

VISIENOTA

# NIEUWE ABELE



ROESELARE  
IS 'R VOOR JOU

## COLOFON

### Visienota Nieuwe Abele (mei 2020)

Stad Roeselare  
Botermarkt  
8800 Roeselare

Dienst Ruimtelijke Planning  
[ruimtelijkeplanning@roeselare.be](mailto:ruimtelijkeplanning@roeselare.be)

Auteur: Hélène Sambaer  
Kaartmateriaal: Hélène Sambaer en Sofie Coghe  
Lay-out: Hélène Sambaer



## 1. Inleiding

Geknepen tussen het zuidelijk deel van de Rijksweg en de autostrade E403 ligt het gebied Nieuwe Abele. Deze strategische zone is een gebied in Roeselare met diverse mogelijkheden waar de stedelijke ontwikkeling niet stilstaat. Om op deze evolutie meer vat te kunnen krijgen, wordt door de Stad steeds meer gewerkt vanuit een beleidsmatige invalshoek op de ruimtelijke planning. Dit omdat de meeste instrumenten die vandaag de dag worden ingezet vaak door de werkelijkheid worden ingehaald. Op korte termijn is het dikwijls moeilijk om plannen uit te werken die de ontwikkeling van een bepaald gebied kunnen sturen. Daarom ontstond het idee om voor Nieuwe Abele een visienota op te stellen waarmee de Stad gericht vorm kan geven aan een toekomstbeeld voor het gebied. Door het opstellen van een visienota is het mogelijk op een zeer beperkte tijd een degelijke leidraad voor ruimtelijke ontwikkeling voor te stellen. Deze visienota vormt een toetsing voor concrete projectontwikkeling en bestemmingsmatige planning, vertrekkend vanuit de maatschappelijke en ruimtelijke noden ter plekke. Het vormt de basis om met de verschillende actoren in gesprek te gaan.

De komst van het nieuw ziekenhuis ten zuiden van de N63 en tussen de dorpskern van Oekene en het nog te realiseren bedrijventerrein Nieuwe Abele Zuid brengt nieuwe mogelijkheden met zich mee voor de omliggende gebieden en bedrijventerreinen. Deze kunnen echter niet volop benut worden, voornamelijk omdat het huidig planologisch kader ontoereikend is om deze mogelijkheden te faciliteren. De BPA's die momenteel van kracht zijn voor de gebieden Nieuwe Abele Oost, West en Zuid hebben vrij enge voorschriften, gericht op de realisatie van klassieke regionale bedrijvigheid.

Bovendien heeft elk plan en initiatief een andere timing. Hierdoor is er een nood aan een overkoepelende visie die alles kan samenbrengen. Zo kunnen alle plannen en projecten zich inpassen in de visie van de Stad, los van de specifieke timing en zone.

Hiernaast is het ook belangrijk om een overzicht te brengen in de programmatie van Nieuwe Abele in relatie met het mobiliteitsverhaal. Het recent aangelegde 3A-knooppunt dat een vlotte doorstroming tussen de N36 en het ziekenhuis moet garanderen, heeft een bepaalde restcapaciteit waar de programmatie van alle omliggende gebieden op afgestemd moet zijn. Dit is een cruciaal aspect in de verdere ontwikkeling van Nieuwe Abele. Zowel op het vlak van mobiliteit als ruimtelijke ordening zou een visienota hier overzicht, duiding en richting in kunnen geven.

Nieuwe Abele beslaat een beduidend gebied op een sleutellocatie in het stedelijk weefsel van de regio Roeselare. Het is bijgevolg essentieel om te streven naar een kwalitatieve ontwikkeling van dit stadsdeel. Het doel van deze visienota is om randvoorwaarden te scheppen die een duidelijke richting geven aan deze ontwikkelingen. Er wordt gekozen voor een duidelijke richtlijn, maar met de nodige mate van flexibiliteit. Met een ruime bril wordt buiten de klassieke ruimtelijke en thematische contouren gekeken. In Nieuwe Abele is een complexe dynamiek aanwezig tussen bedrijvigheid en werken, wonen, de nieuwe ziekenhuiscampus van AZ Delta en de verschillende mobiliteitsnetwerken. De visie overstijgt de verschillende beleidsdomeinen en gaat voor een geïntegreerde gebiedsontwikkeling. Hiernaast wenst de Stad ook op een gebiedsgerichte schaal aan te sluiten bij de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waarin de vraag naar spaarzaam ruimtegebruik centraal staat. Duurzaamheid is de pijler van hedendaagse stadsontwikkeling en wordt in deze visie dan ook niet over het hoofd gezien. Nieuwe Abele is een uniek gebied in Roeselare dat aan de hand van deze visienota versterkt kan worden.

## INDHOUDSTAFEL

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | <u>Inleiding</u> .....  | 3  |
| 2.     | <u>Leeswijzer</u> .....   | 6  |
| 3.     | <u>Situering</u> .....  | 9  |
| 3.1.   | Ruimtelijke context.....  | 9  |
| 3.1.1. | <i>Lokalisering Nieuwe Abele</i> .....                                  | 9  |
| 3.1.2. | <i>Foto's</i> .....   | 10 |
| 3.1.3. | <i>Bestaande structuren en activiteiten</i> .....                       | 13 |
| 3.1.4. | <i>Omgevingseffecten milieu en klimaat</i> .....                        | 15 |
| 3.2.   | Juridische context.....   | 18 |
| 3.2.1. | <i>Bestemmingsplannen</i> .....   | 18 |
| 3.2.2. | <i>Verkavelingen</i> .....  | 22 |
| 4.     | <u>Doelstelling: De vier speerpunten voor Nieuwe Abele</u> .....        | 24 |
| 5.     | <u>Relatie tot structuurplannen en geldende beleidsdocumenten</u> ..... | 26 |
| 5.1.   | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....                                | 26 |
| 5.2.   | Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....                                      | 26 |
| 5.3.   | Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.....                               | 28 |
| 5.4.   | Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.....                              | 29 |
| 5.5.   | Bestuursakkoord 2019-2025.....  | 30 |
| 5.6.   | Mobiliteitsplan en 3A-knooppunt.....                                    | 30 |
| 5.7.   | Klimaat+plan.....   | 31 |
| 5.8.   | Plan Roeselare Ondernemen (PRO-plan).....                               | 32 |
| 5.9.   | Groenplan.....  | 33 |
| 6.     | <u>Focus : principes en ruimtelijke vertaling</u> .....                 | 35 |
| 6.1.   | Thema's .....   | 35 |
| 6.1.1. | <i>Programmatie en functies</i> .....                                   | 37 |
| 6.1.2. | <i>Mobiliteit</i> .....   | 39 |
| 6.1.3. | <i>Duurzaamheid</i> .....   | 41 |
| 6.1.4. | <i>Groen en water</i> .....   | 43 |
| 6.1.5. | <i>Inrichtingsprincipes en stedenbouwkundige mogelijkheden</i> .....    | 45 |
| 6.2.   | Deelstructuren.....   | 48 |
| 6.2.1. | <i>Nieuwe Abele West</i> .....  | 48 |
| 6.2.2. | <i>Nieuwe Abele Oost</i> .....  | 50 |
| 6.2.3. | <i>Nieuwe Abele Zuid</i> .....  | 52 |
| 6.2.4. | <i>Westwing Park</i> .....  | 53 |
| 6.2.5. | <i>Ziekenhuis</i> .....   | 54 |
| 6.2.6. | <i>Woonwijk en dorpskern Oekene</i> .....                               | 55 |
| 7.     | <u>Verder verloop en realisatie</u> .....                               | 56 |
| 7.1.   | Beleidsmatige goedkeuring .....   | 56 |
| 7.2.   | Communicatie en aftoetsing actoren.....                                 | 56 |
| 7.2.1. | <i>Izegem</i> .....   | 56 |
| 7.2.2. | <i>AZ Delta</i> .....   | 57 |
| 7.3.   | Planologische toets.....  | 57 |

|  |    |
|--|----|
| 7.4. Realisatie plannen en implementatie in Omgevingsvergunningen..... | 58 |
| 8. <u>Slot</u> .....   | 60 |
| 9. <u>(Inspiratie-)bronnen</u> .....                                   | 60 |

## FIGUREN EN TABELLEN

|  |    |
|--|----|
| 1. <u>Overzichtskaart</u> .....  | 8  |
| 2. <u>Luchtfoto</u> .....  | 11 |
| 3. <u>Structuurkaart</u> .....   | 12 |
| 4. <u>Geluidsbelastingkaart (Lden)</u> .....                                     | 15 |
| 5. <u>Stikstofdioxidekaart (NO2)</u> .....                                       | 15 |
| 6. <u>Aangroei overstroombaar gebied</u> .....                                   | 16 |
| 7. <u>Droogtegevoeligheid bodem</u> .....  | 16 |
| 8. <u>Gezondheidsrisicozoneringskaart</u> .....                                  | 17 |
| 9. <u>Klimaatkwetsbaarheid zoneringskaart</u> .....                              | 17 |
| 10. <u>Gewestplan</u> .....  | 18 |
| 11. <u>Algemeen plan van aanleg</u> .....  | 18 |
| 12. <u>BPA Nieuwe Abele Oost</u> .....   | 19 |
| 13. <u>BPA Nieuwe Abele West</u> .....   | 19 |
| 14. <u>BPA Nieuwe Abele Zuid</u> .....   | 20 |
| 15. <u>Gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Roeselare</u> ..... | 20 |
| 16. <u>BLP Nieuwe Abele</u> .....  | 21 |
| 17. <u>BLP Babilliebeek</u> .....  | 21 |
| 18. <u>Verkavelingen</u> .....   | 22 |
| 19. <u>Middenruimte (PRS)</u> .....  | 28 |
| 20. <u>3A-knooppunt</u> .....  | 31 |
| 21. <u>Uittreksel Groenplan</u> .....  | 34 |
| 22. <u>Programmatie en functies</u> .....  | 36 |
| 23. <u>Mobiliteit</u> .....  | 38 |
| 24. <u>Duurzaamheid</u> .....  | 40 |
| 25. <u>Groen en water</u> .....  | 42 |
| 26. <u>Inrichtingsprincipes en stedenbouwkundige mogelijkheden</u> .....         | 44 |
| 27. <u>Hoogtemogelijkheden</u> .....   | 46 |
| 28. <u>Deelstructuur Nieuwe Abele West</u> .....                                 | 49 |
| 29. <u>Deelstructuur Nieuwe Abele Oost</u> .....                                 | 51 |
| 30. <u>Deelstructuur Nieuwe Abele Zuid</u> .....                                 | 52 |
| 31. <u>Deelstructuur Westwing Park</u> .....                                     | 53 |
| 32. <u>Deelstructuur Ziekenhuis</u> .....  | 54 |
| 33. <u>Deelstructuur woonwijk Rumbeke en dorpskern Oekene</u> .....              | 55 |

## 2. Leeswijzer

Deze visienota is tot stand gekomen door de dienst Ruimtelijke Planning van de Stad Roeselare, in nauwe samenwerking met het departement Beleidsontwikkeling Ruimte en de diensten Stedenbouw en Economie. Vier grote luiken kunnen onderscheiden worden, waarbij er gestreefd is naar een heldere opbouw van het verhaal. Deze opbouw is aangevuld met kaartmateriaal, afbeeldingen en referenties om de visie van de Stad beter te kunnen uitdrukken.

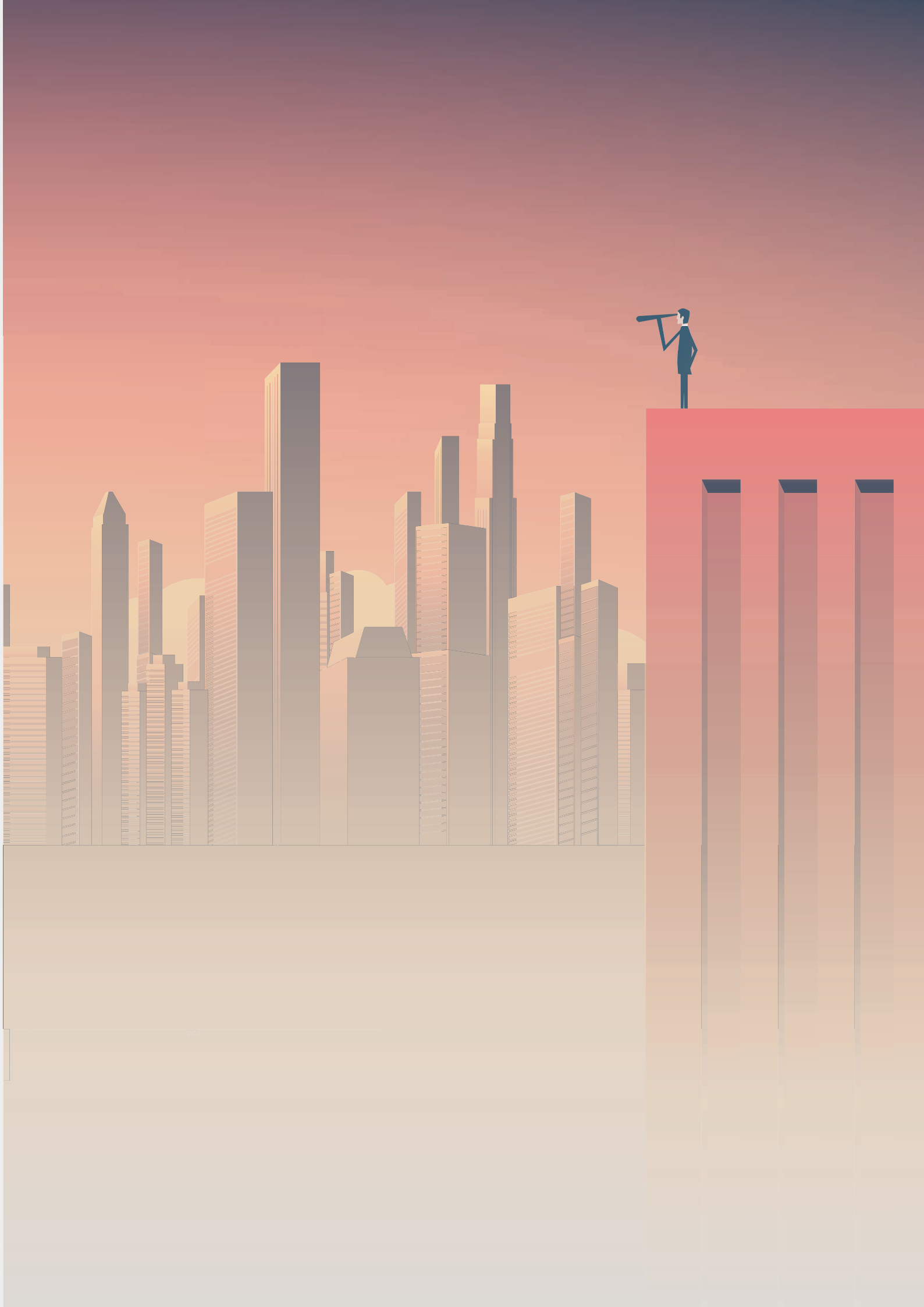
Het eerste deel verkent het gebied Nieuwe Abele in zijn geheel en situeert de site in zijn ruimere omgeving. Verschillend kaartmateriaal analyseert enkele omgevingseffecten, waaruit conclusies kunnen genomen worden op vlak van gezondheid en klimaatkwetsbaarheid. Ook de complexe planologische context wordt beschreven, om zo een goed beeld te kunnen krijgen van de juridische situatie.

In het tweede grote luik worden de vier belangrijke speerpunten voor de toekomstige ontwikkeling van Nieuwe Abele naar voor gebracht. Deze dienen als een rode draad meegenomen te worden in de verdere visievorming van het gebied. Hiernaast wordt het uitvoerig bestand van relevante beleidsplannen en visies overlopen, waarbij specifiek wordt toegespitst op de elementen die relevant zijn voor Nieuwe Abele.

