

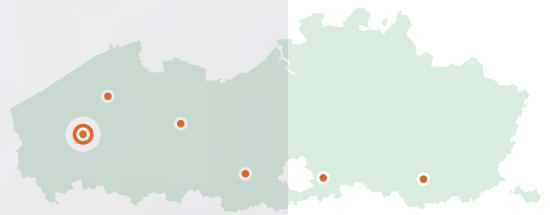
VERKAVELINGSWIJKEN IN TRANSFORMATIE

GROENPARK ROESELARE

EINDRAPPORT







LOCATIE	Roeselare
OPPERVLAKTE (ha)	9,53; 12,35*
AANTAL INWONERS	283; 355*
AANTAL WONINGEN	150; 188*
BEVOLKINGSDICHTHEID (inw/ha)	29,7; 28,7*
STEDENBOUWKUNDIG MODEL	woonwijk in Rasterstad
WOONMODEL	één gezinswoningen

* ruime perimeter





COLOFON

VERKAVELINGSWIJKEN IN TRANSFORMATIE: GROENPARK ROESELARE
eindrapport oktober 2024

opdrachtgever:

Departement Omgeving & Team Vlaams Bouwmeester

onderzoeksteam:

1010 architecture urbanism (1010au.net)

Bert Gellynck i.s.m. Mae de Monchy, Giulia Ravera, Anouk Roger

LabLand vzw (labland.be)

Merijn Van den Eede

Humble (humble.eu)

Gilles Dewulf



IN HET KORT



LEESWIJZER





Op welke manier kunnen de goed gelegen verkavelingswijken van de tweede helft van de 20e eeuw getransformeerd worden om onze stedelijke omgevingen klaar te maken voor de maatschappelijke en ecosystemische uitdagingen waarmee we geconfronteerd worden, zonder bestaande open ruimte te consumeren voor het bouwen van bijkomende woonegelegenheden? ...

Kort gesteld is dit de hamvraag van het voorliggende onderzoeksrapport. De vraag werd gesteld door het **Departement Omgeving en de Vlaams Bouwmeester**, vanuit de ambitie om een leertraject op te zetten om op een kwalitatieve manier om te gaan met de beschikbare open ruimte en patrimonium in Vlaanderen. Zij lanceerden de vraag naar alle Vlaamse steden en gemeenten met het verzoek om interessante cases in te dienen. Uit alle kandidaatstellingen werden **3 verkavelingswijken** geselecteerd die verder onderzocht zouden worden: de Ravensteinwijk in Tervuren, het knooppunt Wondelgem te Gent en het Groenpark te Roeselare. De plaatsgerichte onderzoeksvragen werd vervolgens uitgediept door het **Regieteam “Verkavelingswijken in Transformatie”**; een groep van onafhankelijke experts; die voor prospectie naar de drie wijken trokken en een eerste hypothese formuleerden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de plek. Dit werk vormde de basis voor een meer uitgebreid werktraject, waarbij voor elke wijk een onderzoeksteam werd aangesteld om binnen een periode van 18 maanden concrete voorstellen op tafel te

leggen. **Het voorliggend rapport vormt het sluitstuk van het team 1010au (ontwerp stedenbouw & architectuur), Labland (werkplaats voor transitie) en Humble (juridisch advies) voor de wijk Groenpark te Roeselare.**

Om de stappen van onderzoeksvraag naar concrete aanbevelingen toe te lichten, wordt dit rapport opgedeeld in een aantal hoofdstukken.

In het hoofdstuk **KADER** beschrijven we beknopt de achtergrond van het leertraject “Verkavelingswijken in Transformatie”, de uitdagingen en de globale aanpak van het onderzoekstraject.

Het hoofdstuk **WERKWIJZE** beschrijft hoe het onderzoeksteam Groenpark Roeselare een cocreatief leertraject opbouwde, waarbij kennis werd geproduceerd door interactie met 3 groepen actoren: de bewoners van het Groenpark, de beleidsmakers van de betrokken diensten van de stad Roeselare, en het Regieteam “Verkavelingswijken in Transformatie”.

Vervolgens nemen we een duik in het **VERLEDEN** van het Groenpark, en dat doen we door de wijk te bekijken vanuit twee perspectieven: Hardware en Software. In het perspectief hardware beschouwen we de wijk in vanuit de evolutie van de fysieke verschijningsvorm. In het perspectief Software schetsen we een beeld van het menselijk kapitaal en de wijze waarop de bewoners zich als prille groep organiseerden. We baseerden ons hierbij op historisch kaartmateriaal, de (oude) verkavelingsplannen en historische

fragmenten uit de gesprekken met bewoners.

In het hoofdstuk **HEDEN** (anno 2023) bekijken we het Groenpark opnieuw door dezelfde bril. In het perspectief Hardware demonteren we de ruimtelijke inrichting van de wijk in een aantal componenten, wat ons toelaat om deze kwantitatief en kwalitatief te beschrijven. We zoomen ook even uit, en situeren het Groenpark als een puzzelstukje in een groter stedenbouwkundig geheel. Het perspectief Software werd gevoed door de diepte-interviews die we in de periode herfst 2022 – lente 2023 met een reeks bewoners hebben gevoerd. Deze gesprekken gaven ons een goed beeld van de leefwereld van de huidige generatie bewoners en op welke wijze hun dromen en idealen brandstof zijn voor de inhoud van de wijkwerking.

Hoe kan de **TOEKOMST** van het Groenpark eruit zien in 2070? We hebben geen glazen bol, maar op basis van onze kennis van het Verleden en Heden, en met wat hulp van de wetenschap kunnen wel enkele krijtlijnen uitzetten voor een duurzaam ruimtelijk en maatschappelijk beleid. We brengen eerst een bondig overzicht van enkele algemene maatschappelijke en klimaatuitdagingen; de motoren van verandering van het stedelijk weefsel; en vervolgens vertalen we deze kennis naar enkele concrete transformatie-uitdagingen voor het Groenpark. We creëren dit toekomstbeeld uit aan de hand van twee werksporen.

Het eerste werkspoor draait rond het opzetten van een lange termijnspectief met een ruimtelijke

ontwikkelingsvisie met een ruimtelijk raamwerk voor de (publieke) open ruimte en verschillende ontwikkelingsscenario's voor het bouwen en het wonen, **De focus ligt niet op het produceren van de ideale oplossing, maar op het verkennen van ruimtelijke ontwikkelingsscenario's en de randvoorwaarden, consequenties en kansen die ze met zich meebrengen voor de betrokken actoren (beleidsmakers, bewoners, initiatiefnemers).**

Het tweede werkspoor heeft als ambitie de transities voor morgen vandaag al op gang te trekken, door en voor de huidige generatie bewoners van het Groenpark.

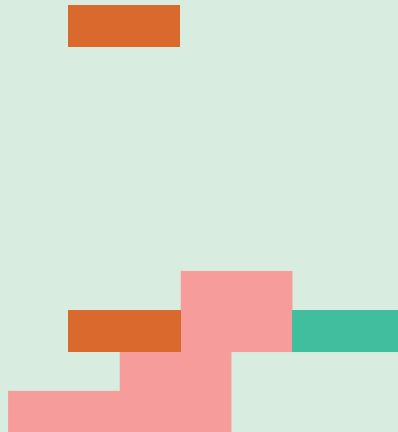
Als vervolg van de gesprekken over het verkavelingslexicon zetten we in de periode mei-augustus 2024 **drie plaatsgerichte experimenten op poten, met als doel de eerste zaadjes voor verandering te planten in de hoofden van de bewoners en beleidsmakers richting een sociaal inclusieve en ecologisch duurzame transitie van het Groenpark.** We gingen op een cocreatieve manier aan de slag met de Buurthuiskamer, de Flexkamers en de Brede Landschapsvoortuin en zetten enkele concrete stappen om te groeien van idee naar werkelijkheid.

Tot slot zoomen we nog even uit en stellen we de vraag op welke manier deze 'lessons learned' de komende jaren geïntegreerd en opgeschaald kunnen worden in het breder Roeselaars ruimtelijk beleid.

LEESWIJZER

INHOUDSTAFEL

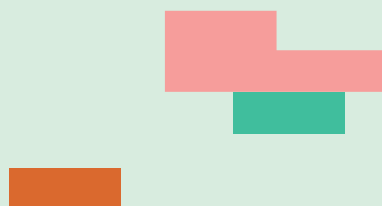
P5	IN HET KORT
P11	KADER VAN DE OPGAVE
P17	WERKWIJZE
P25	VERLEDEN
P41	HEDEN
P65	OVERMORGEN
P125	MORGEN



KADER



VAN DE OPGAVE



OVERKOEPELEND LEERTRAJECT



Dit onderzoek is een onderdeel van het leertraject 'Verkavelingswijken in Transformatie', een project dat is opgestart door het departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester, om steden en gemeenten te ondersteunen bij de transformatie van goed gelegen verkavelingswijken.

Het schema op de rechterpagina toont hoe het leertraject wordt uitgewerkt op 3 sporen, op maat van de sleutelactoren.

Samen met het regieteam werden zes verkavelingswijken geselecteerd waarbij in een eerste fase (2021) op zoek werd gegaan naar:

- de potentie voor transformatie
- de betrokken actoren
- in te zetten strategieën, instrumenten en aanpak

In een tweede fase (vanaf 2022) kregen drie van deze projecten verdere ondersteuning en begeleiding op maat door een ontwerpteam per project. De transformatiestrategie wordt in deze fase verder uitgewerkt richting uitvoering.

Het project Groenpark in Roeselare is een van de drie geselecteerde projecten, naast de Strategische Knoop te Wondelgem en de Ravensteinwijk in Tervuren.

	 BELEIDS— TRAJECT	 PILOOT— TRAJECT	 PUBLIEKS— TRAJECT
voor wie	Vlaamse beleidsmakers	Gemeenten, besturen en lokale ambtenaren	Diverse actoren: bewoners, ontwikkelaars, ...
kernvragen	Waar in Vlaanderen? Waar het meeste impact? Waar beleid aanpassen?	Hoe transitiecultuur introduceren? Hoe transformatieproces opzetten? Hoe kwaliteit van ontwerp bewaken?	Wat is 'verkavelingstransitie'? Wat betekent dat voor mij? Wat zijn goede voorbeelden?
door wie	— werkgroep — regieteam	— pilootgemeenten — regieteam — ontwerpteam	— werkgroep — regieteam
methodiek	debriefingsessies	analyse- en ontwerp-oefeningen	experimenten
eindproduct	draaiboek 'verkavelingstransformatie' voor gemeenten	concrete realisaties + ontwikkelingskader > ambassadeurs voor vervolgtraject	verkavelingslexicon dat anders naar de verkaveling doet kijken

UITDAGINGEN EN AANPAK



UITDAGINGEN

In de tweede helft van de 20e eeuw rezen verkavelingswijken als paddenstoelen uit de grond, en werden ze een steeds verder uitdijende olievlek rond de historisch gegroeide kernen van onze steden en gemeenten.

Vandaag staan we voor de complexe vraag hoe we deze gebieden kunnen vernieuwen, rekening houdend met de actuele demografische, sociale en ecologische vraagstukken die op ons bord liggen. Ontwerptalent en contextgevoeligheid, een gezonde dosis optimisme en een energieke participatiestrategie zijn hierbij fundamenteel, maar uit ervaring hebben we inmiddels geleerd dat er uiteindelijk weinig bakens verzet worden als het planologische instrumentarium en de financiële stimulansen niet mee evolueren.

Met die uitdagingen ging het team 1010 - LabLand - humbly aan de slag in het Groenpark in Roeselare. Na het eerste sitebezoek waren we als team overtuigd van de potenties van deze verkavelingswijk. **Ondanks de versnipperde geprivatiseerde perceelstructuur (een kenmerk van omzeggens alle verkavelingswijken) ervoeren we de wijk toch als ruimtelijk coherent en kwalitatief,**

de bewoners maken zelfs gewag van een 'vakantiepark gevoel' wat als uiting van de tevredenheid van hun woonervaring zeker kan tellen. We leerden dat het sociaal en demografisch weefsel er eerder homogeen is, en dat er een buurtcomité aanwezig is met een indrukwekkend palmares, en een visie die evolueerde 'van feestcomité naar zorgvereniging'. De overstromingen van de Collevijverbeek in 2012 en 2016 bracht de bewoners nóg dichter bij elkaar en was ook voor de stad een aanleiding om te investeren in de waterveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit van deze vallei, die nu fungeert als een belangrijke trage weg van het centrum naar de rand van de stad.

We zien natuurlijk ook de achterkant van de medaille: het feit dat de bewoners een dagje ouder worden en dat soms gepaard gaat met eenzaamheid; de financiële druk van een energieverslindend huis; de renovatiekost van een weinig compacte woning die zwaar weegt op het budget van jonge gezinnen; dat er in de wijk wel erg kwistig met asfalt werd gegoten; en dat velen voor een korte rit nog heel graag in de auto springen ondanks dat mooie fietspad naar de stad...

AANPAK

Bij het ontwikkelen van een transformatiestrategie gingen we op een bewuste manier om met de spanning die er bestaat tussen 'de aloude woondroom' van een privé-kavel in het groen en de werkelijkheid van morgen, die noopt tot het heronderhandelen van deze status quo. De ruimteverslindende patronen van de verkavelingswijken moeten immers om tal van redenen op de schop. Het regieteam werkte de hypothese van een 'woonveld' uit als een mogelijke uitweg. Een hypothese die we als onderzoeksteam onderschrijven en waar we op verder bouwen.

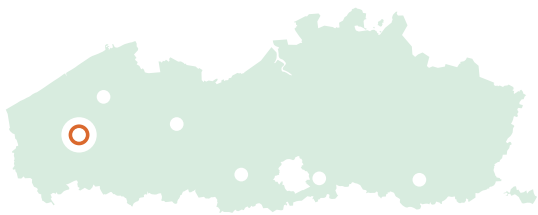
Onze transformatie aanpak is gestoeld op Theory of Change (TOC), waarbij **concrete acties voor morgen worden bepaald vanuit een visie voor overmorgen.** Dat betekent starten met het identificeren en vastleggen van de gewenste langetermijndoelen om vervolgens van daaruit terug te werken om acties en de daarbij horende randvoorwaarden te definiëren in functie van de gewenste transformatie.

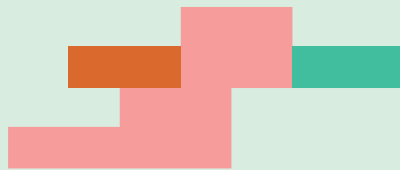
Daarnaast kozen we voor een participatief traject. Visievorming en het formuleren en opstarten van acties moet gebeuren in coproductie met de bewoners van Groenpark en

de diverse betrokken diensten van de stad. **Onze aanpak mikt op een dubbel perspectief: we combineren een bottom-up en top-down benadering.**

Bottom-up betekent voor ons vertrekken vanuit de leefwereld van de bewoners. Wat ervaren zij vandaag zelf als kwaliteiten en uitdagingen? We leerden de wijk kennen door de ogen van de bewoners en bouwen als onderzoeksteam vertrouwen op. Deze stap was voor ons team een essentieel onderdeel om samen met de bewoners na te denken over de toekomst van hun wijk. Groenpark is een uitgelezen plek om op deze manier aan de slag te gaan. Er is een actief wijkcomité dat de buurt vandaag al mee vorm geeft door het organiseren van een uiteenlopende waaier van activiteiten, waarvoor ze onder meer gebruikmaken van het bestaande instrumentarium van de stad, zoals het burgerbudget.

Parallel exploreerden we ook de kansen vanuit een top-down benadering. Dat betekent dat we als onderzoeksteam onze eigen expertise hebben ingezet en aansluiting zochten bij visie-elementen en beleidsplannen die diverse stadsdiensten al hebben ontwikkeld, zowel op maat van de wijk als op een breder stadsniveau.





WERKWIJZE



EEN COCREATIEF
LEERTRAJECT

COCREATIEF LEERTRAJECT



Diepte interviews

We trokken in het najaar van 2022 de wijk in om voeling te krijgen met de manier waarop de wijk functioneert. Dat deden we door middel van studiewerk en meer specifiek via een ruimtelijke lezing van de wijk die we vastknoopten aan een serie interviews met bewoners.

De basis voor de contacten in de wijk werd gelegd via een gesprek met de voorzitter van het wijkcomité, Thierry Bouckennooghe. Via Thierry leerden we de wijk kennen en kregen we een helder zicht op de historiek en de huidige dynamiek en stelden we een aantal bewonersprofielen op: 'gepensioneerde senioren', 'alleenstaande senior', 'straatverantwoordelijke', 'jongere gezinnen die in de wijk zijn neergestreken', 'eigenaars die al gerenoveerd hebben'...

Vervolgens namen we van bewoners met die profielen een interview af. Zo kregen we een scherp inzicht in de manier waarop mensen het Groenpark vandaag beleven, welke sterktes en troeven ze ervaren in de wijk en waar volgens de bewoners de belangrijkste uitdagingen liggen voor de toekomst, zowel op korte als op lange termijn, voor zover mensen van dat laatste een inschatting kunnen maken. Deze inzichten leverden interessante en essentiële aanknopingspunten op om in een volgende fase samen na te denken over de toekomst.



Observatie vanuit twee perspectieven: 'Hardware' en 'Software'

Wat ons onmiddellijk opviel is de sterke sociale dynamiek in de wijk. Het wijkcomité speelt al een prominente rol in de buurt van zodra de eerste huizen bewoond werden. De rol die het comité opneemt is mee geëvolueerd met de leeftijd van de bewoners en de evolutie in de noden en wensen die gepaard gaan met ouder worden. Deze vaststelling bracht ons tot het inzicht om de wijk te bekijken vanuit twee perspectieven: de 'Hardware' en de 'Software' van het Groenpark.

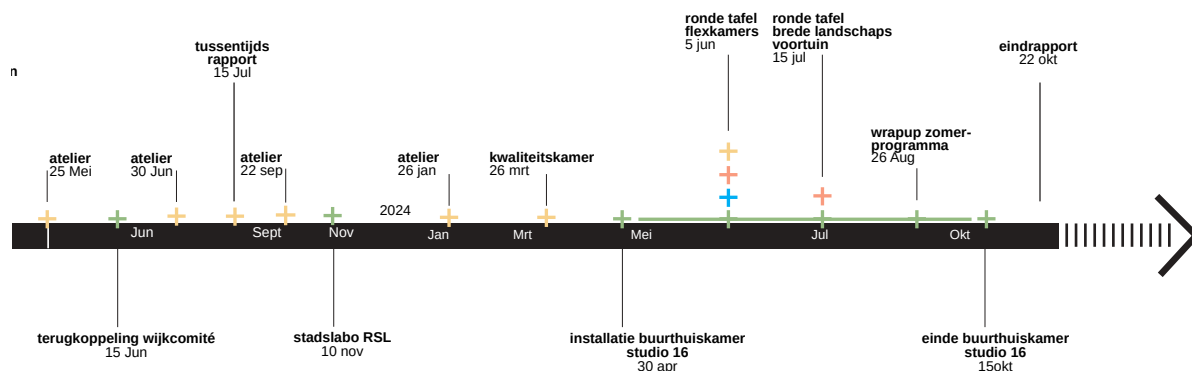
HARDWARE

De Hardware van de wijk bestaat uit de ruimtelijke elementen, architecturale kenmerken, en de technische aspecten die we analyseren op zoek naar aankno-

pingspunten voor de transformatie. Een beeldverslag van verschillende categorieën geeft antwoord op de vraag: welke transformatie heeft al plaatsgevonden in de loop der jaren? We observeren veranderingen, wildgroei, improvisaties en creatieve ingrepen. We bestudeerden hoe mensen verbouwen, hun persoonlijke ruimte afbakenen en omgaan met tijd en verval.

SOFTWARE

Het doel van de interviews was om inzicht te krijgen in de manier waarop de wijk Groenpark functioneert, in de troeven, maar ook in de belangrijkste noden en zorgen van de bewoners. We wilden zowel de sociale dynamiek als de fysieke kenmerken van het gebied begrijpen. In gesprekken met de eerste generatie bewoners doken we in de geschiedenis



COCREATIEF LEERTRAJECT

van de wijk. Het thema zorg kwam consequent naar voren tijdens deze discussies en benadrukte het belang ervan in de gemeenschap. Bovendien hebben we een sterk gevoel van sociale samenhang waargenomen, mede dankzij de actieve betrokkenheid van bewoners bij het buurtcomité. We hebben deze interviews geanalyseerd en de dagelijkse omgeving onderzocht op gemeenschappelijke trends die mogelijke transformaties kunnen voorspellen. Ook hier werden we erop gewezen dat er al heel veel veranderd was.

Een werkwijze op twee sporen: korte termijn en lange termijn

Om van het heden naar de toekomst te bewegen, werkten we een methodiek uit die uit twee sporen bestaat:

- het verbeelden van de maatschappelijke langetermijndoelstellingen en het uitwerken van een aantal ruimtelijke ontwikkelingsscenario's die daar op aansluiten. De ontwikkelingsscenario's spelen in op de beschikbare kennis over demografische, ecosystemische en ruimtelijke uitdagingen waar we als samenleving antwoorden op moeten vinden. In de narratief hanteerden we een tijdshorizon van 2070, ver genoeg in de tijd om het gesprek te ontlasten van de directe druk van
- drastische veranderingen.
- het detecteren en initiëren van potentiële korte termijnsacties die opgestart kunnen worden om de transformatie vandaag al in gang te zetten. Als uitgangspunt voor het beschrijven van mogelijke acties hanteren we het “verkavelingslexicon”, een instrument dat ontwikkeld werd door het regieteam verkavelingswijken, waarvan we een wijkspecifieke versie uitwerken met een reeks fiches (zie bijlages bij dit eindrapport). We stelden een dertigtal fiches op met voorstellen voor transformaties. Een deel daarvan was al ontwikkeld via het veldwerk van het Regieteam, dat we verder verdiepten. De nieuw toegevoegde fiches werden gedestilleerd uit de diepte-interviews, eigen observaties in de wijk en een werksessie met de stad. Aan de hand van deze fiches gingen we in dialoog met het wijkcomité met als doel het aantal terug te brengen tot een drietal die verder werden uitgediept.

Cocreatief proces met verschillende actoren

Essentieel bij deze werksporen is dat ze worden opgevat als een cocreatief proces waaraan de betrokken actoren een actieve bijdrage kunnen leveren: bewoners, stadsdiensten en de leden van het regieteam “verkavelingswijken in transformatie”.

- De gedachtenwisselingen met de bewoners werden georganiseerd tijdens 2 werkmomenten. De groep bestond uit een 12-tal personen die binnen de wijkwerking een rol opnemen als straatverantwoordelijke. Het zijn stuk voor stuk betrokken bewoners die de geschiedenis van de wijk goed kennen en weten wat er leeft bij de bewoners. Op het einde van het traject, bij het afronden van de werking met de buurt-huiskamer kwamen we een laatste keer bijeen met een groep actieve bewoners van het wijkcomité om de werking van de buurthuiskamer te evalueren en een blik te werpen op de toekomst.
- Voor het overleg met de lokale beleidsmakers maakten we dankbaar gebruik van een bestaande structuur binnen de stadsdiensten. Maandelijks komen alle diensten samen voor een overkoepelend

afstemmingsoverleg, het Stadslabo.

Dit was voor ons een ideaal platform om het project voor te stellen en kennis te maken met diverse beleidslijnen en visietrajecten binnen de stad. Het was tevens een uitgelezen plek om in dialoog te gaan met de stadsdiensten over onze inzichten en interpretaties.

- De gesprekken met het Regieteam “Verkavelingswijken in transformatie” vonden plaats tijdens de zgn. Ateliers en Kwaliteitskamers, in de periode van herfst 2022 tot lente 2024. Het Regieteam is samengesteld uit een 20-tal personen; vertegenwoordigers van het Departement Omgeving, afgevaardigden van het team Vlaams Bouwmeester en een team van onafhankelijke experts met een achtergrond in de academische wereld, architecten, ruimtelijke planners, juristen en vastgoedspecialisten.

COCREATIEF LEERTRAJECT

Impact van cocreatie

De iteratieve werkwijze, waarbij we doorheen de tijd overleg pleegden met verschillende types actoren had een flinke impact op het denkproces in de vorm van tweerichtingsverkeer.

In de praktijk stelden we vast dat de vertegenwoordigers van het wijkcomité in eerste instantie redeneren vanuit het perspectief van de activiteiten en de menselijke interactie (de Software) en vooral interesse toonden in de acties voor de korte termijn.

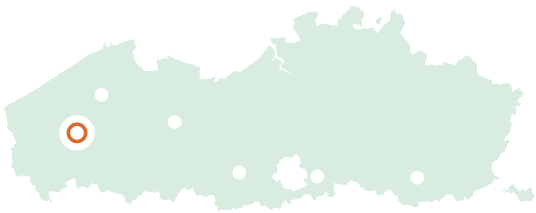
De ontwikkelingsscenario's voor de lange termijn werden door de bewoners eerder ervaren als vervreemdend, "iets voor de volgende generatie". De vertegenwoordigers van het wijkcomité erkenden wel de uitgangspunten (demografische veranderingen, ecosysteemische uitdagingen en de noodzaak van het verhogen van het ruimtelijk rendement) maar voelden zich minder aangesproken om samen na te denken over de consequenties van deze dynamieken op schaal van hun woonomgeving.

Bij het regieteam 'Verkavelingswijken in transformatie' en de meerderheid van de stadsdiensten stelden we net de omgekeerde reactie vast. Deze groep heeft uiteraard een langetermijns- of beleidsreflex en is zich bewust van de lange adem die nodig is om ruimtelijke transformaties op gang te trekken en er vervolgens de regie over te voeren. Hun interesse ging dus meer uit naar de impact op de gebouwde en groene omgeving (de Hardware) op de lange termijn. Een deel van deze groep was ook van mening dat de korte termijnsacties te veel inspeelden op het sentiment van de huidige generatie bewoners en de uitrol ervan een hypotheek kan leggen op de toekomstige ontwikkelingen.

Als ontwerpteam waren we er echter van overtuigd dat beide sporen hun waarde hebben en daarom perfect naast elkaar kunnen worden ontwikkeld als instrument voor het verbeelden van de toekomst van de verkavelingswijk.

