VISIE SITE VANDENBROUCKE

OMKADERING

STEDELIJKE DIENSTEN
RUIMTELIJKE PLANNING & STEDENBOUW

INTRODUCTIE PROJECT

Deze tekst vormt de omkadering van de ruimtelijke visie op de site Vandenbroucke opgemaakt door Atelier Romain, in opdracht van Stad Roeselare. Het betreft een pilootproject dat wordt gedragen door de stedelijke diensten Ruimtelijke Planning en Stedenbouw. De dienst Ruimtelijke Planning maakt deel uit van Beleidsontwikkeling Ruimte, welke zich focust op de macro-schaal van de stad en de nodige lange termijn planning. De opmaak van bestemmingsplannen vormt de kerntaak van deze dienst. De dienst Stedenbouw maakt deel uit van Dienstverlening Ruimte, en staat in voor omgevingsvergunningen en concrete architecturale projecten. Deze dienst focust op de korte termijn van een project. Beide diensten hebben in hun dagelijkse werking met dezelfde ruimte te maken en merken hierin dezelfde knelpunten en opportuniteiten op. Tussen de lange en korte termijn en tussen de macro- en de micro-schaal vonden beide diensten de kans om vanuit de stedelijke overheid een regisseursrol op te nemen en op deze manier meer vat te krijgen op de ontwikkeling van de stedelijke ruimte. Voor bepaalde gebieden waarvan de toekomst eerder onzeker aanvoelt, maar waarvoor de opportuniteiten legio zijn, ontbreekt het vaak aan

mogelijkheden om als stedelijke overheid op korte termijn een plan uit te werken als richtlijn voor de ontwikkeling ervan. Zo ontstond de idee om dit visie-document op te stellen voor de site Vandenbroucke. Dit bouwblok, afgebakend door de Noordstraat, de Hugo Verrieststraat, de Adriaen Willaertstraat en de Kokelaarstraat, bood een unieke gelegenheid om diversiteit in het stedelijk weefsel te realiseren op kortere termijn. De site omvat zowel kleine bestaande korrels alsook grotere perceelsstructuren en heeft een ruimtelijk interessante samenstelling.
Door het opstellen van een visie-document is het mogelijk op een zeer beperkte tijd een degelijke leidraad voor ruimtelijke ontwikkeling voor te stellen. Dit visie-document vormt een houvast voor concrete projectontwikkeling, vertrekkend vanuit maatschappelijke en ruimtelijke noden. Het geeft een beeld van de gewenste projecten op schaal van een bouwblok of wijk, welke de perceelsstructuur overstijgt en waarbij andere beleidsdomeinen meteen ook vertegenwoordigd worden. Hierbij wenst de Stad aan te sluiten bij de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waarin de vraag naar spaarzaam ruimtegebruik centraal staat. De ruimtelijke principes ter verhoging van het ruimtelijk rendement werden doorvertaald in dit visie-

document. De site leent zich bovendien goed voor een dergelijk project omwille van haar hoge knooppuntwaarde.

VISIE-ONTWIKKELING

Zoals hierboven reeds vermeld, tracht men met dit project het doel van twee stedelijke diensten te verbinden door middel van een concrete ruimtelijke case. Het project vormt een uitgelezen kans om op zoek te gaan naar de gelijke grond tussen deze twee diensten, die elk een zijde van dezelfde discipline vormen. Deze gelijke grond werd gevonden in de middenschaal van het bouwblok. Deze schaal biedt voldoende mogelijkheden om concrete noden en wensen ruimtelijk te vertalen en tegelijk doelstellingen van andere disciplines en diensten mee te nemen in deze ruimte. Dit alles uitdenken op de middellange termijn maakt deel uit van deze ambitie. Het visie-document is immers geen uitgewerkt bestemmings- of uitvoeringsplan, maar is wel gericht op uitvoering. Door het gebruik van een visie-document kan de stad op een zeer concrete manier en voor een zeer concreet gebied aan geïnteresseerde ontwikkelaars communiceren wat de wenselijke evolutie is. Tegelijkertijd kan de stad hiermee zelf op zoek gaan naar partners om deze visie mee te realiseren. Het is met andere woorden

een vorm van planning welke zelf geen realisatie inhoudt, maar zich wel volledig richt op realisatie en op hoe deze tot stand kan komen. Daarnaast betekent dit project ook de mogelijkheid voor ontwikkelaars om als partners van de stad bij te dragen aan de realisatie van de visie of een deel ervan.

JURIDISCHE WAARDE

Een visie-document omschrijft de gewenst evolutie op een concreet gebied welke wordt ondersteund door het bestuur. Deze visie is concreter en sterker uitgewerkt dan een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals een RUP of een BPA, maar heeft minder juridische waarde. Het is een communicatiemiddel dat door het bestuur naar voor wordt geschoven en tracht als een doordachte suggestie vat te krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald gebied. Deze visie voor de site Vandenbroucke geeft een onmiskenbare zekerheid aan ontwikkelaars. Deze krijgen een duidelijker beeld op welke projecten goed zullen worden onthaald, onder andere door het gebruik van referentieprojecten alsook door een duidelijke ruimtelijke uitwerking van deze voorstellen op de betreffende site zelf. Tegelijk tracht het document ook sterker in te zetten op de maatschappelijke noden en de doelstellingen van andere diensten, waaruit de ontwikkelaar inspiratie

kan putten en een sterker uitgewerkt project kan realiseren. Hoewel het document dus minder juridische slagkracht heeft, betekent het wel een veel sterkere leidraad voor projecten en brengt het meer zekerheid voor de ontwikkelaar. Het document wordt bovendien gedragen door het bestuur, welke de voorgestelde projecten dan ook zal aftoetsen aan het voorgedragen visie-document.

REFLECTIE OP VISIE-DOCUMENT ATELIER ROMAIN

Niet elk aspect uit het visie-document op de site Vandenbroucke geniet evenveel draagkracht. Het document omschrijft een mogelijke toekomstige ruimte, gebruik makend van referentie-projecten. Verschillende interessante ideeën uit deze referentieprojecten werden door Atelier Romain getoetst aan de site Vandenbroucke en waar mogelijk ook toegepast. Ze geven een beeld van mogelijke ruimtelijke projecten, maar niet elk project heeft een even grote haalbaarheid. Zo wordt in het visie-document plaats gehouden voor woon- en werkontwikkelingen bovenop de loods. Deze ingreep wordt momenteel niet gedragen door het bestuur. Ook het voorstel om de muur aan de Duivestraat te behouden, omwille van esthetische en historische redenen, wordt minder enthousiast onthaald aangezien het een duidelijke intentie is

van de stad om van deze buurtweg een kwalitatieve trage weg te maken. Het behoud van deze originele muur is in die zin minder wenselijk dan het realiseren van een aangename voetgangers- en fietsersverbinding. Dit betekent niet dat deze voorstellen minder interessant zijn, maar ze krijgen wel minder prioriteit. Andere aspecten, het leeuwendeel van het visie-document, zijn wel prioritair. Zo wordt bijvoorbeeld veel belang gehecht aan het realiseren van grondgebonden gezinswoningen in een parkomgeving waarbij sterk wordt ingezet op een autoluw karakter. Ook het realiseren van een ondernemingshub in de loods vormt een duidelijke ambitie die ontstaan is uit de doelstellingen van de ruimtelijke diensten alsook uit de dienst Economie. Deze hub draagt bij tot het diversifiëren van het stedelijk weefsel, net als de aangeduide zones waarin functies kunnen worden geplaatst die het wonen en werken ondersteunen. Een ander belangrijk aspect uit het visie-document is dat de woon- en werkontwikkelingen ingericht worden in relatie tot een centrale groene ontmoetingsruimte, welke tegelijkertijd de trage verbinding met het stadscentrum ondersteunt. Deze ontmoetingsruimte functioneert als een stapsteen in het groene netwerk van de stad, en vormt

bovendien een extensie van de private woningen in die zin dat deze ook de rol van buurttuin opneemt. Gezien het document dus niet als een vast te realiseren plan naar voor wordt geschoven, maar er toch voetnoten en uitzonderingen mogelijk zijn, dienen concrete projectvoorstellen nog steeds afgetoetst te worden aan de doelen van de stedelijke diensten. Het algemene idee van het visie-document daarentegen, staat niet ter discussie. Dit geldt ook voor het woonprogramma dat naar voor wordt geschoven: een mix van beperkte meergezinswoningen en grondgebonden eengezinswoningen in een groene omgeving. Dit woonprogramma is onlosmakelijk verbonden met de groene autoluwe omgeving waar de auto niet welkom is in het straatbeeld. Ook de gewenste mix van wonen en werken staat niet ter discussie, gezien de hedendaagse stedelijke ruimte vraagt om een sterkere aanwezigheid van bedrijvigheid en maak-industrie die niet hinderlijk is in een woonomgeving, maar er net meer betekenis aan geeft. Bovenstaande aspecten van het visie-document vormen een belangrijke leidraad voor toekomstige ontwikkelingen en deze dienen dan ook in rekening gebracht te worden bij concrete projecten.
Met dit visie-document en deze omkaderende tekst tracht de stad haar regisseursrol op te nemen en

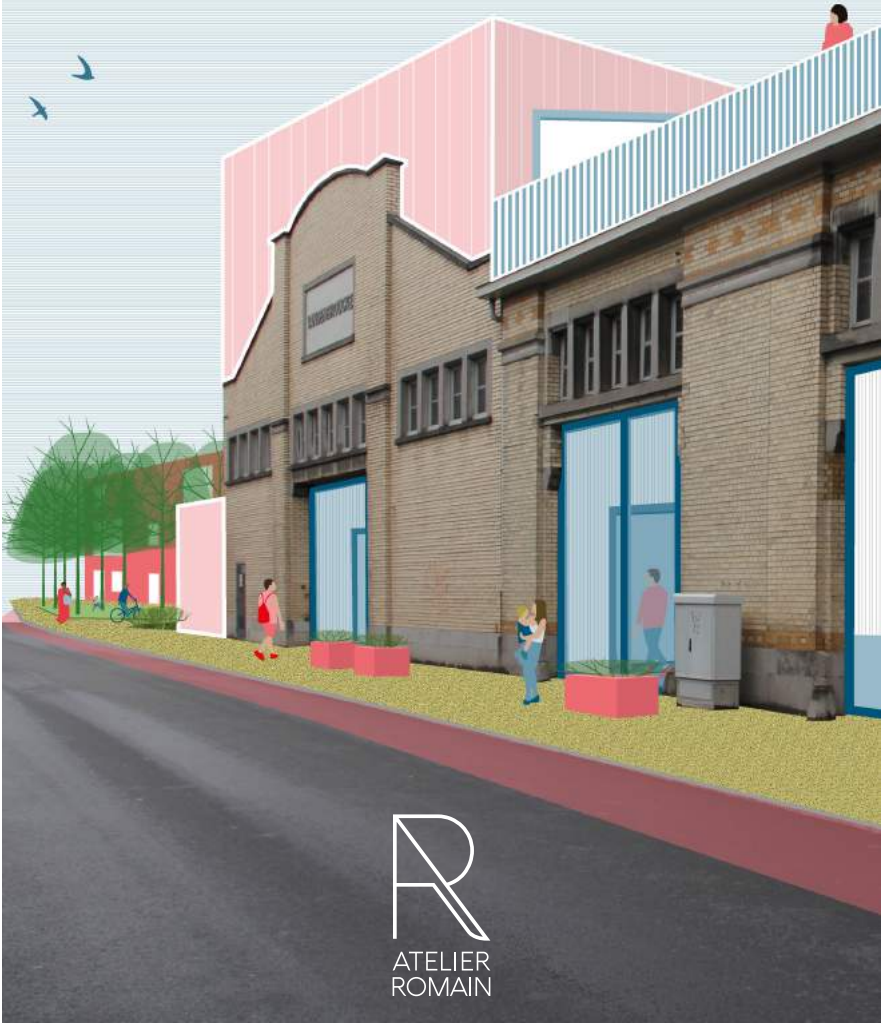
geïnteresseerde partijen van een leidraad te voorzien. Het document, samengesteld door Atelier Romain, geeft een beeld van de gewenste gebiedsontwikkeling welke wordt gedragen door het bestuur. Niet elk deelaspect wordt even sterk ondersteund, wat maakt dat elk concreet voorstel nog steeds de nodige aftoetsing vereist. De kern van het document is voornamelijk de holistische aanpak van het bouwblok waarin elke ingreep verband houdt met en ondersteunend is aan de rest van het gebied. Het is dan ook deze kern die de aftoetsingsgrond vormt van de projecten, waardoor duidelijk wordt gevraagd van de voorstellen om sterk te focussen op de omgeving en niet uitsluitend binnen de grenzen van een perceel te ontwerpen.