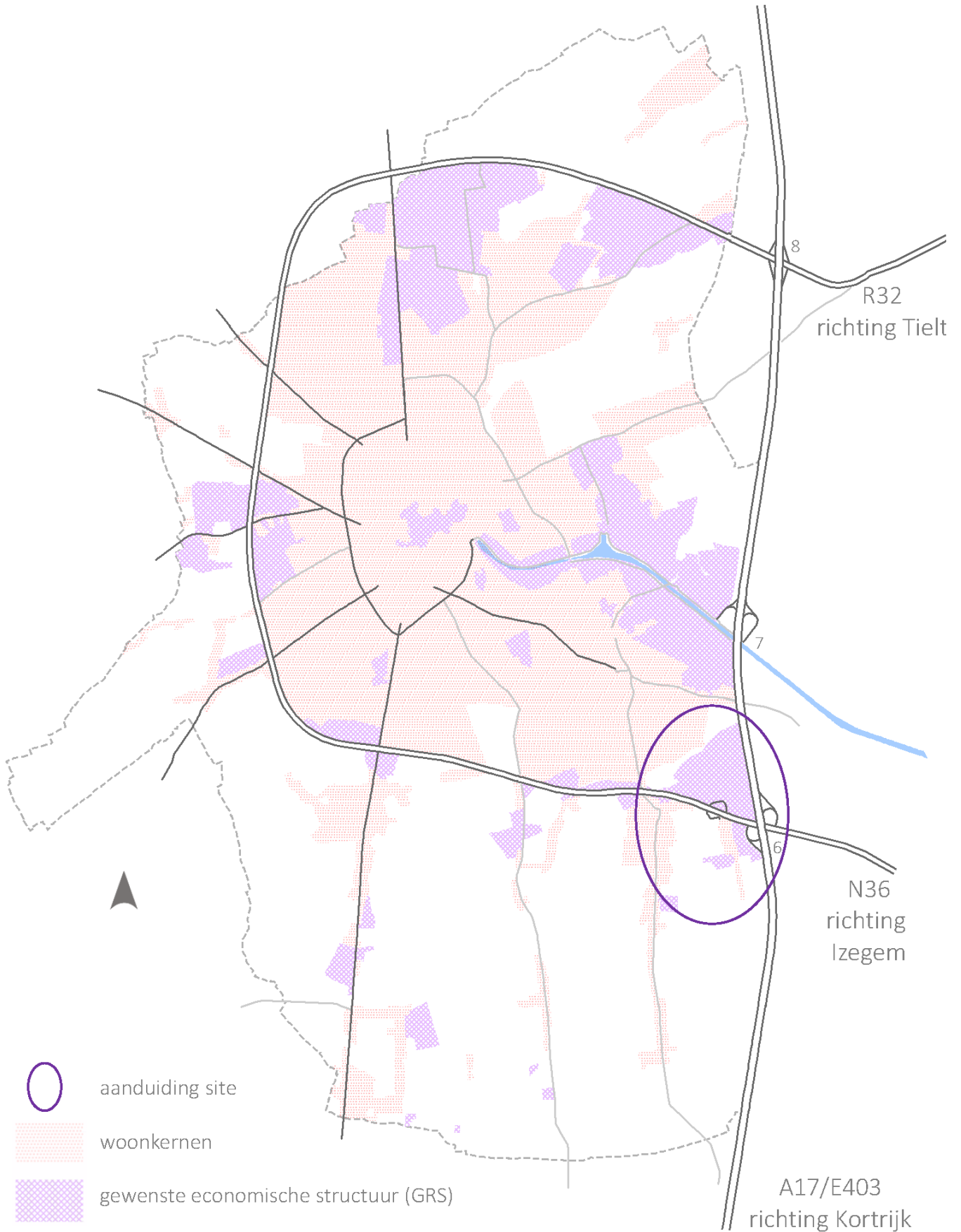
Vervolgens wordt in het derde deel de veelheid van relevante principes gefocust in vijf thema's: programmatie en functies, mobiliteit, duurzaamheid, groen en water en inrichtingsprincipes en stedenbouwkundige mogelijkheden. Er wordt ook een gebiedsgerichte onderverdeling gemaakt in verschillende deelstructuren, waarbij ingezoomd wordt op de principes die het meest impact hebben om de deelstructuur in kwestie.

In het laatste onderdeel wordt stilgestaan bij het verdere verloop en implementatie van de visienota. Belangrijk hierbij is een eenduidige communicatie en het betrekken van de juiste actoren. Tenslotte zal de visienota moeten gebruikt worden bij alle ontwikkelingstrajecten die in Nieuwe Abele zullen lopen.

Het gebruik van deze visienota dient ook geduid te worden. De visienota Nieuwe Abele zal voor alle ruimtelijke plannen in het gebied een toetssteen en inspiratiebron moeten vormen. De nota fungeert als een overkoepelend beleidskader voor alle planinitiatieven in het gebied. Hiernaast is de visienota ook een frame voor alle omgevingsvergunningen in Nieuwe Abele. Wanneer het gewenst is om af te wijken van een BPA of verkaveling ouder dan 15 jaar, dient dit gemotiveerd te worden aan de hand van de visienota als toetsingskader. Op die manier werkt de visienota als een handvat voor toekomstige ontwikkelingen.



A17/E403  
richting Brugge



R32  
richting Tielt

N36  
richting  
Izegem

A17/E403  
richting Kortrijk

○ aanduiding site

■ woonkernen

■ gewenste economische structuur (GRS)

0 500 1.000 2.000 Meter

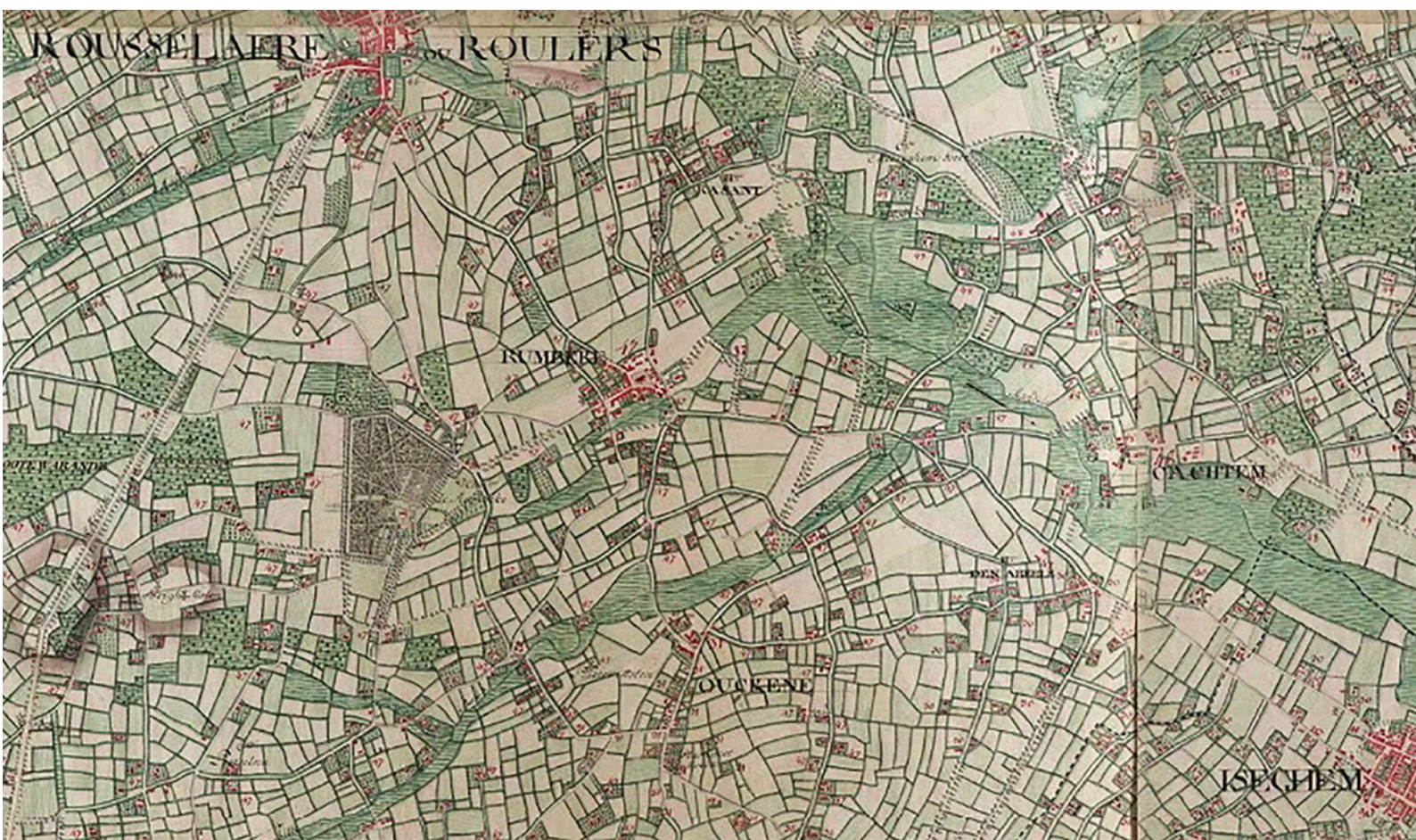


### 3. Situering

#### 3.1. Ruimtelijke context

##### 3.1.1. Lokalisering Nieuwe Abele

Het gebied Nieuwe Abele situeert zich in het zuidoosten van Roeselare, vlakbij de grens met Izegem. Het grootste deel van de site valt net binnen de Grote Ring (N36) en grenst in het oosten aan de E403 (inclusief het afrittencomplex 6 Roeselare-Rumbeke). Hierin ligt ook het Westwing Park. De ziekenhuiscampus en Nieuwe Abele Zuid liggen buiten de Grote Ring. In het noorden van Nieuwe Abele vormt de Babilliebeek de grens met de achterliggende residentiële wijk in Rumbeke. Ook de dorpskern van Oekene situeert zich in de nabije omgeving van Nieuwe Abele, meer specifiek ten westen van de ziekenhuiscampus. De E403 treedt op als een barrière tussen Roeselare en Izegem, maar in feite bevinden de activiteiten op het grondgebied van Izegem (bvb. Skyline Communications) zich vlakbij Nieuwe Abele.



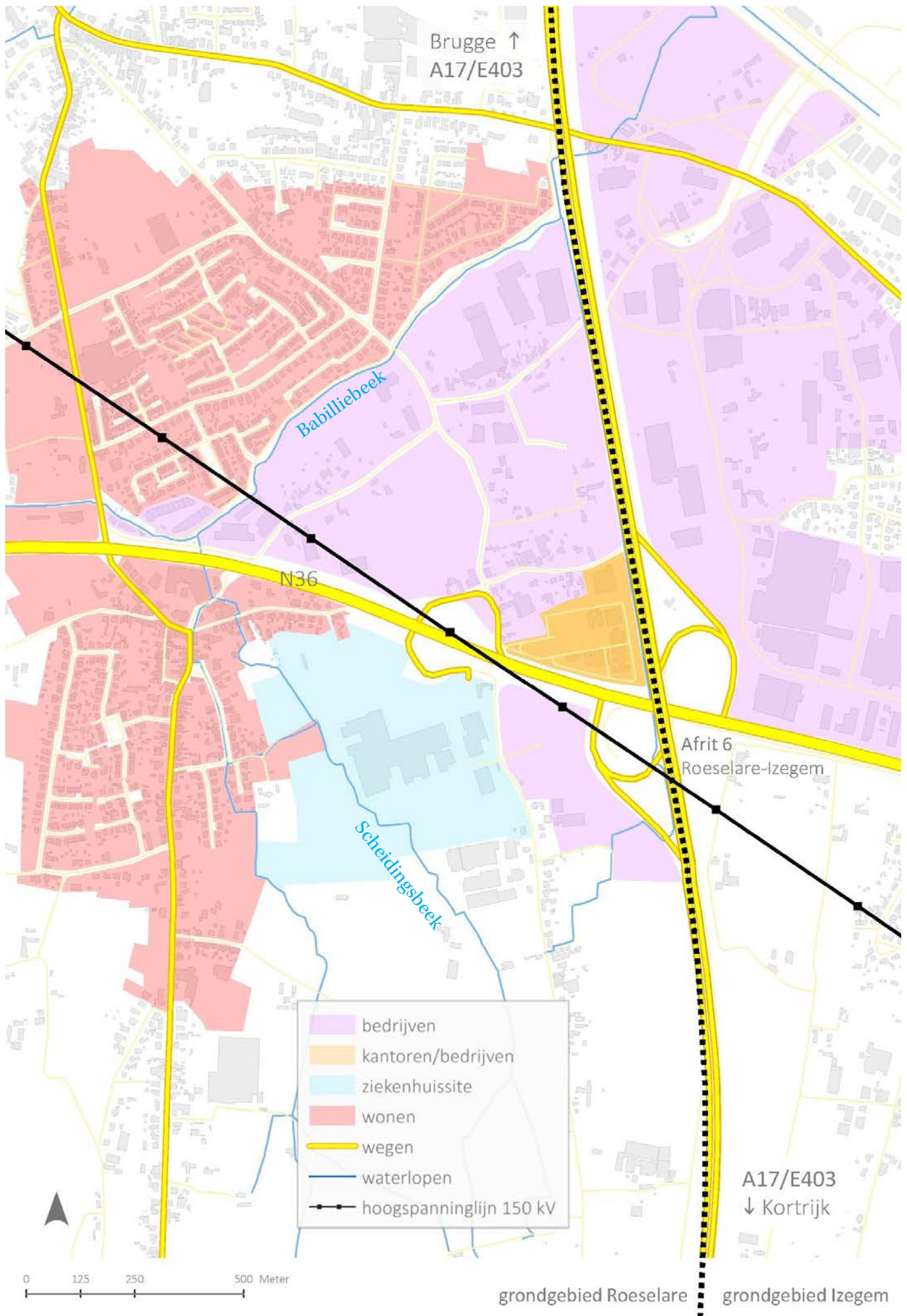
3.1.2. Foto's





grondgebied Roeselare

grondgebied Izegem



### 3.1.3. Bestaande structuren en activiteiten

Verschillende grote structuren bepalen de inrichting van Nieuwe Abele. Zeer aanwezig is de opvallende weginfrastructuur. De E403 en de N36 (Grote Ring) vormen een wig waar de andere structuren zich aan ophangen. De E403 vormt de verbinding tussen Brugge en Kortrijk, de Grote Ring omarmt het stedelijk weefsel van Roeselare. Tevens vormen ze ook een barrière voor onder meer de zwakke weggebruiker. Geënt op de Grote Ring vormt het nieuwe knooppunt de verbinding tussen de noordelijke delen van Nieuwe Abele en de ziekenhuis campus van AZ Delta, samen met de toekomstige ontwikkelingen ten zuiden van de Grote Ring. Andere structurerende wegen zijn de Kwadestraat, de Armoedestraat en de Nieuwe Abelestraat (die ook deel uitmaakt van het nieuwe 3A-knooppunt).

Een lineaire structuur die al veel langer een belangrijke rol speelt in de ontwikkeling van het gebied, is de Babilliebeek. Deze ontspringt in Beitem en stroomt vervolgens noordoostwaarts richting Oekene, waar hij de Grote Ring kruist. Zo loopt hij door het gebied van Nieuwe Abele en passeert de E403 en het Kanaal Roeselare-Leie om tenslotte in de Mandel uit te monden. De oever van de Babilliebeek tussen de Grote Ring en de autostrade is toegankelijk voor voetgangers en fietsers, die op deze manier de groenblauwe as ook als een functionele verbinding kunnen gebruiken. Langs beide zijden van de beek is groen voorzien dat enerzijds optreedt als een ecologische link, maar ook als een groene buffer tussen het aanwezige woonweefsel en de bedrijvigheid. Een andere blauwe structuur in het gebied, is de Scheidingsbeek. Deze stroomt tussen de dorpskern van Oekene en de ziekenhuiscampus ten oosten van de kern. De beek vormt hier eveneens een ecologische scheiding tussen de woonkern en de activiteiten van het ziekenhuis.

Een laatste lineaire structuur die het beschreven gebied doorkruist, is de hoogspanningslijn van Elia. Deze verbinding loopt van Izegem naar Rumbeke, en vervolgens door naar Beveren. Qua bouwhoogtes moet rekening gehouden worden met de loop van de hoogspanningskabel. Tussen de Grote Ring en de lus van het nieuwe knooppunt (Nieuwe Abelestraat en Kwadestraat), eveneens oostelijker aan de Armoedestraat, bevinden er zich pylonen die de hoogspanningskabel dragen. Ook hier dient rekening mee gehouden te worden bij eventueel nieuwe activiteiten in de omgeving.

Naast lineaire structuren zijn er ook een aantal belangrijke clusters van activiteiten en weefsels aanwezig in Nieuwe Abele. Twee residentiële weefsels begrenzen de zone, namelijk de wijken en verkavelingen ten zuiden van Rumbeke tot aan de Babilliebeek, en de dorpskern van Oekene. In deze gebieden ligt de focus op het wonen en hieraan verwante activiteiten.

Een grote invloed op het gebied is afkomstig van de ziekenhuiscampus van AZ Delta. Gelegen tussen de dorpskern van Oekene, de Grote Ring en de E403, biedt het ziekenhuis ruimte voor 700 bedden opname, een 70-tal bedden dagziekenhuis en 1450 parkeerplaatsen. Het complex heeft een vloeroppervlakte van 116 000 m<sup>2</sup>. Wanneer het ziekenhuis op volle toeren draait, zal de campus dus veel verkeer en activiteit genereren.

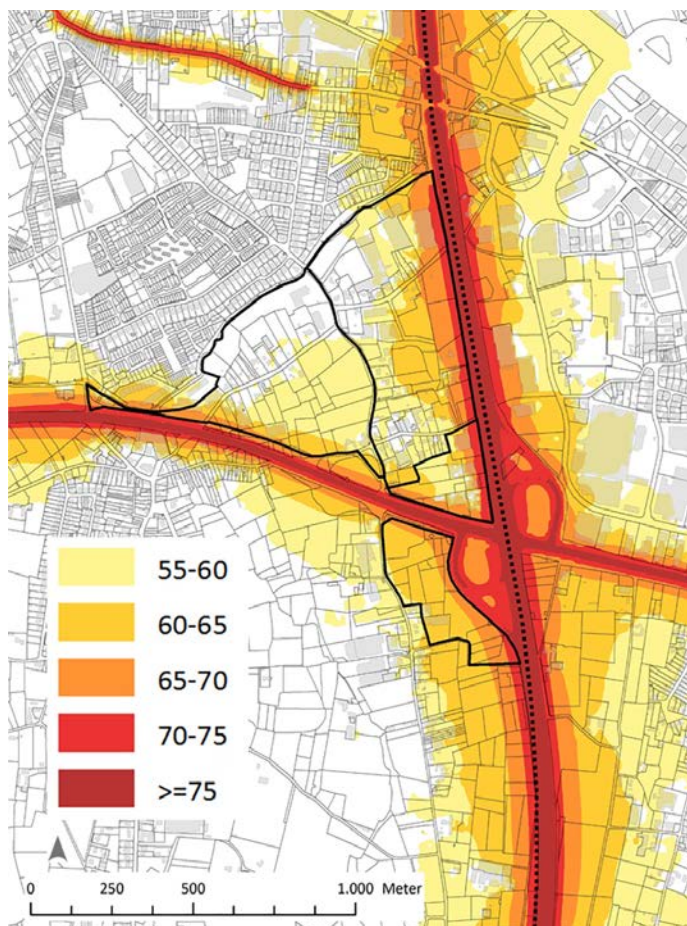
Een andere cluster waar veel activiteit terug te vinden is, is het kantoren- en dienstencomplex Westwing Park. Hier zijn onder andere kantoren van Focus WTV, Politiezone RIHO, Regus en verschillende banken gevestigd. Westwing Park is gelokaliseerd op een echte zichtlocatie, vlak bij het afrittencomplex van de autostrade en de Grote Ring. Er liggen plannen op tafel om het complex uit te breiden met een nieuw kantoorgebouw en een parkeertoren.