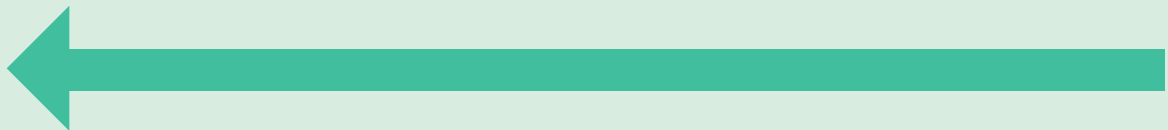


cocreatiesessie met vertegenwoordigers van het buurtcomité op 5 december 2022





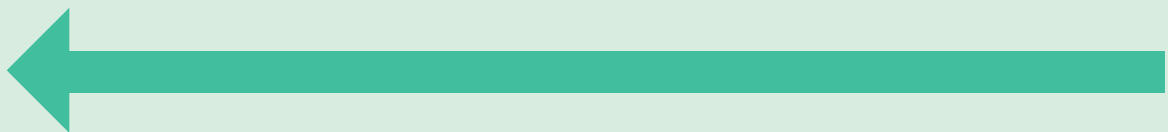
EEN DUIK IN HET



VERLEDEN



EEN DUIK IN HET



VERLEDEN

HARDWARE: DE WIJK
VAN STENEN

SOFTWARE: DE WIJK
VAN MENSEN



voor 1970

Het Groenpark is historisch gezien een recent stukje stad, op een landschap met een lange geschiedenis. Het stratenpatroon van de wijk verscheen in de jaren 70 van de vorige eeuw, een figuur van pijpekoppen met 2 armen verbonden aan de Ieperstraat, die al eeuwenlang parallel met de Collevijverbeek een radiale as vormen naar het centrum van Roeselare. Tot die tijd was de zone van de verkavelingswijk vele eeuwen een akkerland, met natte graslanden rond de vallei van de Collevijverbeek, een paar onverharde wegen en enkele kleine hoeves (één ter hoogte van het huidige bouwblok tussen de Platanenstraat en de Elzenstraat, een ander ter hoogte van de Daglandstraat – de gebouwen bestaan hier nog steeds).

vanaf 1972

Het verkavelingsplan van 1972 werd opgemaakt door de WITAB (West-Vlaamse Intercommunale voor Technisch Advies en bijstand voor Ruimtelijke ordening) in opdracht van de grondeigenaar, de W.I.H; (de Westvlaamse Intercommunale voor Huisvestingbeleid), voor het 'bouwen van gegroepeerde volkswoningen'. Het verkavelingsplan stipuleerde ondermeer

dat de meerderheid van de woningen moest bestaan uit één bouwlaag, enkele uitzondering te na gelaten. 'De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn; voor alle van buiten uit zichtbare geveldelen moeten degelijke en waardige materialen gebruikt worden'.

Het verkavelingsplan toont 128 woonpercelen met verschillende typologieën, van alleenstaande woningen tot patio-woningen en koppelwoningen. Uit een typeplan van een woning aan de Beukenstraat kunnen we afleiden dat het merendeel van de woningen beschikt over 2 tot 4 slaapkamers, waardoor de verkavelingswijk op zijn piek in de jaren '80 ongeveer 600 inwoners huisvestte.

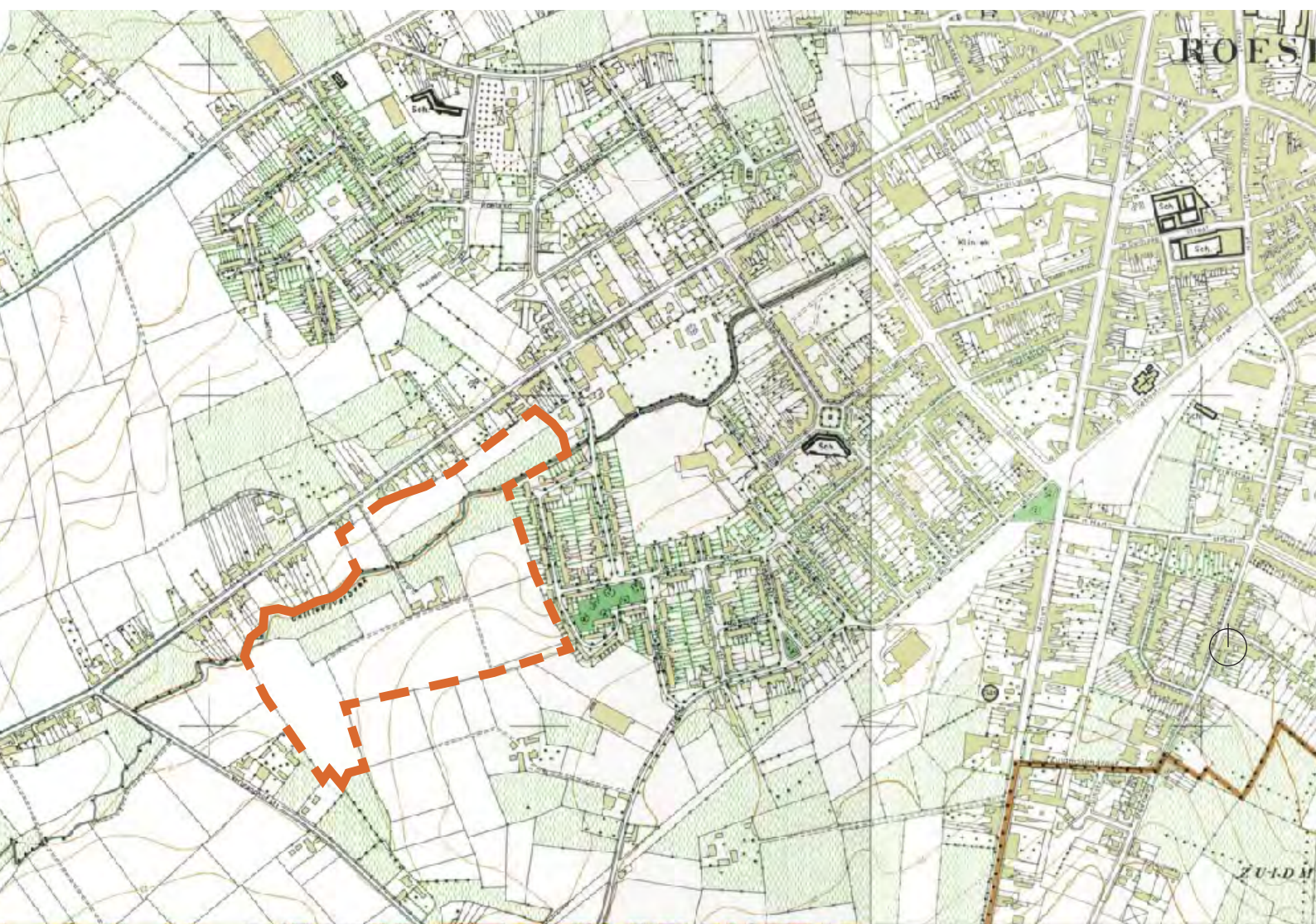


© GEOPUNT. Luchtfoto 1970

VERLEDEN
HARDWARE

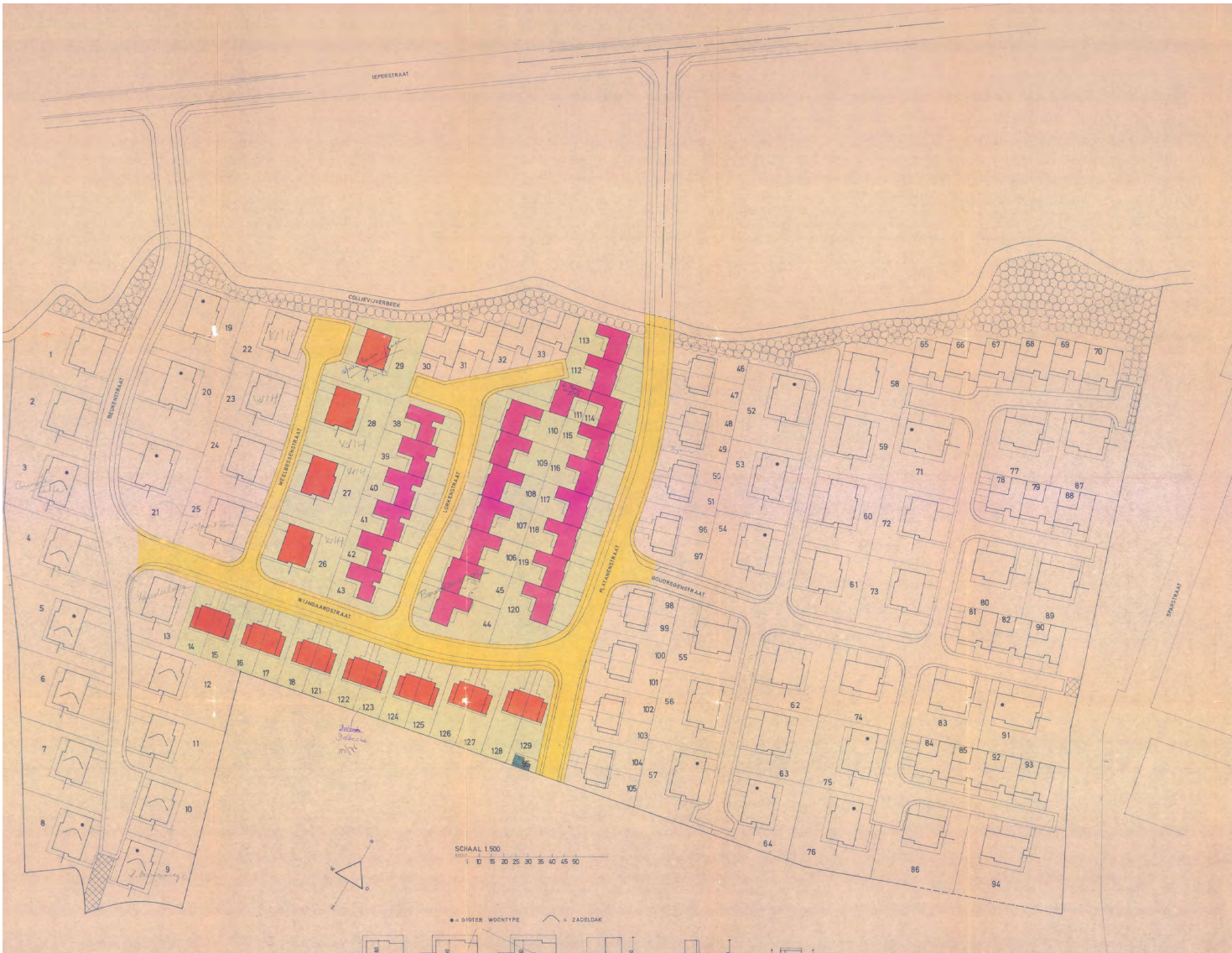


© GEOPUNT. topografische kaart 1942



© GEOPUNT. topografische kaart 1970

VERLEDEN
HARDWARE



Verkavelingsplan Groenpark, 1972



Verkavelingsplan Groenpark, 1983

De oorspronkelijke verkaveling kwam tot stand in 1972 en werd 2x bijgesteld:

De oorspronkelijke versie van 1972 bevat een beperkt aantal voorschriften. Als bestemming wordt bepaald dat het om “woningen” kan gaan, van het type vrijstaand, koppelbouw of patio. Het plan bepaalt verder de toegelaten bouwhoogtes, de dakvorm, een globale beschrijving van de “inrichting van de hovingen” en een algemene beschrijving van de “zone voor openbaar groen”. Tot slot worden enkele algemene uitspraken gedaan over de toegelaten materialisering voor de woningen.

In 1983 werd het verkavelingsplan voor een eerste keer bijgesteld. Als bestemming wordt nu bepaald dat het enkel om “ééngezinswoningen” kan gaan. De hoogte van de gelijkvloers wordt begrenst tot 3,20m en er worden regels bepaald voor de maximale uitbreiding van de footprint met 20% ten opzichte van de oorspronkelijk vergunde woning. Voor de “hovingen” worden regels bepaald om de omvang van de “tuinhuisjes” te beperken. Op het grafisch plan worden de voortuinen nu ook ingekleurd als een “zone met bouwverbod” en tot slot wordt het plantsoen op de kop van de Meelbessenstraat aangeduid als een zone voor gemeenschapsvoorzieningen met ruimte voor een wijklokaal van max. 1 bouwlaag, parking en groen.

In het bijgestelde plan van 2013 wordt de bestemming van ééngezinswoningen bevestigd met die nuance dat een beperkt deel ook mag ingericht worden als ruimte voor vrije beroepen, diensten en kantoren. Per woongelegenheid wordt een garage of openluchtstelplaats verplicht. Het verkavelingsplan bevestigt het behoud van de bouwvrije zone in de voortuinen, maar laat op de gelijkvloerse verdieping uitbreidingen toe tot 2m van de achterkavelgrens en tot 0 of 3m van de zijkavelgrens in de achtertuinstrook. De maximale vloeroppervlakte wordt per woningtype vastgelegd op respectievelijk 300m² (alleenstaande woningen), 250m² (half open bebouwing) of 220m² (gesloten bebouwing). Aanvullend worden de regels voor de bijgebouwen aangepast, met een verruiming van de oppervlakte tot 40m² excl carport en de mogelijkheid om tot 0 of 1m te bouwen van de zijkavelgrens in de achtertuin. Wat betreft de afsluitingen wordt de vermelding “natuurlijke hagen” die voorheen altijd gehanteerd werd vervangen door de term “open afsluiting” in de zin van draadgaas of een “gesloten constructie in esthetisch verantwoorde materialen tot 1m hoog” met een concreet verbod op het gebruik van betonplaten en -palen.

Uit deze historische lezing van de verkavelingsvoorschriften kunnen we concluderen dat de het behoud van het globaal beeld vanaf de straatzijde (lage, platte

bungalows met open voortuinen) eigenlijk de enige rode draad is doorheen de tijd. In de aangepaste voorschriften van 1983 wordt de bestemming “woningen” gereduceerd tot “ééngezinswoningen” en poogt men de uitbreidingsdrang nog in te tomen met een maximale bezetting van de gelijkvloerse oppervlakte. In 2013 wordt dit versoepeld, en worden er enkel maximale woningoppervlaktes vastgelegd, waardoor het in de praktijk toegelaten is om quasi de volledige achtertuinzone vol te bouwen... als kers op de taart vervalt de verplichting voor natuurlijke hagen, waardoor de laatste strohm voor biodiversiteit in de wijk planologisch de nek wordt omgedraaid...

Conclusie: het verkavelingsplan van 2013 kan gezien worden als een laatste stuip trekking om enerzijds de esthetiek van het oorspronkelijke ontwerp te bewaren en anderzijds aan een aantal recurrente verzuchtingen bij vergunningsaanvragen (meer binnenruimte en minder onderhoud) tegemoet te komen. Het grafisch plan ziet er nog quasi hetzelfde uit als in 1972, maar de voorschriften vertellen feitelijk een heel ander verhaal. Het is duidelijk dat dit verkavelingsplan weinig toekomst heeft omdat alle ruimtelijke marge is opgesoupeerd, en er geen speelruimte overblijft om de hedendaagse uitdagingen van demografische verandering en klimaatadaptatie ruimte te geven. Tijd voor verandering!

MINISTERIE VAN OPENBARE WERKEN

Bestuur van de Stedebouw en de
Ruimtelijke Ordening

SV.
Bijl.:lpl.
VK.170.717

AANGETEKEND BIJLAGE III

Formulier artikel 57/48
Aan het Gemeentebestuur
van en te
8800 ROESELARE

Verkavelingsvergunning

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR VAN HET BESTUUR VAN DE STEDEBOUW
EN DE RUIMTELIJKE ORDENING,

Gelet op de aanvraag ingediend door de W.I.H., Dijver, 7, Brugge
met betrekking tot het verkavelen van een
goed gelegen te ROESELARE Ieperstraat, Sie C nrs.1044 e a ;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening
en van de stedebouw, inzonderheid de artikelen 48 en 57 ; en 57 bis
gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970
Gelet op het ministerieel besluit van 10 april 1962 houdende delegatie van de bevoegd-
heid van de Minister ; 6 februari 1971

(1) Gelet op het advies van het college van burgemeester en schepenen de dato 10.6.71

(1) Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zijn advies niet heeft
uitgebracht binnen dertig dagen te rekenen van de datum van het verzoek dat hem daartoe
gedaan is door het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening (dienstbrief van
) en dat dit advies derhalve wordt geacht gunstig te zijn ;

(2) Gelet op het plan van aanleg nr.27
goedgekeurd bij koninklijk besluit van 31.3.67 ;

BESLUIT :

ARTIKEL 1. — De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan W.I.H.

die ertoe gehouden is :
(3) de gevraagde wijziging van voorschriften (d.i. de afstand tussen
de woningen moet minstens 8 m. bedragen), na te leven.

ART. 2. — Aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen wordt een
afschrift van dit besluit gezonden.

Te de
VOOR DE MINISTER :
De Hoofdingenieur-Directeur
van Bruggen en Wegen,

Ir. M. JUNST

- (1) Schrappen wat niet van toepassing is.
- (2) Te schrappen wanneer er geen bestaat.
- (3) Eventueel aan te vullen.

U-7

Nr 170.717 - 3.000



De bewoners van het Groenpark besloten al in de jaren '70 de handen in elkaar te slaan om de leefkwaliteit van de wijk te verbeteren, in 1977 werd de feitelijke vereniging 'comité voor de inrichting van het Groenpark' opgericht, in 1982 opgevolgd door de 'vzw Groenpark Roeselare' met als doelstelling 'het bevorderen van het leefmilieu en de samenleving in het Groenpark, met aandacht voor zowel de individuele bewoner als de groep bewoners met inzonderheid de kinderen en de bejaarden'.

Bij het prille begin van de wijkwerking was het Groenpark zelf nog volop in een aanvangsfase. Zo lagen hier en daar nog onbebouwde stukken grond rijkelijk gevuld met netels en distels. Om de groeipijnen gezamenlijk aan te pakken, ondernam het bestuur al kort na de oprichting de eerste sociale acties 'voor het algemeen nut van de wijk'. Een mooi voorbeeld hiervan was het gemeenschappelijk verzet tegen een aantal nadelige voorwaarden van het contract met de bouwpromotor, dat het onderhoud van de centrale verwarming over de hele wijk regelde. Verder ijverde men ondermeer voor de aanleg van een (verlicht) wandel- en fietspad langs de Collevijverbeek, maar ook voor een speelplein, verkeersdrempels en een postbus.

Vanaf het begin werkte men ook met een systeem van straatverantwoordelijken.

Iedereen in de wijk kreeg het bezoek van een verantwoordelijke van zijn straat, aan wie men zijn wensen en verzuchtingen mocht kenbaar maken. Het dagelijks bestuur van de werkgroep besprak de verlangens en problemen die elke straatverantwoordelijke naar de vergadering bracht en in een sfeer van kameraadschap werd naar een bevredigende oplossing gezocht. Op deze manier functioneert het wijkbestuur op heden nog altijd, waardoor men sneller en beter te weten komt wat er zo allemaal leeft onder de wijkbewoners.

Het wijklogo (ontworpen door kunstenaar Rudy Vancoillie et al. in 1994) bevat de kernwaarden van de wijk.

Dixit de kunstenaar: "Als vanzelfsprekend werd een hele gamma groene tinten aangewend om onze wijk herkenbaar te maken. De geslotenheid van de wijk is bevat in de roze cirkel waarin de mensen levensvreugde uitdrukken. Onderaan zien we kabbelend water van de beek en de groene cirkels verwijzen naar bomen, struiken, bloemen"



wijklogo Groenpark, 1994. Kunstenaar Rudy Vancoillie et al



groenblad

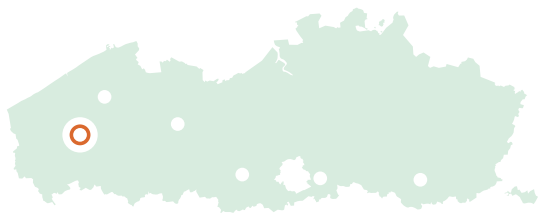
n° 15
05.02.80

INFORMATIEBLAD VAN EN VOOR HET GROENPARK. VERSCHIJNT ALS 'I PAST'.

1° ONZE JAARLIJKE AVOUD VAN GEWELIG SA EELIJN!

- gaat door op zaterdag 22/3/80 in het feestlokaal "Au Danier", stationsplein. Deze achteruitstelling van ongeveer een maand werd gedaan met de bedoeling iets uit de greep van het strenge winterweer te komen.
- Feestorde:
 - 19u30: aperitief aangeboden door de werkgroep
 - 20u00: aanvang souper met op het menu:
 - Ardeens gebraad
 - Croquetten
 - Brijjes/Ananas
 - Roossaus
 - + 1 consumptie.
- 22u00: bal. De gekontrakteerde Disc Jockey gaat door tot 4 u in de morgen. We kregen de verzekering dat het dit keer gaat om een zeer bevoegde en verstandige jongen, zodat herhaling van de jammerlijke wijkfeestgebeurtenissen niet te vrezen is.
- Ongeveer 2 weken vóór datum zullen alle wijkbewoners, door bezoek van de straatverantwoordelijken, kans krijgen om in te schrijven voor het feest.

fragment uit het Groenblad, het wijkkrantje van het Groenpark, 1980





HEDEN



ANNO 2023



HEDEN



ANNO 2023

HARDWARE: DE WIJK
VAN STENEN

SOFTWARE: DE WIJK
VAN MENSEN

HEDEN - 2024

HARDWARE



maquette bestaande toestand van het Groenpark, anno 2023



HARDWARE



HARDWARE: DE WIJK VAN STENEN

De fysieke verschijningsvorm van het Groenpark is in 2023 in hoofdlijnen hetzelfde gebleven als in de jaren '70, toen de wijk het daglicht zag.

Stedenbouwkundige kengetallen.

De verkavelingswijk beslaat een oppervlakte van ongeveer 10 hectare en telt vandaag een 150-tal huishoudens en ongeveer 280 inwoners (*). Heel wat van de oorspronkelijke inwoners zijn hier nog steeds gehuisvest.

De dichtheid van de wijk is erg laag, ca. 15 woningen per hectare. De functie is louter residentiël.

De perceelsgrootte varieert en is kwantitatief ongeveer als volgt verdeeld:

- tussen 1000 en 1500m²: 5x
- tussen 500 en 1000m²: 30x
- tussen 300 en 500m²: 110x
- minder dan 300m²: 5x

Op het vlak van woontypologie kunnen we de volgende verdeling vaststellen:

- alleenstaande woningen: 33x
- twee onder één kap: 44x
- rijwoning: 53x
- patiowoning: 20x

() In deze tekst worden de woningen langs de Cipressenstraat buiten beschouwing gelaten. Deze maken wel deel uit van de wijkwerking van het Groenpark, maar vallen buiten de grenzen van het verkavelingsplan. De woningen langs*

deze straat dateren van latere datum en zijn typologisch anders opgevat.

Architecturale en bouwkundige kenmerken.

Alle woningen hebben een plat dak. van de 150 woningen zijn er 27 met twee bouwlagen, de rest heeft 1 bouwlaag.

Het grootste deel van de woningen werd per straat als architecturale gehelen gebouwd door een commerciële bouwpromotor, met dezelfde moderne uitstraling en materiaalgebruik. Doorheen de tijd en de verschillende renovaties heen kreeg elke woning wel een eigen toets, door variaties in het materialenpallet van dakranden, garagepoorten en de kleur van de raamprofielen. De alleenstaande woningen langs de Beukenstraat en de Meelbessenstraat werden gebouwd door particulieren met een eigen architect, maar toch ademen deze woningen onmiskenbaar dezelfde sfeer uit als de rest van het Groenpark.

Onder de donkergekleurde houten dakranden turen grote glasvlakken naar de straatkant, waardoor ze als 'eyes on the street' (een knipoog naar Jane Jacobs) een basisvoorwaarde vervullen voor een veilige publieke ruimte. In de omgekeerde richting wordt het zicht op het interieur consequent gefilterd met diverse vormen van raamdecoratie. De voorgevels worden verder steevast gekenmerkt door een garagepoort met oprit, waar één (of meerdere)



© Stijn Bollaert

personenwagens gestald kunnen worden.

Wat betreft de energieprestatie van de woningen vallen geen rechte lijnige conclusies te trekken. Een kleine steekproef in het online-verkoopsaanbod tijdens het najaar van 2023 toont enkele woningen met energielabels tussen F en C. Wie door de buurt wandelt kan hier en daar vaststellen dat het buitenschrijnwerk werd vernieuwd, de zwarte roofing werd vervangen door een witte (zonlicht reflecterende) variant en op verschillende platte daken werd een legertje zonnepanelen geïnstalleerd. Gevelisolatie lijkt eerder uitzondering dan regel en tijdens de diepte-interviews met bewoners leerden we dat energetisch renoveren niet eenvoudig is als gevolg van een aantal bouwkundige keuzes uit het verleden. Zo blijken in heel wat woningen de warmwaterleidingen tussen de verwarmingsketel en de radiatoren onder de dragende betonplaat te liggen, en is er in de opbouw van het vloerpakket geen ruimte om dat te veranderen.

Privaat groen.

De brede voortuinen spelen een hoofdrol in het straatbeeld en zien er quasi zonder uitzondering altijd netjes onderhouden uit. Het kortgemaaide gazon blijft de populairste keuze, maar sommige bewoners kozen voor een onderhoudsvriendelijker alternatief

zoals een natuurlijke bodembedekker of een (al dan niet) waterdoorlatende verharding, en een enkeling experimenteert met maaibeheer of een mix van vaste planten.

De achtertuinen van de meeste percelen zijn eerder ondiep, waardoor hoogstammige bomen in het Groenpark een zeldzaamheid zijn. Enkel op de grootste percelen verschijnen de boomkruinen her en der boven de platte daken. Tot 2012 waren erfscheidingen met natuurlijke hagen een verplichting in de verkavelingsvoorschriften, maar dat principe werd in 2013 losgelaten. Sindsdien verschijnen er meer kunstmatige alternatieven, zoals houten tuinschuttingen of kunststof alternatieven.



© Stijn Bollaert

Publieke ruimte.

Het verkavelingsplan werd opgevat als een pijpekopverkaveling met brede asfaltwegen en ruime bochtstralen. Met de auto circuleer je hier comfortabel, maar omdat er geen verbindingen zijn met de omliggende wijken is het verkeer er louter lokaal. Sinds maart 2023 geldt in het hele Groenpark een zone 30, een beslissing die genomen werd naar aanleiding van een bevraging in het kader van de burgerbegroting. Het wegbeeld is daar echter nog niet op ingericht waardoor handhaving niet eenvoudig is.

Omdat elke woning beschikt over een eigen garage en een ruime oprit parkeren er weinig auto's op straat. Er zijn langspaarkeerstroken voorzien langs de Beuken- & Platanenstraat en langs de Wijngaard- en Goudenregenstraat. Langs alle straten is er een tweezijdig voetpad, al is dat eerder smal met een breedte van ca. 1m20. In de praktijk wordt er in de pijpekopstraten vooral op het wegdek gewandeld, behalve in de straten die leiden naar de Iepersestraat die fungeert als een as voor bovenlokaal verkeer.

Fietsers rijden doorheen het Groenpark gewoon op straat, er zijn geen fietspaden of -stroken voorzien. Het fietspad langs de Collevijverbeek (of Collevijverpad) werd een aantal jaar geleden vernieuwd en fungeert als een veilige en aangename route tot aan de Westlaan richting het centrum van

Roeselare. Het fietspad loopt echter niet verder dan de Beukenstraat, een veilige verbinding over de Rijksweg is niet voorzien, waardoor het geen rol kan opnemen in het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk. Deze functie wordt wel opgenomen door een geschilderd fietspad op de Meiboomlaan (fiets snelweg F37). Het Collevijverpad werd wel opgenomen in het recreatief fietsnetwerk tussen knooppunt 63 en 93.

Intern is de wijk prima doorwaadbaar voor traag verkeer, dankzij verschillende doorsteken en wegeltjes, die deels door de bewoners zelf zijn aangelegd. Ze fungeren als shortcut naar het Collevijverpad en de omliggende woonwijken.

