

**BOUWEN
IN
ROESELARE**



Inhoudsopgave

Voorwoord

Deel 1: Ambitie – wat willen we bereiken

1. #VANRSL
2. Klimaatswitch
3. Radicale vergroening
4. Doordachte mobiliteitskeuzes
5. Mix van functies
6. Cohesie in de stad

Deel 2: DNA van de plek – wat willen we waar bereiken

1. Geen tabula rasa

2. Dorpen versterken
3. Focusgebieden
4. Beleidsplan centrum

Deel 3: Aandachtspunten – hoe gaan we het bereiken

1. Erfgoed
2. Potentieel van het gelijkvloers
3. De menselijke schaal
4. De waarde van het dak
5. Buitenruimte

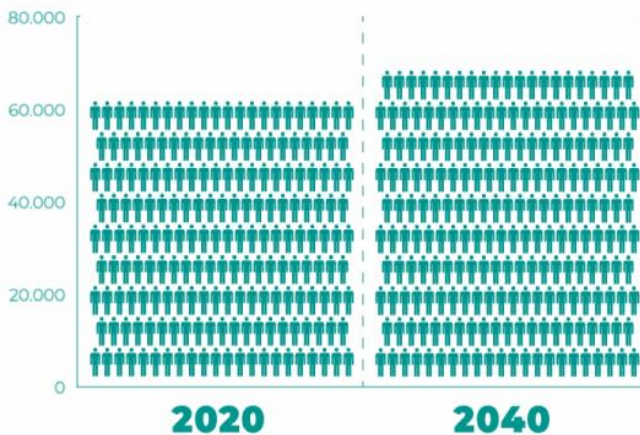
Voorwoord

Roeselare is een dynamische en snel groeiende centrumstad die richting de 70.000 inwoners neigt en de komende jaren zal blijven groeien binnen de beperkte contour van de stad. Het lijkt of het gros van de bouwkransen nu in Roeselare staat. Het aantal stedenbouwkundige initiatieven ligt hoog en dus gebeurt er veel op weinig ruimte en op korte tijd. De vele aanvragen voor appartementen en recente strategische projecten zoals Roelevar, de site Van Marcke, de site Bel Ford en anderen getuigen hiervan. Dat maakt van Roeselare een bruisende stad. Als stad in volle bloei komt Roeselare door zijn bevolkingsgroei ook onder druk te staan. De beschikbare ruimte neemt af en de stad botst op zijn limieten. Daarbij wordt een nieuw project al te vaak een mobiliteitsproject in plaats van een ruimtelijk project.

De belangrijkste aanleiding voor deze nota is dan ook de vaststelling dat de stad groeit en zal blijven groeien en dat de ruimte om uit te breiden niet meer dezelfde is als in de vorige decennia. Die groei willen we slim aanpakken door efficiënt te verdichten en niet meer ruimtelijk te spreiden of langer bijkomend open ruimte in het buitengebied aan te snijden. We kiezen voor een duurzame basis voor de verdere expansie van de stad. De nieuwe woningen willen we voorzien in de bestaande stedelijke structuren met een focus op het centrum van de stad. Er is nood aan een nieuw evenwicht tussen enerzijds stadsbeleving en leefbaarheid in de stad en anderzijds de grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen. De inrichting van onze publieke ruimte, de verdere vergroening van onze stad en een slimme

stadsontwikkeling via verdichting, verweving en andere methodieken vergen een globale ambitie.

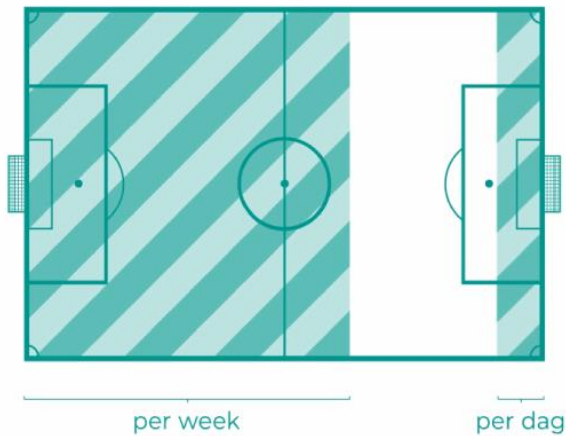
De vraag die we ons in deze nota stellen is hoe de binnenstad van Roeselare er binnen 10 jaar moet gaan uitzien en aan welke knoppen we hiervoor moeten draaien. Dat er evoluties zullen zijn staat vast. We plaatsen geen stolp op de stad, maar gaan voor Roeselare als een centrumstad in transformatie waar we groei combineren met beschermen, versterken en samenhang creëren.



Figuur 1: Bevolkingsprognose richting 2040.

Die tweespalt die de stad ervaart op vlak van ruimtelijke ordening is typerend. Vanuit 'de vooruit' worden nieuwe ontwikkelingen gezien als kansen om het aanbod in de stad uit te bouwen, maar tegelijk is er een bezorgdheid over de leefbaarheid en hoge verhardingsgraad van de stad. Deze

spreidstand moet ons sturen naar meer verstandig en efficiënt omgaan met de beschikbare ruimte. We dringen op die manier een toename van het ruimtebeslag terug. Cijfers tonen aan dat we, op vandaag, elke twee weken meer dan één voetbalveld aan ruimtebeslag bijkomend innemen.



Figuur 2: Ruimtebeslag Roeselare 2022

De visie, bouwen in Roeselare, moet resulteren in een voedingsbodem voor een dialoog tussen de stad en potentiële ontwikkelingen in de stad. Een dialoog waar niet louter het ruimtelijke en architecturale aspect, laat staan het financiële, zijn rol speelt, maar waar we ook vervoerscomfort, duurzame mobiliteit (autodelen, trage wegen, fietsvriendelijk, ...) en een klimaat robuuste ontwikkeling (adaptatie, waterbuffering, luchtkwaliteit, ...) hoog mee op de agenda plaatsen. Het zal daarbij niet overal lukken om te verdichten, maar als Stad willen we meewerken aan een stedelijk project als er

meerwaarde ontstaat voor de stad en zijn bewoners. Dat kan bijvoorbeeld door het toevoegen van publiek groen, het voorzien van interessante functies in de plint van het gebouw of het openstellen van een daktuin. De verdichtingsvisie resulteert in een binnenstad die bewoonbaarder, groener, aantrekkelijker, socialer en levendiger wordt.

De nota bouwen in Roeselare biedt kansen om te versterken in kernen, waardevolle open ruimte te behouden in het buitengebied en maakt Roeselare klaar voor toekomstige ontwikkelingen.

Verdichting is daarbij niet het doel, maar wel het middel om de leefbaarheid in Roeselare te verhogen. Dit alles gebeurt op een doordachte manier. Elk project moet de ambitie hebben om zich in te passen in het DNA en de beleidsambities van Roeselare. De aantrekkelijkheid van de stad staat voorop. Zo wordt de leefbaarheid verhoogd, de verwevenheid versterkt en zijn projecten ruimtelijk ingepast in hun context. Aantrekkelijkheid krijgt ook vorm door de architectuurtaal van een project. Op dat vlak is er geen schrik voor nieuwe, hogere en afwijkende gebouwen en architectuur. Zo lang daar tegenover kwaliteitsvolle materialen, een sterke beeldkwaliteit en een toegevoegde waarde voor de stad tegenover staat.

Bouwen in Roeselare is een document dat inspireert en ondersteunt bij nieuwe initiatieven door het formuleren van heldere ambities en doelstellingen van de stad Roeselare. Deze visie is onderdeel van de bouwcode van de stad.