Naast de ziekenhuiscampus en Westwing Park is het belangrijkste programma in Nieuwe Abele de bedrijvigheid en de ondernemingen. Deze ondernemingen zijn verdeeld over verschillende sectoren, en liggen verspreid over het grondgebied van Roeselare en Izegem. In Roeselare zijn drie grote clusters te onderscheiden, namelijk Nieuwe Abele Oost, West en Zuid. Nieuwe Abele Oost en West bevinden zich ten noorden van de Grote Ring en bestaan voornamelijk uit een lappendeken van functies en percelen met een lage stedelijke kwaliteit. De focus ligt op bedrijvigheid, maar er bevinden zich verschillende woningen en woonondersteunende functies. Beiden vallen onder het parkmanagement van de WVI. Hiernaast zijn een vrij groot aantal percelen vandaag de dag nog niet ingevuld of onderbenut. Dit zorgt voor een incoherent geheel dat een onoverzichtelijke en versnipperde indruk nalaat. Nieuwe Abele Zuid is ten zuiden van de Grote Ring gelegen, maar is nog volledig onbebouwd. De gronden zijn in eigendom van WVI, maar worden voorlopig on hold gehouden om de verschillende mogelijkheden verder te exploreren.

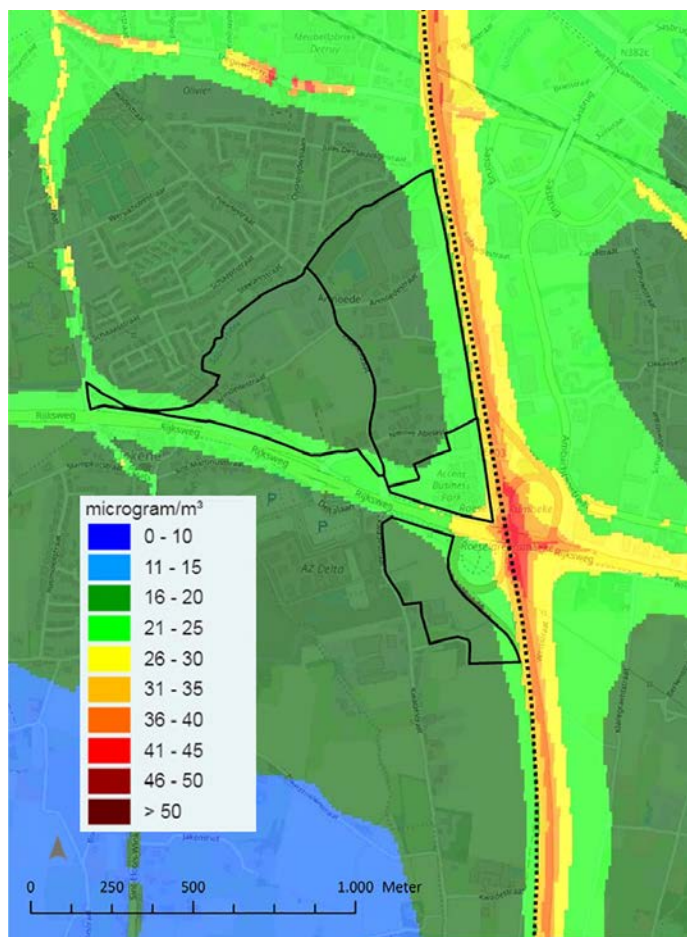
Op het grondgebied van Izegem, afgescheiden van de bedrijfsgronden in Roeselare door de autosnelweg, ligt het bedrijventerrein Izegem Zuid. Ook dit is een bedrijventerrein onder het parkmanagement van WVI. Een deel van het terrein is CO2-neutraal en er wordt gedeeltelijk aan groenbeheer gedaan. De ondernemingen die ruimtelijk het meest aansluiten op het gebied Nieuwe Abele in Roeselare zijn onder andere Skyline Communications, Boucherie en autobedrijf Driessens.



### 3.1.4. Omgevingseffecten milieu en klimaat



Geluidsbelastingskaart Lden (2016)



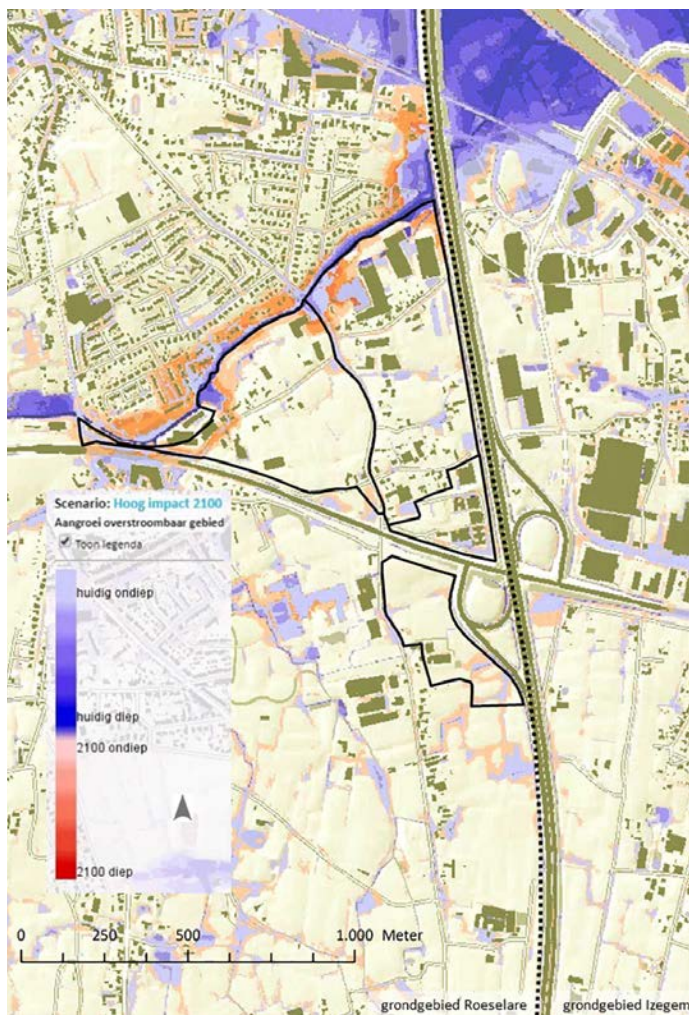
Stikstofdioxidekaart (NO2) jaargemiddelde (2018)

#### Geluidsbelasting

Met de aanwezigheid van de autostrade (E403) en de Grote Ring (N36) die het gebied doorsnijden, is het een evidentie om de geluidsbelasting van het wegverkeer in acht te nemen. Op de geluidsbelastingskaarten (Lden en Lnight) voor het gebied van Nieuwe Abele wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrumniveau over 24 uur waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen. Dit omdat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren. Aan beide zijden van de E403 en de N36 blijkt de overlast het grootst te zijn. Deze neemt af naarmate de afstand tot de wegen vergroot. In de oksels van het knooppunt van beide wegen is er hinder van verschillende kanten. 's Nachts is de geluidsbelasting minder groot dan overdag, omdat het aantal verplaatsingen dan ook lager is. Geluidshinder heeft 's nachts echter een grotere impact dan overdag, wanneer de meeste personen niet thuis zijn. De geluidsbelastingskaart Lnight is dus een essentiële bron van informatie om rekening mee te houden.

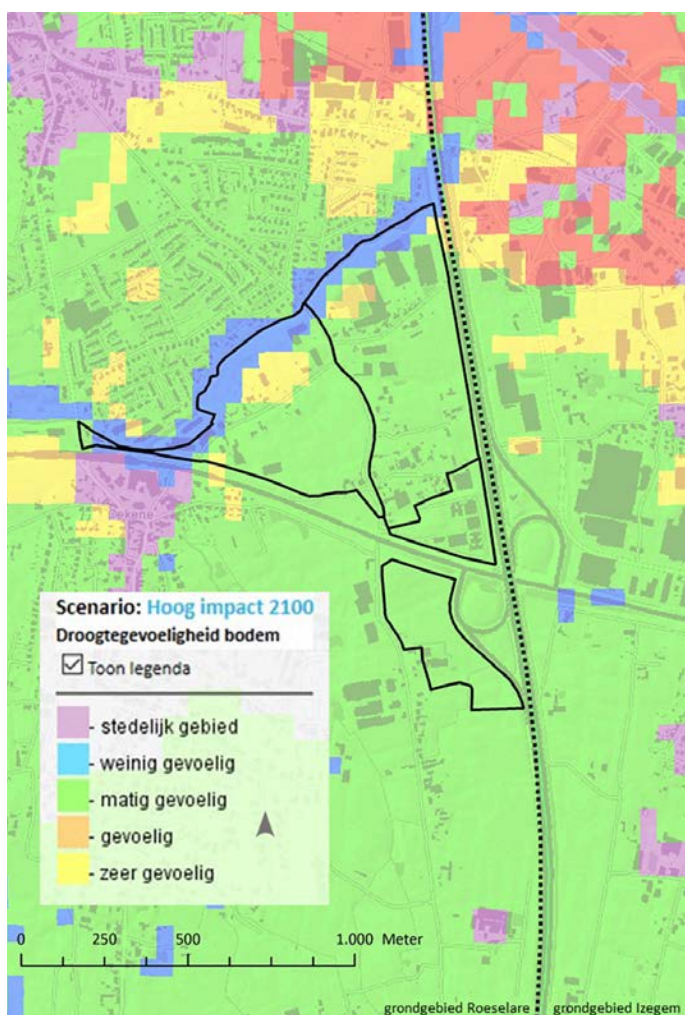
#### Luchtkwaliteit

De grote wegeninfrastructuren in Nieuwe Abele hebben niet alleen gevolgen voor de geluidshinder, maar ook voor de luchtkwaliteit. Drie parameters worden hiervoor van dichtbij bekeken, namelijk fijn stof (PM 2,5), stikstofdioxide en roet. Een algemene vaststelling is dat hoe dicht de locatie bij de E403 en de N36 is, hoe hoger de concentraties zijn en hoe slechter de luchtkwaliteit is. Wat fijn stof betreft ligt het gebied ten zuiden van de N36 (dorpskern Oekene en ziekenhuis) in een lagere categorie dan de rest van het gebied. Deze waarden zijn echter gelijklopend met andere stedelijke centra zoals Kortrijk en Brugge, en dus niet geheel abnormaal. Bovendien is fijn stof een minder doorslaggevendere parameter dan stikstof en roet. De concentraties stikstofdioxide en roet zijn echter hoog langs het tracé van de autostrade, met een piek ter hoogte van het knooppunt met de N36. Ook langs de N36 zijn de concentraties hoger dan de nabije omgeving. Vooral de invloed van stikstofdioxide reikt verder het binnengebied in.



## Overstromingsgevoeligheid

Een derde milieuaspect dat impact heeft op de omgeving is de overstromingsgevoeligheid. Om hier een zicht op te krijgen, worden de effectieve en mogelijks overstromingsgevoelige gebieden (2017) op kaart gezet. De effectief overstromingsgevoelige gebieden bevinden zich grotendeels langs de bestaande waterlopen van de Babilliebeek en het Kanaal. De mogelijks overstromingsgevoelige gebieden zijn terug te vinden in het verlengde van de effectieve overstromingsgevoelige gebieden van de Babilliebeek. Ook de gronden ter hoogte van de verschillende op- en afrittencomplex in het gebied, enkele zones op het terrein van het ziekenhuis en kleinere verspreide zones zijn mogelijks gevoelig aan overstromingen. Door de klimaatverandering kan de overstromingsgevoeligheid in de toekomst hoogstwaarschijnlijk verhogen. Het klimaatportaal heeft de aangroei van het overstroombaar gebied in kaart gebracht (zie afbeelding). De rode kleuren tonen de gebieden aan waar vandaag de dag nog geen risico is op overstromingen, maar in de toekomst (2100) wel. Deze gebieden, net als de effectief en mogelijks overstromingsgevoelige gebieden, zijn dus erg kwetsbaar voor klimaatverandering. De kaart toont bovendien aan dat er zich een kinderopvang in het gebied bevindt die behoorlijk kwetsbaar is aan overstromingen.



## Droogtegevoeligheid en hitte

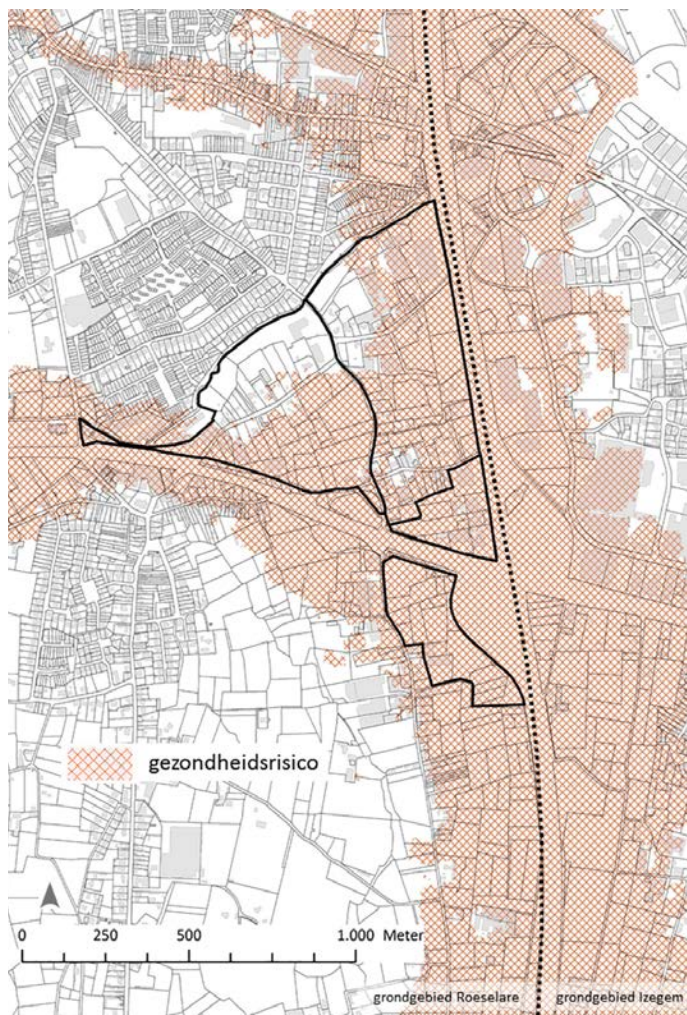
De klimaatverandering heeft niet alleen meer en intensere regenbuien als gevolg, ook langere en extreme droogteperiodes zullen in stijgende mate voorkomen. Om de impact hiervan te kunnen inschatten op het gebied van Nieuwe Abele, wordt er gekeken naar de droogtegevoeligheid van de bodem. Het stedelijk gebied wordt hier buiten beschouwing gelaten. De zone die weinig gevoelig is aan droogte, is de groenblauwe ader van de Babilliebeek, alsook enkele zones dicht bij het kanaal. Het overgrote deel van Nieuwe Abele heeft een matig gevoelige bodem. De grootste gevoelige bodems bevinden zich ten noord-noordoosten van de beek. Hier is de bodem gevoelig tot zeer gevoelig voor droogte. Verspreid liggen ook enkele losse gebieden met een zeer hoge gevoeligheid, onder andere vlak bij de Babilliebeek in Nieuwe Abele West.

Ook het aantal hittestressdagen zal stelselmatig toenemen als de klimaatverandering zich op dezelfde manier blijft manifesteren. Dit zal merkbaar meer voelbaar zijn in dichter bebouwde gebieden dan in zones met een eerder open karakter. Ook op het gebied van Nieuwe Abele kan dit worden toegepast, waar de onbebouwde zones, zoals het centrale deel van Nieuwe Abele West, meer bestand zijn tegen hittestress.