Het aanbod van publiek toegankelijk groen is beperkt tot enkele (gras) perken, waarvan het terreintje op de kop van de Meelbessenstraat het meest kenmerkende is. Dit grasveldje van ca. 700m² wordt afgeboord door een rij lindes en wordt gebruikt voor lokale evenementen. In de lente krijgt het wat kleur door de bloembollen die zich de rest van het jaar verstoppen onder de grond. Daarnaast is er nog een klein grasveldje op de pijpekop van de Esdoornstraat, als uitloper van een langwerpige, wat onbestemde groenstrook die doorloopt tot aan de pijpekop van de Hagedoornstraat, waarbij de breedte varieert tussen 3 en 9 meter. De biologische diversiteit



© Stijn Bollaert

van deze grasveldjes is beperkt, maar de laatste jaren worden inspanningen geleverd om de ecologische waarde wat op te krikken door een extensief maaibeheer.

Beekvallei.

De natuurlijke slagader van het verstedelijkt landschap wordt gevormd door de vallei van de Collevijverbeek. De beek loopt langs het Groenpark bovengronds, om vanaf de Sparstraat (Meiboomwijk) ondergronds te verdwijnen tot aan de monding in de Mandel, in het centrum van Roeselare. De loop van de beek ligt vrij diep (18,5m TAW) ten opzichte van de omliggende open ruimte (20,7m TAW). De zomerbedding is versterkt met een houten beschoeiing, daarboven zijn de natuurlijke oevers steil en ingevuld met spontane begroeiing (Daslook, Gewoon speenkruid, groot kaasjeskruid, duizendblad, korenbloem, rode kornoelje,) (*) een rij knotwilgen vormt de grens met het betonnen fietspad. De waterloop lijkt in de droge seizoenen een onschuldige beek, maar na een felle regenbui verandert

ze in een onstuimige rivier die in het verleden al voor felle wateroverlast zorgde in de wijk. Na de laatste overstroming in 2016 werd er een betonnen keermuur gebouwd om de wijk te beschermen en er zijn er permanent zandzakjes beschikbaar in een kleurig geschilderde container op de kop van de Lorkenstraat.

() Via waarnemingen.be*



© Stijn Bollaert

HEDEN - 2024

HARDWARE

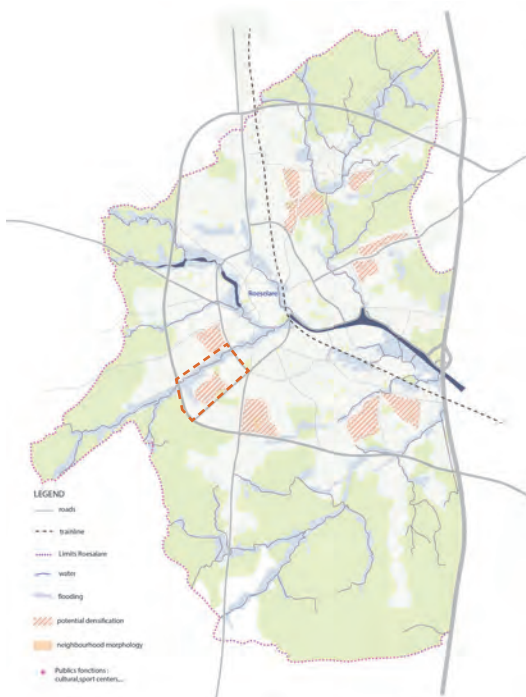


© Thierry Bouckennooghe. Overstroming Groenpark 31 mei 2016.



© Stijn Bollaert. De container met zandzakjes tegen wateroverlast werd versierd door kunstenaar Siebe Vanderheere.

HARDWARE



Het Groenpark als puzzelstukje in een groter stedenbouwkundig geheel.

Roeselare is in de tweede helft van de 20e eeuw grotendeels uitgebreid volgens het model van een rasterstad, waarbij de zijden enerzijds bepaald worden door RADIALE VERBINDINGEN, die de historische verbinding vormen tussen het historisch handelscentrum en de omliggende dorpen en gehuchten. Deze assen lopen vaak parallel met de beekvalleien, zoals de Iepersestraat met de Collievijverbeek (en meer noordelijk zien we een gelijkaardige logica rond de Klauwaartbeek en de Mandel). De andere zijden van het raster worden bepaald door de CONCENTRISCHE VERKEERSRINGEN; de binnenrand wordt gevormd door de N32-Westlaan, de buitenrand wordt bepaald door de R32-Rijksweg, die op de westelijke flank daadwerkelijk een rol speelt als harde grens tussen de bebouwde en de open ruimte. De zones tussen de radiale verbindingen en de concentrische verkeersringen beschrijven we in het vervolg als SUPERBLOK. De verkavelingswijk Groenpark vormt een onderdeel van het Superblok tussen de Westlaan - Iepersestraat - Rijksweg en Meiboomlaan, met een oppervlakte van ca. 85ha. Op de volgende bladzijde situeren we de verschillende puzzelstukken van dit Superblok, vanuit een historisch - morfologisch perspectief.



© Googlemaps. Het Groenpark als puzzelstuk in een segment van de rasterstad.

1. 'kasteeltje van Seghers', hoeve reeds vermeld op de Ferrariskaart (1777)
2. lintbebouwing tussen de lepersestraat en de Collevijverbeek, vanaf 1920
3. lintbebouwing langs de Kleine Weg, vanaf 1920
4. Tuinwijk Meiboomkwartier, 1922-1924
5. bouwblok "Maria's Rustoord", ca 1933
6. Sociale woonwijk Meiboomkwartier, 1953-1956
7. Groenpark, 1972 e.v.
8. Villawijk Verbrandhofstraat - Daglandstraat, 1990-2005
9. KMO-park Houtskoolstraat, 2015-e.v.



SOFTWARE: DE WIJK VAN MENSEN

De fysieke verschijningsvorm van de wijk is in de laatste 50 jaar amper gewijzigd. De grote veranderingen spelen zich hoofdzakelijk af achter de gevels. Het aantal inwoners in Groenpark is de laatste jaren fel uitgedund. In 1980 telde de wijk nog meer dan 600 inwoners. In 2023 is dat aantal teruggevallen tot 280. De oorspronkelijke bewoners worden een dagje ouder, het leeuwendeel is intussen gepensioneerd en de kinderen zijn al een tijdje het huis uit, waardoor ze als koppel of soms ook al alleen achterblijven. De instroom van nieuwe, jonge huishoudens gebeurt, maar druppelsgewijs.

Via een reeks diepte-interviews hebben we getracht om ook een beeld te krijgen van het leven achter de gevels en hoe bewoners hun wijk beleven en gebruiken. We stelden een aantal profielen op van wijkbewoners van wie we een interview wilden afnemen: een alleenstaande, een gepensioneerd koppel, een jong gezin dat in de wijk is komen wonen, een eigenaar wiens woning al werd gerenoveerd, personen die actief betrokken zijn bij de wijkwerking én mensen die geen actieve rol opnemen in het wijkcomité. Voor het vinden van de juiste profielen konden we rekenen op Thierry, de voorzitter van het wijkcomité.

Aan de hand van deze interviews gingen we op zoek naar verhalen uit het verleden, maar vooral ook naar wat mensen in het Groenpark vandaag bezighoudt, wat hen verbindt en hoe ze hun wijk gebruiken. We peilden meer specifiek naar:

Het geheugen van de wijk

- Socio-culturele kenmerken
- Wijkverhalen

De interactie tussen bewoners

- Hoe wordt de wijk ervaren?
- De sociale dynamieken in de wijk
- Wat zijn de plaatsen waar mensen elkaar ontmoeten?
- Vrijtijdsbesteding, welk type activiteiten?

Mobiliteit

- Hoe verplaatsen mensen zich, binnen én buiten de wijk?
- Hoe zit het met de verkeersveiligheid?
- Parkeren

Wonen

- Hoe gebruiken mensen hun woning en de private buitenruimte?
- Worden er al zaken of ruimtes gedeeld?

Zorg

- Hoe zien bewoners de toekomst voor zichzelf in de wijk?
- Willen bewoners er graag blijven wonen?
- Zijn woning (al) aangepast aan eventueel toekomstige zorgnoden?

Wat we geleerd hebben uit de individuele gesprekken hebben we nadien voorgelegd en besproken in een collectief gesprek met het wijkcomité. De input uit de wijk hebben we op dit overleg ook een eerste keer gekoppeld aan de thema's waarin we in ons onderzoek aan werken: ruimtelijke kwaliteit, nieuwe woonvormen, klimaatuitdagingen en demografische prognoses.

Uit onze gesprekken kwam een heel positief beeld naar boven. Bewoners geven unisono aan dat ze tevreden zijn en zo lang mogelijk in de wijk willen blijven wonen. Er wordt veel nadruk gelegd op de lange, gedeelde historie en ook het rustige en groene karakter wordt heel erg gewaardeerd.

De meeste burens kennen elkaar al lang. Dat wil niet noodzakelijk zeggen dat ze elkaars deur plat lopen. De positieve dynamiek tussen de burens is voor het grootste deel toe te schrijven aan de rol die het wijkcomité heeft gespeeld met zijn vele activiteiten en inspanningen om de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen. De rol van het wijkcomité is doorheen de jaren wel geleidelijk aan geëvolueerd. Dat is voor een groot deel te wijten aan de verandering die zich afspeelt achter de gevels: het vertrek van de kinderen en een

ouder wordende populatie zorgt voor een nieuwe focus. Of zoals een van de bewoners het omschrijft: 'we zijn geëvolueerd van een feestcomité naar een zorg comité'.

Zorg is inderdaad een van de voornaamste thema's waar de wijk sinds enkele jaren collectief op inzet. Toenemende zorgnoden kwamen ook altijd opnieuw naar boven in de gesprekken. Zo worden bijvoorbeeld de gelijkvloerse bungalows door bewoners als een grote troef gezien om levensbestendig te wonen in het Groenpark. Vooral tijdens en in de nasleep van de covid-19 pandemie kwam het zorgvraagstuk steeds prominenter op de wijkagenda. In deze periode ontstonden initiatieven als de **'coronafoon'** en **'t half uur voor de buurt'**, twee initiatieven om de moeilijke lockdown door te komen. Via de 'coronafoon' konden mensen die ziek of minder goed te been zijn hulp inroepen van burens om boodschappen te doen of andere zorgnoden op te lossen. En tijdens 'half uur voor de buurt' werd 77 dagen op rij een kort (en veilig) ontmoetingsmoment georganiseerd om isolement en eenzaamheid te doorbreken. Dit initiatief kreeg na de pandemie een doorstart met **BuurTime**, een vast ontmoetingsmoment voor burens tijdens de eerste zondag van de maand, en **"Oe**

ist, alles goed?", een initiatief waarbij leden van het wijkcomité de wijk introkken om 'het kleine ontmoeten' te stimuleren. Dit voor het plezier en het versterken van de sociale contacten, maar ook om mensen op hogere leeftijd te behoeden voor het risico op vereenzaming. Daarnaast bestaat in de wijk ook een informeel netwerk van **straatverantwoordelijken** die elk in hun eigen straat zorg dragen voor meer kwetsbare mensen via een kort bezoekje, het aanbod om boodschappen te doen, hulp met administratie en doktersafspraken, enzovoort. **Een prachtig initiatief, maar ook niet zonder risico, want ook de straatverantwoordelijken worden morgen een dagje ouder en de verjonging van de wijk is nog maar druppelsgewijs ingezet.**

Naast zorg zet de wijk ook nog steeds sterk in op verbinding en het verhogen van de leefkwaliteit. Er is het jaarlijkse **wijkfeest** in augustus, het oprichten van een **'openbare boekenkast'**, de recente aanleg van een **petanquebaan** en een jaarlijkse wijk deelname aan de World Cleanup Day.

Het publieke groen ligt de bewoners ook nauw aan het hart. Recent werd **een publiek plukbosje** aangelegd, en samen met de stad werd het **Collievlienderpad** gerealiseerd. Tijdens

lange droge en hete periodes van de voorbije zomers kwam de wijk in actie om nieuw aangeplante boompjes te redden.

De wijk kreeg de voorbije jaren niet alleen af te rekenen met langdurige droogte en hittestress. Ook een ander klimaatfenomeen liet zich hardhandig voelen in de wijk. Groenpark is gebouwd in de oorspronkelijke vallei van de Collievijverbeek, die in het recente verleden al een aantal keer buiten haar oevers trad, met zware **overstromingsproblemen** in de wijk als gevolg. Het wijkcomité en de stad hebben zich hier intussen op georganiseerd. De stad bouwde een keermuur om het wassende water tegen te houden en verder stroomopwaarts bouwt de provincie in de toekomst een nieuw bufferbekken.

Het buurtcomité beheert een buurtcontainer met zandzakjes om de meest kwetsbare woningen extra te beschermen tegen het stijgende water.

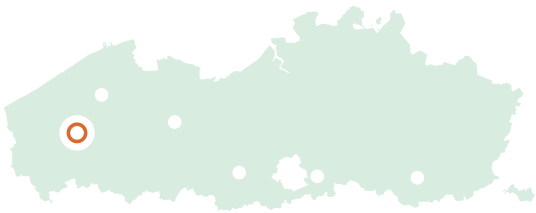
SOFTWARE

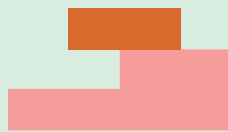
Het Groenpark heeft een rijke buurtdynamiek met een lange traditie. De klimaatverandering en de demografische evolutie laten zich heel tastbaar voelen in wijken. De software om de zorgnood aan te pakken wordt vandaag al door de buurt ontwikkeld. Al deze elementen bieden handvatten om in cocreatie aan de transformatie van de verkavelingswijk te timmeren en de leefkwaliteit in de wijk te verhogen. Levenslang zorgvriendelijk wonen met generatiegenoten; een lagere energiefactuur; collectief energie opwekken in en door de wijk; meer groen in de wijk; ontharden om het regenwater langer in de buurt vast te houden in plaats van het massaal af te voeren via de riolering, de informele zorgnetwerken beter professioneel omkaderen om hun voortbestaan te verzekeren, ... In gesprekken met de burens worden al dit soort ideeën positief en zelfs als een logische evolutie voor de toekomst ontvangen.

Anderzijds hebben we in onze gesprekken ook gevoeld dat niemand zit te wachten op drastische veranderingen. 'Jullie hebben mooie ideeën, maar wacht nog maar even om ze uit te voeren tot ik er niet meer ben', vertrouwde een oudere buurtbewoner ons toe. We moeten op zoek naar het juiste ritme om de buurtdynamiek en de transformatieopgave in elkaar te laten overlopen.



© buurtcomité Groenpark. Enkele sfeerbeelden van de activiteiten van het buurtcomité.





OVERMORGEN



SCENARIOS
LANGE TERMIJN



OVERMORGEN



VISIE
LANGE TERMIJN

TRANSFORMATIE
UITDAGINGEN

RAAMWERK
OPEN RUIMTE

SCENARIOS VOOR
BOUWEN EN WONEN

TRANSFORMATIE-UITDAGINGEN

DEMOGRAFIE

Als we een aantal databronnen naast elkaar leggen, dan zien we een aantal maatschappelijke trends verschijnen:

(figuur 01) **Er wordt verwacht dat het aantal Belgische huishoudens blijft stijgen.** De oorzaak is enerzijds te vinden in de algemene bevolkingsaangroei, maar wordt ook beïnvloed door een daling van de grootte van de huishoudens.

(figuur 02) **De trend van de vergrijzing zet de komende jaren door.** In 2012 waren er in Vlaanderen ongeveer 1 miljoen 67-plussers; tegen 2050 wordt dat het dubbel.

(figuur 03) **De vergrijzing zorgt voor een wijziging van de verhouding van het aantal mensen op arbeidsleeftijd (18-66j) ten opzichte van de gepensioneerden (67plus).** In 2012 was er één 67-plusser per 4 personen op arbeidsleeftijd, in 2070 stijgt dat aantal naar één 67-plusser per 2,3 personen op arbeidsleeftijd. Als we de oudste leeftijdsgroep in beschouwing nemen (fig 27) dan zien we **een sterke stijging (verdubbeling) van het aantal alleenwonende 80-plussers tussen 2020 en 2050.**

(figuur 04) **Vandaag (2024) is in negen op de tien Belgische gemeentes het meest voorkomende type huishouden de alleenwonenden.**

In 2020 telde een gemiddeld huishouden nog 2,3 personen, tegen 2070 wordt dit ingeschat op 2,16. Tussen 2020 en 2070 neemt het aantal eenpersoonshuishoudens verder toe (aandeel van 35 naar 40%) wat grotendeels ten koste lijkt te gaan van het aantal huishoudens van gehuwde koppels met kinderen (van 20 naar 12%).

bronnen:
demografische vooruitzichten 2020-2070, Federaal Planbureau en Statbel
De Tijd, 8 april 2023 (Olaf Verhaeghe et al)

fig 01

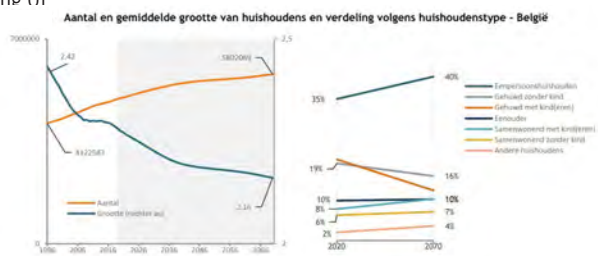


fig 02

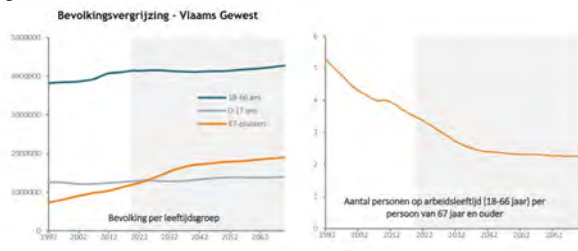
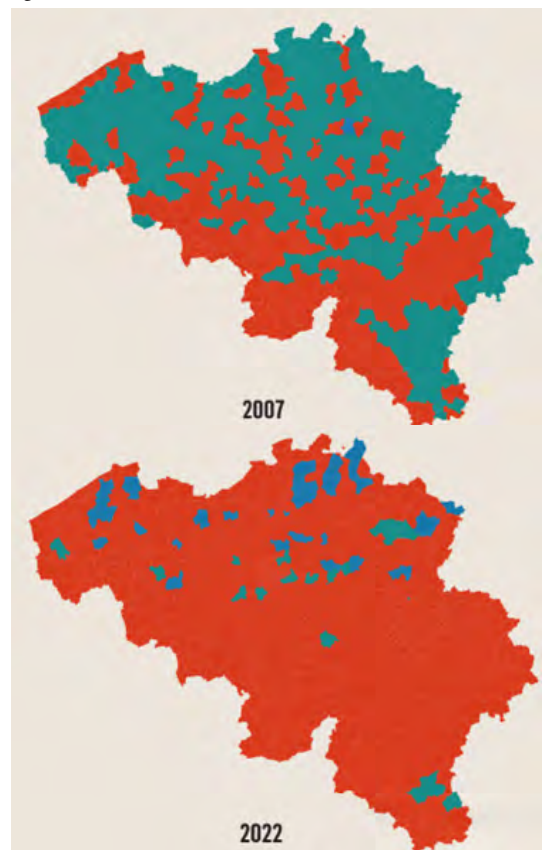


fig 03



fig 04



TRANSFORMATIE-UITDAGINGEN

LEVENSLOOPBESTENDIGE BUURTEN

In het huidige Vlaamse beleidsdiscours rond zorg en ondersteuning is **‘vermaatschappelijking van zorg’** uitdrukkelijk aanwezig, onder andere als antwoord op een aantal van de bestaande demografische en sociale uitdagingen. Hierbij wordt ernaar gestreefd om mensen met beperkingen, chronisch zieken, kwetsbare ouderen, jongeren met gedrags- en emotionele problemen, mensen die in armoede leven, ... met al hun mogelijkheden en kwetsbaarheden een eigen zinvolle plek in de samenleving te laten innemen, hen daarbij waar nodig te ondersteunen en de zorg zoveel als mogelijk geïntegreerd in de samenleving te laten verlopen.”

Het realiseren van deze ambitie heeft ook een impact op de ruimtelijke planning en de stadsontwikkeling. **Toegankelijkheid en de aanwezigheid van basisdiensten zijn een essentiële voorwaarde. Er dient een aanbod gecreëerd te worden van diverse woonvormen:** woningen voor alleenstaanden, koppels en kleine en grote gezinnen; eigenaars, huurders en sociale huurders. De wooneenheden zijn toegankelijk in elke levensfase en vlot aanpasbaar. Een divers woonaanbod maakt het ook mogelijk dat mensen in functie van hun zorgnood **in hun**

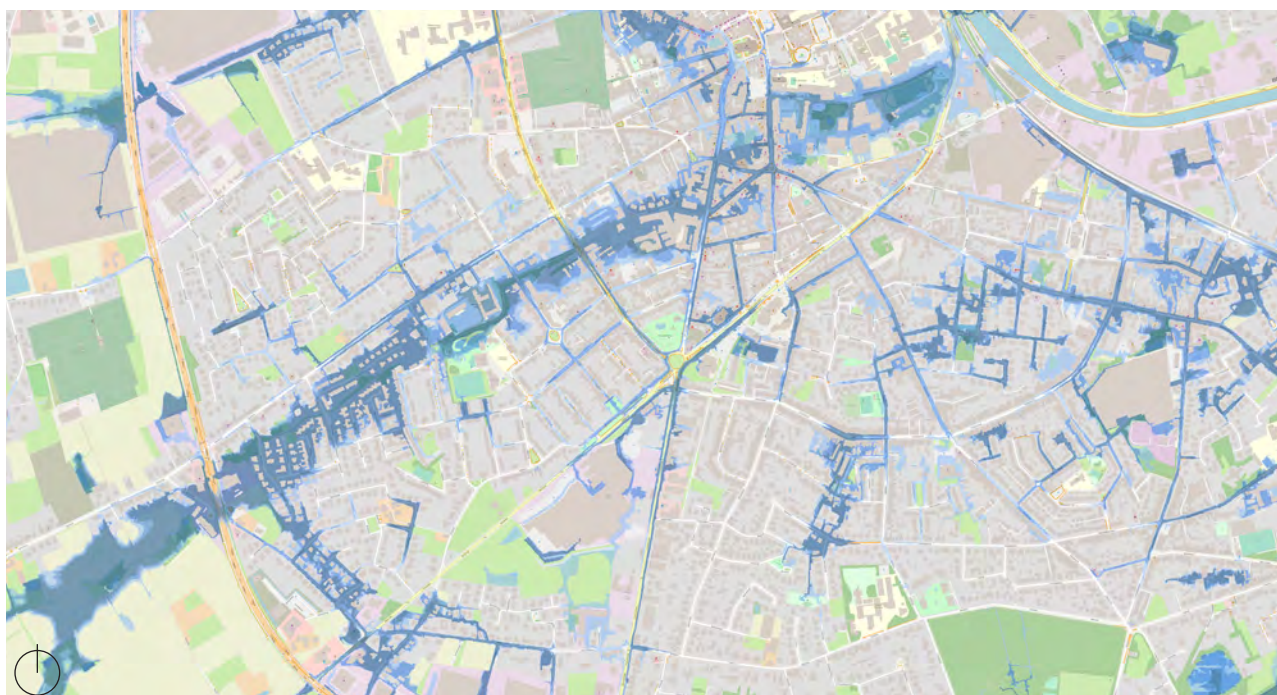
buurt kunnen verhuizen naar een aangepaste woonruimte. Zo kunnen mensen langer in hun vertrouwde buurt met het vertrouwde sociale netwerk blijven wonen. Er moet ook ruimte zijn voor **wooncollectiviteiten** zoals co-housing of gestippeld wonen, ook voor ouderen of mensen met een handicap.

Een levensloopbestendige buurt verhoogt de efficiëntie van zorg aan huis. **Het beschikbare zorgpotentieel moet efficiënt ingezet kunnen worden bij mensen thuis,** met minimale verplaatsingen voor de professionele zorgverleners. Verschillende vormen van lokale clustering van zorg, al dan niet met een lokale (residentiële of ambulante) voorziening als uitvalsbasis, verdienen verder onderzoek.