TOEKOMSTIG VERLOOP

Met het visie-document kunnen verder stappen gezet worden naar concrete ontwikkelingen. Het verdere verloop van dit project zal bestaan uit het samenwerken met geïnteresseerde partners, het informeren van de betrokken partijen en het ondersteunen van startende ondernemers. Participatie zal hierbij een belangrijke meerwaarde betekenen. Het is immers noodzakelijk om ideeën af te toetsen bij omwonenden en betrokkenen. Dit geeft hen een stem in het verder verloop. Er zal ook worden gevraagd aan geïnteresseerde ontwikkelaars om hier voldoende aandacht aan te besteden en actief mee draagvlak te creëren voor projecten. De beoordeling van concrete voorstellen zal immers niet uitsluitend gebeuren op basis van de kwaliteit van de architectuur, ook het bestaan van een draagvlak zal doorwegen. Aan de hand van deze werkmethode, tracht de Stad haar regisseursrol op te nemen en actief bij te dragen aan een duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik.

SITE VANDENBROUCKE

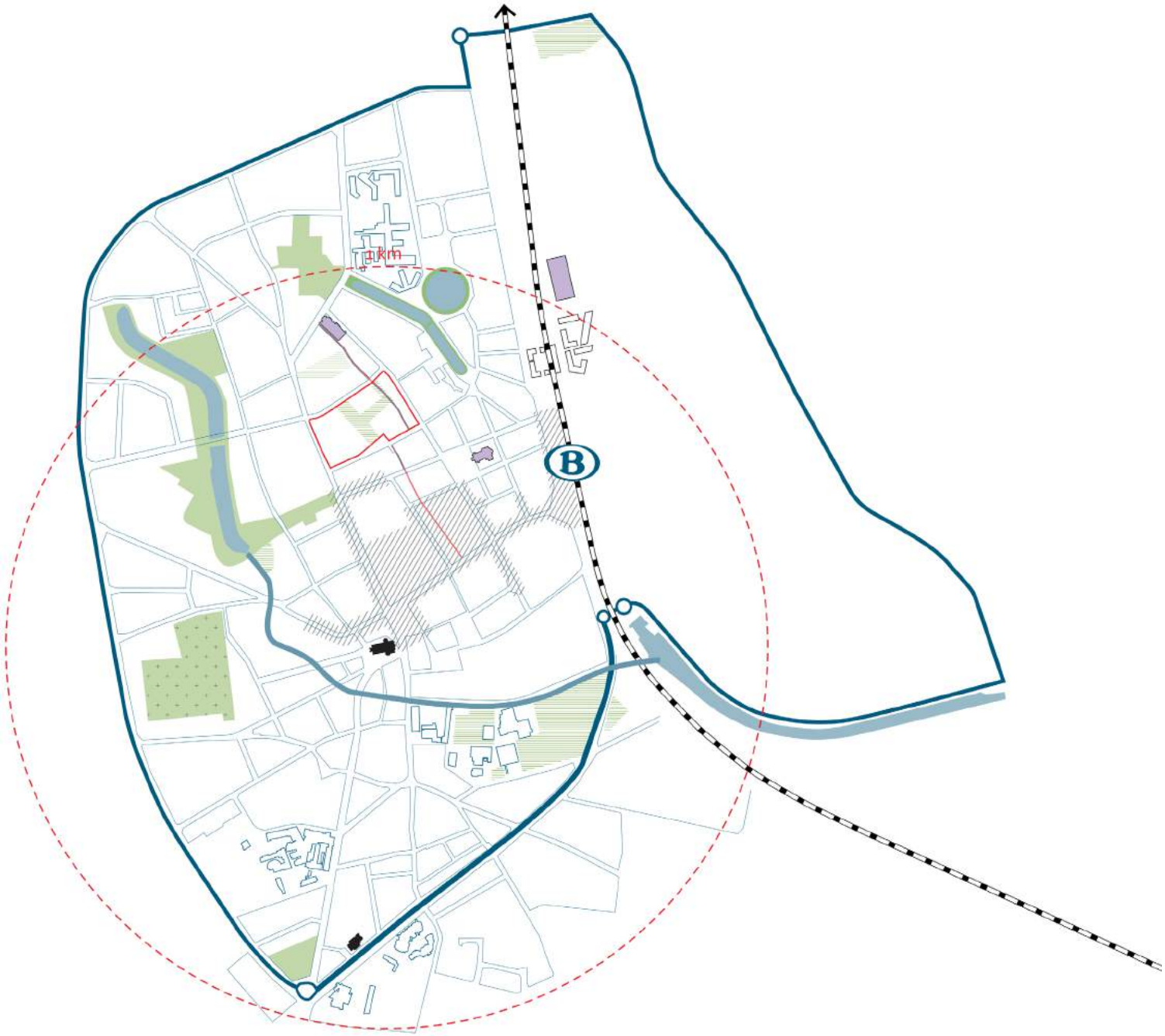
ROESELARE



ATELIER
ROMAIN

1 Analyse 04
2 Visie 26
3 Ontwerpend onderzoek 38
4 Referenties 62

ANALYSE



Situering

De site Vandenbroucke is gelegen in de stad Roeselare, binnen een straal van 1 kilometer van het stadscentrum en op 600 meter van het station.
De projectsite bevindt zich net buiten het kernwinkelgebied, maar staat hiermee in verbinding via een netwerk aan kleine steegjes.

De site wordt omsloten door vier straten: de Kokelaarstraat, de Noordstraat, de Adriaan Willaertstraat en de Hugo Verrieststraat.

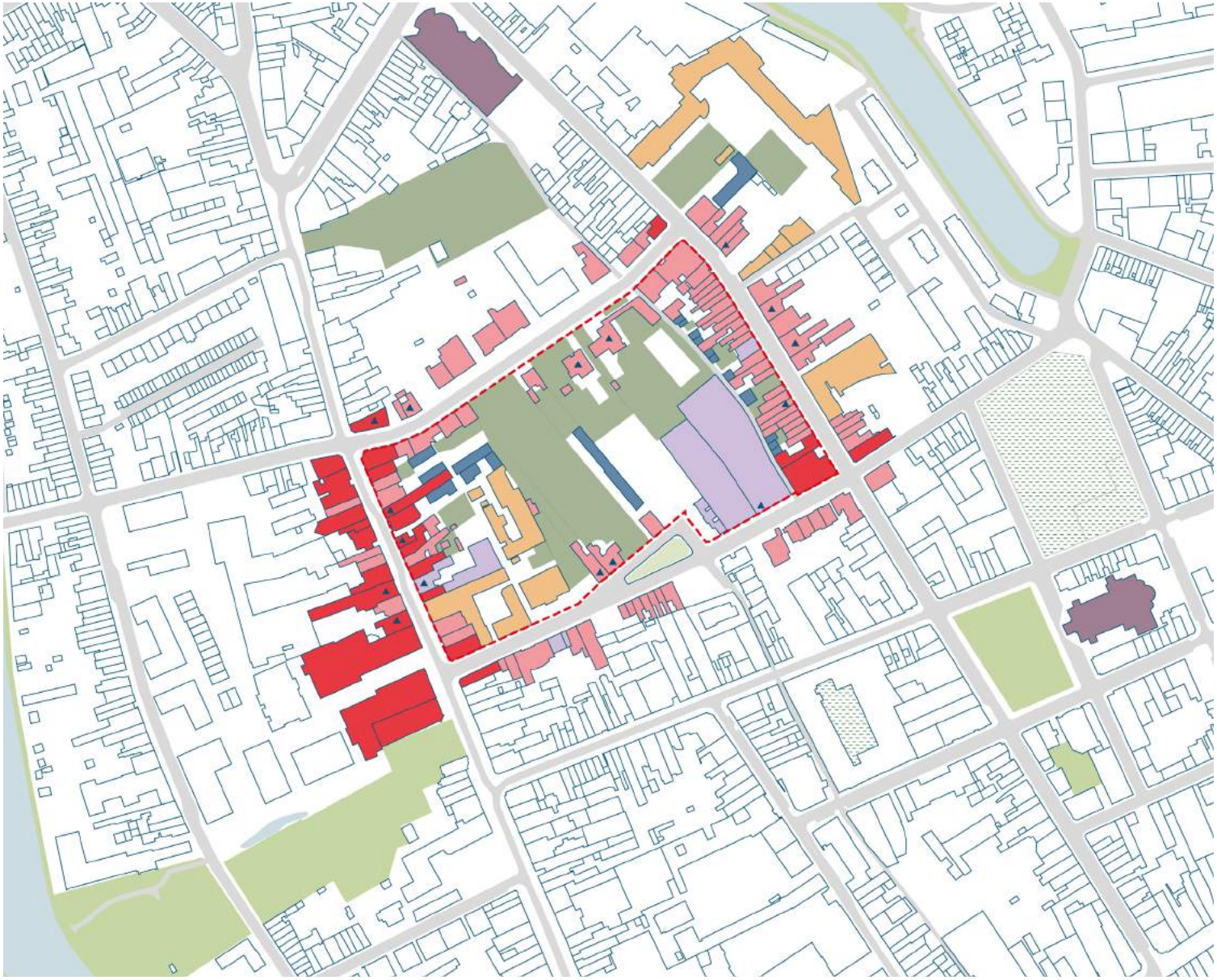
Deze centrale ligging biedt heel wat potentieel voor toekomstige ontwikkelingen.

Groen

De site is centraal gelegen tussen de twee herkenbare groenstructuren van de Grote Bassin-Noordhof en de Kleine Bassin-Ronde Kom. De stad Roeselare heeft de ambitie om het stadscentrum op termijn te transformeren in een groenere en meer leefbare omgeving. Er zijn reeds heel wat projecten op gang gezet of uitgevoerd om de stad te vergroenen. Vlakbij de site bevindt zich het recent vernieuwde De Coninkplein, dat omgevormd werd van versteende parking tot een groen plein. Ook het aanpakken van de Moermanparking staat op het programma van de stad.

Ook de site zelf bevat een aantal waardevolle groenzones en hoogstammig groen, al zijn deze momenteel allemaal privaat.

De historische buurtweg die momenteel door de site loopt, de Duivestraat, heeft de potentie om omgevormd te worden tot groene zachte as die de verbinding maakt met het stadscentrum.