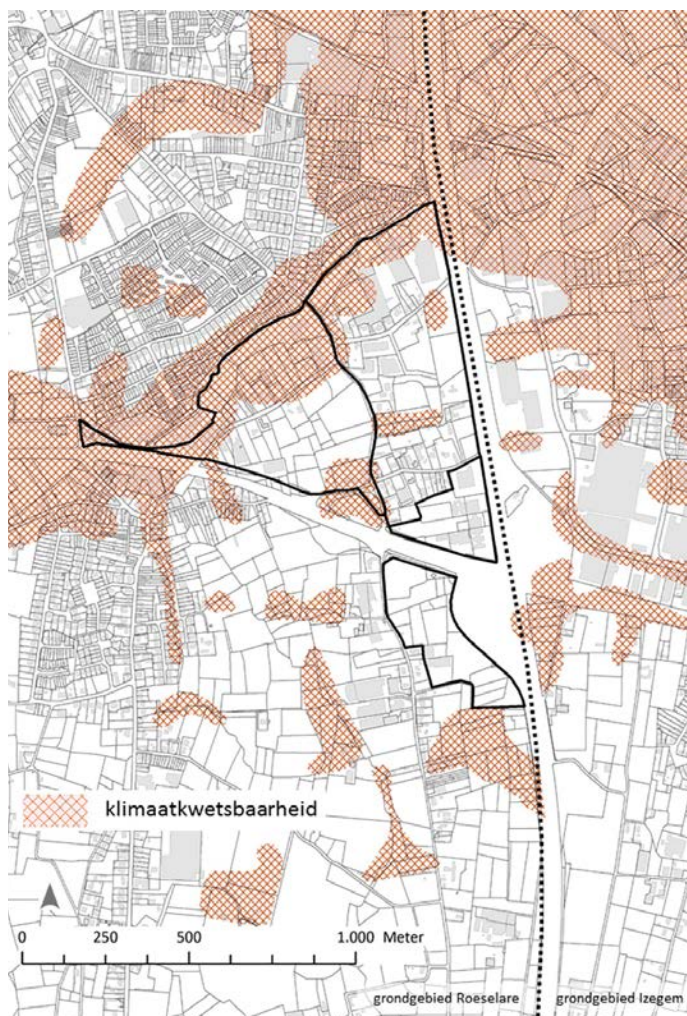
### Gezondheidsrisicozoneringskaart

Bovenvermelde factoren van geluidsbelasting en luchtkwaliteit kunnen gecombineerd worden tot een gezondheidsrisicokaart. Deze visualiseert de locaties waar een mogelijk gezondheidsrisico zich kan voordoen indien men op deze locatie woont of lang verblijft. Zowel Lden, Lnight, fijn stof, stikstofdioxide als roet worden hier in meegenomen. Voor Nieuwe Abele is het zeer duidelijk dat de E403 en de N36 de twee factoren zijn die dit risico bepalen. De kaart vormt een buffer rond beide wegen, dewelke breder is rond de E403 dan rond de N36. Vooral het gebied rond het knooppunt, waar de twee wegen samenkomen, is cruciaal. Alle aspecten die een risico vormen voor de gezondheid komen hier samen.



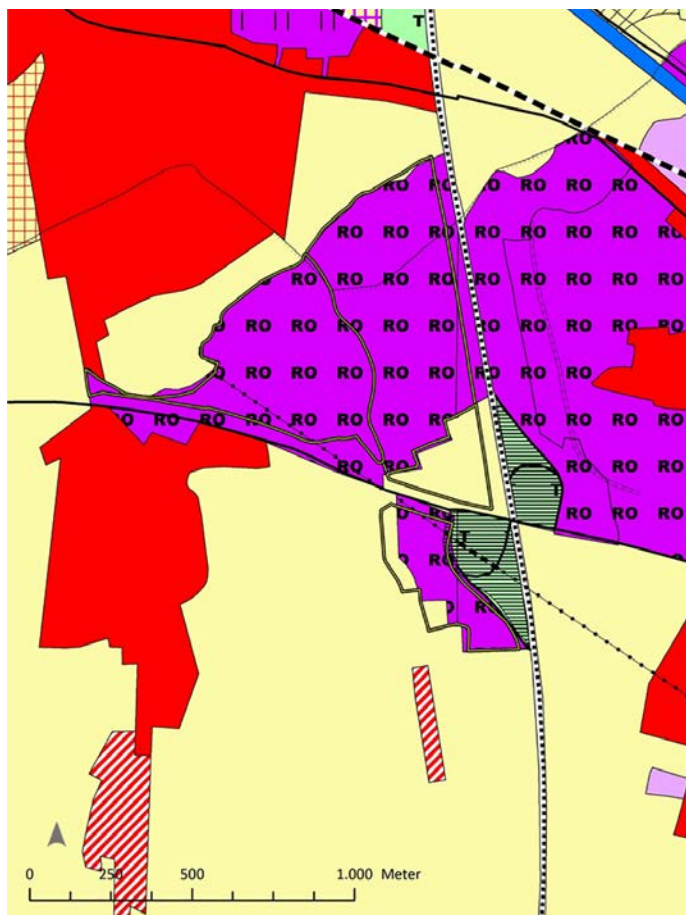
### Klimaatkwetsbaarheid zoneringskaart

Wanneer alle factoren die een gebied kwetsbaar maken voor klimaatverandering worden samengebracht, kan er een klimaatkwetsbaarheid zoneringskaart worden gemaakt. Voor Nieuwe Abele spelen voornamelijk overstromings- en droogtegevoeligheid een belangrijke rol. Hittegevoeligheid is minder doorslaggevend, aangezien hiervoor minder differentiatie is in het gebied. De zones waar de kwetsbaarheid voor klimaatverandering het sterkst naar voor komt, situeren zich langs de Babilliebeek en in het noordelijk deel van Nieuwe Abele op het grondgebied van zowel Roeselare als Izegem. Door de overstromingsgevoeligheid van de Babilliebeek is een brede strook aangeduid die de loop van de rivier volgt. Ook de aanwezigheid van het Kanaal Roeselare-Leie brengt een hoge overstromingsgevoeligheid met zich mee. Naast deze grotere zones, zijn er vooral versnipperde gebieden aanwezig die een verhoogde gevoeligheid ondervinden. Opmerkelijk voor Nieuwe Abele is de vlek ter hoogte van de ontsluitingslus in het zuiden van Nieuwe Abele West, de dorpskern van Oekene, en de zones op de locatie van het nieuwe ziekenhuis, die ook kwetsbaar zijn voor eventueel overstromingsgevaar.



## 3.2. Juridische context

### 3.2.1. Bestemmingsplannen



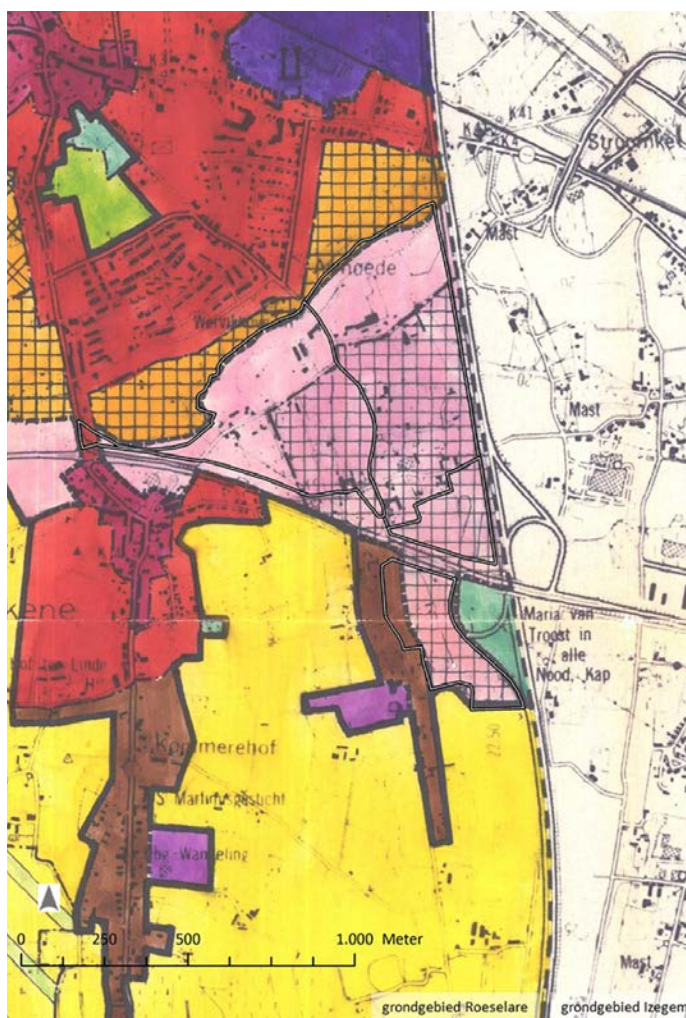
#### Gewestplan (1979)

Volgens het Gewestplan zijn er in het gebied Nieuwe Abele drie hoofdzones te onderscheiden, namelijk regionale bedrijvigheid, wonen en een agrarische zone. In de zone voor regionale bedrijvigheid zijn industriële of ambachtelijke bedrijven toegelaten, alsook complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven. Enkel huisvesting in functie van het bedrijf (bijvoorbeeld voor bewakingspersoneel) is toegelaten. Het gewestplan werd verder verfijnd met de opmaak van drie BPA's.

In 1998 werd de gedeeltelijke herziening van het Gewestplan Roeselare-Tielt goedgekeurd. Deze wijziging bevat bestemmingswijzigingen die uitvoering geven aan de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het bedrijventerrein Nieuwe Abele (West, Oosten en Zuid) krijg zo weer de bestemming van een regionaal bedrijventerrein.

#### APA (1991)

- Bedrijvigheid voor KMO en dienstverlening (roze):
  - Ambachtelijke bedrijven en kleine tot middelgrote ondernemingen
  - Vestigingen voor groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding
  - Gemengde bestemming woon- en bedrijven gebied
  - Niet toegelaten: bedrijven met een voor de omgeving ernstig storend karakter
- Reservegebied voor bedrijven voor KMO en dienstverlening (roze dubbel gearceerd):
  - Toekomstige gebieden voor bedrijven voor KMO en dienstverlening
- Woongehuchten en/of woonkorrels (bruin):
  - Ruraal gesitueerde algemene woongebieden
  - Meervoudige bestemming mogelijk: wonen, handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf, groen, socio-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven (nieuwe bedrijvigheid wordt beperkt)
- Landelijk en open ruimte gebieden met agrarisch karakter (geel):
  - Open ruimte gebied voor landbouw in de ruime zin
- Gemeenschapsuitrustingsgebieden (dennengroen)
- Algemeen woongebied, perifeer kerngebied en woonreservegebied (rood, donker roze en oranje dubbel gearceerd)
- Bedrijfsgebied met milieu vriendelijk karakter (paars)

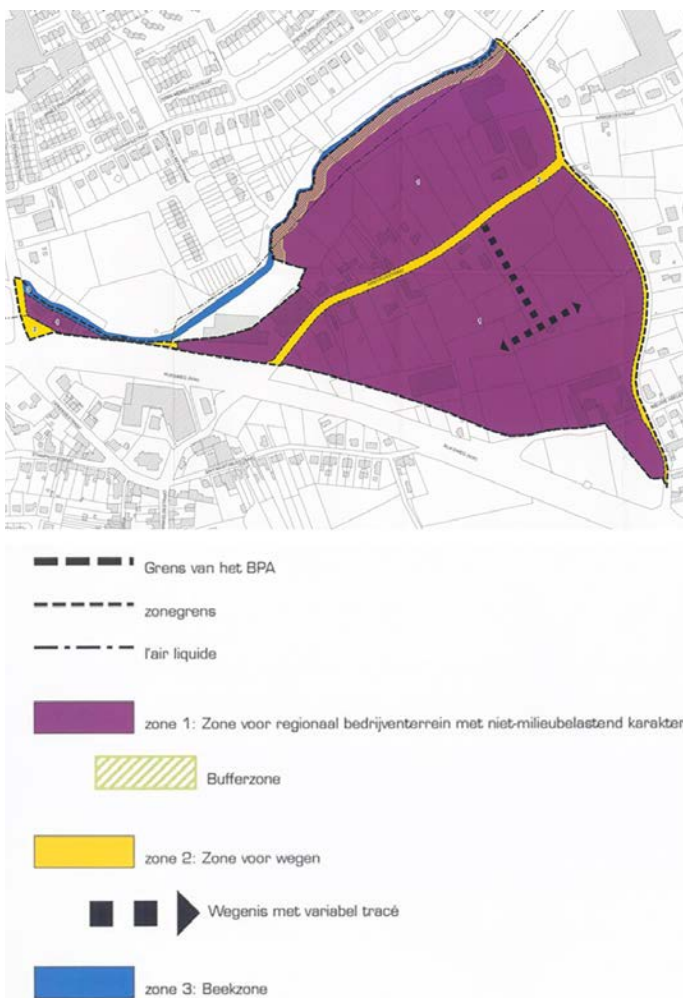
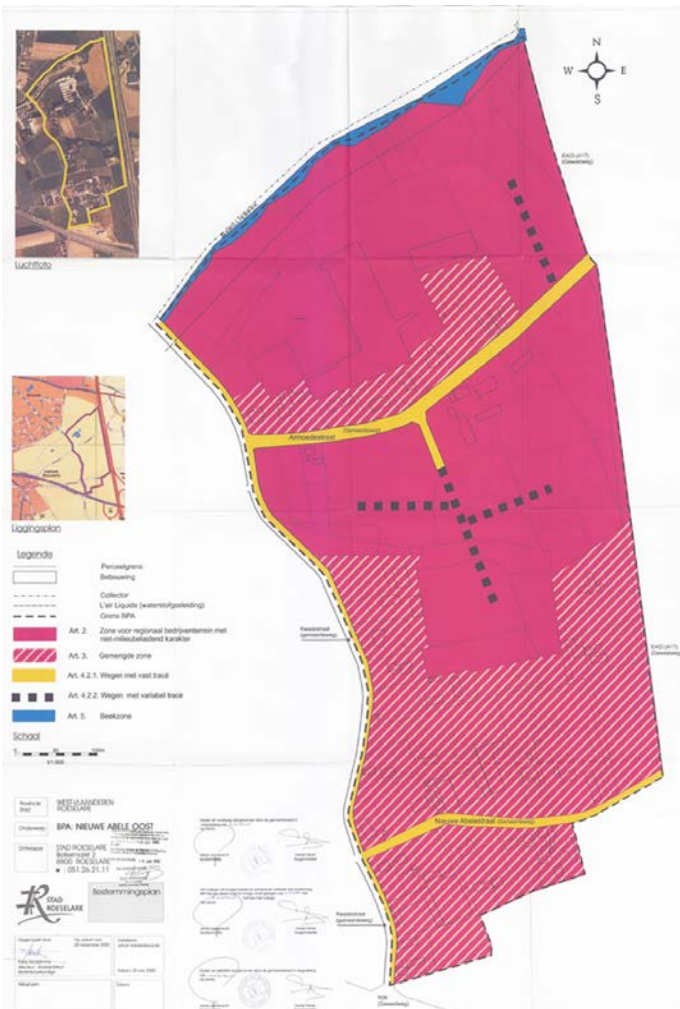


### BPA Nieuwe Abele Oost (2002)

- Regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter
  - Niet-milieubelastende bedrijven met een boven lokale uitstraling
  - Complementaire dienstverlenende bedrijven
  - Bijhorende woongelegenheden voor bedrijfsbewaking of -voering (max. één woongelegenheden per bedrijf)
  - Niet toegelaten: kleinhandel en bedrijven met een voor de omgeving ernstig storend karakter
  - Max. kroonlijsthoogte = 10m, max. nokhoogte = 12m, max. 20% van de toegestane grondbezetting = 18m hoogte
  - Bouwvrije afstand (min. 15m) t.o.v. de Babillie beek
- Gemengde zone
  - Eengezinswoningen en niet voor de woonomgeving belastende bedrijven
  - Geen kleinhandel
- Zone voor wegen → Wegen met variabel tracé
  - Max. verschuiving van 30m t.o.v. de voorgestelde aanduiding
  - Volledig nieuw tracé indien gezamenlijk voorstel door alle eigenaars (per deelzone)

### BPA Nieuwe Abele West (2009)

- Regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter
  - Niet-milieubelastende bedrijven met een boven lokale uitstraling
  - Complementaire dienstverlenende bedrijven
  - Bijhorende woongelegenheden voor bedrijfsbewaking of -voering
  - Toonzalen met een max. opp. van 400m<sup>2</sup>
  - Niet toegelaten: kleinhandel, bedrijven met een voor de omgeving ernstig storend karakter (schrootbedrijven, recuperatiebedrijven van afval, ...) en nieuwe autohandel
- Zone voor wegen → Wegen met variabel tracé
  - Max. verschuiving van 30m t.o.v. de voorgestelde aanduiding
  - Volledig nieuw tracé indien gezamenlijk voorstel door alle eigenaars



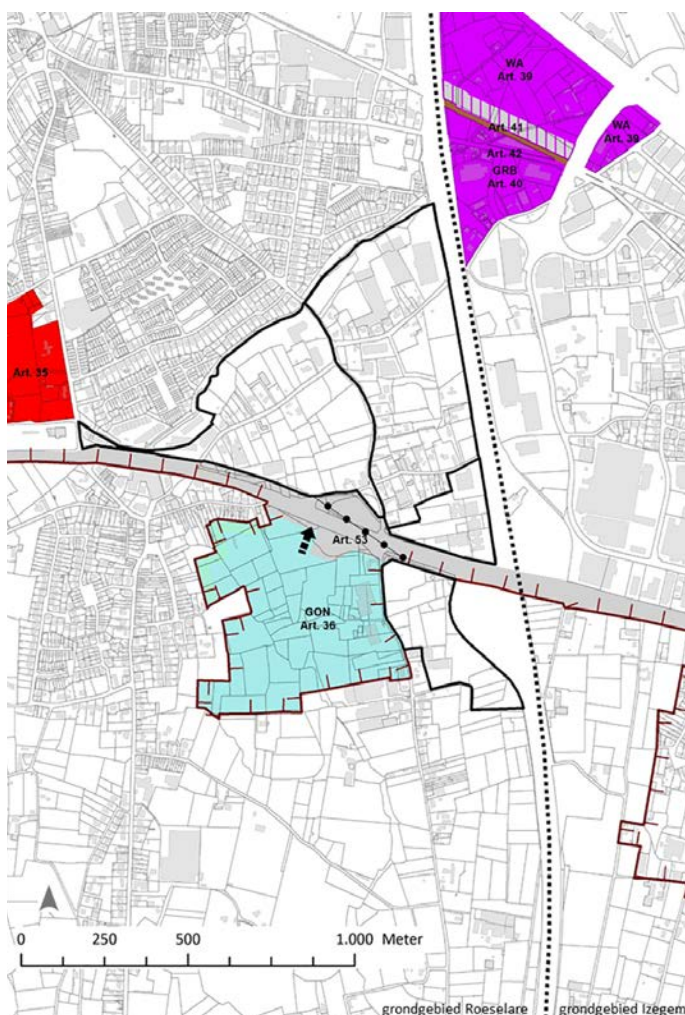
## BPA Nieuwe Abele Zuid (2002)