Ontmoetingsplekken in de buurt zijn essentieel in het tegengaan van vereenzaming en het versterken van sociale cohesie. Hoe meer kansen op sociale interactie in de open ruimte, hoe beter!

bron:
SERV advies “Juiste zorg, juiste plaats. Over vermaatschappelijking van de zorg met beide voeten op de grond”; 2022

TRANSFORMATIE-UITDAGINGEN

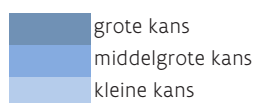


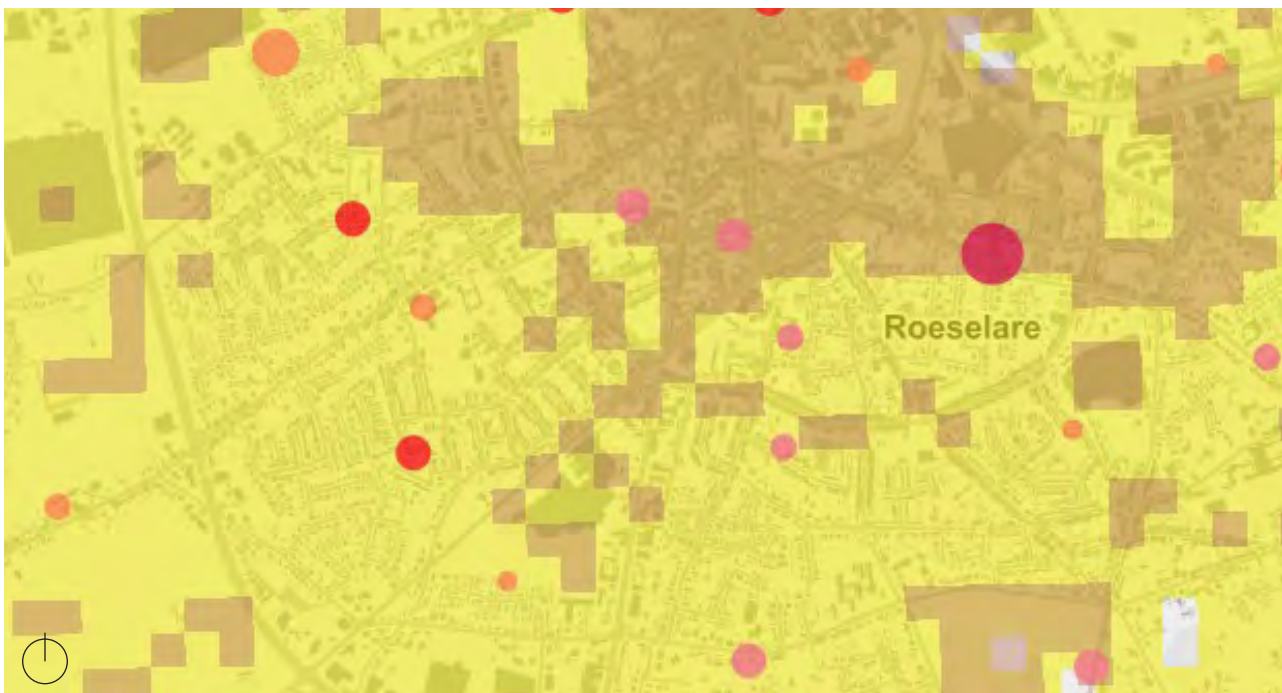
DROGE VOETEN

De overstromingsgevoeligheid van een locatie hangt samen met de nabijheid van een waterloop, maar ook met de topografie, de mate van verharding, de infiltratiecapaciteit van de bodem,... Het Groenpark was al verschillende keren het slachtoffer van het wassende water, bij omvangrijke regenval. Het gevaar komt daarbij niet enkel vanuit

de Collievijverbeek, maar ook vanuit het riool. De Collievijverbeek vormt een belangrijke blauwe ader door het westelijk deel van de stad, die doorheen de tijd grotendeels werd ingekokerd en daarom haar functie als waterafvoer slechts beperkt kan vervullen.

bron: Geoloket GISWest, overstromingsgevoelige gebieden 2023





HET HITTE-EILANDEFFECT VERLAGEN

Het klimaatportaal is een instrument voor het inschatten van de lokale impact van de klimaatverandering voor hitte, droogte, wateroverlast,... Aan de hand van het Hoog Impactscenario (2021) stellen we vast dat het Groenpark net als de meeste verstedelijkte

gebieden in Vlaanderen tegen 2050 heel wat extra hittegolfdagen zal beleven. Hittegolven zorgen voor oversterfte, waarvan vooral ouderen, jonge kinderen en personen met hart- en vaatziekten het slachtoffer van worden.

bron: klimaatportaal, 2021

meer dan 7 hittegolfdagen
meer dan 14 agrarische droogtedagen
lage droogtescores en weinig kwetsbare instellingen met hittestress
hoge droogtescore en veel kwetsbare instellingen met hittestress



weinig kwetsbare personen met hittestress
veel kwetsbare personen met hittestress



TRANSFORMATIE-UITDAGINGEN



**BII 2016
(abundantie)**

■ > 90% ■ 80% - 90% ■ 70% - 80% ■ 60% - 70% ■ 50% - 60% ■ < 50%



HERSTEL VAN BIODIVERSITEIT

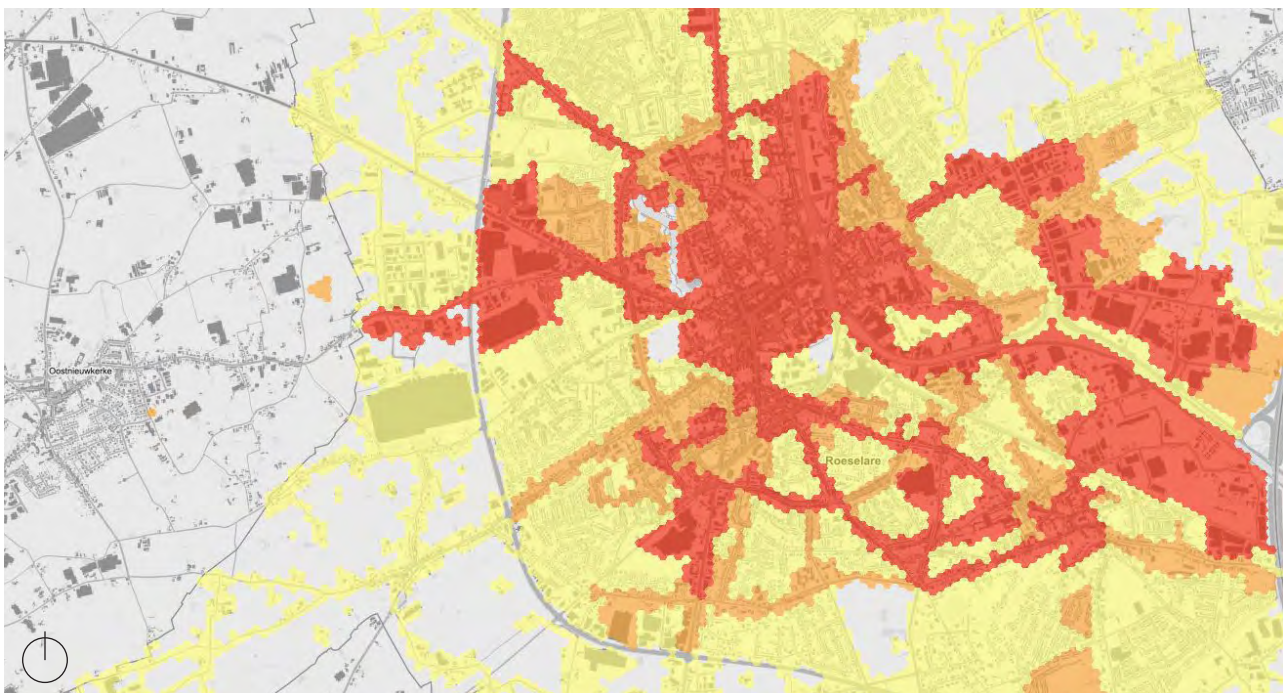
In Vlaanderen bebouwen we nog elke dag 5ha open ruimte. Menselijke activiteiten eisen steeds meer ruimte op, waardoor de ruimte voor alle andere levende soorten ingeperkt wordt.

Het Vlaams Gewest is in vergelijking met negen andere dichtbevolkte en welvarende regio's koploper met het

hoogste aandeel stedelijk en bebouwd gebied en het laagste aandeel natuurlijke ecosystemen.

De illustratie hierboven toont de Biodiversity Intactness Index (BII). De index schaalst tussen 0 procent (volledig verstoord systeem) en 100 procent (ongerepte natuurlijke situatie).

bron: INBO natuurrapport 2020



ENERGIETRANSITIE

De warmtetransitiekaart toont op stedelijke schaal de potentie voor het toepassen van collectieve oplossingen. In Roeselare wordt er al geruime tijd gewerkt aan de realisatie van een hoge temperatuurswarmtenet, gekoppeld aan de verbrandingsoven MIROM. Bij de aanleg gaat de voorkeur uit naar het aansluiten van stedelijke instellingen

en de eerder dichtbebouwde, kansarme wijken waar de energierenovatie van het patrimonium zeer moeilijk ligt. Het Groenpark ligt vandaag niet in deze zone, in geval van een transformatietraject zal er gezocht moeten worden naar andere oplossingen voor het opwekken van koolstofneutrale warmte.

bron: stad Roeselare

individuele oplossing
 context afhankelijke oplossing
 collectieve oplossing

TRANSFORMATIE-UITDAGINGEN



SAMENGEVAT

Welke maatschappelijke uitdagingen kunnen we hier nu uit destileren voor het Groenpark? Enkele trends tekenen zich af:

- De huidige bewoners van het Groenpark worden een dagje ouder en zijn nog zelfredzaam en gezond, maar met de leeftijd zal ook de zorgvraag stijgen. Het bestaande systeem van zorgverstrekking houdt vandaag nog stand, maar op lange termijn tekent zich een evolutie af naar vermaatschappelijking van de zorg.

Het introduceren van nieuwe vormen van collectief wonen kan een puzzelstukje zijn in deze evolutie.

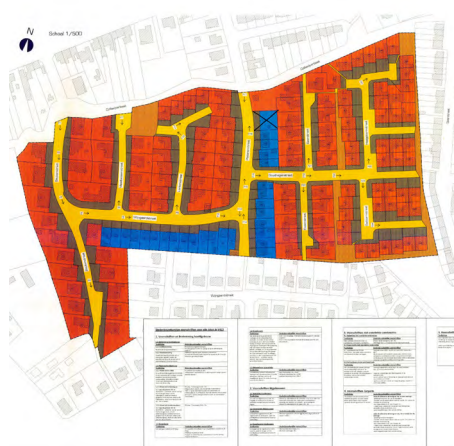
- Uit de meeste gesprekken met bewoners blijkt dat men liefst in eigen wijk een dagje ouder wil worden. Door het wijkleven, aangejaagd door de straatverantwoordelijkheid, bestaat er nog een gevoel van collectiviteit. Toch speelt eenzaamheid een rol in het welbevinden van een aantal bewoners. **Eenzaamheid kan met tal van aanleidingen verminderd worden. Op de korte termijn testen we het potentieel van een Buurthuiskamer en het Flexkamerwonen.**

- In de toekomst wordt een verdere toename verwacht van het aantal kleine huishoudens. Het huidige woonaanbod in het Groenpark is volledig gericht op grotere huishoudens, waardoor het in de toekomst misschien niet meer zal overlappen met de vraag. **Een ruimtelijk transformatieplan voor het Groenpark dient in te spelen op de groeiende vraag naar kleinere (en betaalbare) woonegelegenheden.**
- De verjonging van het Groenpark gebeurt vandaag druppelsgewijs en is verbonden met leeftijd van de huidige bewoners, een meer ingrijpende vernieuwing van inwoners is eerder te verwachten binnen 10 à 15 jaar. **Een plan voor de transformatie van deze verkavelingswijk dient haar doelstellingen te koppelen aan deze generatiewissel, waarbij op korte termijn ruimte is voor het introduceren van kleinschalige innovaties; zonder de mogelijkheid te hypothekeren om in de periode 2030-2040 in te zetten op meer ingrijpende transformaties van het patrimonium en de open ruimte.**

Op basis van de klimaatmodellen en de doelstellingen om tegen 2050 het gebouwenpatrimonium klimaatneutraal te maken, zien we de volgende uitdagingen:

- De impact van de klimaatverandering op de Collevijverbeek, de natuurlijke slagader van het landschap kan niet onderschat worden. De reeds uitgevoerde werken (keermuur langs het fietspad) en plannen in uitvoering (aanleg van een GOG aan de overkant van de Rijksweg) zullen de wijk op korte termijn waarschijnlijk wel voldoende beschermen. **Naar de toekomst toe wordt aanbevolen om de ruimte rond de beek te vrijwaren, als extra bufferruimte en voor de ontwikkeling van de biodiversiteit.** Op die manier kan de beekvallei haar rol als blauwgroene ader tussen de binnenstad en de open ruimte in de rand beter vervullen.
- Nagenoeg elke woning in het Groenpark zal dus in de komende 10-15 jaar geconfronteerd worden met een energierenovatievraagstuk. **Maar welke woningen zijn de moeite om te renoveren, en waar is het beter om over te gaan tot vervanging? Hierbij kunnen zowel bouwfysische als stedenbouwkundige argumenten een rol spelen.**
- Het percentage verharding van het Groenpark is hoog, en gezien vanuit de lucht domineert het laag albedo, de donkere kleuren van de straten en de daken absorberen het zonlicht en vormen een belangrijke factor in het versterken van een hittegolf en het verhogen van het energieverbruik. **Om de leefbaarheid van de wijk in de warme periodes te garanderen is het ontharden van de open ruimte gecombineerd met het aanplanten van hoogstammig groen een must. En door de bodem in te richten als een spons kan het water tijdens de natte periodes beter geabsorbeerd worden met minder wateroverlast als gevolg.**
- De hoge mate van ruimtelijke versnippering en de dominante culturele opvattingen over de inrichting van het (tuin)groen liggen mee aan de basis van de achteruitgang van de biodiversiteit. **Vanuit een ruimtelijk transformatieperspectief is het noodzakelijk om aandacht te hebben voor de creatie van biodiversiteitseilandjes en samenhangende blauwgroene netwerken.**

TRANSFORMATIE-UITDAGINGEN



AAN DE SLAG!

Het verkavelingsplan van 2013 kan nog tot 2028 gehanteerd worden als stedenbouwkundig kader voor het verlenen van vergunningen. Tot die tijd kunnen dus geen essentiële veranderingen plaatsvinden, en dreigen de bestaande kwaliteiten van de wijk verder vernietigd te worden.

Op het vlak van programmatische diversiteit heeft de versoepeling van 2013 voor economische activiteiten nog geen grote verschuivingen veroorzaakt. De beperking tot “ééngezinswoningen” vormt echter een hindernis voor het introduceren van meer compacte of alternatieve woonvormen. Het aanbieden van gasten- of studentenkamers is wel mogelijk, want de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV, 2017) bepaalt dat dit niet beschouwd wordt als het opsplitsen van een woning, maar in de praktijk worden er enkel vergunningen verleend in specifieke zones van de stad. Ook zorgwonen kan geïntroduceerd worden, de GSV 2017 verwijst hierbij naar de meldingsregeling op Vlaams niveau.

Wat er vanaf 2028 ontwikkeld kan worden hangt dus grotendeels af van het planologisch kader die de vergunningverlener tegen dan wil creëren. Op dat moment zullen de verkavelingsvoorschriften ouder zijn dan 15 jaar en hun dwingend karakter verliezen, en moet de vergunningverlener terugvallen op de onderliggende wetgevingen, reglementeringen of documenten met verordenende kracht. Op lokaal niveau betreft het op dit moment dan ondermeer het APA (1991) en de GSV (2017). Verder kan er ook rekening gehouden worden met ruimtelijke plannen zonder verordenende kracht, zoals het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2012) of het Groenplan (2018). Zonder in details te willen treden is het duidelijk dat deze bestaande instrumenten en plannen weinig hefboomen bieden voor het opvangen van demografische veranderingen en maatregelen voor klimaatadaptatie in het Groenpark. Het GSV laat wel enige interpretatie rond alternatieve woonvormen en het Groenplan doet voorstellen voor de Collievijverbeek, maar de impact op de open ruimte van de wijk is heel beperkt.

Op de volgende pagina's werken we een aantal voorstellen uit die de basis kunnen vormen voor een nieuw planologisch kader voor het Groenpark. De voorstellen zijn geen letterlijke blauwdruk voor de toekomstige ontwikkelingen, maar zijn te interpreteren als inspiratie voor een aangepast ruimtelijke beleid voor de lange termijn (tijdshorizon 2050).

In het eerste deel werken we een raamwerk uit voor de open ruimte, waarbij we aan de hand van de lokale kwaliteiten en uitdagingen voorstellen doen voor reconversie.

In het tweede deel wordt een reflectie uitgewerkt over de toekomstige bouw- en wooncultuur in het Groenpark, aan de hand van 4 illustratieve ontwikkelingsscenario's.

Elk scenario vormt een verbeelding van een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, uitgaande van de mogelijkheden en beperkingen die volgen vanuit een reeks beleidskeuzes met betrekking tot het grondbeleid, het planologisch instrumentarium, de mate waarin de betrokken overheden de capaciteit ontwikkelen om een regierol te kunnen opnemen in het gebied. Elk scenario wordt afgetoetst aan een 10-tal criteria waardoor ze met elkaar vergeleken kunnen worden, en de haalbaarheid kan worden ingeschat.

RAAMWERK OPEN RUIMTE





- (1) Valleizone
- (2) Klimaatlaan
- (3) Leefstraat
- (4) Snoeppad
- (5) Faunacorridor
- (6) Voortuinstrook
- (7) Achtertuintrook

Raamwerkkaart open ruimte Groenpark

RAAMWERK OPEN RUIMTE

De publieke ruimte in het Groenpark is grotendeels verhard en bestaat uit een materiaalpallet van asfalt en tegels. De buurtplantsoentjes aan de Meelbessenstraat en de Esdoornstraat en de grasstroken tussen de patiowoningen langs de Elzen- en Essenstraat vormen de enige uitzondering. De vegetatie is beperkt qua diversiteit, al werden er recent inspanningen geleverd om de groene ruimte wat attractiever te maken (plantsoen Meelbessenstraat) of de natuurwaarde wat te verhogen (kruidenmengsels in de grasstroken achter de patiowoningen).

Aan de hand van de watertoetskaart pluviaal overstromingsgevoelige gebieden (2023) stellen we vast dat bijna de volledige zone ten noorden van de Goudregenstraat/ Wijngaardstraat in pluviaal overstromingsgevoelig gebied ligt. Dat wil zeggen dat er wateroverlast kan zijn bij felle regen. Het water komt dan niet per se vanuit de beek (daarvoor werd al een keerwand gebouwd), maar stroomt af vanaf de zuidelijke straten en borrelt op uit de straatkolken in de nabijheid van de beek. Dat dit net hier gebeurt is het logisch gevolg van de topografie en de inrichting van het rioolstelsel: enerzijds is het gewoon een lager gelegen gebied en anderzijds wordt al het afval- en hemelwater van het Groenpark via een gemengd

rioolstelsel aangevoerd naar een ondergrondse collector onder het fietspad parallel met de Collevijverbeek, met één verbinding naar de hoofdcollector op de Iepersestraat via de Platanenstraat. Als bij overvloedige regen deze collector vol loopt, dan zoekt het water de kortste weg naar boven, bvb. ter hoogte van de Lorkenstraat.

Om de wateroverlast in de toekomst te beperken zal het bufferbekken van 20.000m³ dat wordt aangelegd ter hoogte van de wijk De Ruiter op stedelijk niveau zeker een positieve impact hebben, de extra buffercapaciteit zal helpen om het waterpeil van de Collevijverbeek te verlagen in periodes van overvloedige regen. Maar om het risico op wateroverlast via de straatkolken in het Groenpark verder te beperken is het vooral van belang om de druk op de (gemengde) riool te verlagen, door zo veel mogelijk te ontharden en het hemelwater ter plekke af te koppelen en lokaal te bufferen en (vertraagd) te infiltreren. Dat is een gedeelde verantwoordelijkheid, zowel voor de stad als de private grondeigenaars. De laatste groep wordt in geval van het aanvragen van een omgevingsvergunning wel verplicht om hemelwater te bufferen en te recyclen, maar aanvullende stimulerende maatregelen (watertonnen, hemelwatertuinen,...) spelen eveneens een rol.

Ook de stad kan bij heraanleg van de publieke ruimte haar duit in het zakje doen...

In de bijgaande raamwerkkaart (p80-81) voor groenblauwe ruimte stellen we voor hoe dat kan, in verhouding tot de wijze waarop de verkeersontsluiting ingericht wordt.

Publiek Domein

- **(1) De vallei van de Collievij-verbeek** krijgt meer ruimte. De (versterkte) groene oevers worden waar mogelijk meanderend aangelegd en ingericht met een winterbedding, waardoor er meer ruimte ontstaat voor waterberging en de biodiversiteit er wel bij vaart. In de strook langs de loop van de beek wordt een groene overstroombare zone ingericht, waar bouwen enkel nog mogelijk is op pijlers of pilotis, waarbij het landschap onder de gebouwen kan doorlopen.
- **(2) De Beuken-, Wijngaard- en Platenstraat** worden ingericht als een verkeerslus, met het profiel van een **klimaatlaan**: de versmalde rijweg geeft ruimte voor laanbeplanting en regentuinen, waar het afstromend hemelwater van de zuidrand van de wijk gebufferd wordt en vertraagd kan infiltreren. Op die manier worden de lager gelegen straten beter beschermd tegen wateroverlast tijdens periodes van overvloedige regen.
- **(3)** Haaks op de klimaatlaan worden de straten ingericht als een **leefstraat**. De asfaltverharding wordt vervangen door een waterdoorlatend alternatief en in het straatprofiel wordt ruimte gemaakt voor (picknickbanken, spelaanleidingen, kruidenbakken,... De auto blijft gewoon welkom maar schikt zich naar het verblijfskarakter van de publieke ruimte.
- **(4)** Een aantal straten worden omgevormd tot **snoeppaden**, waar ontharding en vergroening wordt gemaximaliseerd. Het pad is bereikbaar voor hulpdiensten, maar bewoners parkeren hun voertuig aan de toegang in een buurtparking met laadvoorzieningen. In het wegprofiel ontstaat er hierdoor extra ruimte voor fruitbomen, besenstruiken en kruiden waar mens en dier kunnen gaan snoepen! Deze snoeppaden fungeren ook als ecologische verbindingen tussen de vallei en het hoger gelegen groen.

RAAMWERK OPEN RUIMTE



(1) Valleizone



(2) Klimaatlaan



(4) Snoeppad



(5) Faunacorridor

INSPIRERENDE VOORBEELDEN

- (1) Valleizone - Rozemaaipark Ekeren (© Buro Lubbers)
- (2) Klimaatlaan - Niersstraat Amsterdam (© Nanda Sluijsmans)
- (3) Leefstraat - Rijswijk Buiten (© Nanda Sluijsmans)
- (3) Leefstraat - St. Jozefsplein Roeselare (© Joost Salembier)
- (4) Snoeppad - Pluklint Wanninkhovepark Wilrijk (© district Wilrijk)
- (5) Faunacorridor (© VOC opvangcentrum voor vogels en wilde dieren Malderen vzw)
- (6) Voortuinstrook (© Plantwerpen)
- (7) Achtertuinstrook (© tuindingen.nl)



(3) Leefstraat



(3) Leefstraat



(6) Voortuinstrook



(7) Achtertuinstrook

RAAMWERK OPEN RUIMTE

- **(5)** De snoeppaden takken ook aan op de **faunacorridors** in de luwe randen van de verkaveling, waar de aanwezigheid van de mens wordt weggefilterd om zo meer exclusieve ruimte te maken voor de natuur. De faunacorridors creëren verbindingen tussen de grotere groene ruimtes in de omliggende verkavelingswijken (snippers van landbouwpercelen, buurtparkjes, overmaatse tuinen,...) waar altijd wat ruimte gemaakt kan worden voor allerlei beestjes.

Private percelen

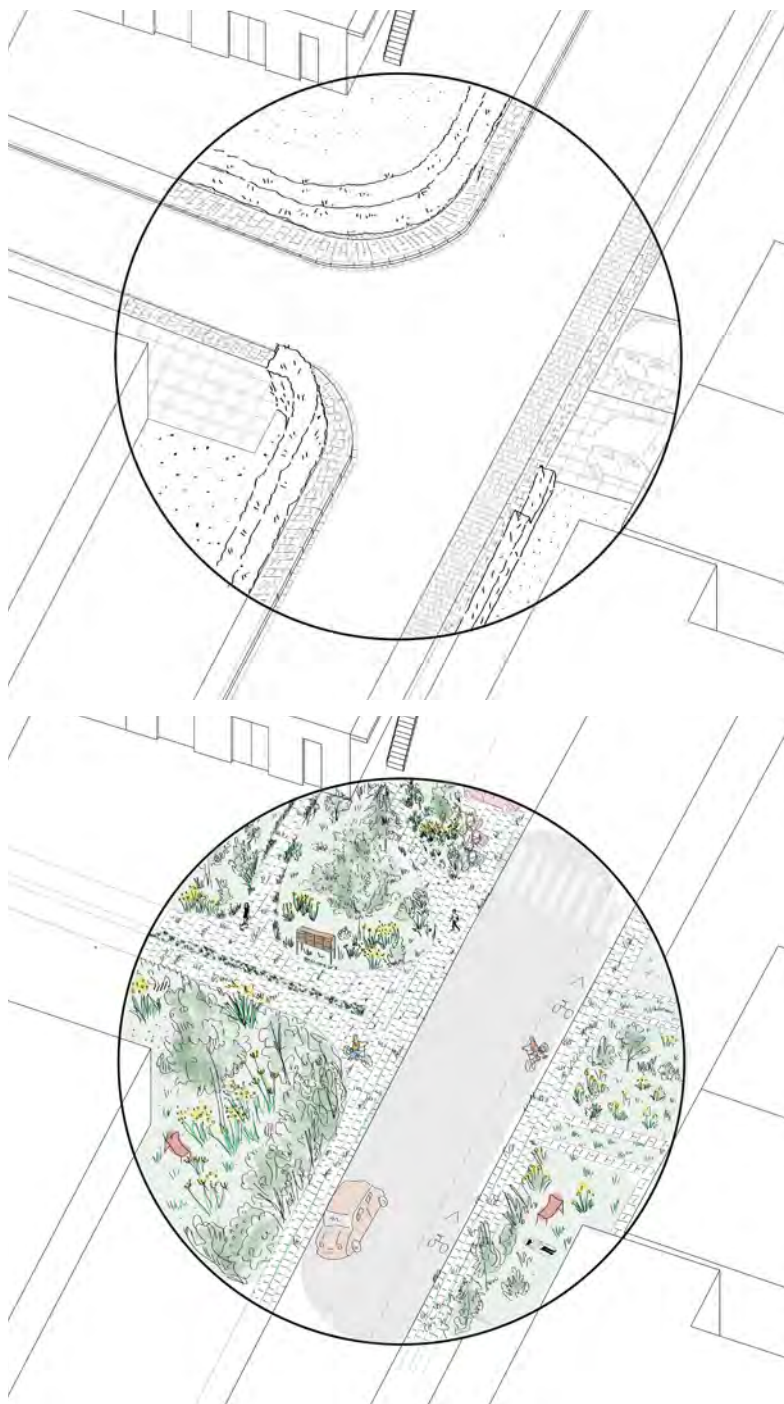
- **(6)** De **voortuinstroken** hebben in de planologische geschiedenis van de verkavelingswijk altijd al een belangrijke rol gespeeld en zijn tot op de dag van vandaag een van de meest bepalende elementen voor de beeldkwaliteit van het Groenpark. In de toekomst kunnen ze behouden blijven als bouwvrije zones, maar het is wenselijk om de klimaatrobuustheid en biodiversiteit te laten toenemen. Langs de klimaatlanen en de leefstraten worden ze ingericht als brede en collectief beheerde landschapsvoortuinen, met ruimte voor een waterdoorlatende oprit en hemelwaterbuffering in het groen. Langs de snoeppaden versmelten de voortuinen qua vegetatiestructuur met het straatprofiel, waardoor van gevel

tot gevel de sfeer ontstaat van een bospad dwars door de wijk.

- **(7)** De **achtertuintroken** zijn in de bestaande situatie eerder krap en zeer functioneel omwille van de grote voetafdruk van de platte huizen, maar omdat het in de toekomst wenselijk is om in het Groenpark gestapeld te bouwen kan deze voetafdruk krimpen, waardoor er meer ruimte ontstaat voor een meer diverse vegetatiestructuur. Ongeacht de typologie of de wijze van bouwen kan de vergunningverlener op de (samengevoegde) percelen voorwaarden opleggen om een percentage van de open ruimte in te richten vanuit het perspectief van biodiversiteit. Het kan gaan om een houtkant of struweel, maar kan evenzeer ingericht worden als een functioneel voedselbosje waardoor het ook voor de bewoners altijd een functionele waarde heeft.

Een juridische valkuil?