Ambitie – wat willen we bereiken

Verdichting wordt vaak als een bedreiging gezien die ingrijpt op mensen hun routine en leefomgeving met vaak negatieve gevoelens rond overlast en gevolgen voor de eigen vrijheden. Verdichting in de stad brengt zeker en vast uitdagingen met zich mee, maar biedt ontegensprekelijk ook kansen. Wat kan verdichting nu opleveren voor de bestaande leefomgeving en zijn huidige bewoners? Hoe kunnen we verdichten en inbreiden zien als een middel om een aantal hedendaagse uitdagingen aan te pakken, als een kans om de leefkwaliteit van een plek een nieuwe impuls te geven? In een strategische visie die stadsbreed wil gaan, is het niet mogelijk om alles vast te leggen in strikte regels. Dat is ook niet wenselijk. Nieuwe projecten moeten ruimte krijgen om binnen een kader tot bijzonder inzichten en vernieuwende ideeën te komen. Dit kader is daarbij scherp genoeg om sturend te kunnen zijn in het vergunningenbeleid want verdichting zal altijd om maatwerk vragen.

Om de karakteristieken van Roeselare te behouden is het van belang dat het landschap en de resterende open ruimte niet verder wordt volgebouwd. Helemaal niet meer bouwen is, gelet op de voorspelde groei, ook geen optie. Het is dus nodig om bij te bouwen in bestaand stedelijk gebied. Verdichten vormt daarbij geen vrijgeleide voor het ondoordacht neerplanten van hoogbouw. Verdichten kan wel wanneer dit op een kwalitatieve en doordachte wijze gebeurt zodat het project iets bijdraagt aan de stad op programmatorisch en ruimtelijk vlak.

Om er voor te zorgen dat er ook in de toekomst draagvlak is voor voorzieningen, detailhandel en horeca in het centrum van de stad moeten er ook mensen in die binnenstad wonen. Door verantwoord te groeien evolueren we verder naar een aantrekkelijke woonstad voor iedereen waar ook open ruimte en ondernemers hun plaats krijgen en blijven hebben.

VERANTWOORDE GROEI



- 1 #VANRSL**
- 2 KLIMAATSWITCH**
- 3 RADICALE VERGROENING**
- 4 DOORDACHTTE MOBILITEITSKEUZES**
- 5 MIX VAN FUNCTIES**
- 6 SOCIALE COHESIE**

De uitgangspunten die we formuleren dienen als ruimtelijk toetskader bij de beoordeling van plannen. Ze vormen de leidraad waarbinnen op maat van een project mogelijkheden blijven. De doelstelling is om samen, bouwheer, architect en betrokken ambtenaren, tot het beste plan voor een specifieke locatie te komen. Geen enkele van de uitgangspunten mag in het ontwerpvoorstel een onvoldoende scoren. We streven dus naar een basiskwaliteit op al deze ambities. Waarbij er verder ruimte is om te excelleren in een bepaald criteria op basis van ontwerpend onderzoek, goede ruimtelijke ordening en ruimtelijk rendement. We bouwen daarbij verder aan de stad met oog voor de geschiedenis van Roeselare. Zo leest de stad als een blauwdruk van zijn eigen geschiedenis.

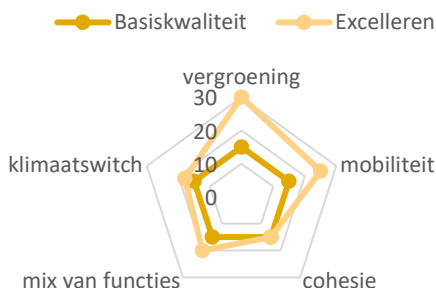
Elk nieuw project:

- versterkt de identiteit **#VANRSL**
- creëert kansen voor energie binnen de **KLIMAATSWITCH**
- zorgt voor een groter aandeel groene en openbare ruimte via **RADICALE VERGROENING**
- maakt **DOORDACHTE MOBILITEITSKEUZES** en zet in op deelmobiliteit en multimodaal transport
- voegt voorzieningen toe aan de stad en gaat voor een **MIX VAN FUNCTIES**
- draagt bij aan de leefbaarheid en **COHESIE IN DE STAD.**

Nieuwe grotere ontwikkelingen worden getoetst aan deze zes ambities die bijdragen tot een verantwoorde groei van de stad en optimaal de beschikbare ruimte in Roeselare benutten. We kijken hier niet enkel naar ruimtelijke maar ook

naar sociale uitdagingen. Bijkomend doel is dat door een diversiteit in typologie iedereen in de stad een plek kan vinden om binnen zijn budget een woning te vinden. Projecten die zich aanwezig tonen ten opzichte van zijn directe omgeving of een nieuw of grootschalig programma toevoegen zullen steeds geagendeerd worden op de kwaliteitskamer van de Stad.

AMBITIENIVEAU



Deze visienota is een onderdeel van een ruimer traject rond de herziening van de gemeentelijke verordening. De gemeentelijke verordening wordt daarbij aangescherpt met accenten op de thema's die ook in deze visie centraal staan. Deze visie is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad, maar de echte verdichtingsvraagstukken stellen zich in de binnenstad. In de deelgemeenten liggen kansen om in te breiden of punctueel hoger te bouwen in relatie tot de omgeving.

INTERMEZZO

De kwaliteitskamer is de plaats waar dit gesprek over de kwaliteit van de geplande bouwprojecten plaats kan vinden. De rol van de kamer is om te bespreken, te bediscussiëren en de bouwheer en ontwerper te begeleiden en te ondersteunen. De kwaliteitskamer stimuleert een open gesprek tussen professionelen (architecten en bouwheren) en de Stad Roeselare.

De kwaliteitskamer bestaat uit een multidisciplinair team van vier externe deskundigen die de bovengenoemde kwaliteitsbewaking als vaste opdracht hebben. De experts hebben unieke profielen, maar zijn samen expert in stedenbouw en ruimtelijke planning, architectuur, erfgoed en ontwerp publieke ruimte. Op deze manier pakken we de uitdagingen die gepaard gaan met de snelle groei van de stad, van het schaarser worden van grond over de onaangepaste mobiliteit tot de nood aan een inhaalbeweging op vlak van groen, op een geïntegreerde manier aan.

De kwaliteitskamer staat voor een transparante werking. Voor de dossiers die besproken worden in de kwaliteitskamer zal steeds de bouwheer en zijn ontwerper uitgenodigd worden, net als de stadsontwikkelaar. Van elk dossier wordt een verslag gemaakt. Het werkingsveld van de kwaliteitskamer focust op dossiers met een significante impact op de ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld. Het beeldbepalend karakter is afhankelijk van de omvang van het project, de waarde van de ruimtelijke context en de manier waarop een project daarmee een relatie aangaat.

1. #VANRSL

Roeselare is in trek door zijn grote werkgelegenheid, zijn woningaanbod en zijn kleinschaligheid in combinatie met een sterk handelsapparaat. De stad groeit en er is bijgevolg nood aan bijkomende woningen in de binnenstad voor alle en diverse doelgroepen. Deze bijkomende woningen mogen het goed functioneren van de binnenstad niet teniet doen alsook de open ruimte niet verder onder druk zetten. Verdichting zien we als kansen voor een kwaliteitsimpuls van het woningaanbod, maar ook voor de openbare ruimte. De leidraad bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen omvat een streven naar kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Verdichten hoeft niet te leiden tot woontorens. Het kan evenzeer met grondgebonden woningen met een bescheiden tuin of met een ontwikkeling van slim geschakelde appartementen die niet per definitie de hoogte in gaan. Volumes van enkele bouwlagen met een waardevolle binnentuin zijn meer gepast en op maat van Roeselare.