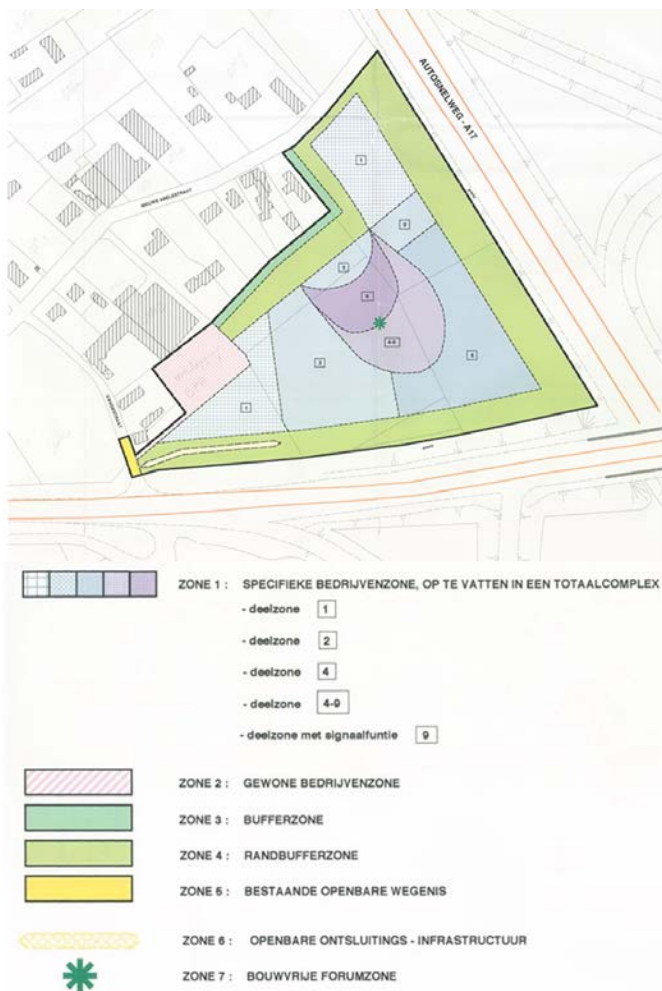
- Regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter
  - Niet-milieubelastende bedrijven met een boven lokale uitstraling
  - Complementaire dienstverlenende bedrijven
  - Bijhorende woongelegenheden voor bedrijfsbewaking of -voering
  - Niet toegelaten: kleinhandel en bedrijven met een voor de omgeving ernstig storend karakter
  - Max. kroonlijsthoogte = 10m, max. nokhoogte = 12m, max. 20% van de toegestane grondbezetting = 18m
- Zone voor wegen → Wegen met variabel tracé
  - Max. verschuiving van 30m t.o.v. de voorgestelde aanduiding
  - Volledig nieuw tracé indien gezamenlijk voorstel door alle eigenaars



## Gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Roeselare (2008)

- Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (art. 36, lichtblauw)
  - Bestemd voor een ziekenhuis, in combinatie met rust- en verzorgingstehuis met bijhorende complementaire voorzieningen
  - Verplichte buffer aan de grenzende woonzone, de ontsluiting moet via de N36 gebeuren
- Gebied voor wegeninfrastructuur (art. 53, grijs)
  - Weginfrastructuur en aanhorigheden voor de primaire weg II N36 Roeselare-Zuid en het bijhorend op- en afrittencomplex dat als ontsluiting dient voor de zuidelijke stedelijke deelgebieden, de stedelijke poort rond het Westwing Park en het ziekenhuis. Ongebruikte gronden: kwaliteitsvolle integratie omgeving.
- Gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 40, paars)
  - Deel van reg. bedrijventerrein Sasbrug Izegem
  - Regionale bedrijven met hoofdactiviteiten: productie, opslag en verwerking van goederen; productie van energie; en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
  - Niet toegelaten: kleinhandel, agrarische productie, autonome kantoren, verwerking en bewerking van grond- en delfstoffen
- Afbakeningslijn (incl. art. 36): grenslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare Nieuwe Abele Zuid bevindt zich buiten de contour van de afbakeningslijn.





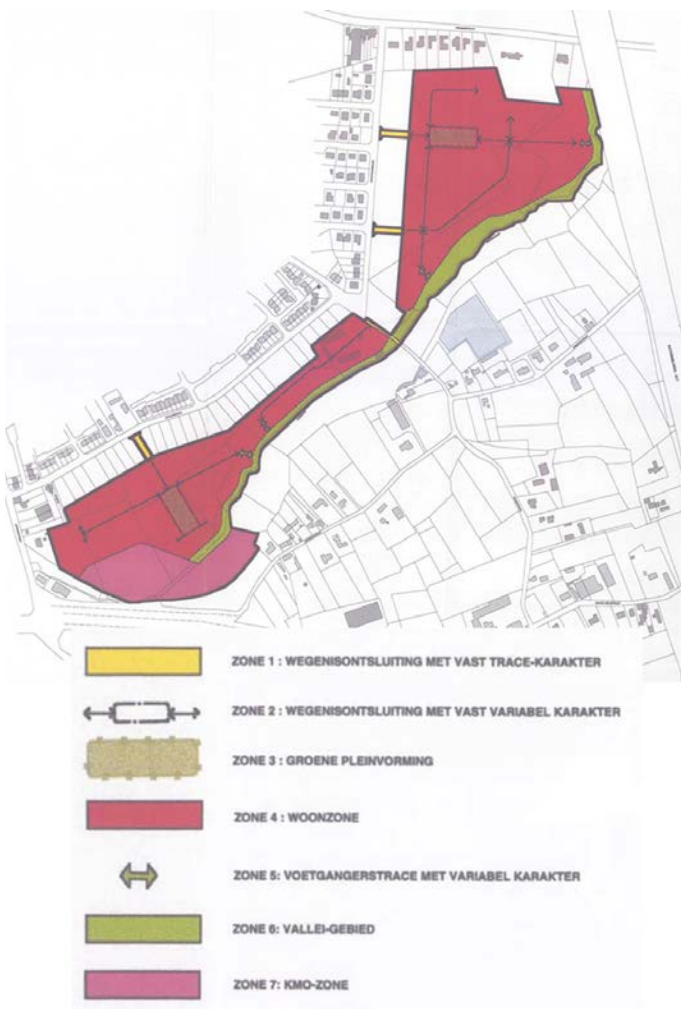
### BLP Nieuwe Abele (1997)

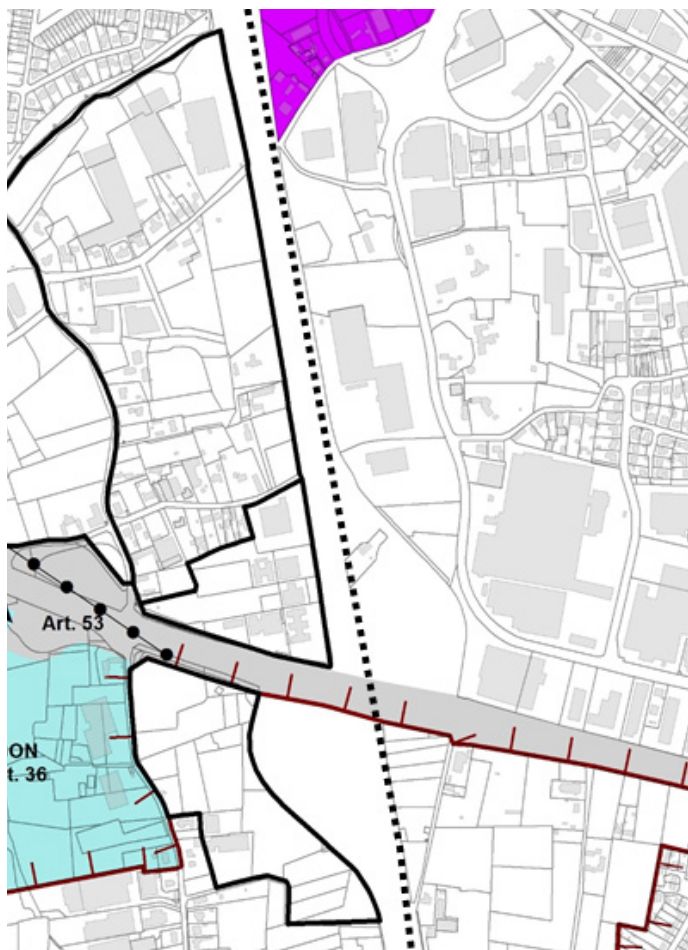
Het Algemeen Plan van Aanleg van de stad Roeselare maakt de opmaak van Beleidsplannen (of BLP's) mogelijk. Net als in een BPA worden bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd. Een BLP heeft echter een minder sterke juridische grond in vergelijking met bijvoorbeeld een BPA of een APA.

- Specifieke bedrijvenzone in een totaalcomplex (op gedeeld in deelzones volgens bouwhoogte)
  - Hoogwaardige bedrijven met tertiaire dienstverlenende functies
  - Niet toegelaten: wonen en kleinhandel (tenzij ten dienste van de onmiddellijke omgeving en max. 100 m<sup>2</sup> groot)
  - Eén geïntegreerde wooneenheid per bedrijf is toegelaten
  - Inrichtingsplan is verplicht
- Gewone bedrijvenzone
  - Bestemd voor de uitbreiding van het aanpalen de bedrijfsgebouw, met activiteiten verenigbaar met de woonomgeving
  - Kleinhandel niet toegelaten
- Bufferzone

### BLP Babilliebeek (1998)

- Woonzone (zone 4)
- Valleigebied van de Babilliebeek (zone 6):
  - Open, groen en volledig bouwvrij
- KMO-zone (zone 7)

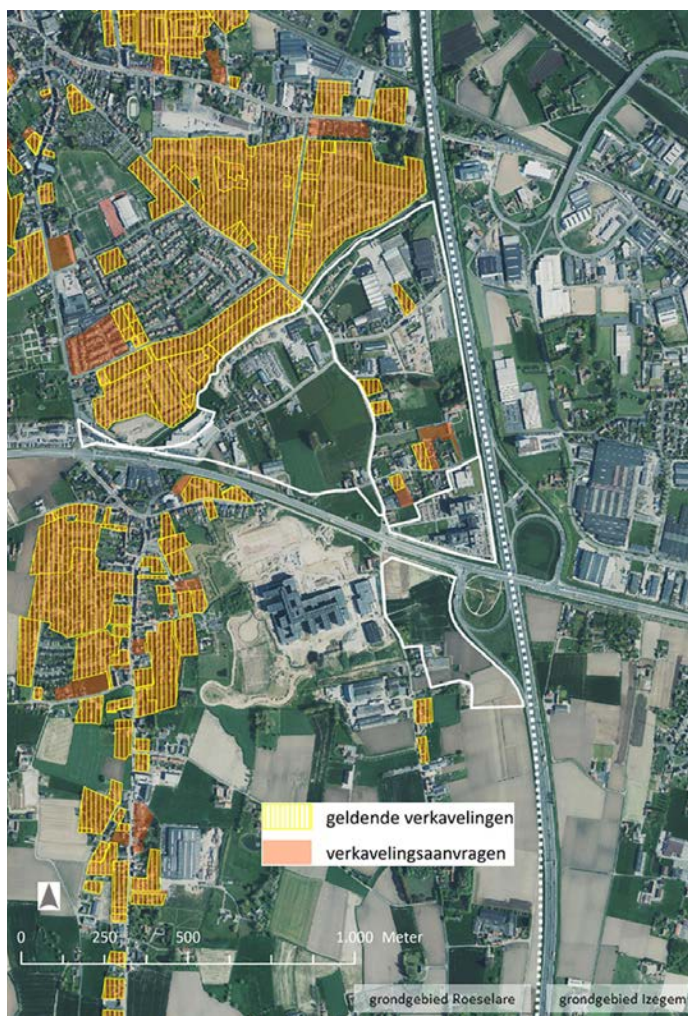




### Izegem

De gemeentegrens tussen Roeselare en Izegem valt samen met de E403 en verdeelt Nieuwe Abele in twee delen. Wanneer de juridische toestand op het grondgebied van Izegem van dichtbij wordt bekeken, kan vooraleerst het Gewestplan in beschouwing worden genomen. Net als een groot deel van Nieuwe Abele op het grondgebied van Roeselare, komt in Izegem de bestemming regionale bedrijvigheid naar voor. In deze zone zijn industriële of ambachtelijke bedrijven toegelaten, alsook complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven. Enkel huisvesting in functie van het bedrijf (bijvoorbeeld voor bewakingspersoneel) is toegelaten. In Izegem werd geen APA opgemaakt. Wel is het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Roeselare (2008) van toepassing (zie eerder). In de nabijheid van Nieuwe Abele gelden geen BPA's of RUP's in Izegem.

### 3.2.2. Verkavelingen



Binnen het gebied van Nieuwe Abele (grondgebied Roeselare) zijn een aantal verkavelingen aanwezig (zie afbeelding). De meeste bevinden zich in de residentiële zone ten noorden van de Babilliebeek en in de dorpskern van Oekene. In de industriële zones zijn een handvol geldende verkavelingen en verkavelingsaanvragen terug te vinden. Het huidige beleid van de Stad streeft ernaar om, indien mogelijk, af te stappen van oude verkavelingen. Dit omdat de hieraan gekoppelde voorschriften vaak niet meer wenselijk zijn in deze tijdsgeest en vaak weinig flexibiliteit toelaten. Indien er in de toekomst een RUP-procedure wordt opgestart waarin zo'n oude verkaveling gelegen is, wordt er geadviseerd, indien de gevolgen minimaal zijn, de verkaveling(en) op te heffen.



#### 4. Doelstelling: De vier speerpunten voor Nieuwe Abele

Algemeen kunnen er een viertal speerpunten worden geformuleerd die aangeven waarop ingezet moet worden. Deze strategische speerpunten vormen de rode draad voor de visievorming op Nieuwe Abele, en kunnen zodoende als kapstokken functioneren waar steeds naar teruggegrepen kan worden.

##### De vier speerpunten:

###### 1) Innovatieve werklocatie

Ruimte geven aan bedrijvigheid, en met name innovatieve werklocaties, is een doelstelling die door Roeselare hard nagestreefd wordt. Nieuwe Abele is de ideale locatie om hierop in te zetten. Innovatie kan op verschillende manieren tot uiting komen, maar voor de projectzone bieden voornamelijk de innovatieve aspecten omtrent gezondheid, digitalisering & technologie, kennis & onderzoek en energie, ecologie & duurzaamheid kansen. Roeselare profileert zich als stad van de gezondheid, en met de komst van de nieuwe ziekenhuiscampus kan dit enkel maar versterkt worden. Ook op het vlak van energie, ecologie en duurzaamheid kan Nieuwe Abele als een proeftuin dienen voor trends, onderzoek en totstandkoming. De term bedrijvigheid moet opengetrokken worden, waardoor er kan worden ingespeeld op de hedendaagse en toekomstige noden en principes.

###### 2) Gezondheid en leefomgeving

Gezondheid is een aspect waar in de ruimtelijke ontwikkeling steeds meer aandacht aan wordt besteed. De inrichting van de ruimte heeft een grote invloed op de leefkwaliteit en gezondheid van de gebruikers die zich in de ruimte bewegen. Specifiek ruimtelijk ontwerp kan gezondheidsrisico's beperken en beweeg- en spelvriendelijkheid bevorderen. Zo moet er onder andere maximaal ingezet worden op het voorzien van toegankelijke groene ruimte, en het beperken van hinder door onder meer straling en geluid. Ook het speerpunt 'klimaatrobustheid en duurzaamheid' vergt een aantal gelijkaardige maatregelen, waardoor er van een meervoudige winstsituatie kan gesproken worden. Bovendien tonen de resultaten van de gezondheidsrisicozoneringskaart aan dat het erg belangrijk is om in Nieuwe Abele sterk in te zetten op het speerpunt 'gezondheid en leefomgeving'.

###### 3) Klimaatrobustheid en duurzaamheid

Het staat buiten kijf dat de klimaatverandering een grote impact heeft op onze leefomgeving. Naast mitigatie moeten we de natuurlijke en menselijke systemen aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, en dit op verschillende schaalniveaus. In Nieuwe Abele moet gebiedsgericht nagedacht worden hoe de nodige aanpassingen moeten toegepast worden, en dewelke dit exact zijn. Automatisch kan gedacht worden aan ruimte voor water en groen, en het waar mogelijk ontharden van de bodem. Niet alleen maakt dit de omgeving klimaatrobuster, de maatregelen hebben ook een positief gevolg op de gezondheid van de omwonenden en gebruikers. Hiernaast speelt energie een grote rol in het duurzaamheidsverhaal. Het uitwisselen en opwekken van en hernieuwbare energie zijn kernaspecten waar niet aan voorbij gegaan mag worden. Dit omvat niet enkel het aspect rond elektriciteit, ook het warmteverhaal moet geïntegreerd worden op de site. Nieuwe Abele, die in hoofd functie bedrijvigheid en diensten faciliteert, heeft voldoende ruimte om het energieverhaal te integreren. Ook circulaire economie kan bijdragen aan de duurzaamheid van het gebied.