In verkavelingen ouder dan 15 jaar verliezen de verkavelingsvoorschriften hun dwingend karakter. Deze regeling geldt echter niet voor verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op wegenis en het openbaar groen. Die voorschriften blijven steeds een weigeringsgrond, ongeacht of ze reeds 15 jaar oud zijn of niet. Deze regel vormt een extra uitdaging om de verkavelingswijk toekomstbestendig te maken!



illustratie: transformatie van een kruispunt in het Groenpark

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

LEESWIJZER

Op de volgende pagina's werden 4 stedenbouwkundige ontwikkelingsscenario's uitgewerkt die de ruimtelijke transformatie van het Groenpark op lange termijn illustreren, gerelateerd aan specifieke beleidskeuzes. De scenario's zijn dus geen blauwdrukplannen, het zijn illustraties die de ruimtelijke impact tonen van bepaalde keuzes op beleidsniveau. Elk scenario wordt geïllustreerd aan de hand van 3 invalshoeken:

- **Een isometrisch perspectief** van een stukje weefsel van het Groenpark, tussen de Collievijverbeek en de Wijngaardstraat. De keuze voor deze zone is eerder willekeurig, het transformatiepotentieel van deze zone is niet hoger of lager dan andere delen van het Groenpark. De scenario's zijn niet op te vatten als "wensbeelden" voor concrete ingrepen. Het doel van de afbeeldingen is het tonen van de ruimtelijke effecten die bepaalde beleidskeuzes kunnen veroorzaken.
 - **Een afweging van het scenario, aan de hand van 10 criteria.** Elk criterium wordt toegelicht aan de hand van een beknopte beschrijving, en beoordeeld door het toekennen van een aantal sterren.
1. Toepassing van beleidsinstrumenten voor ruimtelijke planning. Wordt er al dan niet afgeweken van

de historische verkavelingsvoorschriften? Wordt er een bijstelling van de verkaveling uitgewerkt? Is het aan te bevelen om stimulerend beleid te voeren, bijvoorbeeld via een beeldkwaliteitsplan of een masterplan? Wanneer is het aanbevolen om gebruik te maken van juridisch bindende planningsinstrument, zoals bijvoorbeeld een Ruimtelijk Uitvoeringsplan, Gewestelijke of Gemeentelijke verordeningen?

2. Wat is de impact op het aantal woningen per hectare? Hoe hoger de ambitie, hoe meer bijkomende huishoudens zich in de wijk kunnen vestigen.
3. Wat is de impact op het aantal inwoners per hectare? Dit criterium evalueert de impact op het aantal inwoners ten opzichte van de beschikbare woonruimte. Door de leegstaande woonruimte opnieuw te activeren, kunnen meer mensen een woonplek vinden, zonder complexe (ver)bouwwerken.
4. Ontstaan er binnen het scenario kansen voor innovatieve woonvormen? Dit criterium kan in deze context begrepen worden als "alternatieve wijzen van samenleven of ruimte delen" of "alternatieve wijzen om een woonproject te ontwikkelen en te beheren".
5. Liggen er in het scenario bijzondere kansen voor het integreren van klimaatadaptieve maatregelen? Bij elk (ver)bouwproject waar een omgevingsvergunning van toepassing is

worden door de wetgever een aantal verplichtingen opgelegd op het vlak van ontharding en hemelwaterbeheer. Maar vanaf een bepaalde schaal van projectontwikkeling kunnen koppelkansen ontstaan, of kunnen op eenvoudige wijze hogere ambities gehaald worden, zonder grote bijkomende inspanningen.

6. Liggen er in het scenario bijzondere kansen voor het versnellen van de energietransitie? Ook op dat vlak worden door de wetgever een aantal minimumdoelstellingen opgelegd, via de EPB-regelgeving. Fossiele brandstoffen moeten omwille van de impact op de CO₂-uitstoot en de lokale luchtkwaliteit uitgefaseerd worden, maar de alternatieven zijn ook niet altijd koolstof- en kostenneutraal. Duurzame warmte- en energiebronnen komen echter meer binnen het bereik vanaf een bepaalde projectschaal, die het louter individuele bouw- of renovatieproject overstijgt.
7. Kan het scenario een positieve impact hebben op de mobiliteitstransitie? In dit criterium wordt beoordeeld of het scenario al dan niet bijdraagt aan de toegang tot duurzame vervoerswijzen en een daling van de parkeerbehoefte in de wijk veroorzaakt.
8. “Kansen voor aanpasbaar bouwen & circulair bouwen” evalueert de potenties op hergebruik van reeds aanwezige structuren en materialen en de mogelijkheden om

bio-ecologisch en/of demonteerbaar te bouwen. Er werd hierrond momenteel nog geen wetgeving ontwikkeld, maar de schaal en de mogelijkheid van persoonlijk initiatief spelen wel een rol.

9. Inschatting haalbaarheid businesscase initiatiefnemers: hoe groot is de kans dat een project na de opstartfase al dan niet gerealiseerd wordt? Het gaat dan niet alleen over de beschikbaarheid van tijd en financiële middelen, maar voor professionele initiatiefnemers gaat het ook over risico's verbonden aan de looptijd van planningsprocessen; aankoopprocedures van versnipperde gronden, marktconformiteit, de schaal van een project (te klein of te groot), enz...
 10. In het laatste criterium “ruimtelijke coherentie & besluit” formuleren we bij elk scenario enkele samenvattende bedenkingen, en beschrijven we de kansen en de risico's op het vlak van ruimtelijke kwaliteit.
- **Tot slot bundelen we een aantal inspirerende referenties** waaruit verdere lessen getrokken kunnen worden. Bij de selectie gaven we de voorkeur aan lokale voorbeelden, die aansluiten bij een ruimtelijke en planologische context die voor iedereen herkenbaar is.

OVERMORGEN - VISIE LANGE TERMIJN

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN





illustratie: transformatie van het gebouwde weefsel volgens het conservatief scenario.

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

	CONSERVATIEF
1 afwijking historische verkevelingsvoorschriften	nee
masterplan of beeldkwaliteitplan	nee
bijstelling verkeveling	nee
RUP	nee
2 impact aantal woningen/ha	★☆☆☆☆
3 impact aantal inwoners/ha	★☆☆☆☆
4 duurzame kansen voor innovatieve woonvormen	★☆☆☆☆
5 kansen voor integratie klimaatadaptieve maatregelen	☆☆☆☆☆
6 kansen voor versnellen van energietransitie	☆☆☆☆☆
7 kansen voor stimuleren van mobiliteitstransitie	☆☆☆☆☆
8 kansen voor aanpasbaar / circulair bouwen	★☆☆☆☆
9 inschatting haalbaarheid businesscase initiatiefnemers	★★★☆☆
10 ruimtelijke coherentie / besluit	★★★☆☆

1. In 2028 zullen de verkavelingsvoorschriften ouder zijn dan 15 jaar, waarmee ze in principe niet meer gebruikt kunnen worden als weigeringsgrond voor een vergunningsaanvraag. In het CONSERVATIEF scenario vertrekken we van de stelling dat het bestuur besluit dat men in het Groenpark toch het liefste alles bij het oude wil houden. Dit kan aan de hand van een artikel uit het Verzameldecreet 2019, waarbij via een gemotiveerde beslissing van de gemeenteraad de geldigheid van de oude verkavelingsvoorschriften verlengd kunnen worden als weigeringsgrond voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het spreekt voor zich dat de mogelijkheden voor het transformeren van de verkaveling hiermee sterk beperkt worden. De eigenaar van een kavel kan wel gemotiveerd om een bijstelling verzoeken voor het deel dat hij in eigendom heeft. Dit is echter een procedure met een openbaar onderzoek, waarbij alle eigenaars van de verkaveling (en de aanpalende eigenaars buiten de verkaveling) moeten worden aangeschreven.

Zonder evenwel met bijstellingen rekening te houden, denken we dat er bij het behouden van de verkavelingsvoorschriften wel een bescheiden transformatiepotentieel bestaat, via integratie van enkele alternatieve woonvormen die ofwel vrijgesteld zijn van een omgevingsvergunning, ofwel geen inbreuk

vormen op de vigerende verkavelingsvoorschriften. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over de volgende woonvormen:

- **Zorgwonen:** het creëren van een kleinere wooneenheid in of bij een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. De ondergeschikte wooneenheid mag ten hoogste een derde uitmaken van de bruto vloeroppervlakte van de volledige woning. Zorgwonen wordt op Vlaams niveau geregeld via een melding. Indien het een aparte unit betreft die in de tuin geplaatst wordt is de geldigheid van de meldingsakte beperkt tot 3 jaar (verlengbaar met 3 jaar).
- Het integreren van **gastenkamer(s)** of **studentenkamer(s)** behoort volgens de GSV niet onder de categorie “opsplitsen van een woning” en kan ingepast worden in een bestaande ééngezinswoning. In het Groenpark kan dit een mogelijkheid zijn om, in specifieke gevallen, tijdelijke en betaalbare woonruimte te creëren met een sociale meerwaarde. Vanuit een louter ruimtelijke benadering is er in het Groenpark voldoende potentieel voor deze woonvorm. De bestaande ééngezinswoningen zijn over het algemeen ruim, maar deze vorm van samenleven vraagt natuurlijk een belangrijk engagement van de bewoners, waardoor de potentie toch eerder beperkt is.

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

- De GSV maakt ook **cohousing** mogelijk, buiten de regelgeving voor het opsplitsen van een woning. Er kunnen dus meerdere huishoudens ingeschreven worden in één woning, mits er sprake is van gemeenschappelijke ruimtes. Deze woonvorm vraagt echter wel de beschikbaarheid van een voldoende grote woning als dit duurzaam wil zijn in de tijd (waarbij de huishoudens kunnen evolueren), en dan is het aanbod binnen het Groenpark eerder beperkt. Enkel de grootste percelen (Beuken- en Meelbesenstraat: +600m²) hebben de potentie om dit waar te maken.

2. **De impact op het aantal woningen/ha is nihil.** Door het verlenen van de verkavelingsvoorschriften ontstaan er immers geen mogelijkheden voor het vergunnen van bijkomende zelfstandige wooneenheden.

3. **De impact op het aantal inwoners/ha is beperkt.** Zorgwonen heeft een eerder tijdelijk karakter; kamerwonen of co-housing kunnen zorgen voor een lichte verhoging van het aantal inwoners maar het effect is niet altijd duurzaam in de tijd.

4. **De kansen voor het introduceren van innovatieve woonvormen zijn beperkt.** Zorgwonen, kamerwonen en cohousing vragen een bijzonder engagement van de bewoners. Het kan ad hoc sociaal bijzonder waardevol zijn,

maar beperkt opschaalbaar en kan geen onderdeel vormen van een strategisch woonbeleid.

5. **Dit scenario creëert geen bijzondere kansen om klimaatadaptatieve maatregelen te introduceren op projectniveau.** Door een hogere druk op de privé-tuinen bestaat het risico dat het aandeel verharding toeneemt, o.a. door de toename van het aantal personenwagens.

6. **Dit scenario creëert geen bijzondere kansen om de energietransitie aan te zwengelen.** De renovatie van de wijk gebeurt op individueel niveau, er zijn weinig of geen hefbomen voor collectieve energie- of warmteopwekking.

7. **Dit scenario creëert geen bijzondere kansen om de mobiliteitstransitie te stimuleren.** Wat betreft de parkeerdruk valt zelfs een licht negatieve impact te verwachten.

8. **De kansen voor aanpasbaar of circulair bouwen zijn uiterst beperkt.** Het leeuwendeel van de aanpassingen aan het woonpatrimonium zal opgevat worden als een kleine verbouwing of renovatie, waarbij hoofdzakelijk klassieke renovatietechnieken zullen worden toegepast. Het enige voordeel hiervan is het behoud van de zgn. "grijze CO₂" die reeds vervat zit in de bestaande materialen en gebouwdelen.

9. **De businesscase (investering/opbrengst) voor de initiatiefnemers kan positief zijn, maar de winst is hoofzakelijk sociaal, op niveau van het huishouden.** Zorgwonen kan huishoudens ontlasten van een hoge rusthuisfactuur, maar vraagt natuurlijk een belangrijke tijdsinvestering van de bewoners. Kamerwonen is goedkoper dan een eigen appartement huren, maar er worden duidelijke compromissen gemaakt op het vlak van comfort. Cohousing is enkel toepasbaar op de grootste percelen en blijft beperkt tot enkele huishoudens. Om het patrimonium te (ver)bouwen naar zelfstandige woonunits rond een gemeenschappelijke ruimte zijn ingrijpende verbouwingen nodig, wat een flinke impact zal hebben op de betaalbaarheid.

10. **Besluit: Het conservatief scenario zorgt voor het behoud van de huidige beeldkwaliteit van de wijk vanaf de straatkant.** Nieuwe woonvormen kunnen binnendruppelen maar zijn weinig duurzaam in de tijd, want hoofdzakelijk tijdelijk van aard. Het leeuwendeel van de woningen wordt in de volgende bewoningsfase opnieuw betrokken door gemiddeld grotere huishoudens, in een marktsituatie met een mogelijk overaanbod aan grote woningen, waardoor de marktwaarde van deze woningen zal dalen. Dat is op het eerste zicht goed nieuws voor de nieuwe eigenaar, maar die moet omwille van de oppervlakte wel rekening houden met een stevige energetische reno-

vatiekost. Het verlengen van de flexibele uitbreidingregels op het gelijkvloers (cfr het verkavelingsplan van 2013) zullen zorgen voor een verdere verharding van de bodem, wat op korte termijn kan aanvoelen als een vorm van vrijheid voor de eigenaars maar op lange termijn een hypotheek legt op de kansen voor integratie van klimaatadaptieve maatregelen.

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

INSPIRERENDE VOORBEELDEN



© zorgbedrijf antwerpen



© KU Leuven - Rob Stevens



© inclusive invest

HOSPITAWONEN

Hospitawonen is een woonvorm waarbij de eigenaar 1 kamer van zijn woning verhuurt en minstens 1 gemeenschappelijke ruimte deelt met een student of een alleenstaande met een beperkt inkomen. Zo verdient de verhuurder een centje bij en kan de huurder voordelig wonen. Een win-win situatie voor beide partijen.

[meer info](#)

ZORGWONEN

In Casa Cura gaat men op zoek naar een goede match tussen een student die op zoek is naar een rustig kot en een thuiszorgcliënt, die wel wat hulp en gezelschap in huis kan gebruiken. Op die manier kan de cliënt langer zelfstandig thuiswonen en kan de student echt iets betekenen voor zijn kotmadam of kotheer.

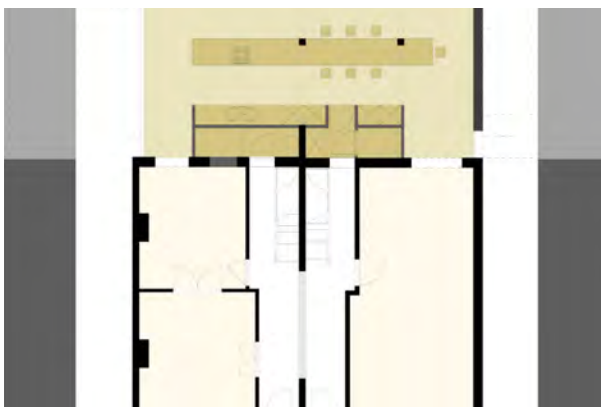
[meer info](#)

SAMEN ZELFSTANDIG WONEN

OCMW Zemst merkt in hun gemeente een enorme woningnood voor mensen met een beperking. Paviljoen Maria is een woonproject dat een thuis biedt voor 6 personen met een lichte beperking. Zo kunnen ze begeleid zelfstandig wonen dichtbij de winkels, supermarkten en het centrum van Zemst.

[meer info](#)

INSPIRERENDE VOORBEELDEN



© DAM architecten



© woongemeenschap Withoef aan de Heide



© Bart Dehaene architecten

KANGOEROEWONEN
samenwonen over de generaties heen.
[meer info](#)

WONINGDELEN
Alleenstaanden of koppels die niet de middelen hebben om iets aan te kopen, delen een huis of appartement.
[voorbeeld](#)

KNAP RENOVEREN
Binnen de tuinwijk 'Westveld' in Sint-Amandsberg worden op drie locaties een aantal woningen vervangen. De bestaande woningen dateren van 1954 en kenmerken zich door hun eenvoud van 2 lagen en een dak. Ondanks de strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden van de wijk heeft architect Bart Dehaene hier nieuwe kwalitatieve woningen ontworpen die toch voldoen aan de huidige oppervlakte- en isolatienormen.
[meer info](#)

OVERMORGEN - VISIE LANGE TERMIJN

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN





illustratie: transformatie van het gebouwde weefsel volgens het optop-scenario.

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

	OPTOP
1 afwijking historische verkavelingsvoorschriften	ja
masterplan of beeldkwaliteitplan	ja
bijstelling verkaveling	nee
RUP	nee
2 impact aantal woningen/ha	★★★★☆☆
3 impact aantal inwoners/ha	★★★★☆☆
4 duurzame kansen voor innovatieve woonvormen	★★★☆☆☆
5 kansen voor integratie klimaatadaptieve maatregelen	★★★★☆☆
6 kansen voor versnellen van energietransitie	★★★☆☆☆
7 kansen voor stimuleren van mobiliteitstransitie	★★★☆☆☆
8 kansen voor aanpasbaar / circulair bouwen	★★★★☆☆
9 inschatting haalbaarheid businesscase initiatiefnemers	★★★☆☆☆
10 ruimtelijke coherentie / besluit	★★★☆☆☆

1. **In het scenario OPTOP wordt vertrokken van het principe dat de voorschriften van de verkaveling ouder dan 15 jaar niet langer een weigeringsgrond vormen voor de beoordeling van een omgevingsvergunning.** Op dat ogenblik valt de vergunningverlener terug op het onderliggend planologisch kader, zoals het GSV, het APA of het gewestplan. Ondanks het feit dat de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer vormen, kan de vergunningverlener per individuele aanvraag toch nog gebruik maken van (een selectie van) verkavelingsvoorschriften voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. In de praktijk zorgt dat echter voor een grote mate van rechtsonzekerheid voor de initiatiefnemers. **In het scenario OPTOP neemt het bestuur daarom het initiatief om voor het Groenpark een beeldkwaliteitsplan (BKP) op te maken, dat in het vervolg gebruikt zal worden als eenduidig instrument voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Op die manier geeft het bestuur een signaal aan de eigenaars en initiatiefnemers in de wijk dat men het idee van transformatie of optimalisatie wel genegen is, mits dit gebeurt binnen de klijtlijnen van het beeldkwaliteitsplan.** Zo'n BKP kan zowel transformatieve als conserverende richtlijnen bevatten; zoals het behoud van de dakvorm of het beperken van de footprint enerzijds en het toestaan van meerdere bouwlagen of nieuwe woonvormen anderzijds. Belangrijk detail: alle verkavelingsvoorschriften gerelateerd aan de wegenis en het openbaar groen blijven geldig als weigeringsgrond, ook bij verkavelingen ouder dan 15 jaar!

De illustratie op de vorige pagina toont de mogelijke impact van een relatief behoudsgezin BKP, dat kleinschalige transformaties mogelijk maakt maar grootschalige operaties afremt om te vermijden dat de oorspronkelijke kwaliteiten van de wijk onder druk worden gezet.

Op basis van het ontwerp onderzoek op een stukje weefsel van het Groenpark zien we de volgende woonvormen verschijnen:

- **Woonvormen die gerealiseerd kunnen worden zonder onderworpen te worden aan een omgevingsvergunning, zoals zorgwonen, kamerwonen of kleinschalige vormen van co-housing.**
- **Meergezinswoningen**, in zoverre ze passen binnen de randvoorwaarden van het onderliggende planningskader (APA/ GSV) én beantwoorden aan de voorwaarden van de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in het beeldkwaliteitsplan. Zoals beschreven in de inleiding kiest het bestuur in dit scenario voor een behoudsgezinde aanpak die kleinschalige transformaties mogelijk maakt maar grootschalige operaties wil afremmen. Dat kan bijvoorbeeld door in het BKP beperkingen op te leggen aan de aaneengesloten oppervlakte van de footprint van een gebouw. Het effect van een dergelijk BKP is dat er in de praktijk enkel omgevingsvergunningen verleend worden aan kleinschalige projecten, waardoor het aantal bijkomende zelfstandige woongelegenheden zeer bescheiden is. Initiatiefnemers die de loten waar ze eigenaar van zijn willen samenvoegen kunnen dit in principe wel doen, want het samenvoe-

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

gen van loten in een verkaveling wordt niet beschouwd als een bijstelling van de verkaveling (tenzij de samenvoeging zou leiden tot een nieuwe herverkaveling); maar via het BKP kunnen grootschalige transformaties wel ontmoedigd worden.

2. **De impact op het aantal woongelegenheden per hectare is zeer beperkt.**

In het ontwerp onderzoek vertrekken we van het principe dat optoppen het meest kansrijk is op de grotere percelen; langs de straten waar reeds woningen met meerdere bouwlagen staan; of op hoekpercelen met één onbebouwde kavelgrens. Een extra bouwlaag op een bestaande gezinswoning (of equivalent met vervangbouw) levert echter weinig meer op dan 1 extra wooneenheid, in de vorm van een stapelwoning of een duplex.

3. **De impact op het aantal inwoners is beperkt.** Bij het ontwerp van de woningen kan wel ingespeeld worden op de vraag naar wooneenheid voor kleinere huishoudens, waardoor de mix van huishoudens diverser wordt.

4. **Dit scenario creëert weinig kansen voor innovatieve woonvormen.** Omdat het telkens over heel kleine woonontwikkelingen gaat kunnen er op perceelsniveau wel sociaal waardevolle synergiën ontstaan, maar dat is in grote mate afhankelijk van het initiatief en engagement van de uiteindelijke bewoners.

5. **Klimaatadaptieve maatregelen: hoger bouwen kan een positieve impact hebben op de mate van verharding, maar**

er is weinig garantie. Meer huishoudens op 1 perceel kan ook meer wagens aantrekken, waardoor de winst van een mogelijk kleinere footprint weer teniet wordt gedaan.

6. Dit scenario biedt **weinig kansen voor het versnellen van de energietransitie.** Een collectieve warmtepomp is mogelijk, maar de impact blijft erg bescheiden.

7. Omwille van de beperkte impact op het aantal inwoners biedt dit scenario **weinig hefboomen voor het stimuleren van collectieve vervoersoplossingen.** Het delen van een personenwagen op perceelsniveau kan een optie zijn.

8. **Het scenario biedt kansen voor kleinschalig aanpasbaar en circulair bouwen.** Bij het realiseren van een stapelwoning kan de bestaande structuur herbruikt worden. Bij een opbouw kan gekozen worden voor lichte en aanpasbare constructietechnieken. Het stapelen vormt wel een belemmering voor levenslang wonen, een lift is gezien de beperkte schaal geen levensvatbaar economisch verhaal.

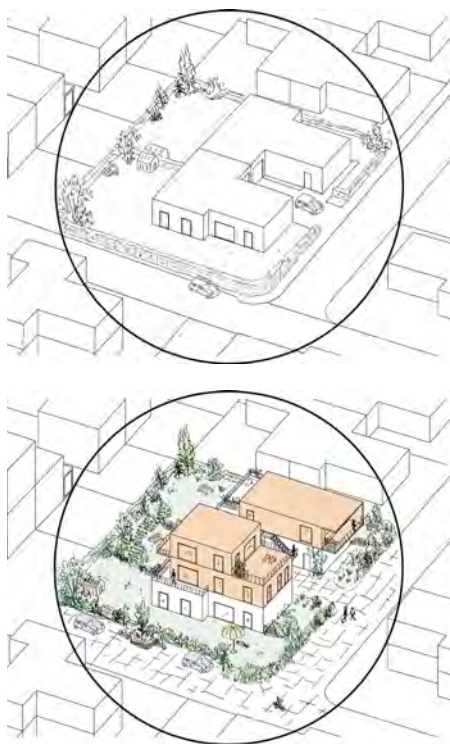
9. **De aantrekkelijkheid van de businesscase is zeer beperkt.** Voor het realiseren van een stapelwoning op kleine schaal (1+1) zijn er ingrijpende renovaties nodig die de bouwkost flink de hoogte in jagen. Deze kosten moeten verrekend worden in de verkoop- of verhuurprijs, die hierdoor mogelijk niet meer marktconform zal zijn. Voor professionele ontwikkelaars zijn dergelijke projecten te klein om voldoende marge te genereren om de ontwikkelingskosten te

dekken. **Het realiseren van een stapelwoning op perceelsniveau kan wel sociaal waardevol zijn, bijvoorbeeld als mini-co-housing met 2 gezinnen. Als strategie voor het realiseren van een groter bescheiden woonaanbod is dit scenario echter weinig waardevol.**

Planologisch gezien is dit scenario niet zonder risico voor de initiatiefnemer. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt in eerste instantie getoetst aan de eerder generieke richtlijnen van het GSV. Het BKP fungeert als aanvullend instrument voor het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening, maar biedt juridisch gezien geen waterdichte garanties.

10. **Besluit:** Het OPTOP-scenario lijkt ruimtelijk een geschikte optie om op een kleinschalige manier de woondichtheid in het Groenpark te verhogen: de basistypologie blijft “het huis met een tuin”. De mogelijkheid om in de hoogte te bouwen kan dus de dichtheid verhogen, zonder extra druk te leggen op de private groene ruimte. Om de gewenste lichte transformatie van de wijk te ondersteunen is het uitwerken van een beeldkwaliteitsplan niets minder dan een minimum om de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij te sturen. Indien het BKP ook gedragen wordt door de grondeigenaars (bvb. door het toepassen van een participatieve methodiek bij de uitwerking) kan het ook fungeren als een stimulerend beleidsinstrument. Economisch houdt dit scenario enkele risico's in. De (ver)bouwkosten voor het omvormen van een gelijkvloerse ééngezinswoning naar een gestapelde meergezinswoning zijn bovengemiddeld hoog, vooral als de bijkomende woonruimte beperkt is tot slechts 1 à 2 woon-

gelegenheden. Het scenario kan in specifieke situaties een interessante optie zijn (grotere percelen of specifieke woonvormen waar de maatschappelijke winst opweegt tegen het financieel verhaal) maar globaal biedt het weinig perspectief op een fundamentele verandering in het woonaanbod.



illustratie: OPTOP-scenario op een willekeurig plek in het Groenpark, voor en na.

OVERMORGEN - VISIE LANGE TERMIJN

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

INSPIRERENDE VOORBEELDEN



© BLAF architecten



© samenhuizen.be

OPTOPPEN

een extra verdieping op een gelijkvloerse verdieping is een mogelijkheid om op 1 kavel meerdere huishoudens te vestigen.

MINI COHOUSING - NIEUWBOUW

Stedelijke woongemeenschap met 5 privé woonunits met gemeenschappelijke ruimtes. Woonproject Picard is in beheer van de huurmaatschappij Urbani, en heeft oog op de ontwikkeling van de bewoners in zowel hun privéruimtes als de gemeenschappelijke ruimtes.

[meer info](#)

INSPIRERENDE VOORBEELDEN



© cohousing Dries van Ledeberg



© Ampe Trybou architecten

MINI COHOUSING - RENOVATIE

De mini cohousing Dries van Ledeberg biedt met huurunits plaats aan 5 gezinnen in een oud dorpshuis in de dorpskern van Roosdaal.

[meer info](#)

KLEINSCHALIG DORPS SAMENWONEN

Een langwerpig, diep perceel in een historisch woonlint wordt ingevuld met compacte woongelegenheden langs een nieuwe doorsteek voor langzaam verkeer.

[meer info](#)

OVERMORGEN - VISIE LANGE TERMIJN

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN





illustratie: transformatie van het gebouwde weefsel volgens het smeltscenario.