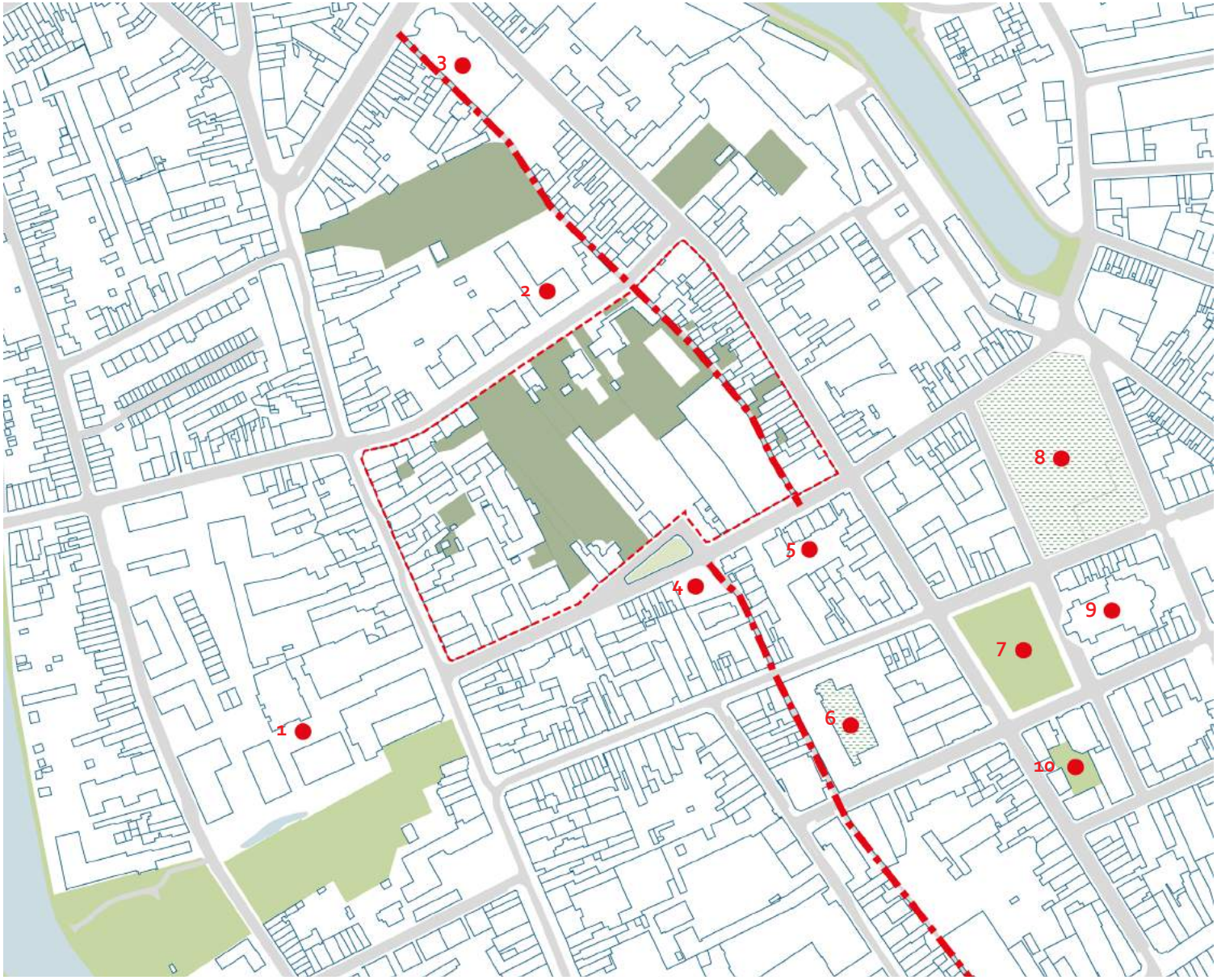


handel op glv
wonen
parkeergarages
stedelijke diensten
bedrijvigheid
vastgesteld bouwkundig erfgoed

Functies

De site Vandenbroucke wordt gekenmerkt door een historisch gegroeid gemengd stedelijk weefsel, waarvan de identiteit grotendeels bepaald door het metaalverwerkend bedrijf Vandenbroucke en de daarbij horende bedrijfshallen.
De Noordstraat ligt in het verlengde van het kernwinkelgebied en herbergt nog heel wat retailfuncties op de gelijkvloers. De H. Verrieststraat heeft een hoofdzakelijk residentieel karakter, net als de A. Willaertstraat. In de Kokelaarstraat vinden we een mix van functies terug, zowel residentieel, bedrijvigheid als stedelijke diensten. Het binnengebied wordt gekenmerkt door open groengebieden en een groot aantal geclusterde parkeergarages

Langs de Kokelaarstraat bevinden zich ook twee burgerwoningen en de gevel van de loods, die vastgesteld zijn als bouwkundig erfgoed. Deze kregen vanuit de stedelijke commissie een beschermingswaardig statuut. Hierdoor dienen ze bewaard te blijven en enkel aanpassingen die de erfgoedwaarden optimaliseren zijn hier mogelijk. Het vastgesteld bouwkundig erfgoed langs de A. Willaertstraat kregen een minder beschermingswaardig statuut waardoor sloop hier mits voldoende motivatie wel mogelijk is.



projecten

steegjes

Projecten

In de buurt van de Vandenbroucke site bevinden zich heel wat op til staande of recent uitgevoerde projecten, zowel publiek als privaat.

Het Pleinenplan van de stad een zachte groene verbinding met het stadscentrum. Door het opwaarderen van de steegjes ontstaat een kwalitatieve ontsluiting voor wandelaars en fietsers.

Grenzend aan de site bevinden zich diverse nieuwe woonontwikkelingen. De focus ligt hierbij voornamelijk op het creëren van appartementen en sociale woningen.

1. Het Laere
2. nieuwe woonontwikkeling
3. RSL Op Post
4. nieuwe woonontwikkeling
5. sociale woonontwikkeling - Mandel
6. Proximus site
7. De Coninckplein
8. toekomstige vergroening Moermanparking
9. Lokaal markt
10. Vergroening Conincklijke Passage

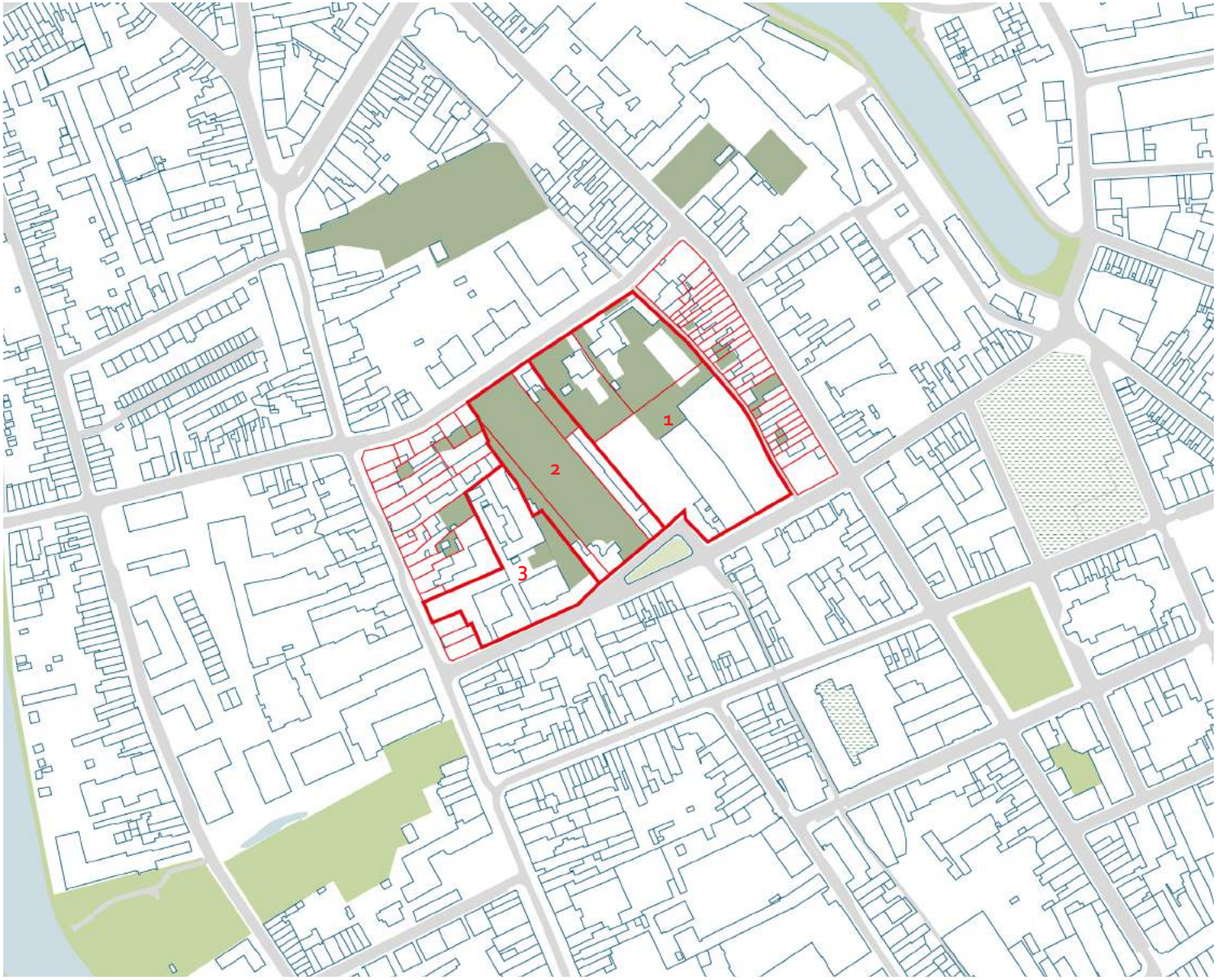
2. nieuwe woonontwikkeling A. Willaertstraat

1. nieuwe woonontwikkeling Het Laere

9. Lokaal boerenmarkt

3. RSL Op Post

7. De Coninckplein



1 cluster Vandenbroucke
2 cluster private eigendommen
3 cluster stedelijke diensten

Eigendom

Binnen het plangebied kunnen we drie grote eigendomsclusters onderscheiden. De eerste cluster is deze in eigendom van de gebroeders Vandenbroucke (1), namelijk de bedrijfsgebouwen en de woningen van de zaakvoerders ten noorden van het bedrijf.

Een tweede cluster bestaat uit stedelijke diensten (3), zoals het CVO en Kidz kinderdagverblijf. Deze zone kan als eerste een reconversie ondergaan en zo ingezet worden als pilootproject en katalysator voor de ontwikkeling van de rest van de site.

Centraal tussen deze twee zones bevindt zich een cluster van private eigendommen, die gekenmerkt wordt door zijn groen en open karakter. De twee burgerwoningen aan de Kokelaarstraat dienen behouden te blijven in deze zone.

De twee aaneengesloten wanden langs de Noordstraat en Hugo Verrieststraat blijven ongemoeid maar de private eigendommen worden wel betrokken bij de ontwikkeling van het binnengebied van de site.

Fotoreportage

Duivestraat

Duivestraat

binnengebied

CVO

gevel Vandenbroucke

burgerwoningen Kokelaarstraat

villa Vandenbroucke

Kokelaarstraat

Noordstraat

H. Verrieststraat

A. Willaertstraat

VISIE

Behoud

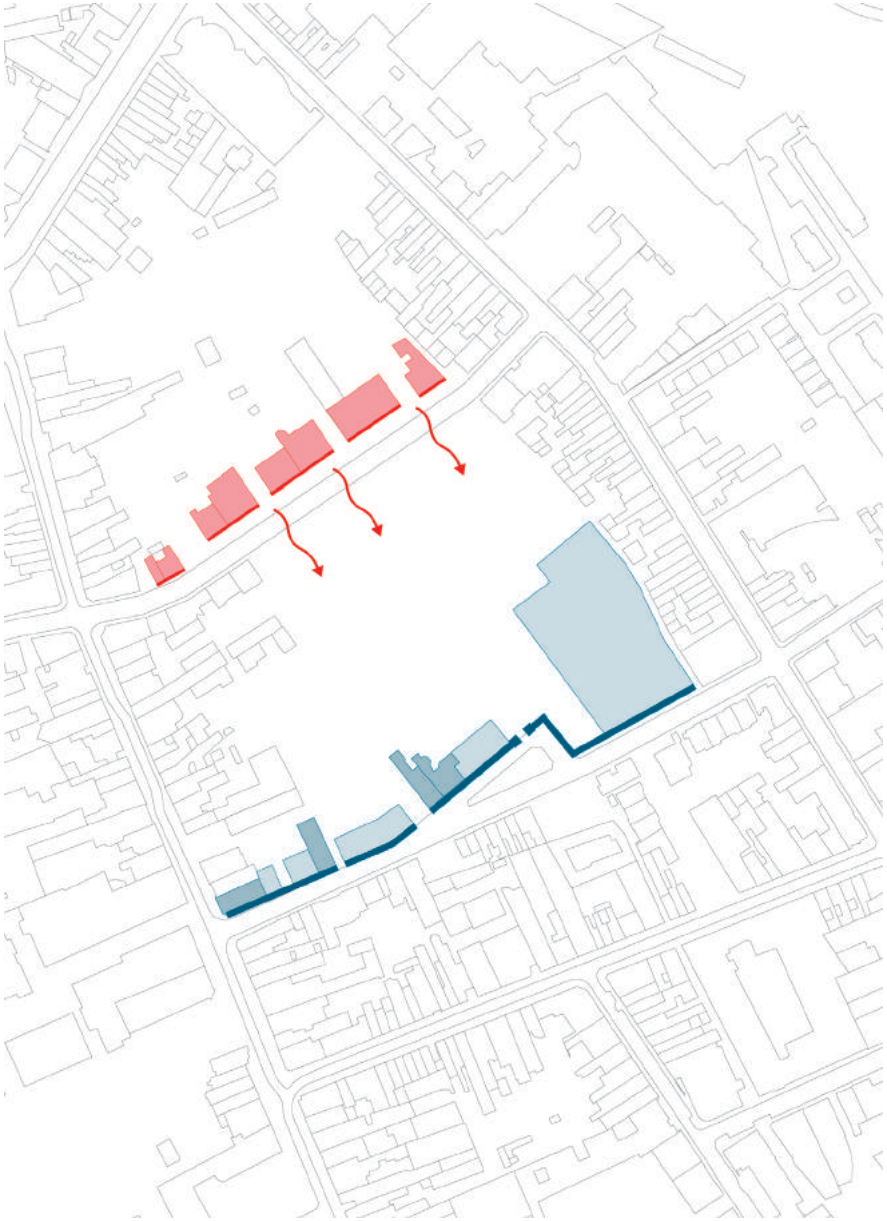
Het eerste principe vertrekt vanuit behoud. Het behoud van eigenlijke gebouwen, maar ook van bepaalde principes en karakteristieken op de site.