#### 4) Mobiliteitsbeheersing

Een vierde speerpunt, maar ook een blijvende uitdaging, is de beheersing van het mobiliteitsaspect. Met twee zeer prominente weginfrastructuren die het gebied vormgeven, is de invloed van de verkeersstromen niet te onderschatten. In principe zou de mobiliteit zich moeten aanpassen aan de programmatie van een zone, maar in het geval van Nieuwe Abele moet dit toch met een grote voorzichtigheid worden opgenomen. Een bepalende factor voor de verdere ontwikkeling van het gebied, is het nieuwe knooppunt op de N36 ter hoogte van de nieuwe ziekenhuiscampus. Bijkomende programma's betekenen bijkomende verkeersbewegingen, zeker op een locatie die (nog) niet goed ontsluitbaar is met het openbaar vervoer. Beperken van het extra autoverkeer zal bijgevolg steeds moeten doorgevoerd worden. Natuurlijk moet er verder gedacht worden dan de auto. Nieuwe Abele moet sterk bereikbaar blijven met de fiets, alsook moet het gebied zelf aantrekkelijk zijn voor de zwakke weggebruiker om er zich in te verplaatsen. Deze beweegvriendelijkheid is ook bevorderlijk voor de gezondheid (zie speerpunt 2). De ziekenhuiscampus wordt aan de hand van een busverbinding verbonden met het station van Roeselare. Bij verdere ontwikkelingen moet hier zeker worden op ingespeeld.

| Speerpunten                        | Structuur- en beleidsplannen                                | Acties bestuursakkoorden  |
|------------------------------------|---|---|
| Innovatieve werklocatie            | RSV, GRS, RPO-plan  | Punten 249, 394, 395, 396, 413, 414                               |
| Gezondheid en leefomgeving         | BRV, GRS, Klimaat+plan, Groenplan                           | Punten 157, 162, 164, 166, 171, 193, 339, 342                     |
| Klimaatrobuustheid en duurzaamheid | BRV, Klimaat+plan, PRO-plan, Groenplan                      | Punten 115, 123, 157, 162, 166, 176, 178, 180, 181, 185, 194, 408 |
| Mobiliteitsbeheersing              | RSV, BRV, PRS, GRS, mobiliteitsplan, Klimaat+plan, PRO-plan | Punten 110, 119, 123, 127, 133, 412                               |



## 5. Relatie tot structuurplannen en geldende beleidsdocumenten

### 5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd op 23 september 1997 definitief vastgesteld, en in 2003 en 2010 (gedeeltelijk) herzien. Het structuurplan vormt het kader voor de gewenste ruimtelijke structuur in Vlaanderen. Roeselare is in het RSV geselecteerd als regionaal stedelijk gebied, wat de grote stedelijke dynamiek weerspiegelt. Als stedelijk gebied worden er vijf doelstellingen voorop gesteld, waarvan er vier relevant zijn voor de gebiedsontwikkeling van Nieuwe Abele.

- Het stimuleren en concentreren van activiteiten
- Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten
- Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid
- Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies

Momenteel wordt echter de transformatie gemaakt van structuurplanning naar beleidsplanning. De strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is hier de eerste aanzet voor.

### 5.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een overzicht van belangrijke beleidsdoelstellingen op lange termijn, en wil zo een toekomstbeeld scheppen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Hierin zijn zes strategische doelstelling in terug te vinden, waarvan er vijf kunnen aangewend worden voor Nieuwe Abele.

#### 1) Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag

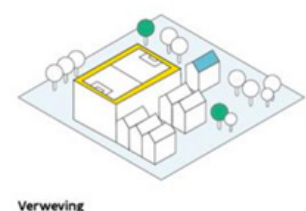
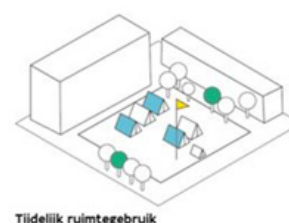
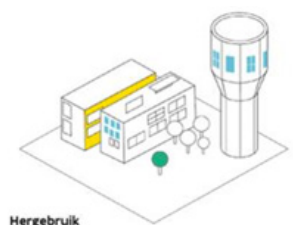
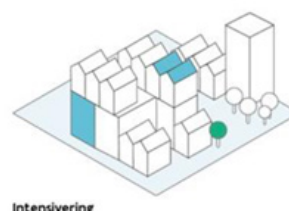
Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden (p. 26).

#### 2) Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken

Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat gebeurt door bijkomende woongelegenheid en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan te duiden strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruggengraat. Een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer geeft ondernemers vlot vestigingsmogelijkheden binnen een ruim gamma werklocaties gaande van verweven locaties tot functionele bedrijventerreinen. Hernieuwbare energie krijgt met de invoering van de bestemmingsneutraliteit voldoende (verweven) ruimte om een volledige transitie naar hernieuwbare energie tegen 2050 te realiseren door enerzijds een toename van de productie van hernieuwbare energie en anderzijds door het verhogen van de verbondenheid in het Europees energienetwerk (p. 27).

#### 3) Palet van leefomgevingen:

- Gedeeld en meervoudig gebruik
- Robuustheid en aanpasbaarheid
- Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving
- Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap
- Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
- Klimaatbestendigheid
- Energetische aspecten
- Gezondheid
- Inclusief samenleven
- Economische vitaliteit



- 4) **Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknooppunten en voorzieningen**  
De woondichtheid en het bedrijfsvloeroppervlak zullen op het geheel van plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) tegen 2050 met minstens 30% zijn gestegen ten opzichte van 2015. Dit gebeurt op maat van elk knooppunt (p. 29).
- 5) **Netwerk van groenblauwe aders**  
Tegen 2050 is een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen nodig ten opzichte van 2015 (p. 30).

De strategische doelstellingen lopen over in verscheidene ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Diegene relevant voor de visie op Nieuwe Abele worden hieronder opgesteld:

- 1) **Ruimtelijk rendement verhogen**  
Door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren, zonder een hoge leefkwaliteit ten niet te doen, wordt er een hoger ruimtelijk rendement gecreëerd. Op deze manier wordt het huidige ruimtebeslag op een betere manier gebruikt. Hiernaast moet het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen. Tegen 2040 mag geen enkele hectare grond per dag meer worden ingenomen door nieuwe ontwikkelingen.
- 2) **Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving**  
Het samenbrengen van verschillende functies is efficiënter op onder andere het vlak van logistiek en energievoorzieningen, alsook kunnen de verkeersstromen beter gebundeld en beheerst worden. Er moet maximaal worden ingezet, waar mogelijk, op het verweven van deze activiteiten, zodat de functies elkaar kunnen versterken.
- 3) **Samenhangende steden en dorpen**  
De strategische visie stelt voorop dat zowel de knooppuntwaarde als het voorzieningenniveau van een bepaalde locatie de mogelijkheden bepalen voor de gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen. Zowel de dichtheid als de afstand tot het knooppunt worden hierdoor bepaald. Deze knooppuntwaarde wordt bepaald door collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur. Het voorzieningenniveau staat in relatie met ontwikkelingen en omgekeerd. Dit wordt steeds op het niveau van de kern gedaan.
- 4) **Samenhang vanuit energie**  
Energie speelt een sleutelrol in het proces naar een duurzamere samenleving. Met de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes wordt hier dan ook sterk op ingezet. De ruimte moet energie-efficiënt worden ingericht, georganiseerd en gebruikt. De mogelijkheden om warmte en energie uit te wisselen, zouden steeds ruimtelijk moeten worden onderzocht. Niet alleen de organisatie, maar ook de ontwikkelingen zelf moeten duurzaam zijn. Hernieuwbare energiebronnen dragen hiertoe bij. Nabijheid van de bronnen zorgt voor een grotere efficiëntie. Toebehorende infrastructuur wordt dan ook zo veel mogelijk gebundeld.
- 5) **Samenhangende veerkrachtige (open) ruimte**  
Een fijnmazig netwerk van groenblauwe groene assen en waterlopen bevordert de ecologische samenhang van een streek, waardoor diersoorten zich eenvoudiger kunnen migreren. Ook voor de mens zijn de voordelen legio. Groenblauwe dooradering draagt op een positieve manier bij aan onze gezondheid en de ruimtelijke leefkwaliteit door een plek te bieden voor rust, ontspanning en verkoeling. De waterberging en de waterinfiltratie in de bodem worden verhoogd door het netwerk. Al deze voordelen tonen aan dat het versterken van dit netwerk doordacht aan bod moet komen in elke gebiedsontwikkeling. Toegankelijkheid en multifunctionaliteit zijn hier kernbegrippen.
- 6) **De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid**  
Niet alleen moet het woningbestand worden aangepast aan de toekomstige uitdagingen en evoluties, ook de ruimte waarin verplaatst en geleefd wordt, moet gezond en inclusief ontwikkeld worden. Groene ruimte draagt namelijk bij aan onder andere een betere luchtkwaliteit en bergt fijn stof en CO<sub>2</sub>, wat dus erg bevorderlijk is voor een gezonde woonomgeving. Niet alleen gezondheid, maar ook inclusiviteit en veiligheid zijn aspecten waarop moet worden ingezet in een woonbuurt. Dit wordt het best meegenomen bij de inrichting van de publieke ruimte, zodat dit hierin kan vertaald worden.

De rode draad die in de strategische visie van het BRV kan teruggevonden worden is het duurzaam ontwikkelen van de ruimte in Vlaanderen. Het betreffen principes die in elke toekomstige gebiedsontwikkeling zouden moeten worden toegepast.

### 5.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

De rol en visie op bovenlokale elementen van de ruimtelijke structuur zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, werd vastgelegd op provinciaal niveau aan de hand van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen. Per ruimtelijke structuur worden enkele visie elementen die relevant zijn voor Nieuwe Abele benoemd, om zo mee te kunnen nemen in de uitwerking van de visienota.

Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

- Het bestaande kernenpatroon versterken

Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

- Het netwerk van natuurverbindingengebieden behouden en versterken (rivier- en beekvalleien)
- Aandacht voor natuurlijke structuur in stedelijke gebieden

Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren (Een kwalitatief en kwantitatief ruimtelijk aanbodbeleid voorzien voor bedrijvigheid, p166)
- De eigenheid van de streek versterken door endogene ontwikkelingen en clustervorming te ondersteunen

Gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel

- Nieuwe kleinhandel prioritair verweven in de nederzettingsstructuur (p173, bestaande kleinhandel op bedrijventerreinen, p176)

Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

- Voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voorzien

Gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer

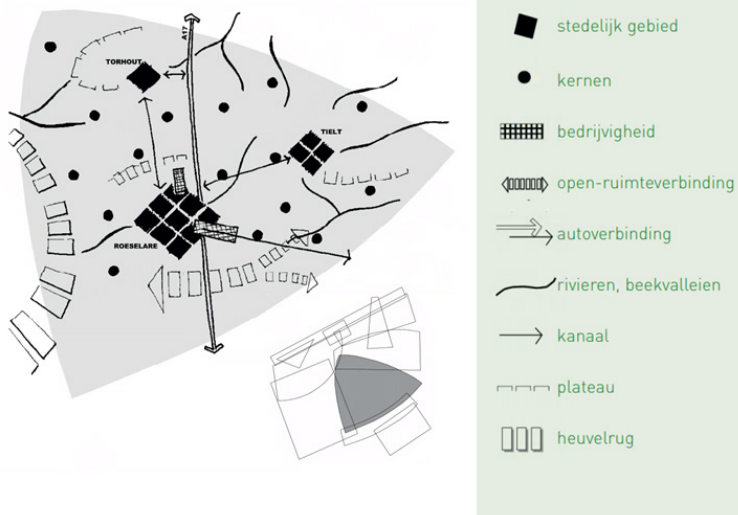
- Alternatieven voor het autoverkeer versterken
- Aan een verhoogde leefbaarheid werken

Gewenste ruimtelijke structuur van het landschap

- Nieuwe ingrepen ruimtelijk sturen

De ruime omgeving van Roeselare, Torhout en Tielt wordt in het PRS benoemd als Middenruimte. Deze driehoek wordt in het westen begrensd door de rug van Westrozebeke, in het noorden door de overgang zandleem-zandstreek en in het zuiden door de Leievallei (p. 230). De Middenruimte is gekenmerkt door een erg grote diversiteit aan bedrijvigheid. Een aantal specifieke beleidsdoelstellingen voor deze ruimte zijn op Nieuwe Abele van toepassing.

- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten concentreren
- De stedelijke gebieden versterken
- De verkeersontsluiting optimaliseren



#### 5.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2012) van de stad Roeselare legt de krijtlijnen vast van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad. Dit visiedocument is bijgevolg de houvast op het vlak van ruimtelijke planning in Roeselare. Voor de zone Nieuwe Abele worden een aantal visie-elementen vermeld waarmee rekening dient gehouden te worden.

In het richtinggevend deel van het GRS worden een aantal deelconcepten benoemd, van welke enkele van toepassing zijn op Nieuwe Abele. Eén hiervan is Roeselare als een krachtige economische pool. Om de positie van Roeselare als werkstad te versterken, is het belangrijk om economische activiteiten te bundelen, met name nabij belangrijke verkeersknooppunten. De N36 wordt aangeduid als een belangrijke drager voor economische activiteiten (GRS p. 130). In een tweede deelconcept met betrekking tot Nieuwe Abele wordt de Grote Ring (N36) als een algemene drager voor activiteiten en programmatie aangeduid. Beeldkwaliteit van stedelijke activiteiten wordt hier in de verf gezet, alsook een vlotte verkeersafwikkeling (GRS p. 131).

Een belangrijke lineaire structuur die in het GRS wordt aangehaald, is de Babilliebeek. Deze ecologische drager dient als een natuurlijke buffer tussen de verkavelingen in Rumbeke en de bedrijvigheid in Nieuwe Abele. In deze zone hoort een beschermend beleid te worden gehanteerd (GRS p. 136).

In het GRS worden de thematische structuren in de stad elk afzonderlijk uitgelicht. Zo ook de gewenste economische structuur. Een actief beleid voor niet-ingevulde bedrijfsgronden is gewenst. De bedrijfszone Nieuwe Abele wordt hier expliciet in vermeld, specifiek om ondersteunende diensten voor bedrijvigheid toe te laten. Om dit mogelijk te maken, zal een planinitiatief nodig zijn. Ook voor Nieuwe Abele Zuid wordt een visie vastgelegd. Naast hoogwaardige bedrijvigheid moeten hier ook diensten gerelateerd aan de gezondheidscluster kunnen worden gelokaliseerd. Deze gezondheids-corridor dient een hoog architecturaal kwaliteitsniveau te hebben. Alsook moet er ruim aandacht worden besteed aan het mobiliteitsaspect. De invulling van Nieuwe Abele Zuid hoort afgestemd te worden met de programmatie van het deel in Nieuwe Abele ten noorden van de N36 (p. 186 & 254).

Een tweede relevante ruimtelijke structuur is de ruimte voor kantoren. Het kantorencomplex Accent Bussiness Park (nu Westwing Park) heeft een hoge potentie om aanverwante activiteiten aan te trekken, dit door de goede autobereikbaarheid, alsook door de zichtlocatie. Dergelijke zichtlocatie vergt weliswaar een hoogstaande architectuur en een kwalitatieve landschappelijke inkleding. Een goede aantakking met het centrum is noodzakelijk (GRS p. 201 & 253).

De belangrijkste punten uit het GRS voor het gebied Nieuwe Abele kunnen dus als volgt worden samengevat:

- De gunstige ligging en de aanwezigheid van de nieuwe ziekenhuis-campus zijn een katalysator voor de verdere ontwikkeling van Nieuwe Abele. In het GRS wordt verder gekeken dan traditionele bedrijvigheid, en wordt er sterk ingezet op een verweving met andere activiteiten, alsook op het faciliteren van de gezondheids-corridor. De verschillende activiteiten in Nieuwe Abele moeten optimaal op elkaar worden afgestemd. Op deze manier kan Nieuwe Abele bijdragen tot de economische versterking van de stad.
- De verkeersafwikkeling in Nieuwe Abele is een essentieel punt om rekening mee te houden.
- De Babilliebeek fungeert zowel als een ecologische drager in het groenblauwe netwerk van de stad, als een beschermende buffer. Dit dient bestendig en versterkt te worden.
- Als gevolg van de zichtlocatie moeten alle ontwikkelingen in Nieuwe Abele van een hoge beeldkwaliteit getuigen.

## 5.5. Bestuursakkoord 2019-2025

In april 2019 werd door het nieuwe stadsbestuur het Vooruitplan #vanRSL voorgesteld. In dit bestuursakkoord worden de beleidsvisie en de krachtlijnen vertaald in een groot aantal concrete acties. Op deze manier wordt een duidelijke visie op de toekomst van Roeselare geformuleerd. Een aantal van deze acties zijn ook van toepassing op Nieuwe Abele. Belangrijk is om deze relevante punten mee te nemen in de verdere visievorming van het gebied. Een lijst van deze relevante punten is terug te vinden achteraan de visienota in bijlage.