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

	SMELT
1 afwijking historische verkavelingsvoorschriften	ja
masterplan of beeldkwaliteitplan	optie
bijstelling verkaveling	ja
RUP	aanbevolen
2 impact aantal woningen/ha	★★★★☆☆
3 impact aantal inwoners/ha	★★★★☆☆
4 duurzame kansen voor innovatieve woonvormen	★★★★☆☆
5 kansen voor integratie klimaatadaptieve maatregelen	★★★★☆☆
6 kansen voor versnellen van energietransitie	★★★★☆☆
7 kansen voor stimuleren van mobiliteitstransitie	★★★☆☆☆
8 kansen voor aanpasbaar / circulair bouwen	★★★★☆☆
9 inschatting haalbaarheid businesscase initiatiefnemers	★★★★☆☆
10 ruimtelijke coherentie / besluit	★★★★☆☆

In het Smelt-scenario stuurt het beleid erop aan het woonaanbod in het Groenpark te diversifiëren en te verhogen, via verdichtingsoperaties van middelgrote schaal. In tegenstelling tot het OPTOP-scenario (waar het behoud van de korrel van de ééngezinwoning centraal staat) wordt in dit scenario meer vrijheid geboden om het aantal woongelegenheden te verhogen, mits er rekening gehouden wordt met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het Groenpark.

1. In 2028 zijn de verkavelingsvoorschriften 15 jaar oud en kunnen ze niet langer als weigeringsgrond gebruikt worden in het traject van een omgevingsvergunning. Omdat de verkavelingsvoorschriften in een oude verkaveling per vergunningsaanvraag echter nog steeds ingeroepen kunnen worden bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening, is er minstens een vervangend instrument nodig, zoals een masterplan of een beeldkwaliteitsplan. Voor het faciliteren van kleine transformaties (zoals voorgesteld in het OPTOP-scenario) kan een dergelijk instrument volstaan, maar **aangezien het in het smelt-scenario de bedoeling is om ook middelgrote verdichtingsoperaties mogelijk te maken, is het aanbevolen om een meer solide planningsinstrument op te tuigen, zoals een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.** Een RUP-procedure is uiteraard veel complexer dan de opmaak van een beeldkwaliteitsplan, maar het biedt voor alle actoren (eigenaars, initiatiefnemers en vergunningverleners) wel een meer solide basis. In de verschillende fases liggen

kansen voor participatie met alle omwonenden en potentiële initiatiefnemers, en door de verplichte opmaak van een milieu-effectenrapport kan de duurzaamheid van de transformaties afgetoetst worden aan diverse criteria. **Indien de stad echter beslist om geen RUP op te maken is het nog steeds mogelijk om verdichtingsoperaties van middelgrote schaal op te starten, maar het wordt een rit met veel onzekerheden:**

- Door het gebrek aan een vastgestelde overkoepelende beleidsvisie wordt het initiatief volledig bij private partijen gelegd. Dit kan leiden tot vergunningsaanvragen op plekken waar het eigenlijk niet wenselijk is, (bijvoorbeeld vlak naast de oevers van de Collevijverbeek) en aanslepend juridisch getouwtrek over wat nu al dan niet vergunbaar is omdat het onderliggende planningskader te generiek is.
- Indien de initiatiefnemer voor een verdichtingsproject percelen samenvoegt en vervolgens herverkavelt moet er een voorafgaand een bijstelling gebeuren van de verkaveling. In het geval de initiatiefnemer enkel percelen samenvoegt en niet herverkavelt kan de procedure van de bijstelling overgeslagen worden en volstaat de aanvraag van een omgevingsvergunning. In beide gevallen is een openbaar onderzoek echter verplicht (geval 1) of mogelijk (geval 2). De stem van de omwonenden zal hoe dan ook gehoord worden in het traject, en zonder duidelijke beleidsvisie wordt het erg moeilijk om dit debat op een serene manier te voeren. Op basis van het ontwerp onderzoek op een stukje weefsel van het Groenpark zien we

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

diverse ontwikkelingsmogelijkheden:

Meergezinswoningen: Door samenvoegen van 2-4 loten kunnen reeds grotere percelen van 900 - 1800m²² gecreëerd worden. Op een dergelijke oppervlakte worden projecten met 10-15 woonegelegenheden mogelijk, waardoor ze voor professionele ontwikkelaars (privaat of publiek) aantrekkelijk kunnen zijn. De verschillende percelen kunnen samengevoegd worden tot 1 perceel en bijvoorbeeld ontwikkeld worden voor **sociale of geconventioneerde verhuur**. De initiatiefnemer kan er ook voor kiezen om **een klassieke VME** (vereniging van mede-eigenaars) op te richten en de individuele woonegelegenheden te verkopen op de vrije markt. Maar ook meer innovatieve opties zijn mogelijk, zoals het oprichten van **een wooncoöperatie**, waarvan de toekomstige bewoners aandeelhouder zijn en huren bij zichzelf... Uiteraard zijn ook **diverse vormen van cohousing** mogelijk, met gedeelde voorzieningen zoals een tuin, een deelwagen of een "commons house" (met een collectieve leefruimte, wasruimte, werkruimtes, logeerkamer, enz...) Cohousingprojecten zijn sociaal robuust als er enige diversiteit is in het woonaanbod, waardoor mensen met verschillende achtergrond en leeftijd kunnen instappen.

2. **Dit scenario heeft een betekenisvolle impact op het aantal woonegelegenheden per ha.** 2-4 ééngezinswoningen kunnen vervangen worden door 6 - 14 kleinere woonegelegenheden.

3. **De impact op het aantal inwoners is navenant, en stijgt mee met de dichtheid.**

4. **Dit scenario biedt volop kansen voor innovatieve woonvormen** zoals vormen van co-housing met enige schaal, sociale of geconventioneerde (huur)woningen, wooncoöperaties, ...

5. Door het samenvoegen van percelen en de gestapelde bouwvormen kan de woondichtheid verhoogd en de ondergrond onthard worden. Er ontstaat iets meer marge voor hoogstammige bomen, struikgewas, collectieve hemelwaterinfiltratie, sociaal tuinieren,... **Het scenario biedt kansen voor de toepassing van klimaatadaptatieve maatregelen.**

6. **Grotere woonprojecten verlagen de drempel voor het toepassen duurzame energieopwekking.** Technieken zoals beoveld, geothermie, hergebruik van grijswater,... worden haalbaar dankzij het schaalvoordeel.

7. **Binnen een middelgroot woonproject liggen realistische kansen voor deelmobiliteit.** Er zijn inmiddels al heel wat [voorbeelden...](#)

8. **De constructiewijze van een meergezinswoning leent zich meer voor flexibel en aanpasbaar bouwen.** Er wordt vertrokken van een nieuwbouwstructuur, waarbij overspanningen tussen de woningscheidende wanden een reguliere praktijk vormen, de indeling van de woning gebeurt met niet-dragende tussenwanden die eenvoudig kunnen worden verwijderd. En ook de integratie van een lift (**levenslang wonen**) wordt een haalbaar verhaal op deze schaal.

9. **Inschatting businesscase:** een transformatiestrategie met middelgrote verdichtingsprojecten kan succesvol en rendabel zijn, mits er heel wat randvoorwaarden worden afgevinkt. De opmaak van een RUP geniet de voorkeur boven het knip- en-plakwerk van bijstellingen van de verkaveling op aanvraag van individuele initiatiefnemers. Bij de opmaak van het RUP moet er voldoende aandacht geschonken worden aan het ontwerpend onderzoek en worden de eigenaars en potentiële initiatiefnemers ook voldoende betrokken. Uit het ontwerpend onderzoek (dat ook de basis vormt voor de beoordeling van de milieu-effectenrapportage) moet blijken waar wel en waar niet verdicht kan worden, en welke principes daarbij gelden. Een goede ruimtelijke integratie van de nieuwe projecten tussen de bestaande woningen speelt een belangrijke rol. De stad moet bij de opmaak van de startnota ook een aantal maatschappelijke doelstellingen beschrijven die men wenst te behalen. Aan het ontwerpend onderzoek wordt best een luik financiële haalbaarheid gekoppeld, om discussies achteraf te vermijden. Daarnaast is het ook van groot belang dat de eigenaars en hun familie voldoende betrokken worden in het traject. Een lokale trajectbegeleider kan hen bijstaan bij het opvolgen van de RUP-procedure en de eigenaars wegwijs maken in de wereld van de wijkrenovatie. Zo kunnen ze leren dat ze met wat hulp ook zelf kunnen optreden als ontwikkelaar, om zo een gezamenlijk project te maken waarin ook hun eigen woonbehoeftes vervat zitten.

10. **Besluit:** Dit scenario is nog niet het meest ambitieuze van de vier, maar toch moeten al heel wat randvoorwaarden afge-

vinkt worden voor een geslaagd resultaat. Het opmaken van een RUP is een complex en tijdsintensief traject, maar lijkt toch wel een randvoorwaarde om voldoende rechtszekerheid te garanderen voor alle betrokkenen. De schaal en de voorgestelde woonontwikkelingen in de schets zijn anno 2024 al vrij gangbaar en lijken daarom marktconform. Maar gewoonlijk zien we dergelijke transformaties anno 2024 eerder verschijnen op grotere villa-percelen (minder onderhandelingspartners) of in ouder en kleinschaliger weefsel langs verkeersassen (lagere grondwaarde) waardoor de reguliere marktpartijen voor een gelijkaardig project in het Groenpark toch hun comfortzone zullen moeten verlaten. Ruimtelijk kan de mix van oud en nieuw een boeiend resultaat opleveren, mits er voldoende aandacht geschonken wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwalitatieve architectuur.

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

INSPIRERENDE VOORBEELDEN



© Ampe Trybou architecten



© cltb.be



© Stéphane Beel architecten

MEERGEZINSWONINGEN

perceeloverschrijdend woonproject met beperkte footprint, met een trage verbinding langs de pijpekoppen van een klassieke verkaveling

[meer info](#)

COMMUNITY LAND TRUST

Het project Verheyden - le Nid omvat de verbouwing van een in onbruik geraakt parochiecentrum tot een complex van 7 woningen, een gemeenschapsruimte en een collectieve tuin die ook openstaat voor de buurtbewoners

[meer info](#)

WOONCOÖPERATIE

In het Patershof te Sint-Niklaas (22 woonunits) kan je wonen via de coöperatieve vennootschap wooncoop. Als bewoner-coöperant ben je mede-eigenaar van de coöperatie, terwijl de coöperatie verantwoordelijk is over het woonproject. Zo huur je bij jezelf en word je ontzorgd van alle administratieve, financiële en bouwtechnische zaken die horen bij het eigenaarschap.

[meer info](#)

INSPIRERENDE VOORBEELDEN



© ar2 architecten



© Maker architecten



© B2ai architecten

INCLUSIEF WONEN

Project Zoete Dreef te Kalmthout: 32 sociale woningen en 8 wooneenheden voor personen met beperkingen,
[meer info](#)

SELECTIEVE BOUWBLOKVERDICHTING

In een oorspronkelijke tuinwijk werkt Wonen Regio Kortrijk samen met Maker architecten aan de selectieve renovatie en verdichting van de site Tuighuisstraat. In totaal worden 18 bestaande sociale huurwoningen selectief gesloopt en vervangen door 31 nieuwe woonunits.
[meer info](#)

PARKVILLA'S

Het privaat woonproject Eikenpark te Eke werd opgevat als parkvilla's met diverse appartementen in een groen en waterrijk landschap.
[meer info](#)

OVERMORGEN - VISIE LANGE TERMIJN

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN





illustratie: transformatie van het gebouwde weefsel volgens het resetscenario.

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

	RESET
1 afwijking historische verkavelingsvoorschriften	ja
masterplan of beeldkwaliteitplan	ja
bijstelling verkaveling	ja
RUP	ja
2 impact aantal woningen/ha	★★★★★
3 impact aantal inwoners/ha	★★★★★
4 duurzame kansen voor innovatieve woonvormen	★★★★☆
5 kansen voor integratie klimaatadaptieve maatregelen	★★★★★
6 kansen voor versnellen van energietransitie	★★★★★
7 kansen voor stimuleren van mobiliteitstransitie	★★★★★
8 kansen voor aanpasbaar / circulair bouwen	★★★★☆
9 inschatting haalbaarheid businesscase initiatiefnemers	★★★☆☆
10 ruimtelijke coherentie / besluit	★★★☆☆

Het scenario Reset legt de lat hoog, zowel op het vlak van woonverdichting, diversiteit van woonaanbod als mogelijkheden voor klimaatadaptatie. In dit scenario beslist het beleid om de uitdagingen van de woonopgave binnen het bestaande weefsel te concentreren op een beperkt aantal zones in de stad, waar dan ingezet wordt op een ingrijpende ruimtelijke transformatie.

1. Het spreekt voor zich dat een dergelijke ambitie een doelgericht en locatie-specifiek planologisch instrumentarium vraagt, zoals een Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De grootste uitdaging die hieraan vooraf gaat is het samenbrengen van zoveel mogelijk percelen, die vandaag allemaal in handen zijn van particuliere eigenaars / bewoners. Dit vraagt om een doorgedreven (publieke) grondregie, waarvoor helaas geen eenvoudige recepten bestaan. We kunnen slechts smachtend kijken naar [buitenlandse instrumenten](#) voor faciliterend grondbeleid zoals de Stedelijke Herverkaveling in Nederland, de Umlegung in Duitsland of de Association Foncière Urbaine (AFU) in Frankrijk. Vlaanderen heeft voor projecten in het kader van het decreet Landinrichting de

[instrumentenkoffer](#) van de VLM ter beschikking, maar die is op de dag van vandaag niet geschikt voor ingrepen in de bebouwde context. Een “vrijwillige herverkaveling” of “herverkaveling uit kracht van wet” (het samenvoegen van gronden van verschillende gebruikers en eigenaars, om die gronden vervolgens te herverkavelen en onder akte opnieuw te verdelen. De totale ruilwaarde van de nieuwe percelen van een eigenaar is gelijk aan de totale ruilwaarde van zijn vroegere percelen. De totale gebruikswaarde van de nieuwe percelen van een gebruiker is gelijk is aan de totale gebruikswaarde van zijn vroegere percelen). Een analyse van mogelijkheden en aandachtspunten voor een publieke grondregie in de transformatie van verkavelingswijken in het algemeen en het Groenpark in het bijzonder zou onderdeel kunnen vormen van een vervolgtijdsplan, het rapport “Publieke grondregie bij ruimtelijke realisaties: onderzoek naar instrumentele en bestuurlijk-organisatorische randvoorwaarden” (Proflow-GD&A advocaten i.o.v. departement Ruimte, 2016) kan hiervoor een interessant uitgangspunt vormen. In dit rapport worden reeds een aantal aanbevelingen geformuleerd rond

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

projecteigenaarschap en procesregie, het belang van intentie- en samenwerkingsovereenkomsten, het bijstellen van de wettelijke kaders, ondersteuningsregelingen voor lokale besturen, arbitrage-mogelijkheden, regelingen voor vrijwillige samenwerkingen & het recupereren van gemeenschappelijke kosten en investeringen,....

2. **De impact van dit scenario op het aantal woonegelegenheden per hectare is hoog.** Door het samenbrengen van een groot aantal percelen ontstaat de vrijheid voor een radicaal andere typologie en de vrijheid om hoger te bouwen.
3. **Het inwonersaantal stijgt navolgend mee met het aantal woonegelegenheden per hectare.** Omdat er in dit scenario op grote schaal nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd, is er heel wat keuzevrijheid bij het bepalen van het woonaanbod.
4. **De schaal van de operatie kan zeer interessant worden voor aanbieders van sociale en geconventioneerde huur- en koopwoningen.** Aanvullend kunnen deze aanbieders ook inzetten op vormen van zorgwonen voor personen met bijzondere behoeftes. De klassieke vormen van co-housing zullen omwille van de schaal van de transformatie misschien minder makkelijk

wortel schieten.

5. **Door de volledige reorganisatie van de bestaande percelen kan de wijk optimaal heringericht worden om de vallei van de Collevijverbeek voldoende ruimte te geven,** geasfalteerde straten te ontharden en te vergroenen. Voor de aanpassing van de wegenis en het publieke groen ligt er echter nog een juridische valkuil; want ook bij verkavelingen ouder dan 15 jaar blijven de voorschriften gerelateerd aan wegenis en publiek groen een weigeringsgrond voor het leveren van vergunningen.
6. **Het reset-scenario biedt in vergelijking met de overige scenario's de grootste kansen voor het versnellen van de energietransitie.** Door de sterke toename van het aantal woonegelegenheden wordt collectieve energieopwekking interessant, en komt een aansluiting op het warmtenet, een wijk-warmtecentrale of wijkbatterij binnen handbereik.
7. **De verhoging van het aantal inwoners in de wijk kan voor leveranciers van collectieve mobiliteitsoplossingen de hefboom zijn om hun diensten lokaal aan te bieden.** Voor De Lijn is het een stimulans om de dienstverlening aan de lokale haltes te behouden of uit te breiden, en voor aanbieders

van deelauto's of -fietsen wordt het interessanter om hier aanwezig te zijn, mits ondersteuning van een (lokaal of stedelijk) mobiliteits- en parkeerbeleid.

8. **Het reset-scenario gaat uit van een volledige afbraak van de bestaande woningen binnen de transformatiezone.** De grijze energie die aanwezig is in de bestaande constructies gaat hiermee grotendeels verloren. Door de schaal van de nieuwbouwprojecten kunnen modulaire constructiewijzen makkelijk toegepast worden, geconcipeerd vanuit aanpasbaarheid en levenslang wonen.

9. Haalbaarheid van de businesscase: **Het reset-scenario lijkt vanuit tal van criteria het meest performante van alle voorstellen, maar er is een hoge drempel te nemen op het vlak van grondregie.** Het scenario staat of valt met het simultaan bijeenbrengen van een groot aantal kleine percelen, waarvoor een stevig instrumentarium nodig is, gecombineerd met jarenlang geduldig en consistent grondbeleid... Zoals hierboven onder het eerste punt reeds beschreven beschikken we in Vlaanderen anno 2024 niet over een dergelijke instrumentenkoffer voor de bebouwde omgeving, waardoor een publieke grondregie moeilijk van de grond zal komen. Het initiatief zou

wel kunnen komen vanuit een coalitie van eigenaren (in samenwerking met externe financiers en ontwikkelaars) maar de kansen daarop lijken in het Groenpark eerder gering.

10. **Besluit. Het Reset-scenario lijkt op heel wat criteria goed te scoren, maar de haalbaarheid is uiterst beperkt** door gebrek aan geschikte instrumenten voor grondregie, de schaal van de operatie en het financieel risico dat hierbij hoort. Een RUP kan weliswaar zorgen voor meer rechtszekerheid in het planningstraject, maar het lijkt weinig waarschijnlijk dat de huidige generatie bewoners, die hun liefde voor de wijk in zijn huidige vorm niet onder stoelen of banken steken, een dergelijk RUP genegen zouden zijn.

OVERMORGEN - VISIE LANGE TERMIJN

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

INSPIRERENDE VOORBEELDEN



© Stijn Bollaert



© Michael De Lausnay

GROOTSCHALIGE CO-HOUSING

Cohousing Waasland is op dit moment een Vereniging van Mede-Eigenaren. Het participatieve proces heeft de groepsvorming enorm bevorderd. De woonoppervlakte van de individuele units (40 wooneenheden) is beperkt, variërend van 80 tot 165m² bruto. Het paviljoen en de tuin vormen de motor van de collectiviteit

[meer info](#)

VERDICHTING VIA VERVANGBOUW

De sociale woonwijk Nieuw-Sledderlo te Genk wordt na de opmaak van een masterplan (2017) ingrijpend vernieuwd, waarbij afgeschreven appartementen worden vervangen door 248 wooneenheden.

[meer info](#)

INSPIRERENDE VOORBEELDEN



© Jan Denoo



WIJKVERDICHTING OOPERATIEF WONEN

Familienheim-Genossenschaft Zürich biedt een compact rijhuismodel, gebaseerd op haar originele bebouwing uit 1920. Ondanks lage en luchtige bebouwing verdubbelde dit project het aanbod in de wijk naar 155 woningen voor 480 bewoners, [meer info](#)

AFU ECOQUARTIER LA BAUDIERE

Een Association Foncière Urbaine (AFU) is een samenwerkingsverband van eigenaren die na goedkeuring van de overheid rechtspersoonlijkheid bezit. In die hoedanigheid kan de overheid opdracht verlenen tot diverse werkzaamheden voor onroerend goed. Naast verkaveling kan het gaan om clustering van percelen met als doel het gezamenlijk (laten) ontwikkelen van een project, onder andere in het kader van stedelijke herstructurering. [meer info](#)

SCENARIO'S VOOR BOUWEN EN WONEN

Welk beleidsscenario is het beste op de lange termijn: conservatief, optop, smelt of reset? Het antwoord is helaas niet eenduidig en vraagt ook om een reflectie op stedelijke schaal.

De verkavelingsvoorschriften verliezen in 2028 hun dwingend karakter en tegen dat moment neemt de stad Roeselare best een beslissing over het ruimtelijk beleid dat men in de jaren daarna wil voeren.

Het conservatief scenario houdt alles bij het oude, maar als gevolg van de laatste bijstellingen (2013) komt de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteit verder onder druk te staan, en is er heel weinig marge voor aanpassingen aan het woonweefsel. Individuele energierenovaties zullen de boventoon voeren, af en toe kan een zorgwoning of flexkamer het levenlicht zien, aangevuld met bescheiden aanpassingen in het privaat groen.

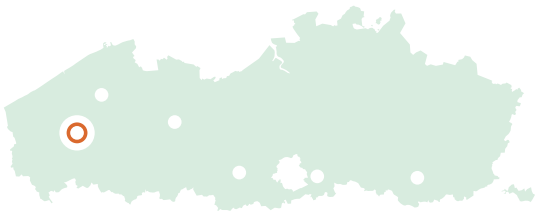
Het optopscenario biedt meer vrijheid, maar biedt geen structurele oplossingen voor de veranderende woonvraagstukken. Door het gebrek aan een echte ontwikkelingsvisie blijft het voor alle partijen wat behelpen met een Beeldkwaiteitsplan, dat moet zorgen voor een aanvaardbare ruimtelijke integratie van de nieuwe projecten.

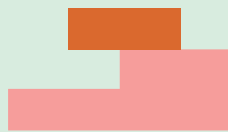
Het resetscenario scoort hoog op heel wat criteria, maar door gebrek aan instrumenten voor publieke grondrege is de kans klein dat dit scenario levensvatbaar is. Er kleven ook grote financiële en sociale risico's aan vast, en de kans is ook beperkt dat een dermate ingrijpende ruimtelijke transformatie gesmaakt zal worden door de eigenaars-bewoners van de verkavelingswijk.

Het smeltscenario lijkt het meeste mogelijkheden te bieden voor een duurzame en gedragen transformatie van de verkavelingswijk. Als fundament is er echter behoefte aan een sterk en lokaal verankerd planningsinstrument, zoals een RUP, dat geschikt is om de langetermijnsvisie van het beleid op een participatieve manier met de bewoners-eigenaars te ontwikkelen. Het biedt ook voldoende juridische garanties om ontwikkelingen op een serene manier te laten verlopen. Het verdichtingspotentieel is minder groot dan het resetscenario, maar de werkwijze is reproduceerbaar voor andere verkavelingswijken in de stad, waardoor het opwaarderen van het woonaanbod op stedelijke schaal verspreid kan worden over verschillende goed gelegen verkavelingswijken.

OVERZICHT EN BESLUIT

	CONSERVATIEF	OPTOP	SMELT	RESET
1 afwijking historische verkavelingsvoorschriften	nee	ja	ja	ja
masterplan of beeldkwaliteitplan	nee	ja	optie	ja
bijstelling verkaveling	nee	nee	ja	ja
RUP	nee	nee	aanbevolen	ja
2 impact aantal woningen/ha	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
3 impact aantal inwoners/ha	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
4 duurzame kansen voor innovatieve woonvormen	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
5 kansen voor integratie klimaatadaptieve maatregelen	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
6 kansen voor versnellen van energietransitie	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
7 kansen voor stimuleren van mobiliteitstransitie	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
8 kansen voor aanpasbaar / circulair bouwen	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
9 inschatting haalbaarheid businesscase initiatiefnemers	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
10 ruimtelijke coherentie / besluit	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
	9 / 45	13 / 45	29 / 45	29 / 45





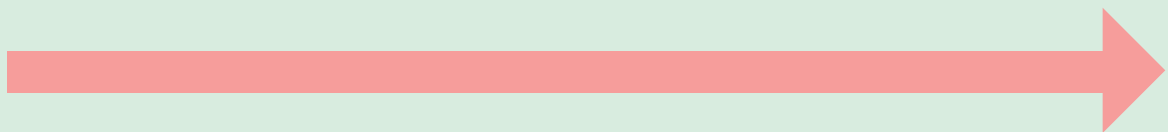
MORGEN



ACTIES KORTE
TERMIJN



MORGEN



ACTIES KORTE
TERMIJN

DE BUURT-
HUISKAMER

DE FLEXXKAMERS

DE BREDE
LANDSCHAPS-
VOORTUIN

STEDELIJKE
BELEIDSVISIE
VERKAVELINGS-
WIJKEN

INLEIDING

Naast een langetermijnvisie voor het Groenpark, werkten we drie korte termijn acties uit waar de bewoners van het Groenpark en de stad mee aan de slag kunnen om de transitie vandaag al op gang te trekken:

- Het organiseren van **een Buurthuiskamer;**
- Het onderzoeken en naar de praktijk proberen te vertalen van het principe van **Flex Kamers;**
- Het onderzoeken en naar de praktijk proberen te vertalen van het concept van **Landschapvoortuinen.**

De selectie van de acties gebeurde stapsgewijs. De fiches die we opstelden naar het model van het verkavelingslexicon vormden daarbij de basis. Na een tweede gespreksronde met de stad en het wijkcomité in de eerste helft van 2023 werd de lange lijst teruggebracht naar drie concrete acties. We hielden bij de selectie vooral rekening met reële noden en wensen van de huidige bewoners, de link met het ontwikkelde langetermijnperspectief en de haalbaarheid en wenselijkheid voor de stadsdiensten om de actie concreet uit te voeren.