De twee aaneengesloten wanden langs de Noordstraat en H. Verrieststraat worden behouden, alsook een deel van de huidige CVO gebouwen, de twee burgerwoningen in de Kokelaarstraat en de gevel en de aanpalende poort van de loods Vandenbroucke.

De footprint van de loods wordt behouden, maar de gebouwen kunnen (deels) gesloopt worden in functie van het toekomstig programma en de architecturale uitwerking hiervan.

Verder wordt geopteerd om het principe van het steegje naast het CVO en de buurtweg te behouden, alsook het open en groen karakter van het binnengebied, inclusief een deel van het hoogstammig groen.

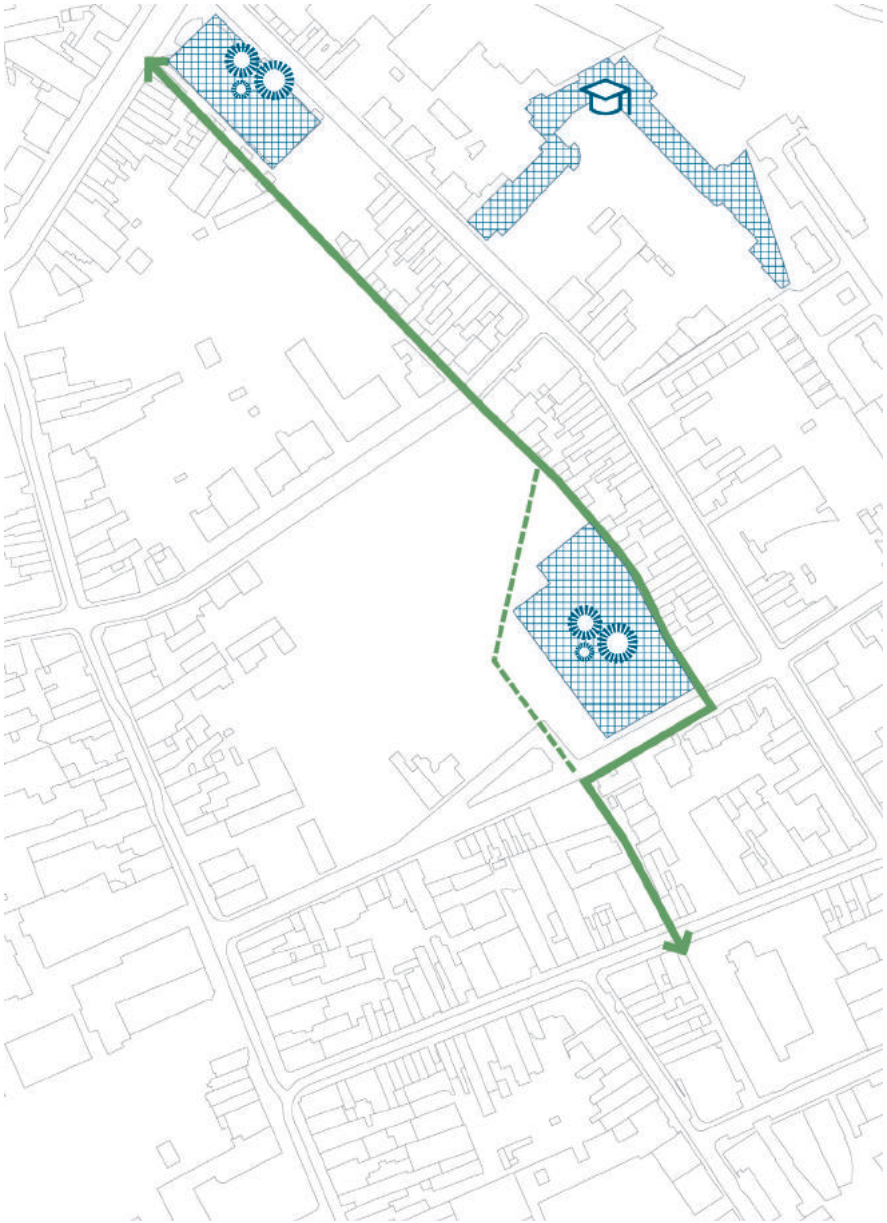
Straatgevels



De Kokelaarstraat wordt gekarakteriseerd door een vooral aaneengeschakelde bebouwing. Dit karakter wordt versterkt door het toevoegen van aaneengesloten volumes binnen de nieuwe ontwikkeling. De huidige toegangspoort naar het metaalbedrijf wordt opgewaardeerd tot publieke doorgang naar het binnengebied.

De A. Willaertstraat daarentegen heeft een open karakter. Dit karakter blijft behouden, wat resulteert in een eerder permeabele gevelwand richting het projectgebied.

Creatieve plekken langs verbindingsas

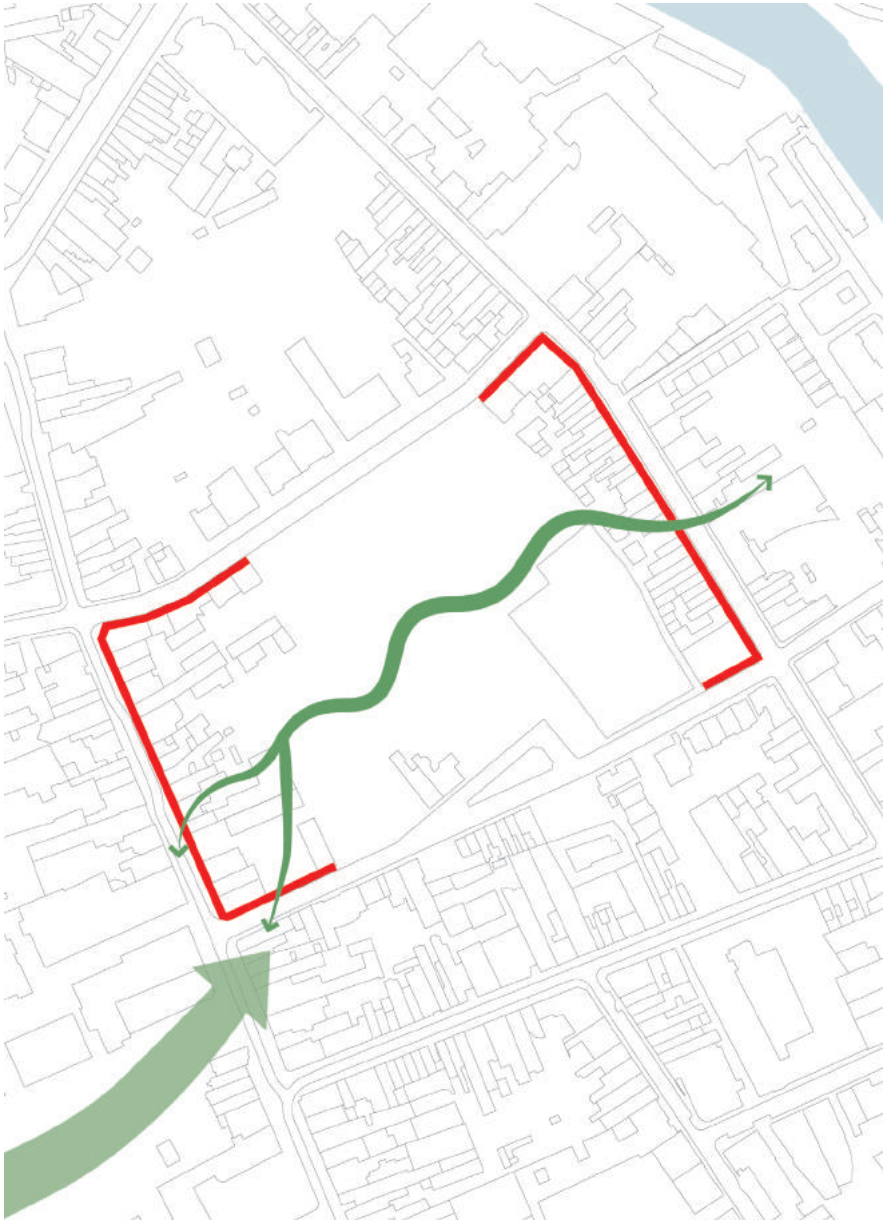


De fabriekshallen van het metaalverwerkend bedrijf zijn karakteristiek voor de site. Het gebouw heeft de potentie om door programma en architectuur de identiteit van de site verder vorm te geven en als katalysator te fungeren voor de buurt.

De hallen kunnen ingezet worden als economische incubator, waar lokale bedrijven en starters een plek vinden en ondersteund worden. Hierin worden flexibele units voorzien die mee kunnen evolueren naargelang de vraag aan bedrijfsruimte binnen de stad Roeselare.

De fabriekshallen zijn door het netwerk aan steegjes verbonden met de Oude Post. Dit project is recent getransformeerd tot een creatieve plek voor bewoners en bedrijven en zet in op 'maken, sport en voeding'. Wisselwerking tussen beide creatieve plekken kan een meerwaarde opleveren. Ook het nabijgelegen Atheneum biedt mogelijkheden tot een interessante samenwerking.

Dwarse groene permeabiliteit

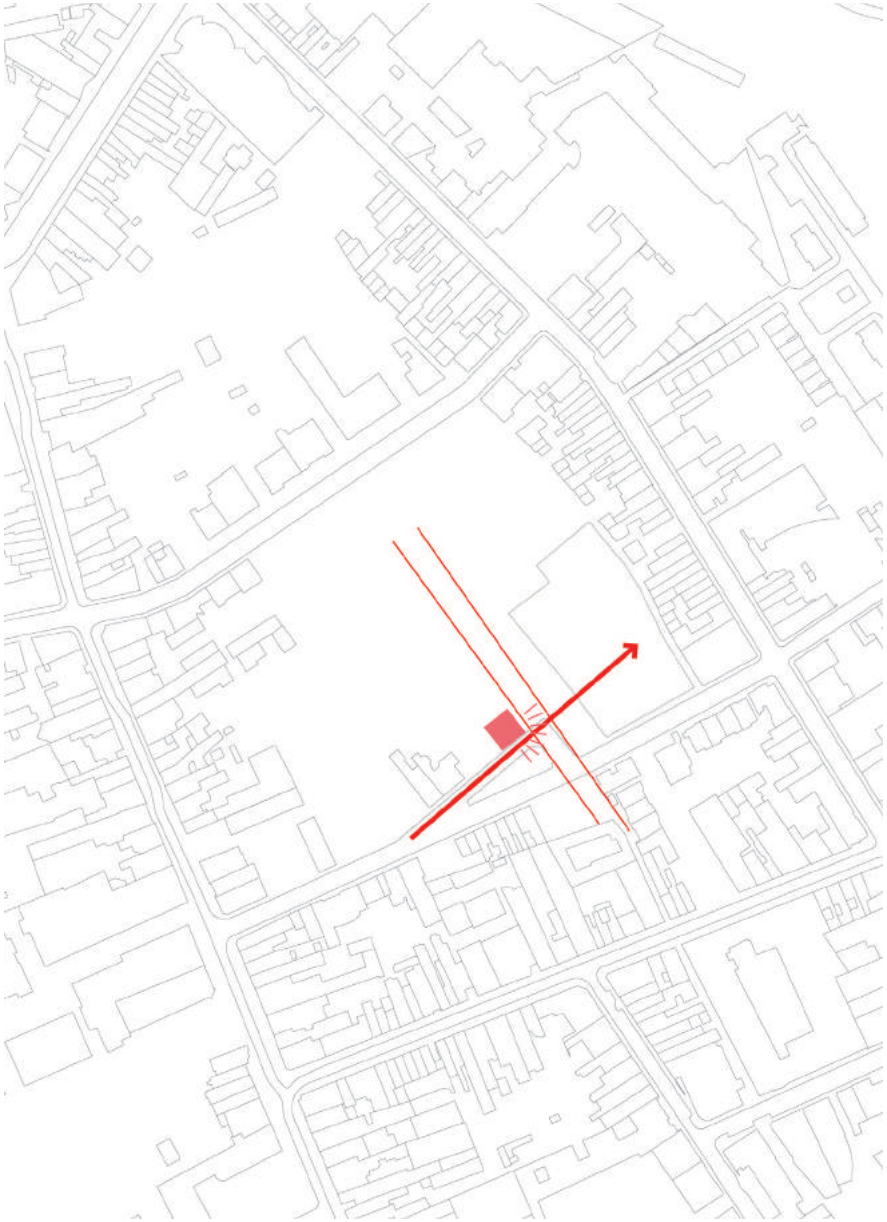


Groen speelt een belangrijke rol binnen deze site. Gezien de ligging kan de site fungeren als de ontbrekende schakel tussen de Grote Bassin-Noordhof en de Kleine Bassin.