Roeselare heeft geen traditie op vlak van hoogbouw. De hogere gebouwen in de stad bevatten veelal geen woonfunctie en bevinden zich aan de kop van de Vaart, het Westwing Park of op andere meer industriële plaatsen in de stad. Dit vaak op de grens van de stad en in combinatie met bestaande infrastructuur elementen (kanaal, autostrade, ringweg). De hogere woontorens die de stad kent, zijn ontstaan op specifieke plaatsen in de stad en werken in de skyline aanvullend op de hoofdzakelijk religieuze gebouwen die als bakens in de stad aanwezig zijn.

Het is het beleid van de stad Roeselare om het buitengebied niet nog verder aan te tasten en aan te snijden¹. Nieuwbouw moet, zoveel mogelijk, in bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd, geclusterd en gecombineerd. We wensen dit te doen zodat een kwalitatief hoogwaardig en divers aanbod van gebouwen en woontypologieën kan ontstaan. Zo blijft Roeselare een attractieve stad waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven.

Er liggen ook kansen op vlak van leefkwaliteit. Kwaliteit is hier niet opgevat als een esthetische kwaliteitsnorm op vlak van architectuur, maar wel als een proces om meerwaarde te creëren op diverse domeinen en tot realisatie te komen. Roeselare is daarbij geen uniforme stad, waardoor het streven

¹ Beleidskader opvolgereg: de toepassing van de opvolgereg wordt slechts in uitzonderlijke omstandigheden, maar door de regel niet, vergund. Beleidskader woonkorrels: analyse beleidsprincipes om de bouwmogelijkheden in (slechtgelegen) landelijke woonkorrels te beperken. (<https://www.roeselare.be/stad-en-bestuur/bestuur/bestuursdocumenten/visienotas>)

naar een uniforme aanpak of naar type oplossingen geen gewenst scenario is. Roeselare staat voor ontwikkelingen met visie waarbij toekomstgericht en sector overschrijdend ontworpen en nagedacht wordt.

2. KLIMAATSWITCH

Elke nieuwe ontwikkeling in de stad zien we als een mogelijke partner voor de realisatie van het klimaatprogramma in Roeselare. We onderschrijven dan ook de doelstellingen en ambities geformuleerd in dit plan op vlak van water, energie, circulariteit en duurzaamheid. Projecten (bebouwd of niet bebouwd) moeten een positieve impact hebben op hun omgeving. Roeselare wordt zo een stad in transformatie met een duurzame toekomst. Er bestaat een verband tussen de compactheid van een stad en haar totale energieverbruik. Des te compacter, des te zuiniger. Daarnaast zorgt een compacte stad, waar wonen hand in hand gaat met werkgelegenheid en voorzieningen, ervoor dat een relatief groot aantal mensen is aangesloten op vaak al bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen.

Bij het uitwerken van private projecten en openbare ruimtes moet aandacht gaan naar een lager en duurzamer energieverbruik, meer groene ruimte, verminderen en besparen op natuurlijke en CO2 intensieve bronnen en

materialen en een toekomstgericht waterbeheer. Er liggen kansen in het faciliteren en stimuleren van duurzame mobiliteit door aandacht te hebben voor fietscomfort en het realiseren van zachte doorsteken voor de voetganger.

We gebruiken grond (of zelfs gebouwen) die reeds gebruikt werden en laten greenfields met rust. Het concentreren van woningen zorgt dat het omslagpunt naar een vorm van collectieve warmte sneller kan bereikt worden. Ook reeds bestaande woningen in de wijk kunnen hierdoor mee profiteren van deze groei en krijgen zo toegang tot meer duurzame alternatieven. Deze kritische massa kunnen we niet bereiken door het verder opsplitsen en verkavelen van percelen in het buitengebied. Bijkomende bebouwing en verharding op slecht gelegen locaties betekent een hoge maatschappelijke kost en een grote impact op de klimaatverandering. Het beleidskader opvulregel en beleidskader woonkorrels zijn in die zin opgemaakt en bepalend.

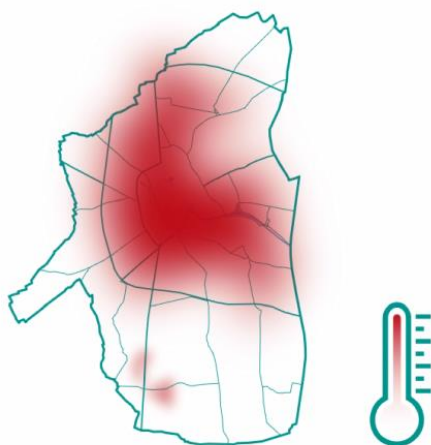
We zetten onder andere in op het benutten van daken. Daken worden multifunctioneel vormgegeven en de mogelijkheden voor het capteren van energie, bufferen van water of voorzien van groen worden onderzocht. Daken kunnen nuttige ruimtes zijn in dense gebieden om publieke functies op kwijt te kunnen. Vooral de opvang, vertraagd afvoeren en het beheer van water wordt een belangrijk ruimtelijke thema voor de komende jaren. We vragen hier bij elk project de nodige aandacht voor.

3. RADICALE VERGROENING

Dichter en groener kan dat? Het antwoord is genuanceerd. Ja, omdat we door op bepaalde plekken te verdichten andere zones in de (rand van de) stad vrijwaren en omdat we hogere kwaliteitseisen stellen aan de groene ruimtes bij de nieuwe ontwikkelingen in de stad. Die groene open ruimtes worden meer dan strakke grasvlaktes en worden ingericht als buurtparkjes, volkstuintjes of extensieve groenzones. We zetten ook binnen de bouwcode van de stad in op kwalitatief vergroenen, maar evenzeer op het aantal verplichte vierkante meters groen. Bij nieuwe projecten streven we naar een ondergrens van 30% publiek toegankelijke open ruimte, waarvan minstens 15% aaneengesloten moet zijn. Het betreft buitenruimte met een functionele relatie tot het bouwprogramma met een hoofdzakelijk onbebouwd karakter. Deze ruimte draagt bij aan een gezond leefklimaat door de aanwezigheid van klimaatbestendige beplanting. Elementen die de functionele waarde van de zone verhogen, zoals een padenstructuur, beperkte verhardingen, speelgelegenheid, verharde zone in functie van de brandweer,

gemeenschappelijk overdekt buitenterras, beperkte onderkeldering ed., kunnen in deze zone voorzien worden. Strikte vereisten gekoppeld aan het bouwprogramma zoals nodige parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voor residenten kunnen niet in deze zone worden opgevangen. Minstens de helft van deze ruimte is ingericht als een functioneel samenhangende groen – blauwe structuur, waarin geen verhardingen voorkomen.

We vragen dus een serieuze investering naar vergroening en toevoegen van biodiversiteit bij nieuwbouw in Roeselare. Reconvertieprojecten moeten inzetten op ontharden van op vandaag versteende locaties. Natuur en groen dragen actief bij tot het terugdringen van de hittestress in de binnenstad van Roeselare. Een hittestress die sterk aanwezig is in Roeselare, zoals aangetoond door het klimaataaptatieplan.



Groen en blauw in de stad zorgen voor zuurstof. Het klimaat verandert. Niet alleen op de Noordpool of in Australië, maar ook bij ons. Hitte, droogte, intensere neerslag en een stijging van de zeespiegel hangen ons boven het hoofd. In Vlaanderen betekent dit warme, droge zomers met hevige regenbuien en nattere winters. Ook in Roeselare zijn de gevolgen al voelbaar. Harde regenbuien zorgen voor overstromingen, verharding leidt tot ondraaglijke hitte of wateroverlast, en hittegolven drogen de natuur uit. Roeselare zet als stad actief in op vergroenen en ontharden in de realisatie van stedelijke projecten. De binnentuin van het nieuwe Stadhuis en de ontharding van de Moermanparking getuigen hiervan.