Fiche	Wat als?	Schaal	Termijn	Draagvlak
R De Wijkcontainer	...er ook in andere doodlopende straten een container komt met wijkmateriaal?	straat/wijk	KT	x
R De onmogelijke toegangsweg	...de circulatielussen in het midden een rustige ontmoetingsplek zouden hebben?	wijk	KT	
R Het Collievinderpad	...private private percelen ook deel zouden worden van die ecologische verbinding?	wijk/lokaal	KT	
R De Herinneringswlg	...als het oorspronkelijke landschap terug ruimte krijgt en helpt het water de baas te blijven?	wijk/lokaal	LT	
R De Collievindervallei	...het water de ruimte geven die het nodig heeft? zo een biodivers landschap ontstaat?	wijk	LT	x
T-R Verplaatsbare eigendomsrechten	...eigendomsrechten van gedupeerde percelen verplaatst worden naar veilig gebied?	wijk/bovenlokaal	LT	x
T-R Het Waterlandschap	...delen van de wijk in overstromingsgebied van de beek ontwikkelen tot waterlandschap	wijk/bovenlokaal	LT	x
R De kerktoerenboom	...een reeks nieuwe kerktoerenbomen zouden aanplanten in de publieke ruimte (3-30-300 pr.)	wijk	KT	
R De voortuinsculptuur	...in elke straat een levende sculptuur zou staan? Voortuinen deel worden van een kunstroute?	lokaal	KT	
R De ondernemende buur	...werkplekken in de buurt ook een dienst of materialen (bv. houtoverschotten) verlenen?	wijk	KT	x
T-R Energie op maat van de wijk	...via het dak van het houtverwerkingsbedrijf energie kan geleverd worden aan de wijk?	wijk	KT/MT	x
T-R Het wijkhoutatelier	...bewoners houtrestjes kunnen halen bij het houtverwerkingsbedrijf, om te knutselen (circulair)	wijk	KT	
R Het Wedstrijdplein	...verharde plekken in de wijk ruimte zouden bieden voor recreatie? (rolschachtslint, trapveldje,...)	wijk	KT	
T-R Opritbasketbal	...verharde opritten speelse elementen zouden voorzien die door iedereen gebruikt worden?	wijk	KT	
T-R Het Pipekopvoetbal	...de primaire functie van de pipekop voor spel aangewezen zou zijn?	straat/wijk	KT	x
R De verplichte petanquebaan	...een brugje over de beek zouden leggen? De baan een onderdeel wordt van een groter recreatie	wijk/lokaal	KT	
R De glasbak	...er naast de glasbak nog andere voorzieningen zouden komen in het thema recyclage?	wijk	KT	
T-R Op Wielekes	...een abonnementsformule ontwikkeld wordt voor kinderfietsen of speciale fietsen voor senioren	lokaal	KT	x
R De Voormoestuin	...groenten zelf zouden kweken in eigen voortuin? of iemand dat voor ons zou doen?	wijk	KT	
R De Twee - perceelwoning	...grotere percelen aanbieden, met afspraken om samen te ontwikkelen zoals bij appartementen?	wijk/bovenlokaal	MT	
T-R De Twee - perceelwoning +	...te grote woningen gemengde woningen worden voor zorgwonen en jonge gezinnen?	wijk/bovenlokaal	MT/KT	
T-R De Flexkamer	...leegstaande kamers weer (af en toe) worden bewoond, met als neveneffect eenzaamheid tegen	wijk	KT	x
T-R Intergenerationeel wonen	...in of tussen te grote huizen nieuwe woonunits gecreëerd worden?	wijk/bovenlokaal	MT/KT	
R De Straattafels	...er permanente picknicktafels op de pipekoppes zouden staan?	Wijk	KT	
T-R Het buurthuis	...het hele jaar door straattafels kunnen organiseren, als we in de winter een warm buurthuis zitten	wijk/lokaal	KT/MT	x
R De trage doorsteek	...er in heel de wijk een alternatief netwerk van doorsteken aanwezig was om rustig te wandelen?	wijk/lokaal	KT	x
T-R Knuppelpad rond overstromingsbekken	...het overstromingsbekken een plek voor de natuur én om te vertoeven wordt? (mee) onderhoude	wijk	LT	
R De zelfpluktuin	...het initiatief wordt opgeschaald om meer fruit te kweken in eigen wijk?	wijk	KT	x
R Het plustuintje	...we met de wijk meer collectief groen zelf zouden beheren, in samenspraak met de groendienst?	wijk	KT	x
R De Trampoline in de tuin	...meerdere kinderen dezelfde trampoline zouden gebruiken	wijk	KT	
R De Haagbank	...er meerdere haagbanken in de wijk zouden zijn waarvan bekend is dat je er kan ultrusten?	wijk	KT	
R De Groene binnenruimte	...de groene binnenruimte onderdeel zou zijn van een ecologische corridor?	wijk	KT/MT	x
R De Gedeelde parkingpocket	...de gedeelde parkings een ontmoetingsplek zouden worden, incl. pakketpunt?	wijk	KT	x
T-R De Oplaadpaal	...er een of meerdere oplaadpunten zouden komen voor elektrische auto's?	wijk	KT	x
R De tijdelijke fitnessoestellen	...publieke ruimtes diverse tijdelijke invullingen zouden krijgen?	wijk	KT	
R De zone 30	...ontharde stukken weg een vertragende functie zouden hebben (definitief of via proefproject)?	wijk	KT	
R De Speelstraat	...er niet meer geparkeerd zou worden in de straten, maar enkel op de kop?	straat/wijk	KT	
R De inclusieve vereniging	...jongere bewoners ook aansluiting vinden bij de plannen van de vereniging?	wijk	KT	
R De straatverantwoordelijken	...er in de toekomst niet genoeg straatverantwoordelijken meer zijn, maar een buurtconciërge?	wijk	MT	x
R De Onderhoudsarme tuin	...voortuinen meer ontharden en ingericht worden met onderhoudsarm groen?	wijk	KT	x
T-R De brede landschapsvoortuin	...ontharde voortuinen een 'landschap' worden en een rol opnemen in klimaatadaptatie?	wijk	MT	x
T-R De tuinstraat	...een straat ipv een betonvlakte ook een gedeelde tuin en ontmoetingsplek kan zijn?	wijk	KT/MT	x
R De Blinde muur	...de blinde muren gebruikt worden om de groene binnenruimtes in de wijk vorm te geven?	wijk	KT	x
R Het Rampenteam	...de wijkvereniging zich ook voorbereid op andere doemscenario's? Welke? Omliggende wijken bi	wijk/lokaal	MT	x
R De Zorgzame vereniging	...elke wijk zorg kan dragen voor het welzijn van eigen bewoners? Groenpark diensten kan verlen	wijk	MT	
R De Ondernemers	...burgers en gemeenten meer in partnerschap zouden samenwerken?	wijk/lokaal	KT/MT	
R De 'Heb-je-even' poster				
R De Wit-gele zorgauto	...met zorgactoren een shift wordt gemaakt naar buurtgerichte organisatie van zorg?	wijk/lokaal	MT	
R De Prik taxi			KT	x
R De zorgzame straatverantwoordelijke	...van zorgzame straten naar buurtgerichte zorg kunnen gaan via buurtzorgregisseurs-systeem?	wijk/lokaal	MT	
R De alleenstaande bewoner	...slimme renovaties zorgen dat verschillende alleenstaanden apart onder 1 dak wonen in de wijk?	straat/wijk	KT/MT	x
T-R De tussenwoning	...we tussen bestaande woningen nieuwe bijbouwen, energiezuinig en op maat van zorgnoden?	straat	KT/MT	x
T-R De geclusterde zorgwoningen	...alle bewoners langer zelfstandig thuis of in de wijk kunnen blijven wonen door dit soort ingrepen	straat/wijk	MT	x
T-R De zorgwijkcoöperatie	...wijkbewoners mee investeren en mede-eigenaar worden van een zorgvriendelijk patrimonium in	wijk/lokaal	LT	
R Het buurtontbijt	...het wijkcomité een eigen buurthuis zou kunnen bouwen en beheren in de wijk?	wijk/lokaal	KT/MT	
R De daklegger	...renovaties niet individueel, maar collectief via een 'wijkwerf' zouden plaatsvinden?	wijk	MT	x
R Verstoppertje	...er in de tuinen waar kinderen zich mogen verstoppen een bordje zou staan?	wijk	KT/MT	
T-R De wijkwarmtecentrale	...een nieuw of gerenoveerd compact bouwblok aanleiding vormt voor een wijkwarmtecentrale	wijk	MT/LT	
R De buurtpompe	...hemelwater van de straat wordt verzameld in een collectieve tank, bv. voor publiek groen?	wijk	KT/MT	x
T-R Kleinschalig warmtenet	...een eerste kleinschalig warmtenet de basis vormt voor een energiecoöperatie voor de hele wijk?	wijk	MT/LT	x
Voorstellen 21/12				
Autodelen			KT	x
duidelijke uurregeling bushalte			KT	x
repaircafé			KT	x
computerhulp in zorg/buurthuis			KT	x
zorgwoning in de wijk, aangekocht door de stad			KT	x

longlist met specifieke voorstellen voor acties in het Groenpark, gebaseerd op het verkavelingslexicon

DE BUURTHUISKAMER



Timing

1 mei 2024 - 31 augustus 2024

Locatie

Meelbessenplein Groenpark

Doelstellingen

- Een fysieke ontmoetingsplek in de wijk testen, een 'buurtkamer' waar bewoners elkaar ontmoeten. Een plek voor koffiebabels, workshops, repair cafés, bewegingslessen, muziekovertredens... georganiseerd voor en door de buurt.
- Een plaats waar geëxperimenteerd kan worden met zorgverstrekkers om bepaalde wijkinitiatieven te ondersteunen of nieuwe diensten uit te rollen. Van enkel ontmoetingsplek naar 'community of care', ...een plek waarbij institutionele zorg en zorg vanuit het wijknetwerk elkaar ontmoeten en samengaan'

Rollen

- Leveren van het mobiele buurthuis: Labland vzw
- Financiering transport en regelen van vergunningen: Stad Roeselare
- Programmering: wijkcomité Groenpark

Verhaal

Het wijkcomité droomt al lang van een eigen buurthuis. Groenpark heeft een lange traditie van ontmoeten, samen feesten en zorg dragen voor elkaar. Het tijdelijk wijkhuis is een unieke kans om te experimenteren met een werking. Voor de programmering en het beheer van het tijdelijk wijkhuis werd een vrijwilliger aangesteld. In de periode van 1 mei tot 31 augustus 2024 stonden meer dan 50 activiteiten gepland!



foto buurthuiskamer, wijkcomité Groenpark, mei 2024

DE BUURTHUISKAMER

Tijdens een workshop met het wijkcomité werd door de bewoners het idee gelanceerd om een woning in de wijk te kopen en die te verbouwen tot een 'Buurtzorghuis': een ontmoetingsplek voor de wijk die tegelijkertijd een uitvalsbasis is voor zorgverstrekkers (thuis-hulp, dokterspraktijk, maaltijden aan huis, poetshulp,...). Het idee groeide ook om in dit buurtzorghuis een of twee kamers te voorzien waar wijkbewoners kunnen verblijven die door gezondheidsproblemen tijdelijk niet kunnen thuis wonen. We hebben dit idee opgepikt en samen met de bewoners geselecteerd als een uit te werken piste voor de langetermijn. Op korte termijn zien we een mogelijke piste om te experimenteren met een tijdelijk buurthuis, dat voornamelijk een ontmoetingsfunctie heeft in de publieke ruimte en waar ook al kan geëxperimenteerd worden met zorgverstrekkers om bepaalde diensten aan te bieden.

We konden vanuit het projectteam een mobiele modulaire demowoning aanbieden die ontwikkeld werd door LabLand. Deze unit is ook inzetbaar als tijdelijke buurthuis. Hij is gebouwd op een trailer en dus makkelijk te transporteren en neer te zetten in de publieke ruimte in de wijk. Het voorstel werd positief ontvangen door de wijk en de stad. Het wijkcomité engageerde een nieuwe groep vrijwilligers die zich wilde inzetten voor de dagdagelijkse organisatie van het buurthuis. De stad zorgde voor de praktische en juridische omka-

dering en financiële ondersteuning. Zo ontstond in Groenpark een experiment van vier maanden met een tijdelijke buurthuiskamer.

Het wijkcomité organiseerde van mei tot september 2024 meer dan vijftig activiteiten in en rond de tijdelijke buurthuiskamer en er werden 800 unieke personen bereikt. De focus lag op laagdrempelige activiteiten die inzetten op verbinding in de wijk: vaste koffiemomenten, lezingen, kaartnamiddagen, yoga enzovoort. Opvallend was de inzet van de vrijwilligers om een zo breed mogelijke groep mensen naar de buurthuiskamer te halen. Succesfactoren waren het herhalen van vaste activiteiten en mensen thuis ophalen om samen naar het buurthuis te wandelen. Voor het buurthuis van start ging, bezochten de vrijwilligers onder meer een grote groep alleenstaande bewoners om te peilen naar hun noden om op basis daarvan een programma samen te stellen.

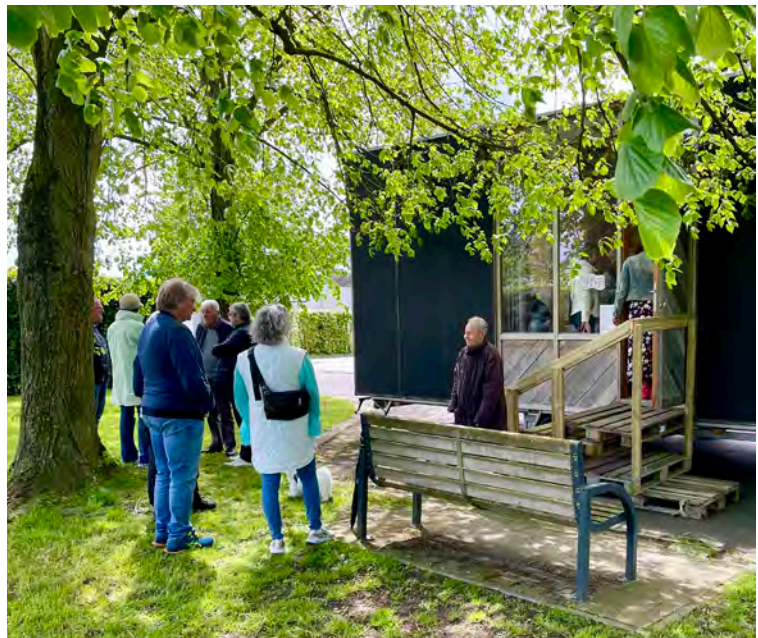
De tijdelijke buurthuiskamer kon onmogelijk draaien zonder de immense inspanningen van de vrijwilligers. Op een aantal lezingen door externe sprekers na, werd het gros van activiteiten volledig gedragen door bewoners van de wijk. Op die manier fungeerde de buurthuiskamer ook als een plek om talenten van buurtbewoners in te zetten voor de gemeenschap. Enkele voorbeelden: het bouwen van een nieuwe trap aan de voordeur, workshops tuinieren, AED opleidingen door mensen die vroeger in de zorg werkten, het geven van yogales-

sen enzovoort. Een andere succesfactor was de nabijheid. De buurthuiskamer werd geïnstalleerd op een centrale plek in de wijk, aan het parkje in de Meelbessenstraat. Alhoewel de activiteiten vooral mensen uit het Groenpark wilden samenbrengen, daagden er op enkele gelegenheden ook mensen op uit de ruimere omgeving. Dat was het geval voor de activiteiten die gepubliceerd werden op het platform Hoplr.



Het experiment toont de kracht aan van de publieke ruimte en het opzetten van dit soort plekken voor het versterken van de sociale cohesie in een wijk. Eind augustus voerden we als projectteam een finale dialoog met het wijkcomité om te peilen naar de ervaringen van de voorbije maanden. De voornaamste conclusies:

- de tijdelijke buurthuiskamer zal gemist worden. Voor mensen die zich graag laten omringen door anderen was dit een echte oplossing in de strijd tegen de eenzaamheid.
- De tijdelijke buurthuiskamer heeft nieuwe vriendschappen doen groeien binnen de wijk. Mensen die hier al 40 jaar woonden, maar elkaar nog nooit waren tegengekomen, konden elkaar hier ontmoeten op een plek die ervaren wordt als gemeenschappelijk. Zonder de buurthuiskamer blijft het sociaal contact eerder beperkt tot de eigen pijpekop. Vanuit dat perspectief blijkt een buurthuiskamer een sterk instrument voor het verbinden van



fotos buurthuiskamer, wijkcomité Groenpark, mei 2024

DE BUURTHUISKAMER

- mensen en ruimte.
- De aanwezigen gaven aan dat de fysieke aanwezigheid van een buurthuiskamer noodzakelijk is voor het verderzetten van een programma op maat van de wijk. De werking verder zetten op een andere locatie of roterend in de woningen van een groepje vrijwilligers wordt niet gezien als een geschikt alternatief.
- Als gevolg van dit experiment is de basis van vrijwilligers voor de organisatie van activiteiten voor de buurt flink uitgebreid en verjongd. Verder werd er, als gevolg van een lessenreeks digitale vaardigheden o.l.v. Arhus, een lokaal vrijwilligersteam van 'Digiburen' opgezet dat burens kan depanneren met al hun digitale vragen.
- Anderzijds gaven de vrijwilligers aan dat de inspanningen die ze de voorbije maanden hebben geleverd niet houdbaar zijn op de lange termijn. In dat geval zou het groepje vrijwilligers zich moeten kunnen organiseren als een echte vereniging met een aantal afgebakende taken, verantwoordelijkheden en de mogelijkheid om financiën te beheren op een gezonde wijze.
- Na dit experiment bleef de droom van het wijkcomité Groenpark voor een permanent buurthuis overeind. Als tussenoplossing werd het idee geopperd om de buurthuiskamer te laten roteren langs verschillende wijken in Roeselare, zodat het op een later tijdstip kan terugkeren naar het Groenpark.
- De stad Roeselare evalueerde het experiment met de buurthuiskamer als positief, op initiatief van het stadsbestuur werd zelfs besloten om de tijdelijke vergunning voor de buurthuiskamer enkele maanden te verlengen. Maar wat betreft de droom van het wijkcomité Groenpark om op termijn met middelen van de stad een woning aan te kopen en in te richten als wijkhuis, blijft de stad bij haar standpunt dat dit budgettair onhaalbaar is.
- ... Maar misschien bestaan er voor de stad ook budgetneutrale oplossingen, die toch perspectief bieden op een permanente buurthuiskamer in de wijk. Zo zou er bij de bouw van een toekomstig woon- en verdichtingsproject in het Groenpark een buurthuiskamer geïntegreerd kunnen worden. De stad zou dit bijvoorbeeld kunnen opleggen als stedenbouwkundige last bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Op andere plaatsen gebeurde dit al: bijvoorbeeld in het co-housing project WoestGoed in Wondelgem bij Gent. In dit woonproject met 5 woningen en 3 appartementen werd een "common house" voorzien, met een collectieve leefruimte met keuken. De ruimte wordt in de eerste plaats gebruikt door de bewoners van het co-housing project, maar wordt ook opengesteld voor mensen uit de buurt.



fotos: cohousing WoestGoed te Wondelgem (© cohousingprojects)

DE FLEXXKAMERS



Timing

opstart: april - juni 2024
uitrol: najaar 2024

Locatie/schaal

Groenpark Roeselare

Doelstellingen

- het opzetten van een lokale werking rond het concept flexkamers, als hefboom voor het bestrijden van eenzaamheid, het optimaliseren van de bestaande woonruimte en het vergroten van een betaalbaar en inclusief woonaanbod

Rollen

- initiatief opstart: 1010 - Labland
- activeren van de vraagzijde: VIVES hogeschool
- activeren van de aanbodzijde: wijkcomité
- begeleiding bij het vergunningstraject: stad Roeselare

Verhaal

Tijdens een overleg met de straatverantwoordelijken in 2023 stelden we vast dat er bij een aantal bewoners interesse bestond in het openstellen van een kamer in hun woning voor een student. Na een overleg met de VIVES hogeschool bleek dat men bij de huisvestingsdienst ook gelooft dat een deel van hun studentenpopulatie vragende partij is om op een huiselijke wijze in te wonen bij een oudere persoon.

Op 5 juni 2024 werden de kansen en de drempels om dit initiatief uit te werken besproken op een ronde tafel in het tijdelijk wijkhuis. Het gesprek wordt voorafgegaan door een getuigenis van Casa Cura te Leuven, dat fungeert als inspiratie voor dit initiatief.



ronde tafel "flexkamers" op 5 juni 2024 in de buurthuiskamer

DE FLEKKAMERS

In Groenpark wordt gezocht naar een drietal huishoudens die een leegstaande kamer willen verhuren aan studenten. Het gros van de woningen zijn voormalige gezinswoningen waar kinderen al een tijdje het huis uit zijn. De cijfers spreken boekdelen. In de jaren '70 werd elk huis gemiddeld bewoond door 3,5 inwoners. Vandaag is het gemiddeld aantal bewoners gezakt tot anderhalve persoon per woning. Aan de indeling van de woningen zelf is niet veel veranderd. Voor veel woningen kunnen we dus wellicht spreken van een onderbenutting van ruimte. Via het systeem van 'Flexkamers' proberen we onderbenutte ruimte opnieuw te activeren als studentenkamers. Op die manier wordt beschikbare woonruimte beter gebruikt en hopen we mensen te sensibiliseren voor het delen van ruimtes en intergenerationeel wonen.

Voor het rekruteren van studenten wordt samengewerkt met ViVes Hogeschool. De campus ligt naast de wijk. ViVes bezit en verhuurt zelf een beperkt aantal kamers aan betaalbare prijzen aan een specifieke doelgroep. De vraag is echter hoger dan het aanbod, waardoor de hogeschool al geruime tijd verplicht is om te werken met een wachtlijst. Het model van 'Flexkamers' kan die wachtlijst helpen wegwerken. Het aanbod van de kamers kan bekend gemaakt worden via het bestaande platform voor studentenhuisvesting van de hogeschool. Andere te betrekken partners zijn de stadsdienst Wonen en

een organisatie die aan 'matchmaking' doet.

'Flexkamers' zijn een kleine stap richting de gewenste transformatie naar nieuwe, minder ruimteverslindende en energiezuinigere woonmodellen. Wat als we morgen ook 'Flexkamers' inrichten om senioren te laten samenwonen? Of wat als we op langere termijn loskomen van individuele kavels en het huidige patrimonium drastisch renoveren richting intergenerationele woonprojecten rond een collectieve tuin?

In juni 2024 organiseerde het projectteam in de tijdelijke buurthuiskamer een werksessie rond de haalbaarheid en randvoorwaarden voor een concreet Flex Kamer project. Aan tafel zaten: de voorzitter van het wijkcomité en enkele andere geïnteresseerde bewoners, de dienst wonen van de stad Roeselare, de dienst wijken en participatie van de stad Roeselare, Vives Hogeschool en STUVO, Casa Cura, Tom Van Mieghem van het Regieteam en Stephanie De Mûelenaere van het departement Omgeving.

Eline van Thienen bracht het verhaal van Casa Cura uit Leuven, een project waarbij Leuvenaars met een zorgbehoefte (klanten van ZorgLeuven) een kamer in hun huis ter beschikking stellen voor een student. Naast een bescheiden huurprijs wordt van de student verwacht de bewoner te helpen met kleine huishoudelijke taken. In de toelichting



screenshot van een aflevering van "Iedereen Beroemd" over het CASA CURA project van Zorg Leuven
<https://www.youtube.com/watch?v=hg5D58QHm8A>
© VRT

DE FLEKKAMERS

wordt ingegaan op de organisatorische en praktische aspecten van het project. Ook de juridisch-contractuele, financiële en fiscale dimensie van het verhaal wordt in het voetlicht geplaatst.

Het verhaal was een belangrijke inspiratiebron voor de aanwezigen. Enkele buurtbewoners voelen zich aangesproken en gemotiveerd, maar vragen zich af waarom er sprake moet zijn van een fysieke zorgbehoefte om deze samenlevingsvorm in werking te stellen. Kan het delen van een kamer in huis niet gewoon mogelijk gemaakt worden vanuit het perspectief van betaalbaar wonen en bestrijden van eenzaamheid? Kan het principe ook toegepast worden op 2 personen van dezelfde leeftijd, lotgenoten die elkaar kunnen ondersteunen bij het ouder worden? Aangezien het Casa Cura project een vorm van 'zorgwonen' (<https://www.vlaanderen.be/zorgwonen>) is, komt deze vraag eigenlijk op tafel van de Vlaamse beleidsmakers terecht.

Vanuit VIVES en STUVO kwam het signaal dat er effectief een reële behoefte is aan betaalbare studentenhuysvesting, maar dat dit niet het belangrijkste criterium mag zijn voor een dergelijke samenlevingsvorm. Binnen hun eigen pool van studenten (in Roeselare worden o.a. opleidingen georganiseerd binnen de domeinen verpleegkunde en dierenzorg) ziet men wel een aantal studenten waarvan hun levensstijl zou kunnen aansluiten bij een dergelijke samenle-

vingsvorm, al lijkt het potentieel toch eerder beperkt. Men gelooft wel sterk in het potentieel van 'studentenhuizen' waarbij meerdere studenten samenwonen in een gezinswoning en de huisvestingskosten onderling verdelen. Ruben Platteeuw van STUVO put hierbij uit eigen ervaring, waarbij hij gedurende enkele jaren samen met enkele medestudenten een huis huurde en kleine diensten leverde aan de omwonenden, zoals boodschappen doen of helpen in de tuin. Een dergelijke samenlevingsvorm valt formeel onder de noemer 'co-housing' waarbij de diensten aan de buurt op basis van persoonlijke afspraken worden geleverd. De aanwezige buurtbewoners vinden dit op zich een goed idee, maar toch bekenen ze dat ze bij een verhuur van hun eigen woning de voorkeur zouden geven aan een klassiek gezin, omdat men wel wat schrik heeft van de potentiële overlast ('feestjes') die studenten kunnen veroorzaken voor de omwonenden...

De vertegenwoordigers van de stad (afdelingen mens en wonen) voelden zich zeer geïnspireerd door de toelichting en de discussie. In de praktische insteek van Casa Cura vonden ze heel wat handvaten om een gelijkaardig project in Roeselare op poten te zetten. Een project gestoeld op het principe van 'zorgwonen' levert geen praktische bezwaren op, maar men stelt in de praktijk vast dat het weinig gekend en aangevraagd wordt. Indien het statuut

van 'zorgwonen' niet kan worden toegerekend valt het delen van een kamer onder de regelgeving van het 'kamerwonen'. In Roeselare werd hiervoor een gemeentelijke verordening opgesteld die ook werd ingebed in de GSV, maar er wordt toegelicht dat dit in de praktijk enkel in specifieke zones van de stad wordt vergund en dat het Groenpark momenteel niet in een dergelijke zone valt. Voer voor discussie bij een herziening van het Kamerwonenreglement? De aanwezige stadsdiensten beloofden om de koppen bij elkaar te steken en te bepalen hoe de stadsdiensten kunnen faciliteren en coördineren.



ontwerpend onderzoek: inrichten van een flexkamer in een typewoning van het Groenpark, al dan niet met bouwkundige aanpassingen

DE BREDE LANDSCHAPSVOORTUIN



Timing

opstart: juni-juli 2024

Locatie/schaal

Groenpark Roeselare

Doelstellingen

participatief ontharden, vergroenen, biodiversiteit vergroten, hittestress verlagen, onderhoudslast van voortuinen verlagen

Rollen

- initiatiefnemers: eigenaars/ wijkcomité
- begeleiding bij ontwerp en onderhoud: Groendienst stad Roeselare, tuinrangers

Verhaal

In de laatste versie van het verkavelingsplan (2013) ligt de nadruk nog steeds op het behouden van de beeldkwaliteit van de voorgevels en de voortuinen, maar tegelijk werd de verplichting van natuurlijke hagen verlaten, waardoor her en der de verschraling van de groene ruimte begint op te treden. Heel wat eigenaars zijn daarnaast ook koele minnaars van het tuinieren als tijdsbesteding en kiezen voor een onderhoudsluwe inrichting met (half)verharding, in de wetenschap dat het eigenlijk niet mag maar vanuit de stad geen handhaving volgt. Met het experiment van De Brede Landschapsvoortuin willen we de vergroening weer stimuleren op een enthousiasmerende manier. We gaan hiervoor op zoek naar lokale partners en vissen bij de stad naar logistieke of financiële ondersteuning van dit initiatief.



ontwerpend onderzoek: simulatie voor en na de aanleg van een brede landschapsvoortuin
op een willekeurig straatstuk in het Groenpark.