## 5.6. Mobiliteitsplan en 3A-knooppunt

Op 27 juni 2017 keurde de gemeenteraad het gemeentelijk mobiliteitsplan goed. Dit plan geeft de langetermijnvisie aan op het vlak van duurzame mobiliteitsontwikkeling. In het richtinggevend deel zijn operationele doelstellingen, verdeeld in drie thema's, en zes beleidsscenario's opgenomen. De beleidsscenario's die het meest van toepassing zijn op Nieuwe Abele zijn:

- Eigen fietsbanen buiten de kleine ring
- Beperkt aantal frequente stadslijnen als ondersteuning van het regionet
- Ondersteuning van het openbaar vervoer door collectieve vervoersstromen
- Bovenlokaal verkeer maximaal via grote ring
- Kwalitatief parkeren buiten het centrum

Deze doelstellingen en beleidsscenario's worden concreter uitgewerkt in drie werkdomeinen: ruimtelijke ontwikkelingen en hun mobiliteitseffecten, netwerken per modus en ondersteunende maatregelen. De concrete acties die hieruit volgen, werden in een actieprogramma gegoten, die vanuit de invalshoek van de werkdomeinen kan bekeken worden. Een aantal van deze actiepunten hebben invloed op Nieuwe Abele:

- Uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en de Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied in afstemming met het Mobiliteitsplan
- Aanleg nieuwe ziekenhuissite afstemmen op het Mobiliteitsplan
- Voorzien deelfietsstelsel
- Verbeteren fietsinfrastructuur op de verkeersassen
- Voorzien van (veilige) snelle fietsroutes
- Optimalisatie van het stadsbusnet
- Uitvoering geactualiseerd streefbeeld grote ring
- Voorzien parkeerplaatsen voor autodelen
- Opmaak en uitvoering bedrijfsvoeringplannen

Voor de ontsluiting van de ziekenhuiscampus, het Westwing Park en de toekomstige ontwikkelingen in Nieuwe Abele werd in 2015 een projectnota opgemaakt door het AWV (in samenwerking met het MOW en de Stad Roeselare) om de mogelijkheden te onderzoeken. Van de drie voorgestelde verkeerskundige concepten werd het derde scenario als meest geschikt bevonden. Dit houdt een ongelijkgrondse kruising met een gelijkgrondse afwikkeling door middel van verkeerslichtenregeling in. De brug over de snelweg (E403) is doorgetrokken tot voorbij de Kwadestraat, waaronder een kruispunt met verkeerslichten het verkeer regelt. Het nieuwe knooppunt heeft een restcapaciteit van 800 a 1200 voertuigen tijdens de ochtendspits. Tussen deze aantallen ligt het kantelpunt voor congestiegevoeligheid. In de avondspits is de restcapaciteit hoger. Deze cijfers moeten natuurlijk nog aan de realiteit worden getoetst, aangezien er in de berekeningen door de computermodellen met aannames werd gewerkt. Er werden zo veel als mogelijk vrijliggende enkelrichtingsfietspaden voorzien om zo een aangenaam traject voor de fietsers te faciliteren. Zowel de ziekenhuiscampus als het Westwing Park zullen bediend worden door een buslijn die de site met het station van Roeselare verbindt. Op beide sites zal een halte worden voorzien, en de verkeerslichten zullen worden beïnvloed om de vlotte doorstroming van de bussen te garanderen. Toekomstige ontwikkelingen moeten zowel op het vlak van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer en openbaar vervoer op het nieuwe knooppunt worden afgestemd.



## 5.7. Klimaat+plan

In mei 2018 werd het Klimaat+plan Roeselare afgerond. Dit plan omvat twee parallelle trajecten, een cocreatief proces Klimaatflow, en een technische voorstudie met maatregelen om tegen 2030 energie-neutraliteit te bereiken. Deze twee sporen waren door goede wisselwerking een inspiratiebron voor elkaar.

Een aantal strategische lijnen werden vastgelegd:

- Samen werken aan energie
- Weg van de steenwoestijn
- Wandel- en fietsbare stad
- Stad van de voeding

Deze kernlijnen, voornamelijk de eerste drie, zijn zeker van toepassing op een algemene gebiedsontwikkeling zoals in Nieuwe Abele het geval is. De technische voorstudie concentreerde zich voornamelijk op het energetische aspect van de duurzaamheidsthematiek. Energieneutraliteit is geen eenvoudige opgave in een stad als Roeselare. Om het te bereiken zal de energie-efficiëntie van gebouwen, de industriesector en mobiliteit moeten verhogen, en zal er moeten worden ingezet op duurzame en hernieuwbare energiebronnen op het eigen grondgebied. Op het vlak van industrie is de besparing sterk afhankelijk van het soort bedrijvigheid. De hernieuwbare energie productie vergt dan weer erg grote investeringen en een goede ruimtelijke planning.

In het Klimaat+plan worden een aantal suggesties voor prioriteiten, strategische acties en ondersteunende beleidsmaatregelen gedaan. Er werd een inspiratielijst opgesteld, waaruit deze strategische acties komen:

- Verhoging groen-blauw areaal
- Geïntegreerde aanpak overstromingsproblematiek
- Fiets-wandelstad
- Convenant met reeks koplopers voor individuele acties
- Projecten van energie-uitwisseling en gezamenlijk energiemangement

- Inzetten op projecten van circulaire economie (bv. uitgebreide productgarantie door samenwerking tussen witgoedsector, sociale economie en de stad)

Om vooruit te gaan in het traject naar een energieneutrale stad werden een aantal beleidsinstrumenten gesuggereerd. Voor Nieuwe Abele zijn onderstaande het meest relevant.

- Het oprichten van een Stadsenergiebedrijf
- Het ontwikkelen van een regionale energiestrategie
- Het inzetten van een dynamisch stedenbouwkundig beleid met aangepaste doelstellingen en verordeningen dat scherper toegesneden is op klimaatmitigatie en –adaptatie
- Het opnemen van energieplanning in de ruimtelijke ordening
- Opzetten van proeftuinen (living labs)
- Inzetten op gedragswijziging

In deze visie nota kan onderzocht worden in hoeverre deze acties uit het Klimaat+plan kunnen worden toegepast op Nieuwe Abele.

## 5.8. Plan Roeselare Ondernemen (PRO-plan)

In het Plan Roeselare Ondernemen (PRO-plan, 2017) worden concrete acties en krachtlijnen om het ondernemingschap in Roeselare te ondersteunen, gebundeld. Er worden vier ambities vooropgesteld, waarvoor per ambitie een actieplan werd opgesteld.

Vier ambities:

- Proactief innovatie stimuleren
- Invulling jobs en productieve tewerkstelling
- Optimale invulling en promoten van de beschikbare ruimte
- Roeselare, bruisend professionele ondernemersstad

Voor de verdere visievorming op de site van Nieuwe Abele zijn volgende acties van toepassing:

**Proactief innovatie stimuleren**

- Opstart van een innovatieve gezondheidscorridor

Naast de voedingsindustrie is de gezondheidssector een sterke troef in Roeselare. Met de nieuwe ziekenhuis-campus van AZ Delta en de omliggende bedrijventerreinen van Nieuwe Abele Zuid wil de Stad inzetten op de gezondheidseconomie. Deze zogenaamde gezondheidscorridor moet hét knooppunt worden voor innovatie en onderzoek rond nieuwe gezondheidszorgconcepten. Zeer concreet kan dit gaan rond de ontwikkeling van 3D-visualisaties, protheses of andere hulpmiddelen voor zorgbehoevenden. De maakindustrie heeft hier dus ook een plek. De gezondheidscorridor wordt een poort naar de stad waar een ruime waaier aan economische opportuniteiten kan aangeboden worden. Hiernaast wordt op de ziekhuis-campus van AZ Delta een leer- en innovatiecentrum opgericht. Dit moet een breed gedragen, verbindend en toonaangevend centrum worden rond kennisdeling en innovatie binnen het AZ Delta zorgnetwerk. Hier zijn onder andere een aula, foyer, opleidingslokalen en oefenlabs aanwezig. De bedoeling is om een directe link met bedrijven en start-ups te creëren, en zo de samenwerking met het werkveld sterk te houden.

- RSL maakt

De maak- en ontwerpindustrie is een cruciaal onderdeel van de Roeselaarse economie, en moet dan ook bestendig en gestimuleerd blijven. Op Nieuwe Abele zijn reeds een aantal creatieve ondernemingen gevestigd, maar de groei in deze sector kan enkel maar aangespoord worden. Ook op Nieuwe Abele moet hier ruimte voor kunnen worden voorzien.

**Invulling jobs en productieve tewerkstelling**

- Aangename stad om te wonen, werken en leven

Het PRO-plan besteedt niet enkel aandacht aan het creëren en invullen van jobs, maar ook aan het verwezenlijken van een aangename werkomgeving. Eén van de acties is voldoende aandacht



besteden aan recreatie op bedrijventerreinen. Hier moet aandacht aan worden besteed bij stedenbouwkundige dossiers, en de opmaak van RUP's en inrichtingsplannen. Ook in Nieuwe Abele is dit van essentieel belang. Hiernaast is goed uitgebouwd sociocultureel aanbod een stimulans om op een bepaalde locatie te gaan werken. Dit aanbod moet dan ook door de Stad gefaciliteerd worden.

#### Optimale invulling en promoten van de beschikbare ruimte

##### - Het juiste bedrijf op de juiste plaats

De Stad Roeselare ontwikkelt een visie over welke bedrijven op welke locatie thuishoren. Op deze manier ontstaat in elke zone een eigenheid waar een onderneming zich goed in kan voelen. Onder deze actie hoort onder andere het opmaken van de nodige beleidsinstrumenten voor nieuwe bedrijvenczones en het activeren of specificeren van bestaande bedrijfsgronden. Eén hiervan is het 'RUP Nieuwe Abele', dat aangeduid wordt als toegangspoort en innovatiecluster van de stad met een focus op health en technologieontwikkeling. De ambitie van de Stad om Nieuwe Abele Oost, West en Zuid, samen met Westwing Park uit te bouwen tot een innovatiecluster wordt in het PRO-Plan nogmaals bevestigd. Er wordt gestuurd naar de opmaak van een RUP die de randvoorwaarden zou moeten scheppen voor de ontwikkeling van een kwalitatief, duurzaam en innovatief bedrijventerrein. In Nieuwe Abele moeten volgens deze actie de mogelijke activiteiten worden herbekeken, om zo ruimte te kunnen bieden voor onder andere gezondheids- en kennisgerelateerde ondernemingen, multifunctioneel ruimtegebruik en incubatoren. Duurzaamheid en beeldkwaliteit zijn twee principes van belang. Ook mobiliteit is een aandachtspunt dat wordt aangehaald.

##### - Oog voor verweven van functies op strategische plaatsen

Verweving van functies brengt verschillende voordelen met zich mee, waaronder een intensiever en gedeeld ruimtegebruik, kortere verplaatsingsafstanden en levendigere buurten. Alhoewel dat Nieuwe Abele in deze actie niet specifiek vermeld wordt, mag verwevenheid niet uit het oog worden verloren en moet het in elke gebiedsontwikkeling worden meegenomen.

##### - Naar duurzame bedrijvenparken

(Bedrijfs)ruimte is schaars en moet steeds optimaal benut worden. Daarom is het van wezenlijk belang dat zowel nieuwe als reeds bestaande bedrijventerreinen naar een zo een hoog mogelijke duurzaamheidsgraad streven. Daarom werd een duurzaamheidsmonitoring opgezet. Hieraan is ook een toets verbonden die de nodige feedback geeft om een hoger niveau van duurzaamheid te bereiken. Vanuit het PRO-plan is het tevens de bedoeling om samenwerking te stimuleren tussen bedrijven inzake hernieuwbare energie en/of de uitwisseling van restwarmte. Er wordt in deze actie ook verwezen naar de klimaatswitch van Roeselare, en de principes die van toepassing zijn op ondernemingen (warmtenet en elektrische laadpalen).

##### - Een optimale bereikbaarheid en ontsluiting van bedrijven

De bereikbaarheid op en naar een bedrijventerrein is noodzakelijk voor een vlotte circulatie. Hiervoor wordt er op elk bedrijventerrein een uniforme bewegwijzering voorzien. Een cruciaal aspect in de ontsluiting van Nieuwe Abele is het 3A-verbindingspunt. Dit knooppunt, naast maatregelen op het vlak van fietsinfrastructuur en openbaar vervoer, wordt ook in het PRO-plan vermeld. Tevens wordt er verwezen naar de relevante acties uit het mobiliteitsplan (zie ook 4.2.5).

Ambitie 4 bestaat voornamelijk uit ondersteunende acties en zijn minder van toepassing op Nieuwe Abele.

## 5.9. Groenplan

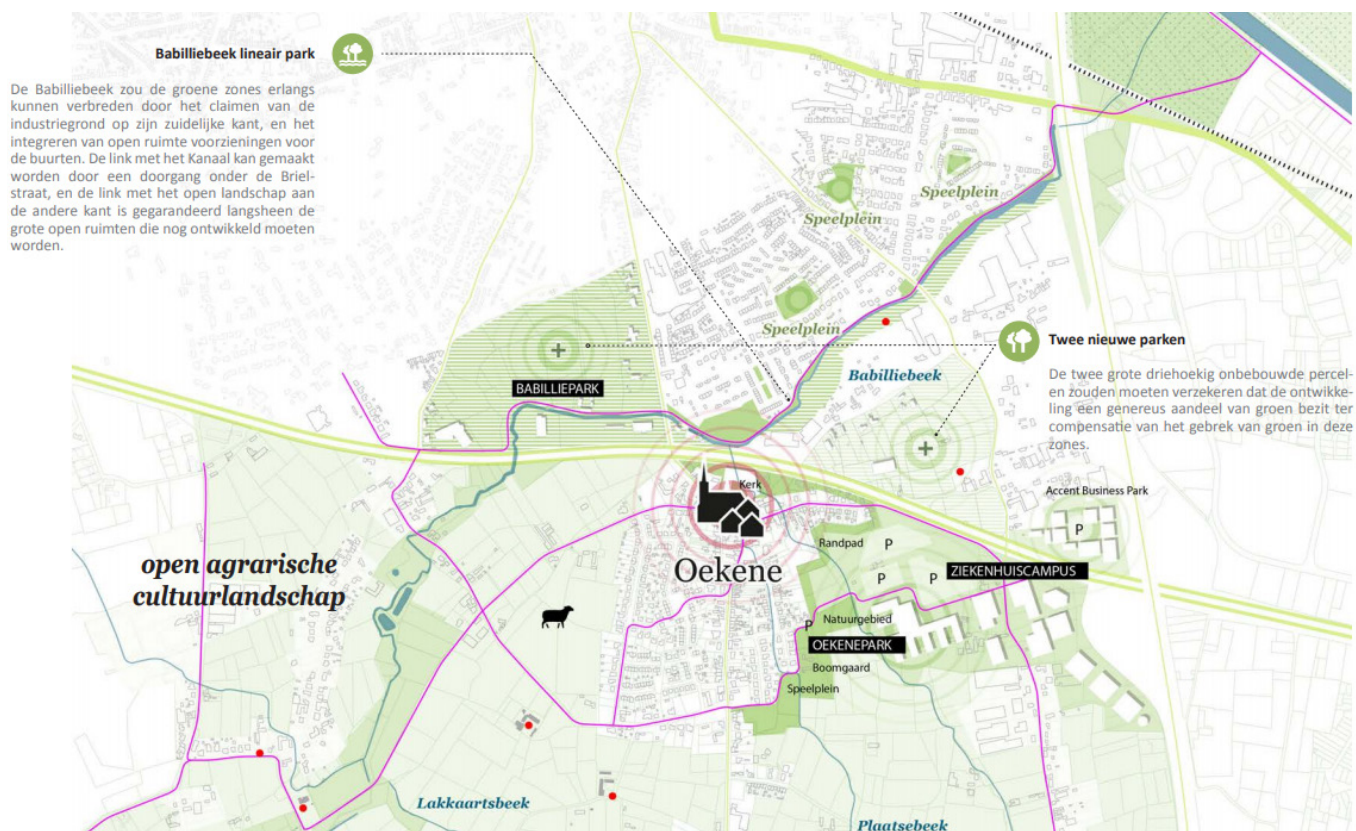
Het Groenplan Roeselare (2015-2018) is een thematisch beleidsplan dat uit drie onderdelen is samengesteld, namelijk de globale uitgangsvisie, de visie op het stadscentrum, de ring en invalswegen en de visie op de landschappelijke territoria. In het eerste deel beschrijft de algemene doelstellingen van het Groenplan, bevat een quickscan van Roeselare op het vlak van groen, en stelt vier landschappelijke strategieën voor die als krachtlijnen gelden voor het Groenplan.

- 1) Versterk het landschap - inzetten op identiteit, ecologie en toegankelijkheid  
In mindere mate van toepassing op Nieuwe Abele
- 2) Exploreer het potentieel van de groenblauwe beekvallestructuren  
Van toepassing op de Babilliebeek dat het gebied Nieuwe Abele doorkruist.
- 3) Hiërarchie in de “streetscapes” van de ring- en invalswegen  
De ring is een belangrijke lineaire structuur in Nieuwe Abele, waardoor deze strategie zeker kan gehanteerd worden.
- 4) Vergroenen van het stedelijk weefsel en de randwijken  
Ook deze strategie kan in de verdere visievorming voor Nieuwe Abele worden meegenomen.