Ontharden pakt vele uitdagingen tegelijk aan. Ontharden gaat hand in hand met het creëren van meer open ruimte en vergroening. Zo bieden we kansen voor het verbeteren van de leefomgeving en het verhogen van de sociale cohesie. Ontharding en meer groen verminderen tevens het hitte-eilandeffect en vormen een bescherming tegen overstromingen en droogte. Ontharden betekent met andere woorden meer ruimte voor water, groen en bodem.

4. DOORDACHTE MOBILITEITSKEUZES

De voordelen van verdichten gaan verder dan het vrijwaren van groen. Een onderliggende ambitie is het optimaliseren van het autoverkeer in de stad. Want in die stad zijn alle voorzieningen immers binnen handbereik wat het aantal gemotoriseerde verplaatsingen beperkt. De ruimtelijke voetafdruk van de auto willen we beperken. Lees niet dat we de auto willen bannen maar de vanzelfsprekendheid van het parkeren voor de deur moet er uit. Laden en lossen na de boodschappen moet mogelijk blijven. We willen efficiënter zijn op vlak van ruimte die we innemen voor de auto zowel boven- als ondergronds.

De parkeerplaats is de entree van de stad en de woning. De eerste en de laatste indruk die een bezoeker van de stad heeft. Voor inwoners is dicht bij huis parkeren belangrijk. Toch zien we dat in die openbare ruimte en in grote projecten de geparkeerde auto soms (te) veel ruimte inneemt. Dat levert straten en binnengebieden op waar minder plek is voor

groen, speel- of ontmoetingsplekken. Door een goed en evenwichtig parkeerbeleid willen we de straat en de buurt weer de ruimte geven, en – waar dat aan de orde is – de dominantie van parkeren terugdringen. Zo kunnen we meer plek bieden voor een ander of gedeeld gebruik van de ruimte. We stimuleren hierbij een sterke modal shift naar een netwerk van duurzame mobiliteit. Ook binnen private projecten zetten we in op deze duurzaamheidsambities, waardoor in sommige gevallen flexibel met de parkeernorm kan omgegaan worden als daar collectieve oplossingen of vernieuwende concepten tegenover staan. Slim en efficiënt verdichten maakt de nood aan een (tweede) wagen kleiner.

Om ruimte te scheppen voor verdichting en vergroening zal de ruimte voor infrastructuur en parkeren krimpen. Langzaam verkeer krijgt daarbij extra aandacht.

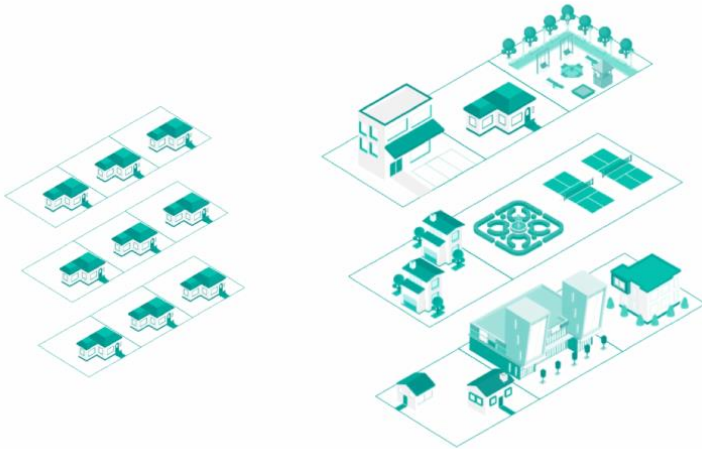
Een plan zonder rekening te houden met autobereikbaarheid en dus zonder goede parkeeroplossingen is niet gewenst. Maar dat is anders dan de auto als leidend principe te nemen bij iedere ontwerpopgave. We streven naar minder autoafhankelijke projecten. Parkeerpockets hebben, wanneer ze doordacht ingepland zijn, veel minder impact op het stadsleven en scheppen kansen voor het combineren met andere functies. We hanteren hiervoor een specifieke parkeernorm in de stad die mogelijkheden geeft op maat van het project.

5. MIX VAN FUNCTIES

Van monofunctioneel naar divers. Van uniform naar verschillend. Variatie vormt het codewoord bij toekomstige plannen voor de stad. Roeselare wordt gekenmerkt door een groot aandeel appartementen in de binnenstad en heel veel klassieke verkavelingen in de rand van de stad en de deelgemeenten. Dit zorgt voor monofunctionele zones waar door het gebrek aan diversiteit ook de densiteit als problematisch wordt ervaren. We zetten in op diversiteit door verweving van functies en variatie in woontypologieën bij grootschalige aanvragen.

De nabijheid van winkels en andere voorzieningen maakt wonen aantrekkelijk. Nieuwe ontwikkelingen moeten locaties gemengder maken door het combineren van verschillende programma's. Dit geeft ook de mogelijkheden om bepaalde ruimtes te gaan delen over de verschillende programma's heen. Hoe meer functies in de nabijheid hoe meer het

langzaam verkeer gestimuleerd wordt. Het wordt dus aantrekkelijk om de wagen te laten staan.



De nabijheid van functies is voor een groot aandeel van de mensen die op zoek zijn naar een nieuwe woning een belangrijk criterium. Met een woning te velde lossen we de woonproblemen en woonopgave niet op. De aanwezigheid van ondersteunende functies beantwoordt aan de ambitie om woningen niet op zichzelf te laten staan. De som van het geheel is meer dan de som der delen. Door het toevoegen van woningen op plaatsen waar reeds een voorzieningenniveau is zullen meer mensen gebruik maken van die functies. Het levert niet enkel iets op voor de nieuwe bewoner maar ook voor de huidige inwoners in de buurt. We bouwen waar de mensen zijn en versterken zo de buurt. We spreken over winsten voor de buurt in plaats van verlies. Een woning in de stad voegt daarom veel meer toe aan die stad dan een woning in het buitengebied.

Nabijheid vereist een sterke menging van functies en een divers en hoogwaardig publiek domein.

We wensen daarbij diverse wijken te ontwikkelen. Wijken die door een verschil in woontypologieën verschillende mensen aantrekken. We streven naar een balans in het aanbod van functies en woontypologieën. De verschillende woningen en gebouwen moeten respect hebben voor elkaar en onderling interessante buitenruimtes creëren. Op deze manier ontstaat ook een diversiteit en afwisseling van publieke, semi-publieke en private buitenruimtes. Diverse gebieden kunnen dense gebieden worden door een breed scala aan gebouwtypes (verschillend en variërend in vorm, kleur en typologie). Dit zorgt tegelijk voor een visuele variatie die woonwijken aantrekkelijk, spannend en herkenbaar maakt. Uiteraard zijn diversiteit en densiteit altijd gekoppeld aan de draagkracht van de specifieke site en zijn context. Zo kunnen door bouwhoogtes te beperken binnengebieden ontstaan op schaal van de mens maar kan ook de zon langer schijnen in dit gebied en is de impact van de wind beperkt.

6. COHESIE IN DE STAD

We zetten in op het versterken van de sociale cohesie in Roeselare en vertalen dit door in de benadering van projecten. Architectuur en stedenbouw zijn daarbij heel dankbare thema's. Door collectief te denken kunnen we de levenskwaliteit verhogen en stappen zetten naar denser, anders en kleiner wonen. Door de manier waarop je bouwt kan je ontmoeting stimuleren. Bouwen is onlosmakelijk verbonden met samenleven en stad maken.