DE BREDE LANDSCHAPSVOORTUIN

Tijdens onze eerste bezoeken aan de wijk stelden we vast dat veel voortuinen grotendeels verhard zijn of aangelegd met kiezels. In de interviews brachten we deze observatie ter sprake. Blijkbaar zijn die voortuinen niet altijd verhard geweest. Een van de meest gehoorde redenen voor die verharding is onderhoud. Met ouder worden gaan mensen op zoek naar onderhoudsarme oplossingen voor hun tuin: een oppervlakte met kiezels met onderhoudsarme planten in bakken in plaats van een intensieve plantentuin of een tuinschutting met draad in plaats van een haag die regelmatig dient gesnoeid te worden. Voor de natuur en klimaatadaptatie is deze evolutie minder positief. Wat als we een oplossing kunnen bedenken die beide uitdagingen verzoend? Een onderhoudsarme, maar natuurlijk tuin, die wordt beheerd door een gedeelde tuinman of iemand uit de buurt? En wat als we de perceelsgrens in de voortuinen wegdenken? Dan ontstaan mooie landschapsvoortuinen, die het water langer vasthouden tijdens periodes van langdurige droogte. Op de perceelsgrens planten we hoogstammige bomen die voldoende ruimte krijgen om een volwassen kruin te ontwikkelen en verkoeling te bieden tijdens de heetste weken van het jaar. En het Groenpark wordt (opnieuw) groener.

Wat als we een aantal burens vinden die deze ideeën in de praktijk willen brengen? Het zou een kleine stap zijn richting de gewenste transformatie van

het Groenpark naar een klimaatadaptieve wijk, met meer collectief (beheerd) groen.

Om dit idee naar een concreet project te vertalen voerden we een aantal gesprekken met de stad en het wijkcomité. Die gesprekken leidden uiteindelijk tot een werksessie in de wijk.

In juli 2024 organiseerden we een sessie rond de landschapsvoortuin met een groep geïnteresseerde bewoners en een medewerker van de groendienst van de stad. De sessie werd georganiseerd i.s.m. UHasselt en was tevens een testcase voor de methodiek van het verkavelingslexicon.

Tijdens de sessie werd nagedacht over mogelijke concrete ingrepen:

- **Hoogstammige bomen in de voortuinen.** Aan de tafels was er consensus over het gebrek aan hoogstammige bomen in de wijk. De straten omvormen tot lanen met bomen zou de woonkwaliteit in het Groenpark nog verhogen. Voor het uitzicht, maar ook als 'natuurlijke parasol' tijdens hete zomers. Aanvankelijk werd vooral naar de stad en het openbaar domein gekeken om bomen aan te planten. De stadsmedewerker van de groendienst bracht in dat de piste om te wachten op de stad niet meteen de snelste is. De stad zal pas tot actie overgaan als de heraanleg van de

straten of de riolering op het programma staat en dat is - met uitzondering van de Cipressenstraat - op dit ogenblik niet aan de orde in het Groenpark. Daarom zou het interessanter zijn om al te starten met het aanplanten van bomen in de voortuinen. De deelnemers volgden deze redenering en toonden interesse om hiermee aan de slag te gaan. Tegelijkertijd stellen ze zich ook een aantal vragen m.b.t. de praktische uitvoering: Hoe overtuig je de buren? Wie gaat dit doen? Welke bomen zijn het meest geschikt? Hoe zit het met de oriëntatie, rekening houdend met zonnepanelen? Wie draagt de kosten? Wat met het onderhoud? Oudere bewoners kunnen zelf niet meer instaan voor snoeiwerken.

- **Landschapstuinen met wadi's en een lage natuurlijke erfafscheiding.** We bespraken met de bewoners het idee om, aan de hand van een goed doordacht ontwerp, verschillende aanpalende voortuinen te verbinden tot een onderhouds- en natuurlijkvriendelijke landschapstuin. De deelnemers aan het gesprek betreuren de evolutie naar het toegenomen aantal erfafscheidingen in kunststof. Tot 2012 waren afscheidingen met natuurlijke hagen een verplichting in de verkavelingsvoorschriften, maar dat principe werd in 2013 losgelaten. Voor het volledig wegnemen



referentiebeeld: een meerstammige struik in de voortuin als goed alternatief voor een hoogstammige boom: veel blad en schaduw, zonder gevaar voor schade aan de woning bij storm. Hier een Amelanchier Lamarckii.

DE BREDE LANDSCHAPSVOORTUIN

van de erfafscheiding liep de groep niet meteen warm. Maar er was wel eensgezindheid over het feit dat hagen of andere natuurlijke afscheidingen aan de voorkant van de woningen best lager zouden zijn om het sociale contact te bevorderen. Ook voor het aanleggen van een wadi ontstond geleidelijk aan enthousiasme nadat de medewerker van de stad toelichtte hoe je een wadi kan beplanten en dat het infiltratie-effect groter wordt als de wadi over perceelsgrenzen loopt. Er werden opnieuw een aantal praktische vragen opgeworpen: Wat als je buur verhuist? Hoe garandeer je dat de nieuwe burens de landschapsvoortuin willen behouden? Is zo'n brede landschapstuin effectief onderhoudsvriendelijk?

De deelnemers suggereerden dat er nood is aan een proefproject dat aantoonst hoe een landschapsvoortuin er in de praktijk uitziet en hoe de praktische organisatie verloopt. De medewerker van de stad toonde interesse om samen met een aantal bewoners een proefproject op te zetten. De groep selecteerde tot slot enkele potentiële voortuinen om een proefproject op te starten en er werd nagedacht over mogelijke financieringsbronnen. Een van de pistes die naar voor zijn geschoven, is om een voorstel in te dienen bij de volgende ronde van het burgerbudget.



foto van de workshop "brede landschapsvoortuin", op het Meelbessenplein; juli 2024

STEDELIJKE BELEIDSVISIE VERKAVELINGSWIJKEN



Timing

opstart: 2025 - 2028

Locatie/schaal

stad Roeselare

Doelstellingen

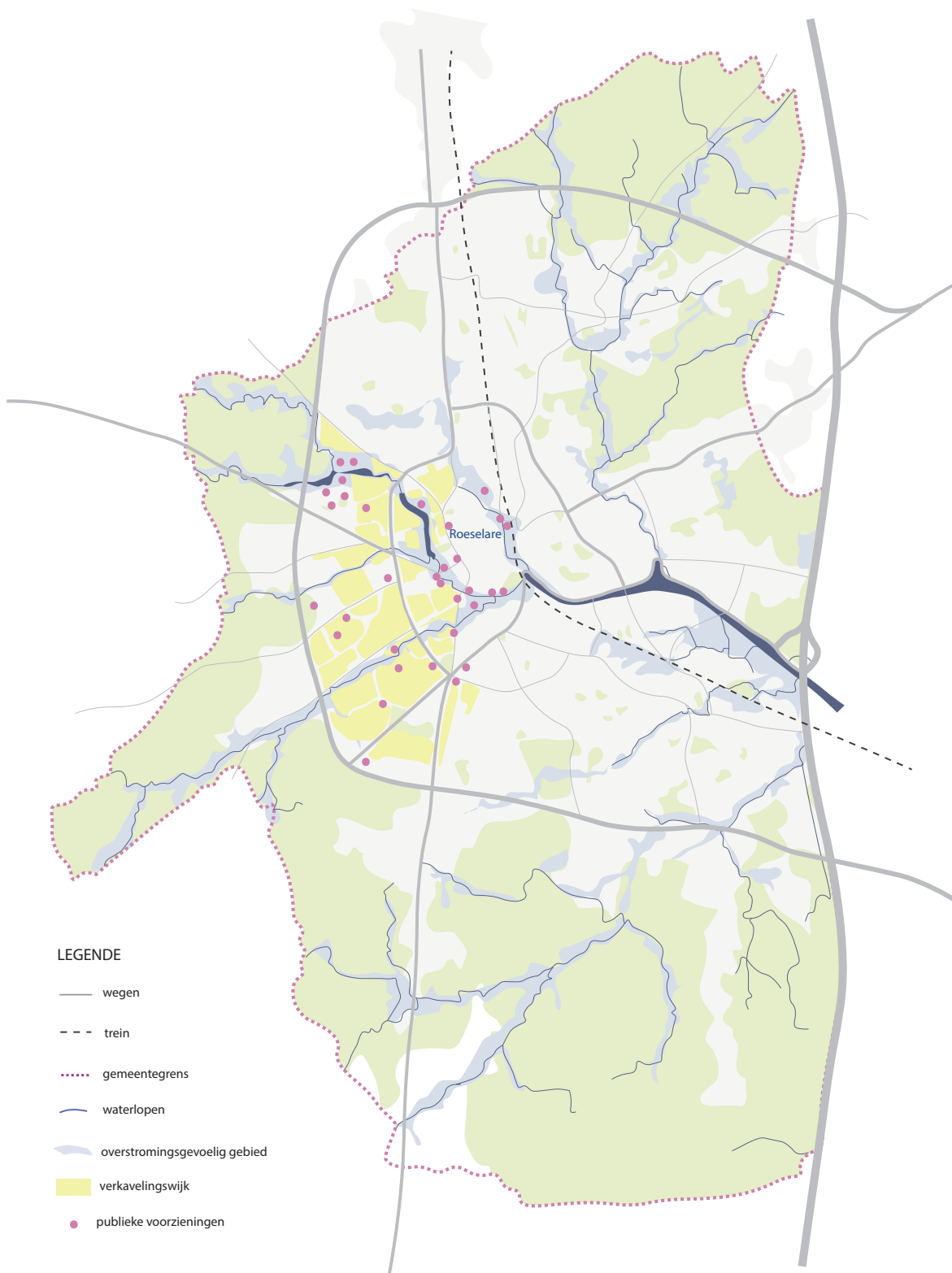
Een stadsbrede, stedenbouwkundige beleidsvisie ontwikkelen op de verkavelingswijken, als voedingsbodem voor de opmaak van het Ruimtelijk Beleidsplan.

Rollen

- initiatiefnemer: Stad Roeselare, afdeling Ruimte
- Dep, Omgeving: advies en begeleiding

Verhaal

Het traject 'Verkavelingswijken' met testcases in Roeselare, Wondelgem en Tervuren toont aan dat dergelijke wijken potentie hebben voor verdichting, klimaatadaptatie en het introduceren van betaalbare woonvormen. Maar welke verkavelingswijken zijn het beste geschikt voor welk type transformatie, en wanneer is er een geschikt momentum om dit met behulp van beleidsinstrumenten aan te sturen en te begeleiden?



situering van de verschillende verkavelingswijken tussen de kleine en de grote ring,
in de westrand van Roeselare.

STEDELIJKE BELEIDSVISIE VERKAVELINGSWIJKEN

In het voorgaande hoofdstuk “overmorgen” werd binnen de contouren van de verkavelingswijk Groenpark nagedacht over mogelijke ontwikkelingsperspectieven op lange termijn. **Het woon- en verdichtingsvraagstuk in Roeselare is echter vele malen groter dan deze verkavelingswijk, en vanuit die optiek is het gepast om zowel ruimtelijk als beleidsmatig even uit te zoomen, als kalibratie met de werkelijkheid.** Want het Groenpark kan als een van de talrijke verkavelingswijken wel haar steentje bijdragen aan het faciliteren van de nodige groei, maar de wijk is slechts een klein puzzelstukje van het groter geheel.

In de onderstaande reflectie doen we een voorzet voor het uitwerken van een stedelijke beleidsvisie verkavelingswijken, in en rond het Groenpark.

1. De verkavelingswijk Groenpark als puzzelstukje in een superblok.

Slechts luttele verkavelingswijken die in de jaren 70-90 als paddenstoelen uit de grond schoten zijn gestoeld op een coherent ruimtelijk stedenbouwkundig concept. Terwijl in het interbellum de nieuwe randstedelijke woongehelen nog vaak geïnspireerd waren op de tuinwijkgedachte met ruime aandacht voor openbaar toegankelijk groen en collectieve ontmoetingsruimte, zien we deze concepten in de tweede helft van de 20e eeuw verwateren en plaats ruimen voor een meer individualistisch woonvormen waarbij de publieke ruimte wordt gereduceerd tot een functioneel wegenistracé en de private kavels groeien in oppervlakte. De verkavelingswijk Groenpark is een volgzame leerling van dit tijdperk, maar desondanks slaagden de ontwerpers er wel in om met enkele duidelijke richtlijnen voor de typologie en de architectuur toch een witte wijk te maken waar het voor de bewoners altijd vakantie lijkt... De schaarse open ruimtes zijn echter niet structurerend, ze vormen bescheiden schakels met de omringende verkavelingsweefsels. En ook qua publiek programma levert de verkavelingswijk geen bijdrage aan de omgeving – alle functies zijn puur residentieel.

De verkavelingswijk Groenpark kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt dus niet gezien worden als een alleenstaand geheel, maar als een van de talrijke quasi autonoom aangelegde weefseltjes die als geheel een min of meer samenhangend lappendeken vormen, opgespannen tussen de kleine en de grote ring. **Vanuit die optiek is het opportuun om het stedenbouwkundig potentieel van dit superblok even in ogenschouw te nemen en de rol die het Groenpark daarin speelt te kalibreren.**

Legende

1. 'kasteeltje van Seghers', hoeve reeds vermeld op de Ferrariskaart (1777)
2. lintbebouwing tussen de Iepersestraat en de Collevijverbeek, vanaf 1920
3. lintbebouwing langs de Kleine Weg, vanaf 1920
4. Tuinwijk Meiboomkwartier, 1922-1924
5. bouwblok "Maria's Rustoord", ca 1933
6. Sociale woonwijk Meiboomkwartier, 1953-1956
7. Groenpark, 1972 e.v.
8. Villawijk Verbrandhofstraat - Daglandstraat, 1990-2005
9. KMO-park Houtskoolstraat, 2015-e.v.



Het Groenpark is gelegen in het Superblok, waarvan de contouren bepaald worden door de Westlaan en de Rijksweg enerzijds; en de Iepersestraat en de Meiboomlaan anderzijds.

STEDELIJKE BELEIDSVISIE VERKAVELINGSWIJKEN

De natuurlijke slagader van het superblok Westlaan-Rijksweg en Iepersestraat-Meiboomlaan (zie afbeelding p. 141) is de Collevijverbeek. De beekvallei speelde eeuwenlang een rol als gras- en akkerland, met her en der een kleine boerderij. De verstedelijking van het superblok startte rond 1920 met de tuinwijk Meiboomkwartier, en schoof naarmate de tijd verstreek op van oost naar west, tot en met het KMO-park langs de Rijksweg in 2015. Het weefsel is hoofdzakelijk monofunctioneel en residentieel, waarbij de openbare voorzieningencluster rond het Kerelsplein fungeert als functioneel hart. De lokale handelsvoorzieningen zijn gesitueerd langs de Iepersestraat en de Westlaan. Op het vlak van bouwkundig erfgoed worden de oudste delen van het Meiboomkwartier en Maria's Rustoord aangemerkt als waardevol.

Binnen deze stedenbouwkundige eenheid tekenen we vervolgens enkele structuren uit, die op termijn het lappendeken van quasi autonoom ontwikkelde weefseltjes kunnen reorganiseren.

Schema 1 (p160) is een aanzet voor een blauwgroen netwerk op schaal van het Superblok, om de bodem en het natuurlijk systeem te remediëren, en de slapende potenties van de bodem, het watersysteem en de biodiversiteit te valoriseren. De slagader van het systeem is de vallei van de Collevijverbeek; haaks op de vallei wordt een netwerkje van fauna-corridors geïntroduceerd die de brug slaan met de hoger gelegen gebieden in de bebouwde omgeving. Daarnaast worden enkele locaties voorgesteld voor nieuwe wijkparkjes, die ook een rol kunnen opnemen in het netwerk voor biodiversiteit.

Schema 2 (p160) illustreert de principes voor het stimuleren van duurzame vormen van mobiliteit, waarbij het bestaande fietspad langs de vallei van de Collevijverbeek een structurerende rol kan spelen op bovenlokaal niveau, mits conflictvrije verbindingen over de Rijksweg en doorheen de campussen van Maria's rustoord en de site van het voormalig H. Hartziekenhuis. Haaks op deze fietscorridor worden een reeks fietsstraten voorgesteld, waardoor het weefsel ook in de diepte optimaal wordt ontsloten. Na de recente saneringsronde van De Lijn verdwenen een aantal bushaltes binnen in het Superblok, maar bij een toekomstige investeringsronde kan het interessant zijn om de as van de Meiboomlaan te bedienen, waardoor het openbaar vervoersaanbod voor de bewoners van het superblok terug wordt opgekrikt. Vanuit een duurzaam perspectief zal ook de (elektrische) auto een belangrijke rol blijven spelen; waarbij het wenselijk is om deelmobiliteit (commercieel of via non-profitmodellen) een structurele plek te geven in het weefsel van het superblok.

Schema 3 (p161) toont kansen voor reconversie en verdichting van het (woon)weefsel. We stellen vast dat er binnen het historisch gegroeide superblok (1920-2020) toch heel diverse ruimtelijke kansen en opgaves liggen. Zo worden de zones 1 en 3 gekenmerkt door de vroeg 20e eeuwse tuinwijkarchitectuur, waarbinnen de patrimoniale bouwkundige waarde een belangrijke rol speelt. Zone 2 is een ruimtelijk onderbenutte cluster van percelen langs het historisch lint van de Iepersestraat met een busparking, overdekte opslagruimte en wat retailactiviteit. Vanuit het perspectief van een sturend ruimtelijk beleid zou de stad samen met de grondeigenaar kunnen

bekijken of deze terreinen herontwikkeld kunnen worden als woonproject met ruimte voor de vallei van de Collievijverbeek. Zone 4 is een clustertje van diepe tuinen, in de marge tussen de Kleine Weg en de Meiboomlaan (die aangelegd werd op een oude spoorwegbedding), waar ruimte is voor een kleinschalig maar gestapeld woonprogramma in het groen. In het Groenpark werd ter illustratie de zone 5 aangeduid, waar vanuit het Optop of Smelt-scenario (cfr. voorgaande hoofdstuk) verdicht kan worden, terwijl in zone 6 een collectieve ontwikkeling zou kunnen opgezet worden volgens de principes van het Reset-scenario.

Tot slot beschouwen we in schema 4 (p161) nog even de kansen voor het versterken van het aanbod van lokale voorzieningen. Vanuit een functioneel oogpunt geniet het de voorkeur om de kleinschalige lokale handelsactiviteiten te behouden langs de historische linten. Langs de Meiboomlaan (ter hoogte van Roular-ta) kan een kleinschalige handelsfunctie (buurtsupermarkt) een welgekomen aanvulling zijn als het superblok in de toekomst meer inwoners zal verwelkomen, in het bijzonder als dit gecombineerd kan worden met een bushalte en een hoppinpunt. Wat betreft de publieke voorzieningen gaat de voorkeur uit naar het versterken van het lokale voorzieningenaanbod op het Kerelsplein, dat vandaag vooral op jongeren gericht is. Het wijkcomité van het Groenpark is vragende partij voor een eigen wijkhuis, maar vanuit het perspectief van de stedelijke overheid wordt deze piste niet beschouwd als realistisch omwille van de financiële en organisatorische lasten. Het experiment met de buurthuiskamer in het Groenpark heeft echter aangetoond dat een dergelijk initiatief wel gedragen kan worden

door de buurtbewoners zelf, en ook kan georganiseerd worden in een kleine ruimte (16 vierkante meter). Buurthuis kamers zouden bijvoorbeeld geïntegreerd kunnen worden in geplande woonverdichtingsprojecten, waardoor ze budgetneutraal zijn voor de stad.



sfeerschets: Buurthuis kamer als onderdeel van een collectief woonproject, naast de vallei van de Collievijverbeek.

STEDELIJKE BELEIDSVISIE VERKAVELINGSWIJKEN

schema 1 - blauwgroen netwerk



schema 2 - duurzame mobiliteit



schema 3 - kansen voor reconversie en verdichting



schema 4 - kansen voor versterking van het voorzieningenaanbod



STEDELIJKE BELEIDSVISIE VERKAVELINGSWIJKEN

2. De transformatie-oefening voor verkavelingswijk Groenpark als inspiratie voor een stadsbreed ruimtelijk beleid.

De bevolking in Roeselare blijft de komende jaren groeien, en de stad zal haar ruimtelijk beleid daar moeten op inrichten. Tussen 2020 en 2040 zal het aantal inwoners naar verwachting stijgen van 63.000 naar 70.000 (+11%) en het aantal huishoudens toenemen met 14% (van 28.000 naar 34.000 huishoudens), het leeuwendeel van de huishoudens bestaat uit 1 (36%) of 2 personen (34%).

De stad heeft in het verleden reeds een actief woonbeleid gevoerd en wil alle inwoners het recht op menswaardig wonen garanderen. De stad wil een regierol opnemen in het woonbeleid, een principe dat reeds werd verankerd in het bestuursakkoord 2019-2024.

Het Groenpark kan als een van de verkavelingswijken haar steentje bijdragen aan het faciliteren van de gewenste groei, maar uit de transformatie-oefeningen in de eerder hoofdstukken blijkt dat de wijk slechts een klein puzzelstukje is binnen een groter stedelijk geheel. **Roeselare telt tientallen verkavelingswijken, en er is daarom nood aan een stadsbrede ruimtelijke visie op het transformatiepotentieel van deze wijken. Het uitwerken van deze visie kan het beste gebeuren in de aanloop naar de uitwerking van het Ruimtelijk Beleidsplan, dat in de gemeentelijke planning staat vanaf 2025.**

De eerste vraag die gesteld moet worden is: waar willen we de komende 20 jaar als stedelijke overheid inzetten op verdichting en kernversterking, om te vermijden dat er bijkomende open

ruimte moet aangesneden worden om de woonbehoefte van de bewoners in te vullen? Het antwoord op deze vraag kan gevonden worden vanuit enkele ruimtelijke concepten zoals:

- vrijhouden van bestaande open ruimte en het uitbreiden van de open ruimte in overstromingsgevoelige gebieden;
- vertrekken van het principe van de 15-minutenstad: kernversterking in de omgeving van bestaande lokale voorzieningen;
- rekening houden met de knooppuntwaarde van de wijk of de mobiscor, in functie van ontsluiting met duurzame vervoerswijzen.

Eenmaal de selectie van deze gebieden is gebeurd, kan er een inschatting gemaakt worden van het transformatiepotentieel van een verkavelingswijk, zowel in de ruimte (wat is de ruimtelijke draagkracht van het gebied?) als in de tijd (wanneer ontstaat er een momentum om een collectief transformatietraject op te starten?). Het bepalen van het momentum is een essentiële voorwaarde, zo blijkt uit het ontwerpend onderzoek rond de transformatie-scenario's voor het Groenpark. Indien het de ambitie is om werkelijk aan te sturen op een substantiële verdichting (cfr de scenario's Smelt en Reset) moeten er zowel financiële middelen vrijgemaakt worden voor:

- 1) de creatie van een passend planologisch kader,
- 2) het voeren van een grondbeleid,
- 3) het opnemen van een publieke regierol in de vorm van een wijkontwikkelaar of een gebiedsregisseur die de brug slaat tussen grondeigenaars en projectontwikkelaars om de transformatie op een kwalitatieve manier op gang te trekken.

Wat betreft het planologisch kader is het van groot belang om bij de opmaak van het Ruimtelijk Beleidsplan een reflectie in te bouwen rond het type instrumentarium dat per gebied het meest geschikt is om de ruimtelijke regie te voeren. Uit het ontwerp onderzoek voor het Groenpark blijkt dat de geldende (of vervallen) verkavelingsvoorschriften de optimalisering van het ruimtegebruik meestal in de weg zal staan. Het louter terugvallen op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening kan in sommige gevallen misschien volstaan voor het beoordelen van de juridische aspecten, maar het valt te verwachten dat dit onvoldoende krachtig is om bij eventuele beroepsprocedures stand te houden.

Vanuit die optiek lijkt het noodzakelijk om per transformatiegebied minstens te vertrekken met de opmaak van een masterplan of beeldkwaliteitsplan, waarbij voldoende tijd wordt uitgetrokken om met de huidige eigenaars en bewoners in gesprek te gaan. Op die manier kan er in een vroege fase gebouwd worden aan draagvlak en kan de eventuele weerstand al snel gedetecteerd worden. Bovendien kan een masterplan ook gebruikt worden als een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling en vanuit die optiek (voor een beperkte periode) bij vergunningsprocedures ingezet worden als instrument voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

In andere gevallen kan het echter nodig zijn om een stap verder te zetten en over te gaan tot de uitwerking van een RUP. Dit zal in veel gevallen geen overbodige luxe zijn. Uit het ontwerp onderzoek voor het Groenpark leren we dat een betekenisvolle optimalisering van het ruimtegebruik

slechts mogelijk is door het samenvoegen van verschillende percelen, en gezien de hoge mate van kadastrale versnippering kan dit proces ettelijke jaren innemen. Een RUP kan op die manier een signaal zijn naar de ontwikkelende partijen dat hun geduld de moeite waard loont omdat er voldoende rechtszekerheid wordt gecreëerd voor een haalbare ontwikkeling. En uiteraard is een RUP ook voor de vergunningverlenende overheden een vorm van comfort, mits er voldoende flexibiliteit werd ingebouwd om voortschrijdend inzicht te integreren.

Tot slot kan ook het belang van kleinschalige experimenten niet onderschat worden. Klein starten en stap voor stap opschalen biedt kansen voor early adopters om ambitieus te zijn, en vormt ook voor de publieke actoren een leerschool voor hoe het anders kan. Vanuit die optiek zijn de korte termijnprojecten voor de Buurthuis-kamer en de Flexkamers een interessante aanzet, die mits voldoende storytelling kan zorgen voor het opbouwen van het draagvlak bij een groot deel van de bevolking. **Pik als stedelijke overheid deze initiatieven op, draag ze uit en voer er promotie rond in de wijken met potentieel! Op die manier wordt er vandaag al een zaadje geplant in de hoofden van de mensen, die morgen kunnen instappen in een transformatietraject!**

Verkavelingswijk Groenpark Roeselare

Deze studie is het resultaat van ontwerpend onderzoek naar de ruimtelijke transformatie van Verkavelingswijk Groenpark in Roeselare. Het rapport bundelt de inzichten van het ontwerp- en onderzoeksteam 1010 Architecture Urbanism, Labland en Humbble.

Dit rapport kadert binnen een breder leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie' met de doelstellingen: hoe kunnen we goed gelegen verkavelingswijken kwaliteitsvol verdichten, de leef- en omgevingskwaliteit verhogen en werken aan integrale verduurzaming. Naast Roeselare werd ook in Gent (Wondelgem) en Tervuren onderzoek gevoerd naar de vraag hoe de verkavelingswijk kan transformeren.