Via de westelijke kant van de site kan connectie gezocht worden met het Noordhof en de Grote Bassin om zo doorheen de site een groene verbinding vormen tot de Duivestraat. Op termijn kan ook verbinding gezocht worden met de H. Verrieststraat en zo verder naar de Kleine Bassin.

Deze groenverbinding kan ingezet worden als zachte as die een veilige ontsluiting vormt tussen de twee grote groenstructuren en die opgeladen wordt met een diversiteit aan kleinschalige buurt- en ontmoetingsplekken op de site.

Perspectief



Het laatste principe opteert het toepassen van twee perspectieven op de site.

Het doortrekken van het perspectief vanuit de Wortelstraat richting de site zorgt voor een verbinding met het steegje en kan ingezet worden voor een veilige secundaire verbinding naar de Duivestraat.

Langsheen het driehoekig plein is een oude buurtweg gelegen. Deze as kan een doorvertaling krijgen in de uitwerking van de bedrijfshallen. Zo kan bijvoorbeeld een visuele en/of fysieke dwarse verbinding worden gemaakt met het achterliggende steegje.

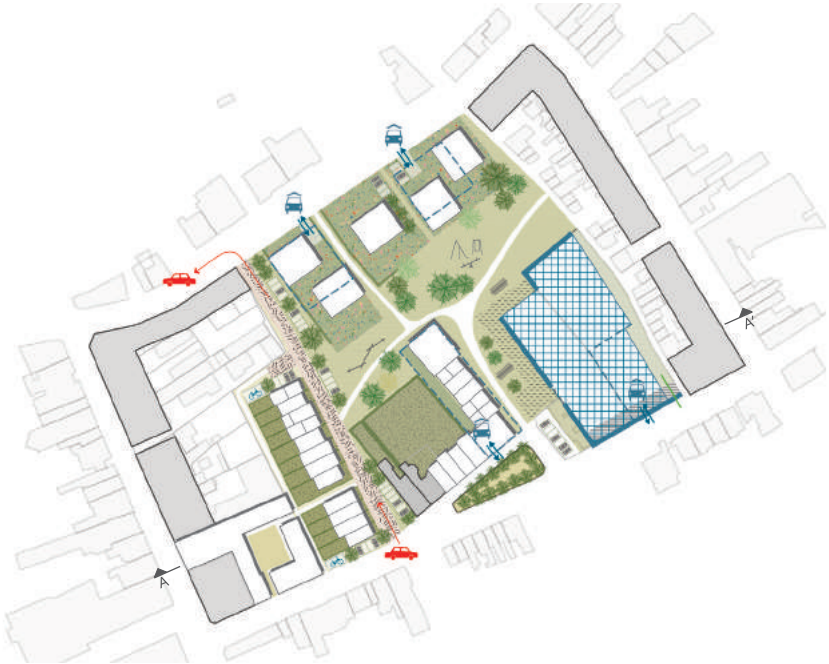
Waar de twee perspectieven elkaar kruisen bevindt zich momenteel een appartementsgebouw. Dit wordt vervangen, maar er wordt opnieuw een hoogteaccent voorzien op deze plek.

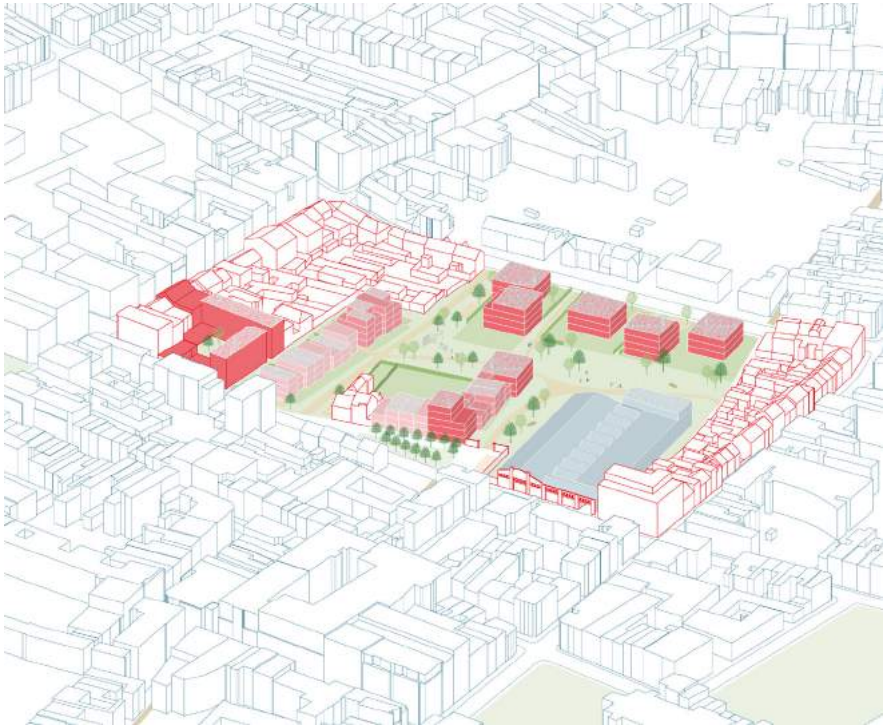
Ontwerpend onderzoek

Verdergaand op de vijf opgestelde ontwerpprincipes worden drie scenario's opgemaakt voor het plangebied.
Bij deze scenario's wordt telkens een afweging gemaakt van de positieve en negatieve aspecten.

Op basis van deze afwegingen worden de drie scenario's gebundeld en geoptimaliseerd tot een mogelijk toekomstbeeld voor de site Vandenbroucke.

Scenario 1





+

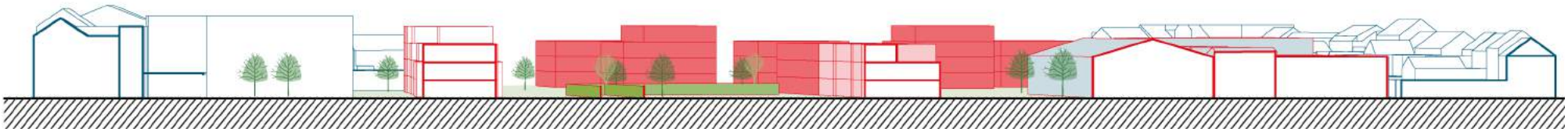
- doorwaadbaarheid
- groot aandeel functioneel groen

-

- hoog aandeel meergezinswoningen
- lage woondensiteit

SCENARIO 1

	totale opp		aantal entiteiten	gemiddelde opp. entiteit		aantal plaatsen auto		aantal plaatsen fiets
						bezoekers	bewoners	
rijwoningen	2.700,00	m²	12	225,00	m²	4	12	24
gestapelde woningen	2.520,00	m²	18	140,00	m²	6	18	36
appartementen	5.720,00	m²	52	110,00	m²	17	69	104
subtotaal	**10.940,00**	m²	**82**				**99**	**164**
woningen/ha			**37,27**					
workunits loods	2.850,00	m²				19	46	57
TOTAAL	**13.790,00**	**m²**				**19**	**145**	**221**
bestaande bebouwing	670,00	m²						
V/T	**0,62**							
park	5.635,00	m²						



snede A A'

Scenario 2

+

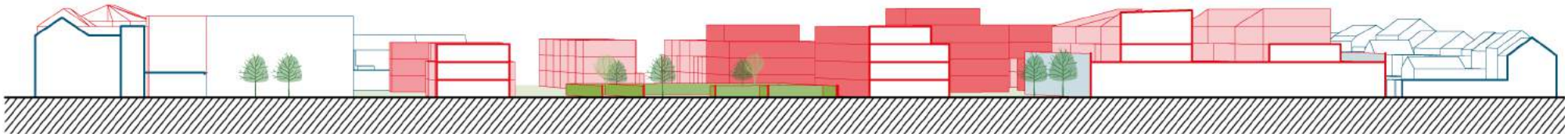
- extra financiële haalbaarheid door woningen op loods
- kleinschalige korrel
- aanvaardbare densiteit

-

- smalle functionele groenstrook

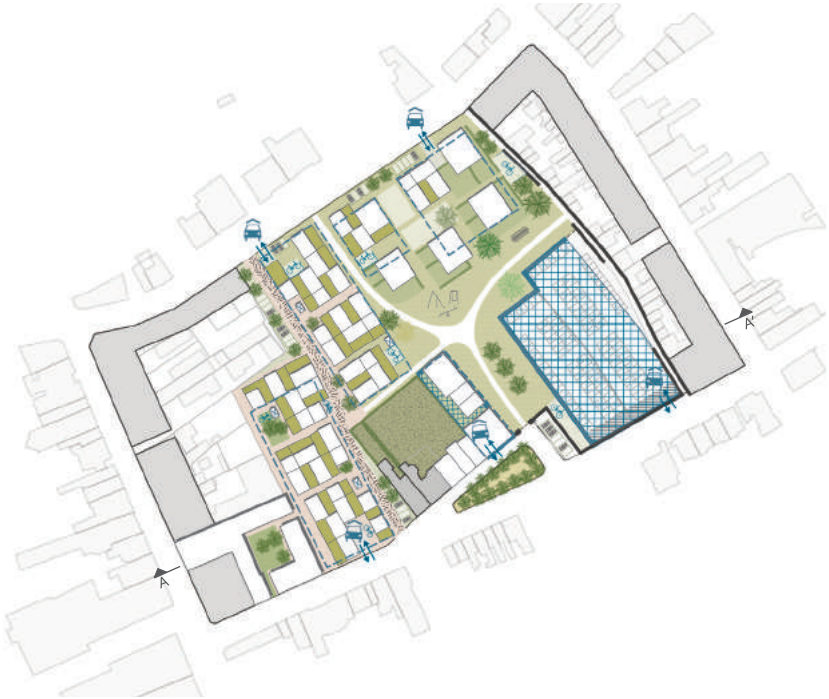
SCENARIO 2

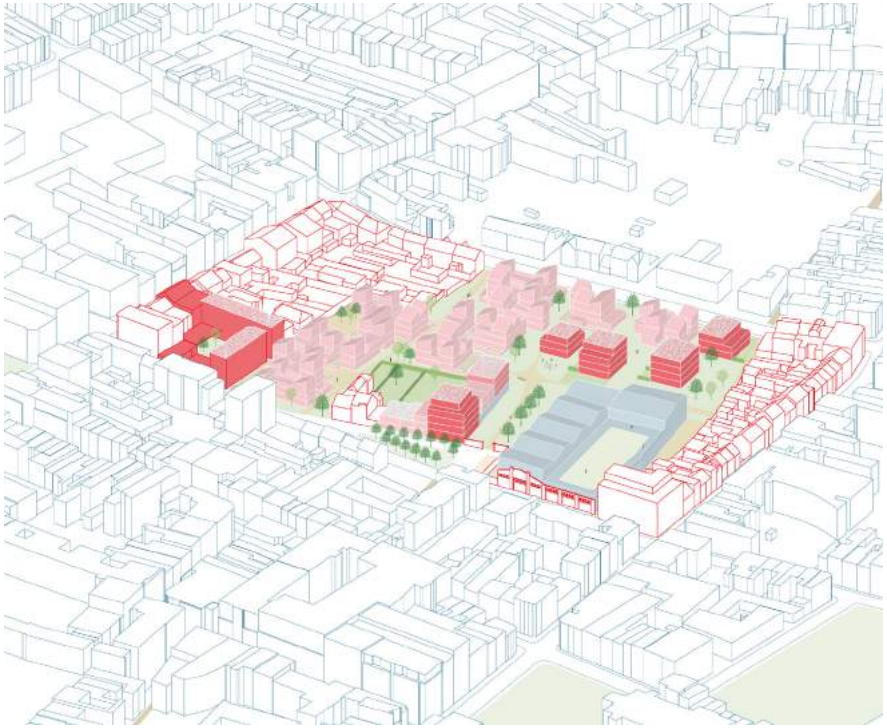
	totale opp		aantal woonentiteiten	gemiddelde opp. entiteit		aantal plaatsen auto		aantal plaatsen fiets
						bezoekers	bewoners	
rijwoningen	6.750,00	m²	30	225,00	m²	10	30	60
gestapelde woningen	1.680,00	m²	12	140,00	m²	4	12	24
appartementen	5.100,00	m²	60	85,00	m²	20	80	120
wonen op loods	2.100,00	m²	14	150,00	m²	5	14	28
subtotaal	**15.630,00**	**m²**	**116**			**38**	**136**	**204**
woningen/ha			**52,73**					
workunits loods	3.525,00	m²				23	56	71
TOTAAL	**19.155,00**	**m²**				**62**	**192**	**275**
bestaande bebouwing	670,00	m²						
V/T	**0,84**							
park	4.105,00	m²						



snede A A'