Collectiviteit kan vlot toegankelijke collectieve ruimten omvatten die ten dienste staan van verschillende woongebouwen. Daar waar nu woningen op maat en individueel gemaakt worden, zien we dat sommige zaken meer en meer gedeeld worden, zowel materiele zaken als fysieke (ontmoetings)ruimtes. De collectieve gedachte (in welke vorm dan ook) kan een nood invullen van burgers. Het gaat hier verder dan het collectief bouwen, maar zetten in op het collectief leven. We kunnen hier op verschillende niveaus op inzetten. De aard van het project (aantal units, beschikbare

ruimte) zal mee de ambities moeten bepalen. We denken aan collectieve afvalophaling, warmtesystemen, deelmobiliteit, groenvoorzieningen en fysiek gedeelde ruimtes. Ook de inrichting van de straat biedt kansen om delen van het publiek domein terug collectief te maken.

Belangrijk daarbij is het maken van een sociale scan van de wijk waarin men wenst te ontwikkelen. Dit levert informatie op naar de nood aan passende voorzieningen of bepaalde vormen van publieke ruimte. De leeftijdsopbouw in een buurt levert nuttige info naar mogelijke toekomstige verhuisbewegingen of woonnoden.



DNA van de plek – waar willen we wat bereiken

De ambities zijn helder. We willen een aantrekkelijk Roeselare met ruimte om kwalitatief te wonen met verhoogde focus op groen, duurzame mobiliteit en voorzieningen. Tot zover helder. Maar hoe pakken we dat nu aan? In dit hoofdstuk gaan we in op een aantal essentiële principes binnen het ontwerpproces om te komen tot kwalitatieve stadsvernieuwing.

Om van de stad een aantrekkelijke woonlocatie te maken moet je alle kwaliteiten aanbieden die je ook hebt in een niet-stedelijke context. Een kwalitatieve buitenruimte, vooral belangrijk als je gezinnen met kinderen wil aantrekken, en voldoende groen in de nabijheid zijn van primordiaal belang

Daarbij moeten projecten ingebed zijn in hun omgeving. Een nieuw project moet relaties aangaan met het omliggende weefsel en iets toevoegen aan die locatie, zie eerder geformuleerde ambities. Het gaat dus steeds om de zoektocht naar het specifieke karakter oftewel de ‘genius loci’ van een plek. Dit specifieke karakter kan vervolgens de basis vormen voor het opstarten van een nieuwe ontwikkeling. Met andere woorden de ruimtelijke omgeving wordt bestudeerd op haar meest essentiële kenmerken, om te komen tot de intelligente ‘zet’, die deze kenmerken kan versterken en nieuwe kwaliteiten kan toevoegen.

1. GEEN TABULA RASA

Al te vaak zien we projecten die een projectgebied als een tabula rasa benaderen. Hierdoor ontstaan programma's en volumes die bevreemdend overkomen in de omgeving, en tegelijk kansen laten liggen om zich in te bedden in het omliggende stedelijke weefsel. Elke ontwerpogave moet starten met een analyse en het in kaart brengen van de bestaande toestand om van daaruit kansen en sterktes te bepalen.

We hechten veel aandacht aan die gedegen analyse² van de bestaande toestand, van het perceel en zijn directe context, en een coherente ruimtelijke doorvertaling in het ontwerp. Binnen de analyse vragen we naast aandacht voor groen en open ruimte bijzondere aandacht voor de bestaande aanwezige bebouwing op de site. Sloop is daarbij geen vanzelfsprekendheid maar dient gemotiveerd te worden. Zo

² Roeselare in cijfers: <https://www.roeselare.be/stad-en-bestuur/feiten-en-cijfers/roeselare-cijfers>

schenken we aandacht aan het behoud van erfgoed en de integratie en herbestemming van waardevolle panden bij nieuwe ontwikkelingen. Dit wil niet zeggen dat er geen contrasten mogen zijn of nieuwe toevoegingen onmogelijk zijn. Een project kan en mag reageren op zijn omgeving als dit met respect en kwaliteit gebeurt waardoor het nieuwe project zijn omgeving versterkt. Schaal en hoogte spelen daarbij een belangrijke rol.

Door beter naar de omgeving te kijken, streven we naar projecten op menselijke schaal. De meerwaarde voor de stad als geheel is belangrijk. We zien dan ook elke ontwikkeling als een stap binnen de globale ambitie 'ruimte voor de stad'. Niet zozeer de architectuur maar wel de relatie die een gebouw aangaat met zijn omgeving en hoe het geconnecteerd is met die omgeving is belangrijk.

Elk project gaat dus op zoek naar het DNA van zijn site in relatie tot zijn context. We raden daarbij aan om reeds in een vroeg stadium contact op te nemen met de betrokken stedelijke diensten. Zo kunnen in een eerste fase al randvoorwaarden meegegeven worden op basis van kennis en visie in de Stad aanwezig. De omgevingsambtenaar is daarbij een partner voor de ontwikkeling.

2. DORPEN VERSTERKEN

Daar waar het centrum van de stad Roeselare kampt met een probleem van appartementisering en ontwikkelingen die onvoldoende bijdragen tot het stedelijk leven, kampen we in de deelgemeenten met een verkavelingsdrift. Al te vaak zien we ontwikkelingen die geen aandacht schenken aan hun specifieke ligging en, ook hier, weinig tot niets teruggeven aan het dorp of hun omgeving. Nochtans kunnen trage verbindingen of goed gepositioneerde groenzones ook hier bijdragen tot de leefbaarheid. Nog te vaak wordt aan de rand van de stad geredeneerd vanuit de wagen.

Op de plek waar vroeger twee of drie woningen stonden komen nu vaak te veel appartementen. Vaak vormen deze projecten een schaalbreuk in stijl en hoogte met hun omgeving. Deze nieuwe ontwikkelingen voegen weinig toe aan het karakter van het dorp en vormen vaak een verzwakking in het straatbeeld. Te eenzijdige verdichting is slecht voor het dorp. We moeten selectief zijn. Niet elke locatie in de deelgemeenten is geschikt en gebaat met

bijkomende verdichting. Een goede kennis van de omgeving (zie 1: geen tabula rasa) is van belang om tot goeie projecten te komen. We verdichten niet generiek en overal op dezelfde manier. Wat op de ene plek kon, kan daarvoor niet per definitie ook op een andere plek.

Want iedere kern is uniek. Met een eigen dynamiek, een unieke bewoners samenstelling, eigen tradities en een specifieke dorpse schaal. Alle veranderingen in het dorp zullen op basis moeten gebeuren van deze specifieke kenmerken. De specifieke dorpse kenmerken dienen als startpunt te worden gezien waarop voortgebouwd kan worden om de identiteit van de deelgemeente te versterken. Op strategische locaties kunnen kleine appartementsblokken zorgen voor de nodige densiteit.

Verdichting in de deelgemeenten (Beveren, Rumbeke, ...) gaat over een inbreidingsopgave, in plaats van uitbreiding en bijkomende inname van niet aangesneden gebieden. Wanneer we eerst de nieuwe gronden zouden aansnijden, dan blijven de verloederde gronden en gebouwen in de bebouwde omgeving liggen. In een deelgemeente kan één project al het verschil gaan maken. Een verdichtingsopgave is dus nog delicateser en brengt een grote verantwoordelijkheid met zich mee³. Het zal dus altijd maatwerk zijn met een nauwkeurige afstemming op de bestaande situatie.

³ Publicatie Toolbox Dorpse Architectuur van AR-TUR ter inspiratie.

We wensen geen stedelijke typologieën te gaan kopiëren naar de dorpen. Vaak zorgt dit voor zielloze en generieke projecten die niet bijdragen tot het karakter van de kern.

Belangrijk voor het dorp is de sociale controle. We ontwerpen met focus op het brengen van leven aan de straat. Al te vaak zien we woningen met (af)gesloten voorgevels. Dit vormt, door gesloten deuren en garagepoorten, een onaantrekkelijk beeld vanaf de straat.

3. FOCUSGEBIEDEN

Een belangrijke vraag die zich stelt is of er een locatiebeleid zal gevoerd worden naar gebieden waar hoger bouwen mogelijk is. Zijn er met andere woorden plaatsen in de stad waar we hoger bouwen willen faciliteren? Het antwoord hierop is genuanceerd. We zien een aantal focusgebieden waar gelet op de directe omgeving en de huidige aanwezige functies hoger bouwen mogelijk kan zijn. We spreken bewust niet over hoogbouw op dit moment. Ontwerpend onderzoek moet hier verder richting geven wat de draagkracht is van bepaalde sites. Voor deze focusgebieden zijn reeds beleidsvisie opgemaakt of (gepland) in opmaak. Deze leveren verder handvaten voor toekomstige ontwikkelingen waarbinnen maatwerk altijd vereist zal zijn. Specifieke zichtassen, historische plekken of concrete plannen in de nabije omgeving kunnen een impact hebben. Ook in de focusgebieden verwachten we een weloverwogen ontwerp en intelligente inplanting van hogere volumes. Een 'hoog gebouw' is een relatief begrip: het is vooral de vergelijking

met de omgeving die bepaalt of een gebouw als hoog ervaren wordt.

We kiezen niet voor massieve volumes: nieuwe grootschalige volumes schenken aandacht aan hun verschijningsvorm en kiezen daarbij voor openingen en inhammen die het volume speelser en slanker doen ogen. En bijzondere aandacht schenken aan hun verschijningsvorm op vlak van architectuur en materialisatie.

De focusgebieden zijn de volgende:

- Knooppunt E403 en Rijksweg⁴ (Nieuwe Abele).
- Site Heilig Hart⁵
- Noordelijke stationsomgeving⁶
- Omgeving Ronde Kom
- Kanaalzone en de kop van de vaart
- Site De Spil

Wanneer we hoger bouwen laat dit toe om verschillende functies binnen een gebouw te gaan stapelen. Zo ontstaat een gemengde en geconcentreerde vorm van stedelijkheid, met een mix van woningtypes maar ook met diverse voorzieningen zoals kantoren, winkels en andere stedelijke functies. Die gelaagd- en meervoudigheid is een voorwaarde bij deze stedelijke bakens. De stad laat toe dat in deze hogere volumes vlotter in te passen vallen dan op andere locaties in de stad. We verlenen in deze geen bouwrechten. Er blijft een

⁴ Visienota Nieuwe Abele

⁵ RUP Heilig Hart

⁶ Masterplan Noordelijke Stationsomgeving

wisselwerking met de bestaande ruimtelijke planningscontext en met bestaande en wenselijke gebiedsgerichte visies, zoals masterplannen, RUPs, ontwikkelingsstrategieën, beeldkwaliteitsplannen en andere noodzakelijk. Ieder toekomstig hoger project dient dus telkens gemotiveerd en getoetst te worden binnen de relevante planningscontext.



Roelevarde (46m) –
Stationsomgeving



West Wing Tower (57 m) –
Knooppunt E403



Hanekop (53m) - Kanaalzone



Poco Loco (43m) –
Kanaalzone



Skyline (40m) – Knooppunt
E403 (Izegem)



Maselis (55m) - Kanaalzone

4. BELEIDSPLAN CENTRUM

Voor de binnenstad werd recent een beleidsplan centrum opgemaakt waarbinnen een aantal ontwerpprincipes uitgewerkt werden. Dit document blijft leidend bij het ontwerpen van projecten in het centrum.

Het 'Beleidsplan Centrum Roeselare' biedt een visie op de ontwikkeling van het centrum van de stad naar 2040. Het vormt in essentie een visienota om het omgevingsbeleid van Roeselare verder vorm te geven. Roeselare zet met dit beleidsplan een visie uit om de beeldkwaliteit van het stadshart te behouden en verder te versterken. Binnen deze visie hoeven nieuwbouwprojecten geen breuk te zijn, maar kunnen ze de identiteit van de stad juist verder versterken.

De studie deelt het stadshart op in vier verschillende type bouwblokken. Per type worden er principes geformuleerd voor een kwalitatieve ontwikkeling.



- T1 HET KLEINSTEDELIJK BOUWBLOK
- T2 HET STEDELIJK BOUWBLOK
- T3 HET RESIDENTIEEL BOUWBLOK
- T4 HET PRODUCTIEF BOUWBLOK

Aan de hand van verschillende criteria worden de karakteristieken van de bouwblokken in beeld gebracht. De categorisering van de bouwblokken vertrekt van de huidige situatie. Echter per type worden de kansen en de principes voor een kwalitatieve ontwikkeling in de toekomst benoemd. De kaart van de type-bouwblokken is dus niet statisch maar ontwikkelt mee met het stadshart.

Daarbij betekent verdichting niet per se hoger bouwen. Deze twee begrippen mogen niet met elkaar verward worden. Het compact bouwen speelt ook een belangrijke rol. De vorm van verdichting is afhankelijk van de plek en de daar bijhorende ambities.

1. Kleinstedelijk bouwblok: het kleinstedelijk bouwblok bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden rijwoningen met een beperkte hoogte en het adres aan de straat. De woonvorm biedt kansen om gezinnen te houden in - of aan te trekken naar - de stad. De woonvorm staat evenwel onder druk door een toenemende verappartementisering. Het behouden en versterken van dat woonaanbod vormt de opgave.

2. Stedelijk bouwblok: het stedelijk bouwblok bestaat uit een mix van rijwoningen, wonen boven functies (vaak commercieel, maar ook diensten), kleine en middelgrote appartementsgebouwen, zorgvuldig ingepast of koud tegen elkaar. In deze bouwblokken is nauwelijks ruimte beschikbaar, de kavels grenzen zijdelings en met de rug tegen elkaar. In deze context wordt nagedacht over de plint, gestapeld wonen, het introduceren van gedeelde ruimte en de doorwaadbaarheid van het bouwblok.

3. Het residentieel bouwblok: het residentieel bouwblok is samengesteld uit een combinatie van grondgebonden woningen met hun adres aan de straat, één of enkele kleine appartementsgebouwen, in sommige gevallen ook een (bijzondere) villa, een loods en een ruim binnengebied dat zich kenbaar maakt aan de straat. Het bouwblok biedt kansen om na te denken over nieuwe vormen van grondgebonden woningen als verdichtingsstrategie in relatie met de reeds

bebouwde rand. Op strategische locaties kunnen kleine appartementsblokken zorgen voor de nodige densiteit.

4. Het productief bouwblok: het productief bouwblok bestaat uit grondgebonden rijwoningen met hun adres aan de straat en brede appartementsblokken afgewisseld met grootschalige detailhandel. De grootschalige detailhandel en aanverwanten nemen ruimte in, ze vormen kansen voor specifieke ontwikkelingen op de overgang tussen ring en stadshart. Maar ze leggen tegelijk een claim op het achterliggend, vaak kleinschalig stadsweefsel. Het vormt een opgave om de verschillende schalen met elkaar te verzoenen en te bepalen welk type bedrijvigheid een plaats kan krijgen als meerwaarde in relatie met het centrum van de stad.



Klemtonen – hoe willen we het bereiken

1. HET BELANG VAN ERFGOED

Instrument = ABC score.

Erfgoedbeleid draagt bij tot een duurzame stedelijke ontwikkeling. Oude gebouwen niet gaan slopen, maar opnieuw gebruiken en aanpassen aan nieuwe noden betekent duurzaam omgaan met grondstoffen en onze omgeving. Het behouden van woningtypes, de eengezinswoning, trekt mensen aan met een ander profiel. Zo leidt erfgoedzorg daarbovenop tot een meer gediversifieerde stadsbevolking.