Scenario 3





+

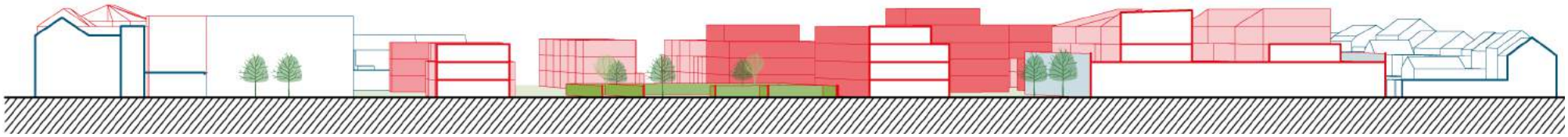
- aanvaardbare densiteit
- doorzetten steegjesstructuur
- kleinschalige korrel
- groot aandeel aan bedrijfsruimte

-

- kleiner oppervlak functioneel groen

SCENARIO 3

	totale opp		aantal woonentiteiten	gemiddelde opp. entiteit		aantal plaatsen auto		aantal plaatsen fiets
						bezoekers	bewoners	
rijwoningen	2.590,00	m²	15	175,00	m²	5	15	30
gestapelde woningen	5.185,00	m²	37	140,00	m²	12	37	74
appartementen	6.170,00	m²	70	88,00	m²	23	93	140
subtotaal	**13.945,00**	**m²**	**122**			**40**	**145**	**244**
woningen/ha			**55,45**					
workunits loods	5.267,00	m²				35	84	105
workunits rest site	443,00	m²				3	7	9
subtotaal	**5.710,00**	**m²**				**38**	**91**	**114**
totaal	**19.655,00**	**m²**	**122**			**38**	**236**	**358**
bestaande bebouwing	670,00	m²						
V/T	**0,87**							
park	4.994,00	m²						



snede A A'

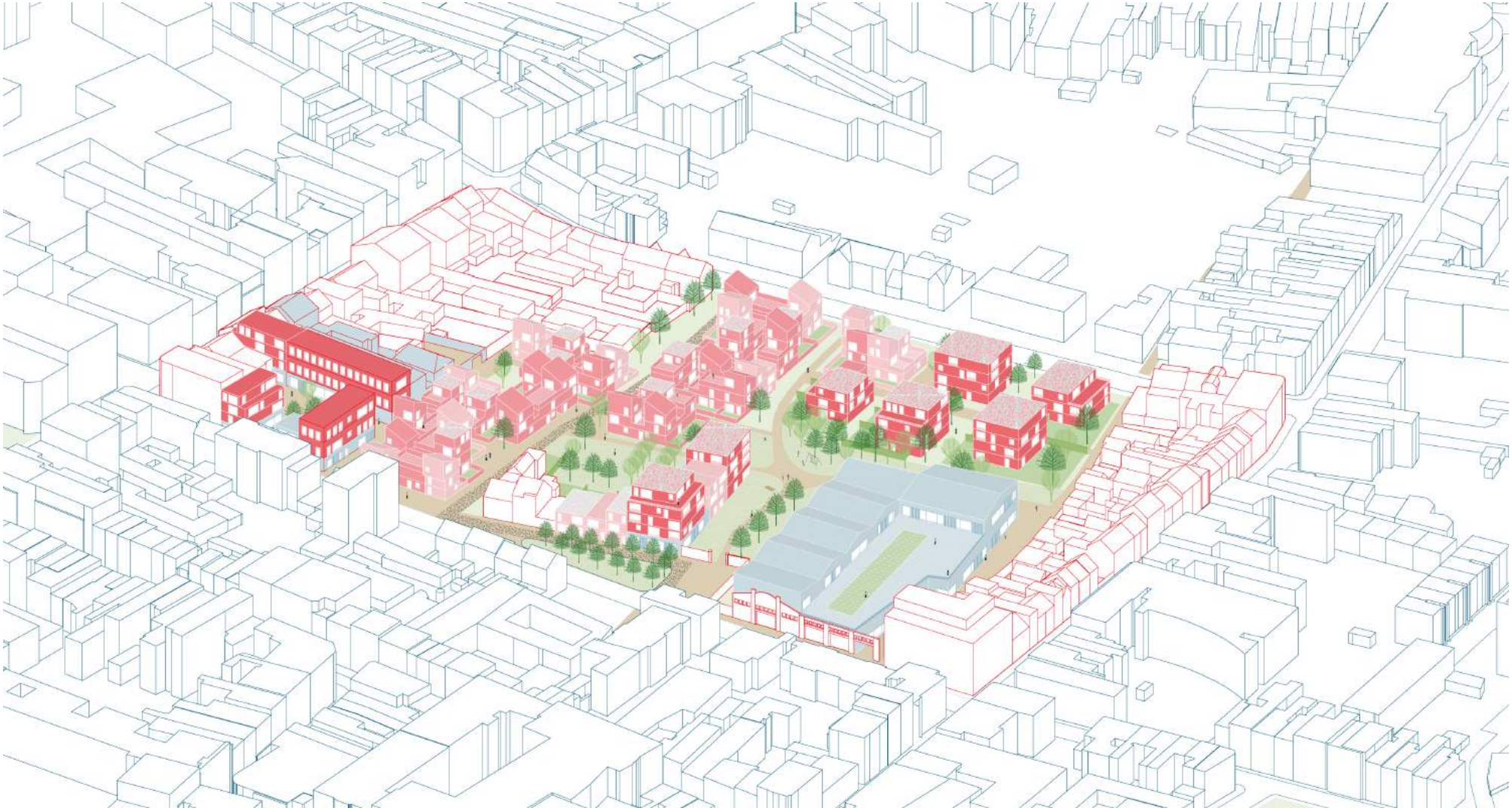
Visie op korte termijn

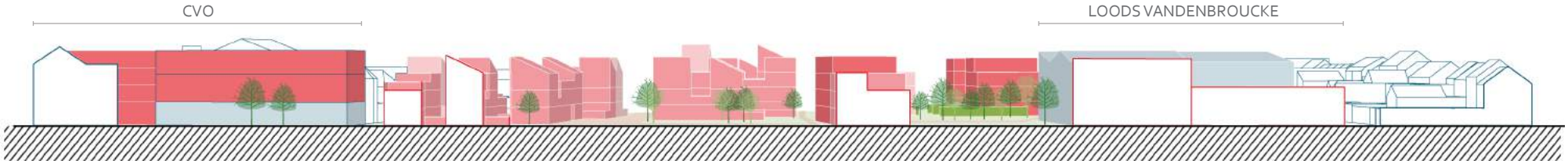
Vanuit de voorgaande drie scenario's wordt volgend mogelijk toekomstbeeld gevormd. Centraal hierin staan collectiviteit, doorwaadbaarheid en duurzaam ruimtegebruik.

Het netwerk aan karakteristieke steegjes met pleintjes wordt verder doorgetrokken op de site en versterkt de identiteit.

De fabriekshallen worden ingezet als katalysator van de site. Een deel van de bestaande bebouwing wordt gerenoveerd en verder aangevuld met nieuwe volumes.

Op de site wordt een divers aanbod aan woontypologieën voorzien, bestaande uit eengezins-, gestapelde en meergezinswoningen. Er wordt een tamelijke densiteit behaald en dit met behoud van de kleinschalige korrel.
Zo wordt gebroken met de schijnbaar roekeloze verappartementisering in het centrum van de stad Roeselare.





snede AA' (zie blz 49)

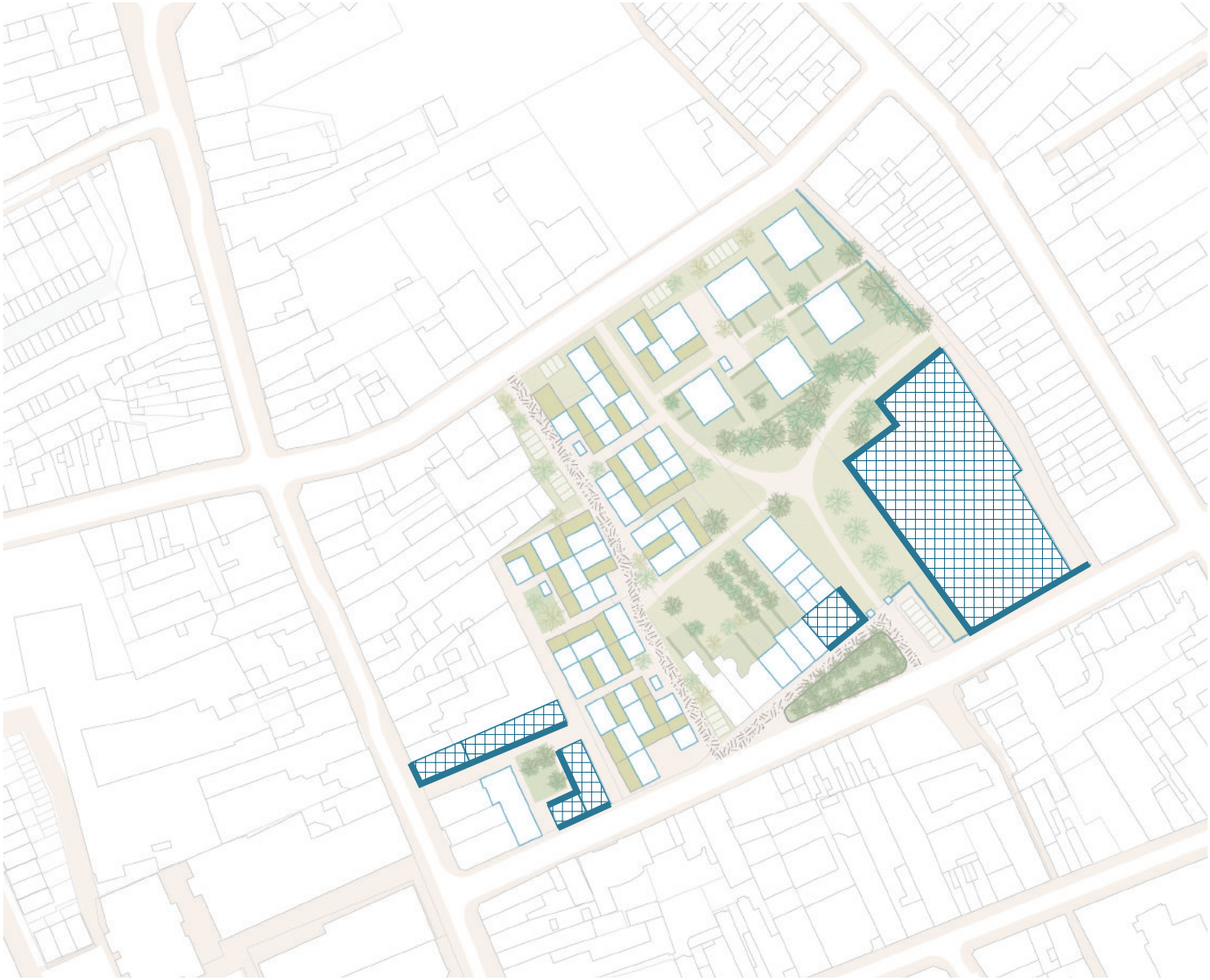
Verweving

Zoals ook in de originele situatie blijft het bouwblok bestaan uit een mix van functies, bedrijvigheid en activiteiten.