Stadsprojecten zorgen voor stedelijke transformaties. Ook in Roeselare hebben ambitieuze plannen geleid tot veel veranderingen. Deze transformaties zijn veelal structureel en vooral beeldbepalend. Ze grijpen in op bestaande gebouwen en plekken en hebben in die zin een directe impact op het uitzicht en het erfgoed van de stad. We zien dat panden die

als erfgoed geïnventariseerd zijn, maar niet beschermd zijn, het lastig krijgen. En dat sloop vaak als de enige oplossing wordt gezien. We hebben daarom behoefte aan een stevig en verankerd erfgoedbeleid. Een integraal beleid overstijgt daarbij het sectorale erfgoed denken. We streven ernaar erfgoedbelangen en stadsontwikkeling met elkaar in evenwicht te brengen. Erfgoed fungeert daarbij als blik op de historische gelaagdheid van de stad. De stad is een werk van de geschiedenis. We moeten hier mee in dialoog gaan en op zoek gaan naar herbestemmingen en renovaties die leiden tot een meer diverse stad. Daarbij vormen erfgoedpanden een tegengewicht voor de klassieke ontwikkelingslogica van sloop en nieuwbouw. Nieuwe architecturale ingrepen moeten in harmonie zijn met het oorspronkelijke pand. Ze mogen het erfgoedpand niet in de schaduw zetten, maar moeten de authenticiteit en de erfgoedwaarde van het erfgoed in het licht zetten.

Roeselare kent een belangrijk industrieel verleden wat zorgt voor een historische gelaagdheid. Dit vertaalt zich in een afwisseling van bouwstijlen en bouwschalen. Deze diversiteit is stedenbouwkundig interessant en draagt bij tot een variërend en interessant straatbeeld. Al te vaak worden in binnenstedelijke gebieden te snel sloopvergunningen aangevraagd om nieuwe context loze projecten te kunnen bouwen. We gaan hier niet langer in mee en zijn er van overtuigd dat de aanwezigheid van historische en waardevolle erfgoedpanden (soms letterlijk) kleur in een stad brengt.

De Stad riep daarom een ABC-commissie in het leven om aan elk pand opgenomen op de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed een A, B of C score toe te kennen. Deze score geeft

aan in welke mate Stad Roeselare dit pand wil behouden in het straatbeeld, eventuele verbouwingen wil toestaan met behoud van erfgoedwaarden of in sommige gevallen een gemotiveerde sloop wil goedkeuren. Het resultaat is een werkinstrument dat de besluitvorming vereenvoudigt en versnelt bij vergunningsaanvragen met betrekking tot deze panden. Complexe erfgoedvraagstukken worden ook stevast geagendeerd op de kwaliteitskamer.

A - BESCHERMENSWAARDIG:

voor deze panden wordt gestreefd naar een maximaal en optimaal behoud van de erfgoedwaarden;

B - WAARDEVOL:

verbouwen kan, mits respect voor de erfgoedwaarden van het pand;

C - MINDER BEELDBEPALEND:

slopen kan, deze panden worden als weinig waardevol beschouwd. Voor een correcte categorisering van de panden werden telkens de volgende criteria in overweging genomen: architecturale waarde, bouwstijl, historische waarde, architect, dialoog gebouw-omgeving, gaafheid en streekgebondenheid.

2. DE MAAT VAN ROESELARE

Instrument = woningtypetoets.

Instrument = kwaliteitskamer.

Gelet op de vele recente stedelijke transformaties in het centrum van de stad wenst de stad de maat van de eengezinswoning terug op het voorplan te brengen in de stad. Die maat vormt stadsbreed het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. We leggen deze vast op 2 bouwlagen en een hellend dak of teruggetrokken dakverdieping. Dit is de laag die je vaak ziet als je door de stad loopt. In het hart van de stad kan punctueel en goed onderbouwd afgeweken worden wanneer het nieuwe project bijdraagt tot de stad. Dit kan door een specifiek programma of door een diversiteit in woontypologie aan te bieden. Een schaa sprong moet op weloverwogen plaatsen kunnen en is niet enkel het gevolg van een ruimtelijke ambitie maar ook van een sociale uitdaging.



Voorbeeld van de maat van Roeselare

Een belangrijk principe op het vlak van schaal en volume is de harmonieregel. Nieuwe constructies of verbouwingen houden steeds rekening met de eigenheid van de directe omgeving om zo een harmonisch geheel te bekomen, zowel op het vlak van volume, nok- en kroonlijsthoogte als onderlinge verhoudingen. Wanneer dit principe in acht wordt gehouden, wordt de draagkracht van de omgeving niet overschreden en wordt er bijgedragen aan de identiteit van het gebied. De visie gaat daarbij ook uit van het behoud van de harmonie tussen hoogte van een gebouw en de breedte van de naastliggende

straten. Deze harmonie dient behouden te worden bij nieuwbouw en renovatieprojecten. Op de hoeken van bouwblokken kan net iets meer gerealiseerd worden dan aan de straat zelf. Hoeken van een bouwblok geven oriëntatie aan een omgeving en springen sneller in het oog. Op voorwaarde dat er respect is voor de naastliggende gebouwen, of de plint geactiveerd wordt en een connectie maakt met de straat, kan een accent worden toegelaten.

Publieke gebouwen vormen een uitzondering aangezien deze uniek en specifiek zijn in de stad. Ze hebben vaak een functie als baken en zijn breed toegankelijk. Door hun publieke karakter en dus afwijkend gebruik zijn de spelregels hier anders. Bij dergelijke bouwprojecten spreken we over bijdragen tot hun omgeving en de verbinding die ze maken met het omliggende openbaar domein. Het project voegt ook extra openbaar domein toe aan de stad.

3. DE LEVENDIGE PLINT

Instrument = beleidsplan centrum.

Een actieve goed ingericht gelijkvloers kan zorgen voor meer diversiteit en meer beleving op straatniveau. Dit gaat over de aantrekkelijkheid en de functionaliteit van de stad. De plint van een gebouw zorgt voor beleving en sociale controle in een stad. Het ontwerp en de voorziene functie, afhankelijk van de locatie, hiervan is dus cruciaal.

De beleving op ooghoogte en de levendigheid van de plint staan hierbij centraal. Zo voegen deze gebouwen ook iets toe aan de publieke ruimte en ontstaan er aantrekkelijke plaatsen voor ontmoeten en verblijven.

De woonplint:

Eén van de principes uit het Beleidsplan Centrum Roeselare die het meest benadrukt wordt, is het inzetten op een levendige plint om zo de relatie met de straat en het verlengde publieke domein te verhogen. Een voldoende hoog

beglazingspercentage van de voor en eventuele zijgevels zorgen voor een hogere connectie met het openbaar domein. De activiteiten en bewegingen kunnen in een bepaalde mate waargenomen worden vanop de straat. Er wordt gestimuleerd om 'actieve' functies naar de voorkant en/of zijkant van de woning te oriënteren. Dit zijn onder andere de keukens en de leefruimte. Garages en bergingen worden bij voorkeur niet naar de voorkant van de woning georiënteerd. Bij nieuwbouw echter wordt het maaiveld te vaak opgeëist door het parkeren. Entreehallen en trappenhuizen worden tot het minimum herleid. Zo voegt een klein badkamer raam weinig toe aan het straatbeeld, maar ook een te groot raam met gordijnen heeft geen meerwaarde voor de straat. Natuurlijk moet die plint ook een zeker privacy met zich meebrengen voor de bewoner achter die gevel. We pleiten voor ontwerpen die starten vanaf de straat en niet vertrekken vanuit het gebouw. Het toevoegen van gevelgroen kan hier ook een belangrijke rol spelen.



Te vermijden straatgevel.