Kwalitatieve bedrijfsruimte is een schaars goed en gezien de ligging in een woongebied is het belangrijk een duidelijke visie op te stellen die inzet op het behoud van de bestaande bedrijfsruimte. Zo kan ondernemen in de kern gestimuleerd worden.

Aangezien er veel vraag is naar kleine tot middelgrote bedrijfsruimte, vooral voor creatieve ondernemingen, wordt de bestaande fabrieksloods ingericht als een economische incubator. Diverse bedrijven kunnen zich er vestigen, er zijn gemeenschappelijke voorzieningen en er kunnen interessante kruisbestuivingen ontstaan. Starters kunnen hier terecht en worden ondersteund bij hun eerste stappen in de ondernemingswereld. Daarnaast worden nog enkele bedrijfsruimtes voorzien langs de Kokelaarstraat en in de voormalige CVO gebouwen. De verbinding met de reeds bestaande co-workplek aan de Noordstraat 140 wordt mogelijk en vormt een interessante piste

Een doordachte verweving van ondernemen en wonen biedt veel kansen en voordelen. Er ontstaat een sterke dynamiek en een interessante wisselwerking binnen het gebied.



Groene omgeving

De groene omgeving vormt de rode draad binnen de site. Centraal wordt een park gegenereerd dat functioneert als lokale groenzone, maar tevens op grote schaal de verbinding zoekt met de twee belangrijke groenstructuren van de stad. Het buurtpark functioneert als recreatief groen hart van de site en verbindt de verschillende programma's en activiteiten. Het geeft adem aan het stedelijk weefsel.

Naast het publiek park bevat de ontwikkeling heel wat kleinschalige groenzones, die zich tussen de verschillende woonunits bevinden.
Langs de A. Willaertstraat bevinden zich stapel- en meergezinswoningen die ingebed zijn in een groen landschap, terwijl de woningen die aansluiten op het westelijk bouwblok voorzien zijn van verschillende groene pleintjes binnen de steegjesstructuur. Veel woonunits beschikken bovendien over een kleine private tuin.

Duurzaamheid

Het Klimaatplan van Roeselare zet in op diverse strategische lijnen, namelijk

- Samen werken aan energie
- Slimmer groen verdichten
- Wandel- en fietsbare stad
- Stad van de voeding

De mogelijke toekomstvisie voor de site Vandenbroucke zet in op alle strategische lijnen. Het MIROM warmtenet loopt langs de Kokelaarstraat, waardoor op zijn minst de panden langs deze straat hierop zullen aangesloten worden.

Het centrale buurtpark kan naast recreatieve groenzone ook ingezet worden als plek voor waterberging, door onder andere het implementeren van wadi's. Het verderzetten en optimaliseren van het netwerk aan steegjes zorgt voor een veilige en zachte wandel- en fietsverbinding met het centrum van de stad.

Op de fabriekshallen bestaat de mogelijk om een grote dakmoestuin te voorzien. Deze groenten kunnen verwerkt worden binnen de bedrijfsincubator in een gemeenschappelijke cafetaria of eventueel verhandeld worden op de nabij gelegen Lokaal boerenmarkt.

Zachte verbindingen

Langsheen de site bevindt zich de Duivestraat die een zachte verbinding maakt met het stadscentrum. Deze buurtweg wordt verbreed, maar het karakter van het steegje blijft bewaard door het strategisch plaatsen van gebouwen of wanden (eventueel uit gerecupereerd materiaal van de oorspronkelijke muren). Langs de Kokelaarstraat doet één van de voormalige poorten van de fabriekshallen dienst als bijkomende toegang tot het steegje.
Midden het steegje wordt een doorgang voorzien naar het park, waardoor de mogelijkheid ontstaat om ook via het buurtpark de Wortelstraat te bereiken.

Doorheen het park en de residentiële zones lopen diverse zachte verbindingen die de bestaande steegjesstructuur versterken. Deze worden opgeladen met verschillende pleinen waarrond telkens een aantal woonentiteiten geclusterd zijn.
Het driehoekig plein aan de Kokelaarstraat wordt mee opgenomen in het zacht netwerk. Het plein wordt onderdeel van het woonerf.

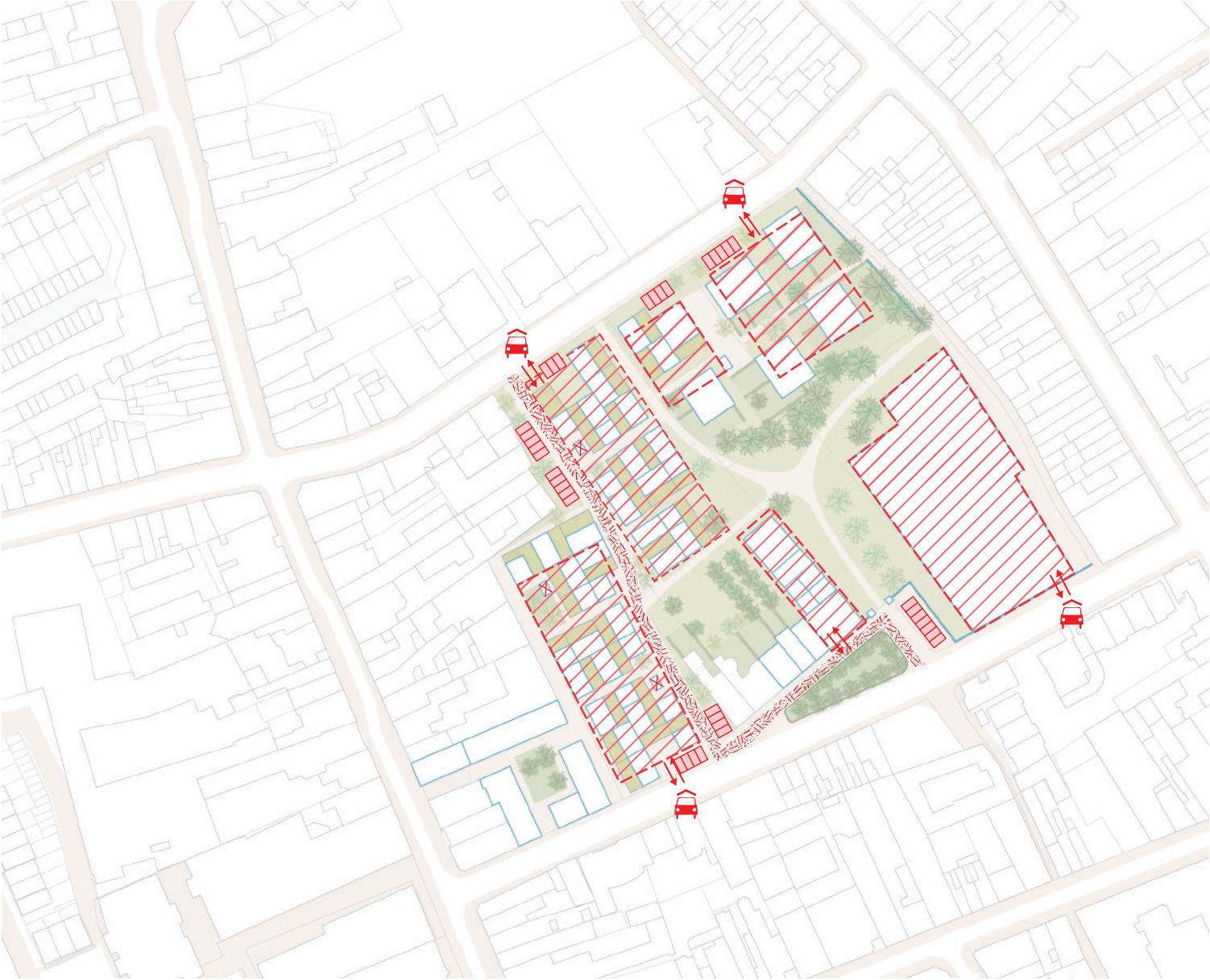
Op de site bevinden zich voldoende fietsstallingen, wat zorgt voor een parkeervoordeel ten opzicht van de auto's. In het ontwerp wordt kwaliteit gegeven aan de fietsparkeerplaatsen. Deze bevinden zich verspreid over de site langsheen het padennetwerk.

Ontsluiting en parkeren

Om zoveel mogelijk kwalitatieve open ruimte te vrijwaren wordt ingezet op maximaal ondergronds parkeren. Bovengronds worden geclusterde parkeerhavens voorzien waarbij de voorkeur wordt gegeven aan ruimte voor deelauto's of elektrische mobiliteit.

Centraal doorheen de site, tussen de Kokelaarstraat en de A. Willaertstraat wordt een doorgang voorzien zodat de bewoners hun woning per auto kunnen bereiken voor laden en lossen. Deze doorgang wordt ingericht als woonerf en is enkel voor plaatselijk verkeer en nooddiensten. Ook de zone rond het driehoekig plein aan de Kokelaarstraat wordt op dezelfde manier ingericht.

De capaciteit van de maximale ondergrondse parkeergarages is groter dan de gevraagde parkeerplaatsen volgens de stedenbouwkunde verordening. Er kan dus geopteerd worden om onder de bedrijfsloods en op de eigendom van de stedelijke diensten extra plaatsen te creeëren die kunnen ingezet worden m de parkeerdruk van de omliggende straten op te vangen en om het aantal bovengrondse parkeerplaatsen te beperken tot een minimum.

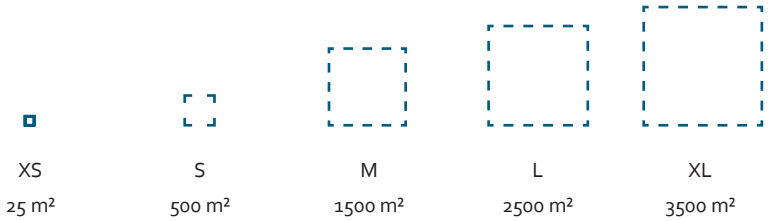


Eigendom en fasering

De ontwikkeling kan in verschillende fases gerealiseerd worden. De herbestemming van het huidige CVO gebouw en de site van het kinderdagverblijf kunnen als pilootproject dienen om zo de reconversie van de volledige site in gang te zetten. Ook de zone die momenteel in eigendom is van de gebroeders Vandenbroucke en hun bedrijf kan apart ontwikkeld worden van zodra de activiteiten van het bedrijf uitdoven.

Beide zones zullen een voordeel betekenen voor de buurt en kunnen als stimulans fungeren om de private eigenaars in de middelste eigendomscluster te overtuigen om mee te stappen in dit project.

mogelijke oppervlaktes workunits



Cijfers

Volledige site

	totale opp		aantal entiteiten	gemiddelde opp. per entiteit		aantal plaatsen auto		aantal plaatsen fiets
						bezoeker	bewoner	
rijwoningen	2.930,00	m²	19	154,21	m²	6	19	38
gestapelde woningen	5.185,00	m²	36	144,03	m²	12	48	72
appartementen	6.176,00	m²	70	88,23	m²	23	93	140
subtotaal	**14.291,00**	**m²**	**125**			**41**	**160**	**250**
woningen/ha			**54,35**					
workunits loods	5267	m²				35	84	105
workunits rest site	1006	m²				7	16	20
subtotaal	**6.273,00**	**m²**				**41**	**100**	**125**
totaal	**20.564,00**	**m²**				**83**	**260**	**375**
bestaande bebouwing	670,00	m²						
V/T	**0,90**							
centraal park	4494	m²						
publiek snippergroen	2000	m²						

Deel stedelijke diensten

	totale opp		aantal entiteiten	gemiddelde opp. per entiteit		aantal plaatsen auto		aantal plaatsen fiets
						bezoeker	bewoner	
rijwoningen	824,00	m²	6	137,33	m²	2	6	12
gestapelde woningen	2.497,00	m²	17	146,88	m²	6	23	34
appartementen	1.993,00	m²	22	90,59	m²	7	29	44
subtotaal	**5.314,00**	**m²**	**45**			**15**	**58**	**90**
workunits	868	m²				5	14	63
totaal	**6.182,00**	**m²**	**45**			**20**	**72**	**153**

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat er een redelijke woondensiteit kan behaald worden binnen het plangebied, samen met een voldoende groot centraal buurtpark. Ook is er een groot aandeel voorzien voor bedrijvigheid. Door de flexibele invulling hiervan kan het aantal workunits variëren naargelang de vraag naar grote of kleinere bedrijfsruimtes.

Referenties

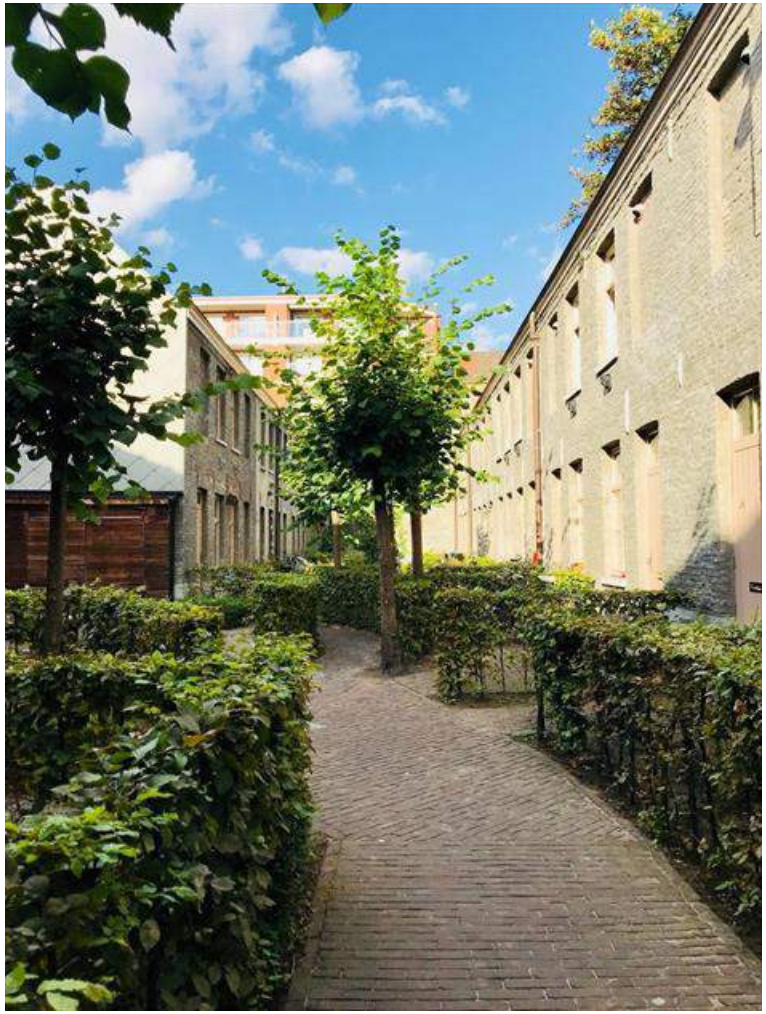
Gallinago Gent - a154 Architecten

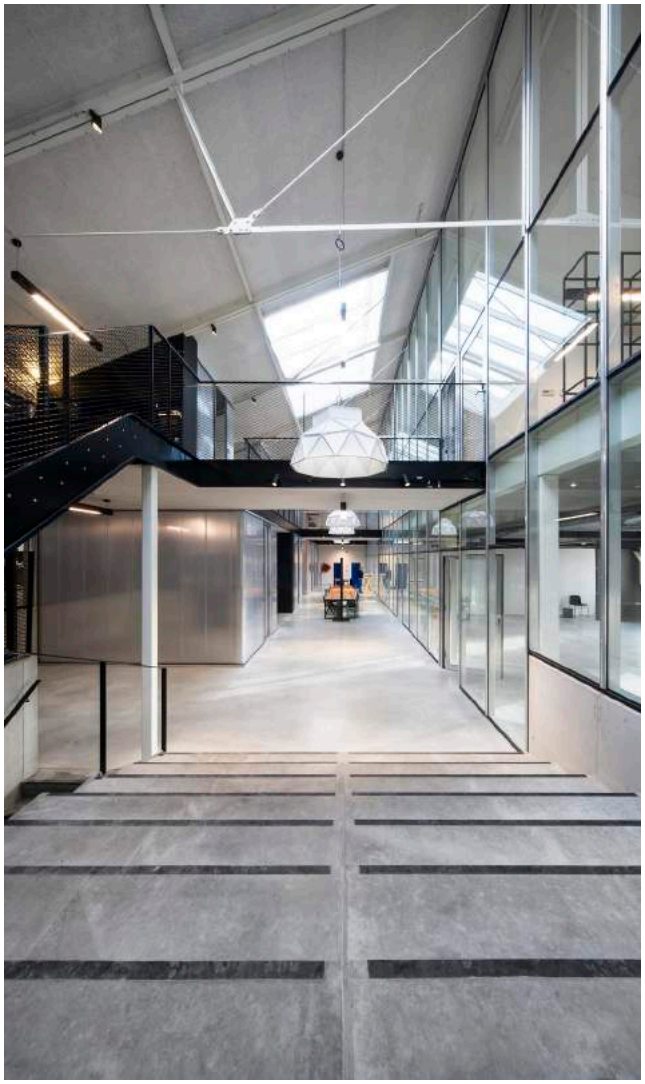
Bosrijk Eindhoven - Karres en Breandts

't Pandreitje Brugge- Haverhals Heylen architecten

Moray Mew Housing London - Peter Barber Architects

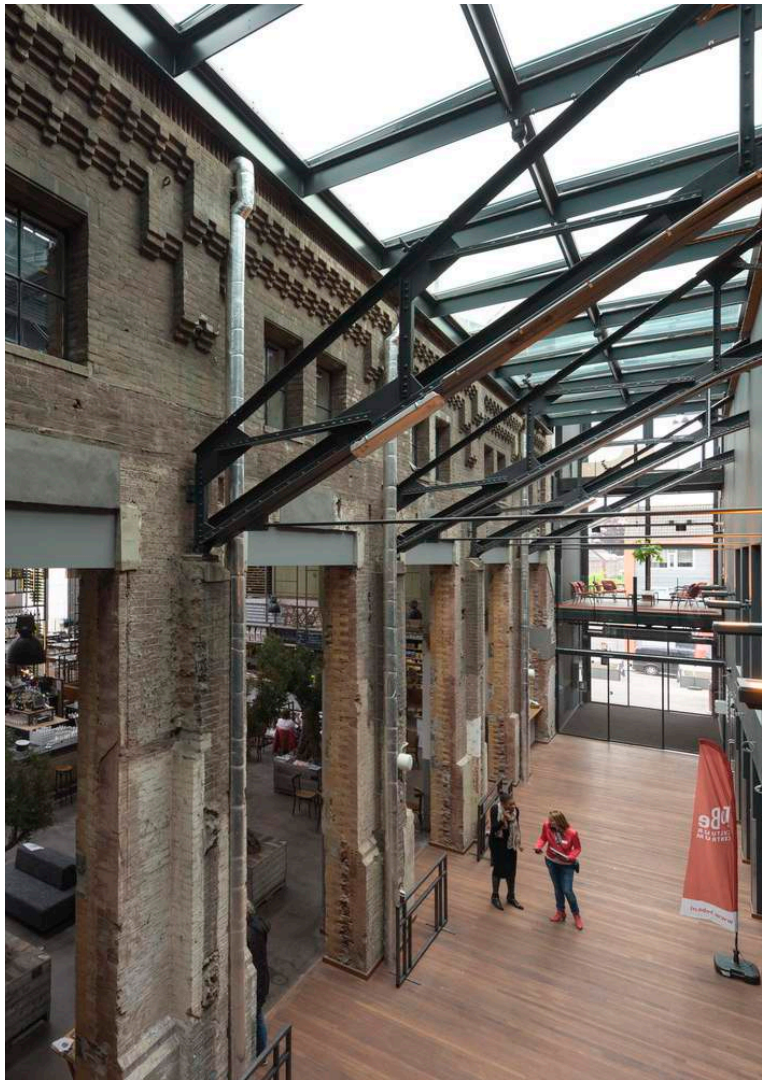
Beluikjes Gent



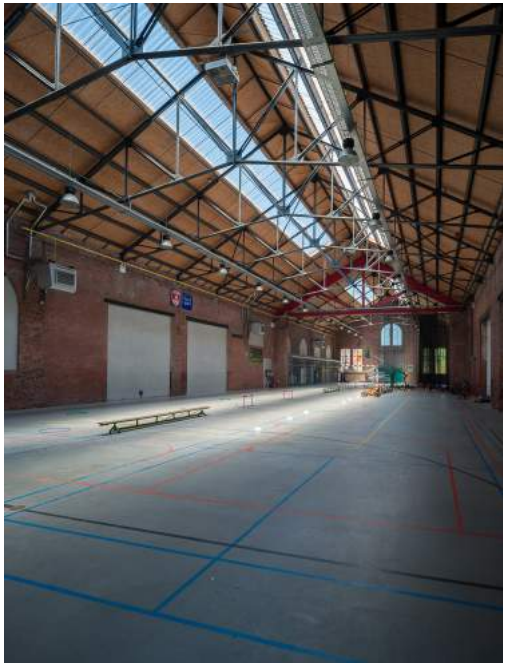


WATT The Firms Gent - Kras Architecten

Cultuurcentrum Het Energiehuis Dordrecht - TenBrasWestinga



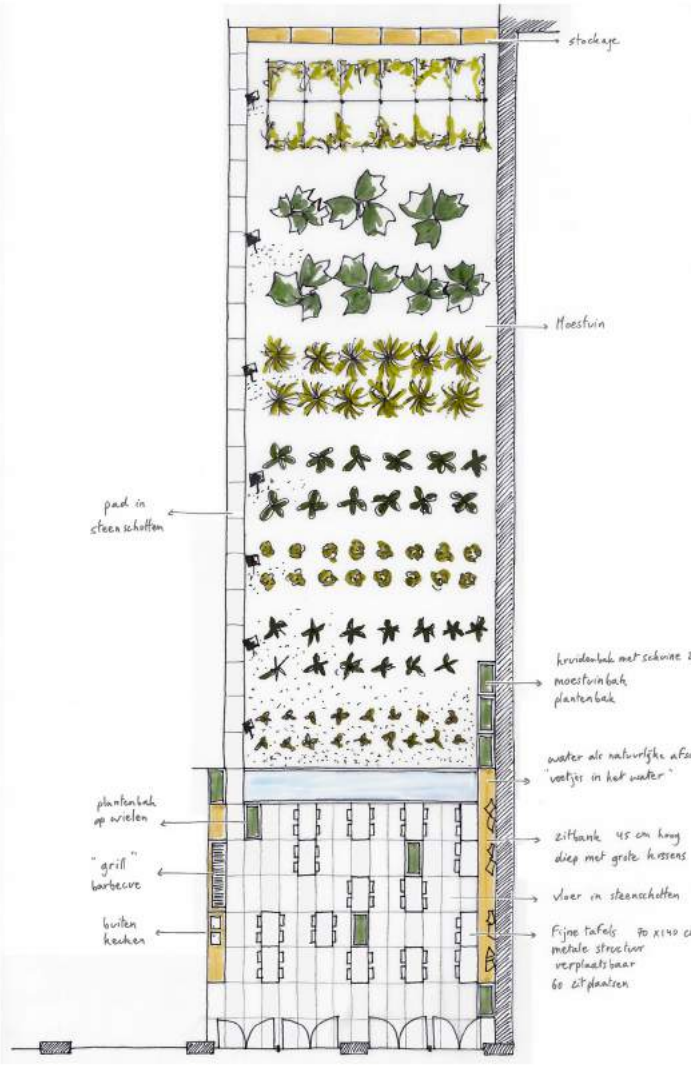
Vlasmuseum Kortrijk - noAarchitecten



Sporthallen park Spoor Noord Antwerpen

Sportschuur Milleken Gent - meervoudig ruimtegebruik

Daktuin Abbatoir Anderlecht - Atelier Romain & Canopy



ATELIER
ROMAIN

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent - België
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be