De commerciële plint:

Bij niet residentiele functies is het toevoegen van een complementair programma, die de sociale cohesie in de wijk versterkt, belangrijk. De kruising van de plint en de straat is heel belangrijk bij een ontwerp. Dit is de plek waar het stedelijk leven plaatsvindt. Een betere wisselwerking tussen niet-woonfuncties en het omliggend woonweefsel zal voor meer dynamiek zorgen in de wijk. Dit kan bereikt worden door de plinten van de gebouwen met een ondersteunende functie beter te programmeren naar het openbaar domein toe. Dit kan door te ontwerpen vanop ooghoogte.

Een winkel, horeca of kantoor op de begane grond wordt door de bouwheer als een ontwikkelingsrisico gezien maar kan voor de stad heel wat toevoegen aan de straat. Vanuit een ontwikkelingslogica wil men de gelijkvloerse verdieping liefst zo laag mogelijk houden, om sneller met de rendabele woonverdiepingen te starten. Dit leidt tot een verschaling van de plint daar waar we net een open en verbonden contact wensen uit te werken. De plint wordt vormgegeven zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is. Voorbeelden hiervan zijn handelsruimtes, horecaruimtes, kantooruimtes, werkplaatsen, ateliers, vergaderzalen, ... Bergplaatsen, garages, entree- en circulatieruimtes en sanitaire ruimtes vallen hier niet onder. Straten met een overdaad aan deze "dode" functies aan de gevel hebben een lagere beeldkwaliteit. Het mag ook niet de bedoeling zijn dat ramen afgeplakt worden of er winkelrekken voor worden geplaatst zodat men alsnog vanaf het openbaar domein de handelszaak niet kan binnenkijken.

4. DE WAARDE VAN HET DAK

Instrument = dakenplan in opmaak.

Tijdens de realisatie van het klimaatplan bleek de stad Roeselare over een groot onderbenut plat dakoppervlak te beschikken. We willen graag bij toekomstige ontwikkelingen het dakenpotentieel in de binnenstad gaan activeren. Daken zijn dankbare oppervlaktes om nieuwe programma's aan toe te voegen en zo nuttig in te vullen. We denken aan een groene functie, een waterbergende functie in combinatie met mogelijkheden voor ontmoeten en recreëren. Energie of het functioneel benutten (terrassen) van daken behoren ook tot de scope. Zo blijkt vanuit de praktijk dat groene daken goed te combineren zijn met zonnepanelen. Daken kunnen zo een belangrijke rol opnemen bij het opwekken van hernieuwbare elektriciteit.

Roeselare staat de komende decennia voor verschillende uitdagingen om de stad leefbaar en veerkrachtig te houden. Energietransitie, klimaatadaptatie en sociale opgaven vragen in steeds grotere mate ruimte in de stad. Enerzijds worden de

opgaven waarvoor we staan steeds complexer, anderzijds neemt de druk op iedere vierkante meter in de stad toe. Het betrekken van private projecten en benutten van het areaal aan platte daken biedt daarvoor letterlijk de ruimte.

Elke (dak)functie wordt in het 'programmaplan multifunctionele daken' van de stad Rotterdam in een kleur uitgedrukt. We onderscheiden inmiddels zeven kleuren:

- Groene daken zorgen voor vergroening en kunnen bijdragen aan het tegengaan van hittestress in de stad. Vegetatie absorbeert veel minder warmte in de zomer, waardoor er verkoeling optreedt net boven en onder het dak. Het groene dak kan bovendien een aantrekkelijke plek vormen om te verblijven in een verder stenige stad. Het kan ook bijdragen aan het verbinden van natuurlijke omgevingen en het vergroten van de biodiversiteit.
- Blauwe daken vangen (hemel)water op bij hevige neerslag en houden dit vast. Het water kan hierdoor vertraagd afgevoerd worden, waarmee het bijdraagt aan het verminderen van de wateropgave van de stad. Ook kan het in periode van droogte een bron zijn voor het groen houden van vegetatie.
- Gele daken wekken duurzame energie op uit zon of wind. Ze kunnen bijdragen aan de klimaatdoelstellingen en de zelfvoorzienende stad. Bovendien kunnen ze voor de betrokken bewoners lagere energielasten opleveren.
- Rode daken herbergen sociale functies, zoals speelplaatsen, sportaccommodaties, bars en restaurants. Ze kunnen een ontmoetingsplek vormen en daarmee sociale cohesie in een straat of gebied stimuleren. Ook

kunnen ze het ruimtegebrek in hoogstedelijk gebied verminderen.

- Oranje daken worden gebruikt voor mobiliteit. Momenteel nog vaak in de vorm van dakbruggen en verbindingen tussen daken. Op langere termijn kan ook gedacht worden aan pakketbezorging met drones of instappunten voor vliegende taxi's. Ook kunnen in de toekomst plekken op daken ingericht worden die in nood geschikt zijn voor verticale evacuatie.
- Paarse daken zijn woondaken. De groei van de stad leidt tot een vraag naar meer en grotere woningen, vooral ook in de binnenstad. Bovenwoningen kunnen uitbreidingen krijgen op het dak. Utiliteitsgebouwen kunnen voorzien worden van een bovenliggend dakdorp, in de vorm van een groep 'tiny houses'.
- Grijs daken zijn niet chique, liefst vallen ze ook niet op. Toch zijn ze vaak nodig, want ze voorzien gebouwen en de stad van de benodigde techniek. Denk aan schoonstenen, luchtbehandelingskasten en glazenwasinstallaties voor gebouwfuncties en zendmasten voor het mobiele telefoonnet

5. EEN BUITENRUIMTE OP MAAT

Instrument = gemeentelijke verordening.

De visie bouwen in Roeselare wil actief bijdragen tot het versterken van het groenblauwe karakter van de stad Roeselare. Enerzijds door het vrijwaren maar anderzijds door het ontwikkelen van groen. We zetten in op een binnenstedelijke versterking van het groenareaal. Bij het realiseren van verdichting waar dit mogelijk, passend en gewenst is, gaan we slimmer om met de beschikbare ruimte. Naast de zoektocht naar nieuwe woontypologieën leveren deze ontwikkelingen een bijdrage aan de leefomgeving door het voorzien van grotere buitenruimtes en binnenstedelijk groen.

De groenblauwe structuren vormen daarbij een contramal voor de verdichting. We zetten bij stedelijke verdichting in op de ontwikkeling van kleinere en grotere groenpolen. Deze structuren koppelen we aan langzame verkeersaders en klimaatambities. Natuur en groen kunnen een grote bijdrage leveren aan het terugdringen van de hittestress in de stad en

leveren een enorme meerwaarde op vlak van leefbaarheid. We stellen dus niet enkel hoge eisen aan de woningen en gebouwen maar ook aan de groene en publieke ruimte. Verdichten moet proportioneel in verhouding staan tot het toevoegen van kwalitatief groen en kwalitatieve openbare ruimte zodat ook de directe omgeving kan profiteren. Aspecten als biodiversiteit, klimaatadaptieve inrichting en gezondheid worden van bij aanvang meegenomen in het ontwerp. Bij grotere projecten dringen we aan op het van bij aanvang betrekken van landschapsarchitecten.

Bij nieuwe projecten wordt maximaal rekening gehouden met de bestaande toestand. De bestaande waardevolle beplantingen worden maximaal behouden en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp. Hierbij wordt rekening gehouden met de ondergrondse wortelruimte en bovengrondse groeiplaats van de beplantingen, alsook met de groeiruimte in functie van het beoogde eindbeeld en toekomstverwachtingen van de bestaande beplanting. Er wordt rekening gehouden met het mogelijke groeipotentieel van jonge bestaande beplantingen. Om een goede beoordeling te maken wordt een groennota als aparte nota toegevoegd aan elk aanvraagdossier waarin groene ruimten van toepassing zijn. De groennota wordt opgemaakt door een tuin- en/of landschapsarchitect.