Deel 2 en 3 zijn ruimtelijke visies per stadsdeel. In het derde deel van het Groenplan wordt het Roese-laars grondgebied buiten de kleine ring onderverdeeld in negen landschappelijke territoria. Nieuwe Abele bevindt zich in het territorium van de Babilliebeek. De groenbehoefteanalyse in dit territorium toont aan dat er voldoende groen aanwezig is ten noorden van de beek, maar het gebied ten zuiden van de beek, tussen de grote lineaire structuren van Nieuwe Abele, vrij groenarm is. De Babilliebeek zelf is wel toegankelijk voor recreatief medegebruik, behalve het laatste gedeelte tot aan het kanaal.

In het territorium van de Babilliebeek worden verschillende potenties aangeduid, dewelke ook van toepassing zijn op Nieuwe Abele:

- Babilliebeek lineair park:  
“De Babilliebeek zou de groene zones erlangs kunnen verbreden door het claimen van de industrie-grond op zijn zuidelijke kant, en het integreren van open ruimte voorzieningen voor de buurten. De link met het Kanaal kan gemaakt worden door een doorgang onder de Brielstraat”
  - Twee nieuwe parken:  
“De twee grote driehoekig onbebouwde percelen zouden moeten verzekeren dat de ontwikkeling een genereus aandeel van groen bezit ter compensatie van het gebrek van groen in deze zones”
- Deze bovenstaande suggesties kunnen meegenomen worden in de kijk op Nieuwe Abele.

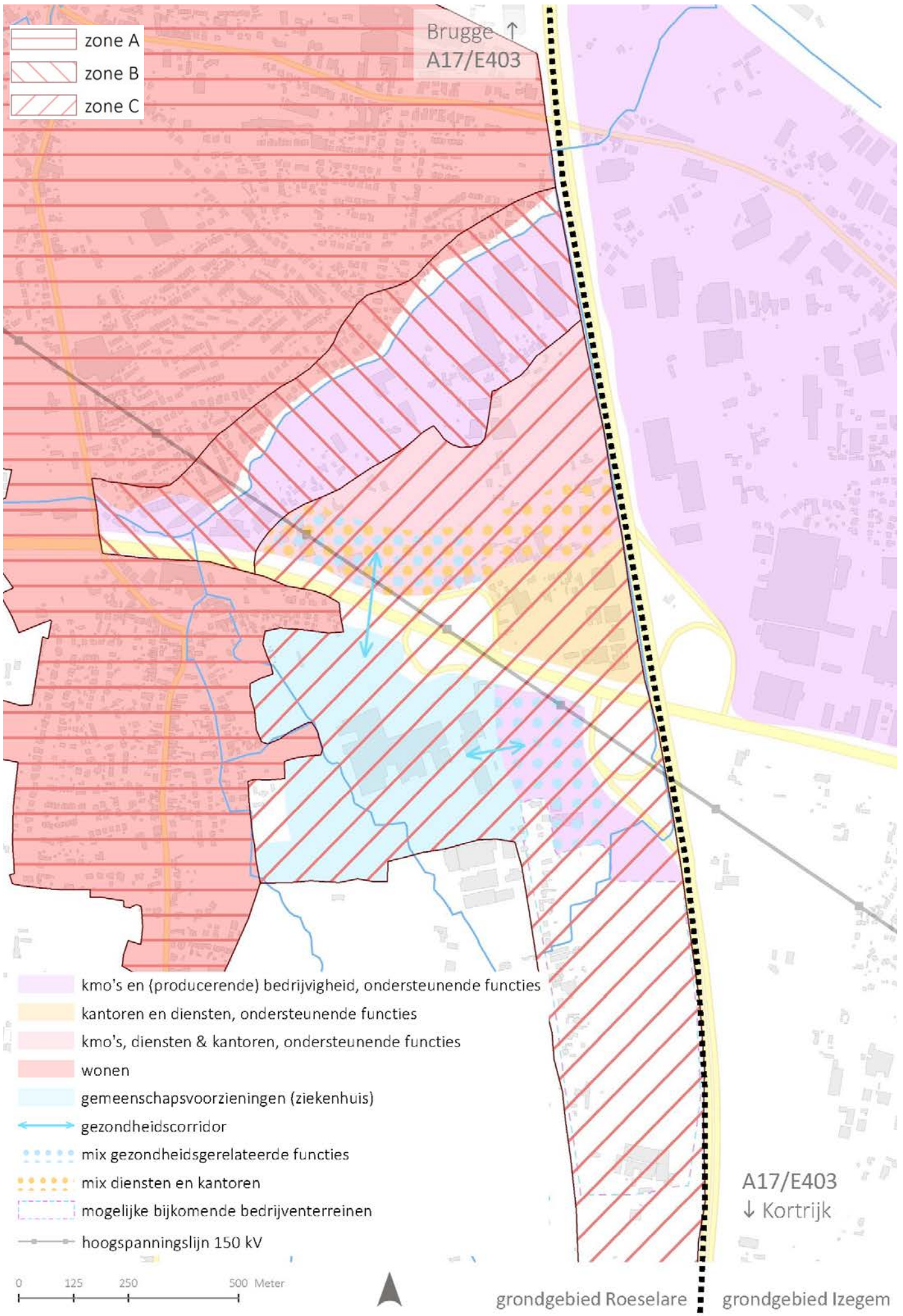


## 6. Focus : principes en ruimtelijke vertaling

Een groot aantal beleidskaders en bijhorende principes zijn de revue gepasseerd. Vanuit verschillende invalshoeken konden ontwikkelingsprincipes worden gepuurd die van toepassing zijn op Nieuwe Abele. Deze worden vanuit verschillende schaalniveaus en verschillende thematieken naar voor gebracht. Het risico bestaat er echter in dat men door het bos de bomen niet meer kan onderscheiden. Welke principes zijn nu het meest prioritair? Welke komen overeen en welke spreken elkaar tegen? Zijn nog alle principes geldig en up-to-date? Belangrijk om op deze vragen een antwoord te kunnen bieden, is de beleidskaders en -principes op een goede manier te kunnen focussen. Dit wordt zowel op thematisch vlak als op het vlak van de deelstructuren gedaan. Voor vijf thema's wordt een ruimtelijke visie opgesteld voor het gebied Nieuwe Abele. Per deelstructuur worden deze thematische visies samengebracht tot een omvattende ruimtelijke compositie.

### 6.1. Thema's

- ⇒ Programmatie en functies
- ⇒ Mobiliteit
- ⇒ Duurzaamheid
- ⇒ Groen en water
- ⇒ Inrichtingsprincipes en stedenbouwkundige mogelijkheden



- zone A
- zone B
- zone C

Brugge ↑  
A17/E403

- kmo's en (producerende) bedrijvigheid, ondersteunende functies
- kantoren en diensten, ondersteunende functies
- kmo's, diensten & kantoren, ondersteunende functies
- wonen
- gemeenschapsvoorzieningen (ziekenhuis)
- gezondheidscorridor
- mix gezondheidsgerelateerde functies
- mix diensten en kantoren
- mogelijke bijkomende bedrijventerreinen
- hoogspanningslijn 150 kV

A17/E403  
↓ Kortrijk

grondgebied Roeselare      grondgebied Izegem

0    125    250    500 Meter

### 6.1.1. Programmatie en functies

#### PRINCIPES

##### ⇒ Focus op innovatie en de gezondheidskorridor

De aanwezigheid van de ziekenhuis-campus is de incentive om de gezondheidskorridor verder uit te bouwen. De aangrenzende bedrijventerreinen mogen de kansen hiervoor niet laten liggen. Een sterke wisselwerking met de ziekenhuis-campus dient voorop te staan.

Hiernaast wordt hoogwaardige bedrijvigheid hoog in het vaandel gedragen. Een wisselwerking tussen KMO's, diensten & kantoren, kennis- en onderzoeksactiviteiten versterkt de ruimtelijk-economische structuur. Puur producerende bedrijvigheid is niet gewenst, tenzij op een klein oppervlak en zonder hinder voor de omgeving. Een goed bedrijventerreinmanagement is nodig om functies (parking, recreatie, ...) collectief te kunnen organiseren.

##### ⇒ Ondersteunende functies zijn essentieel voor de leefbaarheid

Een werklocatie heeft meer nodig dan bedrijvigheid alleen. Ondersteunende functies voor de bedrijvigheid zoals een kinderopvang, apotheek, fietsenmaker, kapper, naaister of wasserette/strijkcentrale versterken de werklocatie en geven een hogere levendigheid aan het gebied. Hiernaast moet ook plaats worden gemaakt voor recreatie. Sport- en speelinfrastructuur in functie van de bedrijven en de buurt wordt gestimuleerd. Op deze manier worden er voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voorzien. Dit wordt zo goed mogelijk geïntegreerd in een groenblauwe publieke ruimte, wat bevorderend werkt voor de gezondheid en leefkwaliteit van de gebruikers.

Gelinkt aan de gezondheidskorridor biedt de omgeving van Nieuwe Abele potenties om medische praktijken zoals een tandartsen-, kinesisten- of podologiepraktijk te huisvesten.

De handelsfunctie ligt hier minder voor de hand. Complementaire detailhandel kan indien de verkochte goederen direct consumeerbaar zijn of in directe verbinding zijn met een bepaald bedrijf. Groothandel kan eventueel, maar niet voor particuliere klanten.

##### ⇒ Gradueel uitdovend woonbeleid in functie van gezondheid en leefkwaliteit

Op basis van de gezondheidszoneringskaart en de klimaatkwetsbaarheid zoneringskaart worden drie zones afgebakend die elk een andere visie op de woonfunctie vastleggen.

Zone A: woonzone met kernversterkende en verdichtingsmogelijkheden

Zone B: nieuwe woonegelegenheden en -uitbreidingen worden negatief geadviseerd.

Klimaatadaptieve maatregelen worden meegegeven indien er toch voor een vergunning wordt geopteerd.

Zone C: Nieuwe vergunningen voor de functie wonen worden niet verkregen.

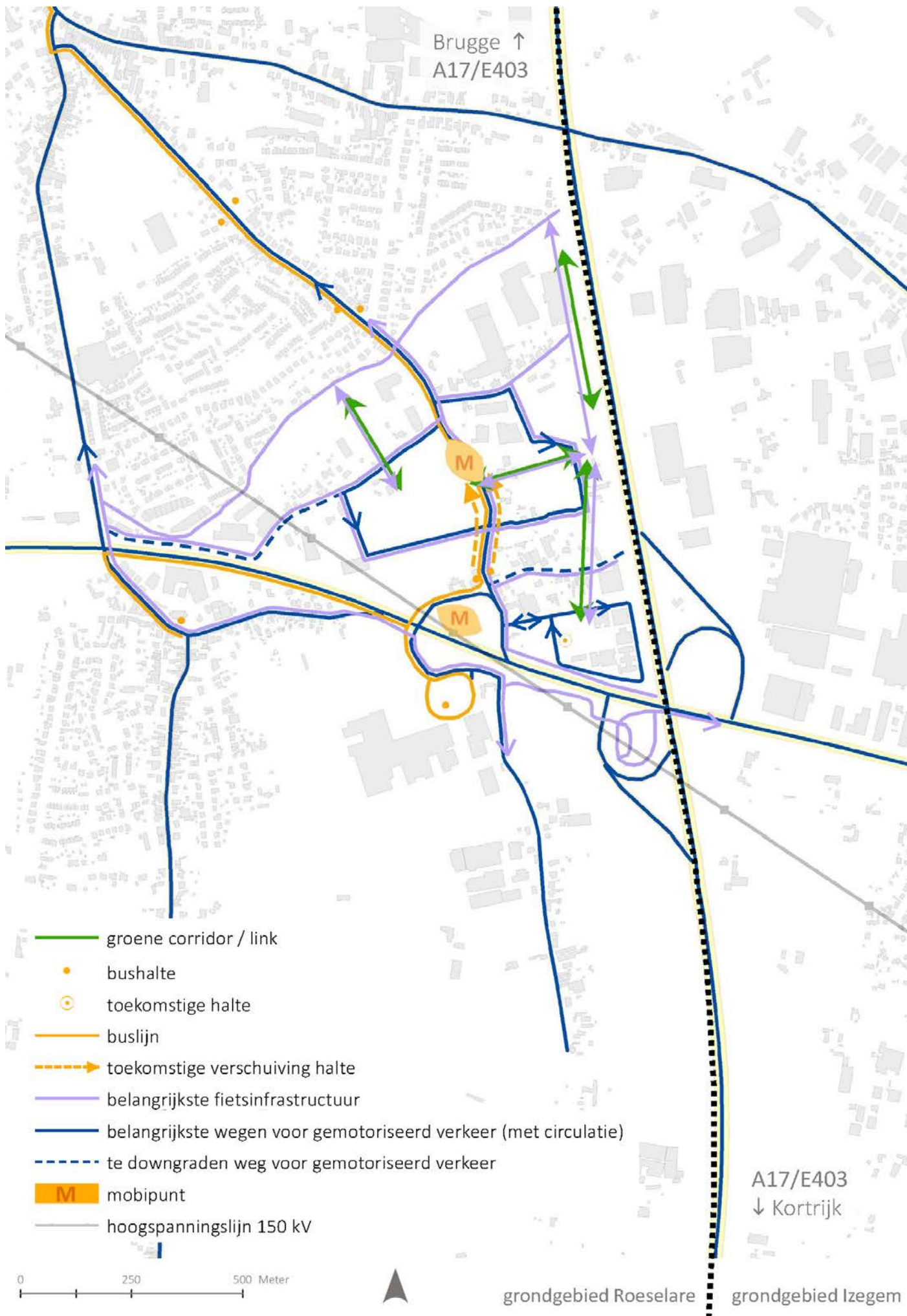
In deze zoneringskaart wordt een gradueel uitdovend beleid vastgelegd, rekening houdend met de mogelijke gezondheidsrisico's op die locatie. Klimaatadaptieve maatregelen worden meegegeven als advies op locaties die hier kwetsbaar voor zijn. In de verkavelingswijken te Rumbeke en de dorpskern van Oekene worden mogelijkheden voor slimme verdichting gezien.



Tech Lane Innovatiecampus - Zwijnaarde



Kettinghuis - Kerkrade (NL)



## 6.1.2. Mobiliteit

### PRINCIPES

#### ⇒ Een eenduidige circulatie om gemotoriseerd verkeer op een vlotte manier af te wikkelen

Met de realisatie van het 3A-knooppunt worden de ontsluitingsmogelijkheden van het gebied Nieuwe Abele voor een groot stuk vergroot. Deze nieuwe infrastructuur brengt echter ook consequenties met zich mee. Om een veilige verbinding te garanderen, worden nieuwe aansluitingen op de lus absoluut niet toegelaten. Om conflicten op dit knooppunt te vermijden, is het de bedoeling om de Nieuwe Abele straat te downgraden. De Kwadestraat daarentegen zal aan belang winnen. Doorheen het gebied Nieuwe Abele is het opportuun om met circulatielussen te werken (zie figuur). Op die manier wordt het gemotoriseerd verkeer eenduidig door het gebied geloodst. In de toekomst zal de Armoedestraat verkeersarm kunnen gemaakt worden, zodat enkel plaatselijk en zacht verkeer wordt toegelaten. Ook de circulatie in het Westwing Park kan op termijn worden herbekeken, om zo een optimale afstemming met het 3A-knooppunt te garanderen.

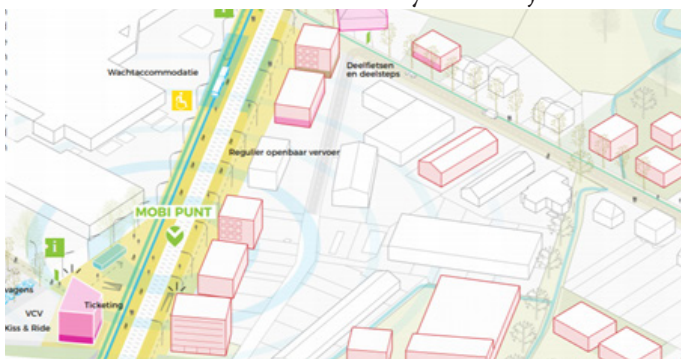
Parkeren op de site Nieuwe Abele dient op een collectieve manier te worden georganiseerd. Gekoppeld met een goed georganiseerd bedrijventerreinenmanagement en een centrale parking die eventueel gekoppeld wordt met een mobipunt, kan dit parkeerverhaal gerealiseerd worden. Deze centrale parking kan een functie krijgen als een Park & Ride, carpool- en/of autodeelparking. Ook fietsparkeren dient collectief en fijnmazig in het gebied gefaciliteerd te worden.

#### ⇒ Openbaar vervoer versterken met een centraal mobipunt

Aangezien Nieuwe Abele op een redelijke afstand van zowel het station van Roeselare als van Izegem gelegen is, is een versterkt openbaar vervoerssysteem noodzakelijk om het gebied bereikbaar te maken. De plannen om dit op te bouwen liggen hiervoor reeds op tafel. Er komt een buslijn die de ziekenhuis-campus en op termijn ook het Westwing Park verbindt met het station van Roeselare (oranje lijn en stippen). In deze visie wordt echter de suggestie gedaan om een centraal Mobipunt te organiseren waar verschillende vervoersmogelijkheden samen worden gebracht. De locaties die worden voorgesteld zijn in het midden van de Kwadestraat, rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen aan beide zijden van deze straat, en in de noordelijke lus van het 3A-knooppunt. Naast eventueel een busstop van de Lijn, zou dit Mobipunt ook een collectieve parking voor personenwagens en fietsen kunnen bevatten. Elektrische laadpalen voor deze voertuigen maken het plaatje volledig. Alternatieven voor het autoverkeer worden op deze manier versterkt.

#### ⇒ Fietsers en voetgangers worden voorop gesteld

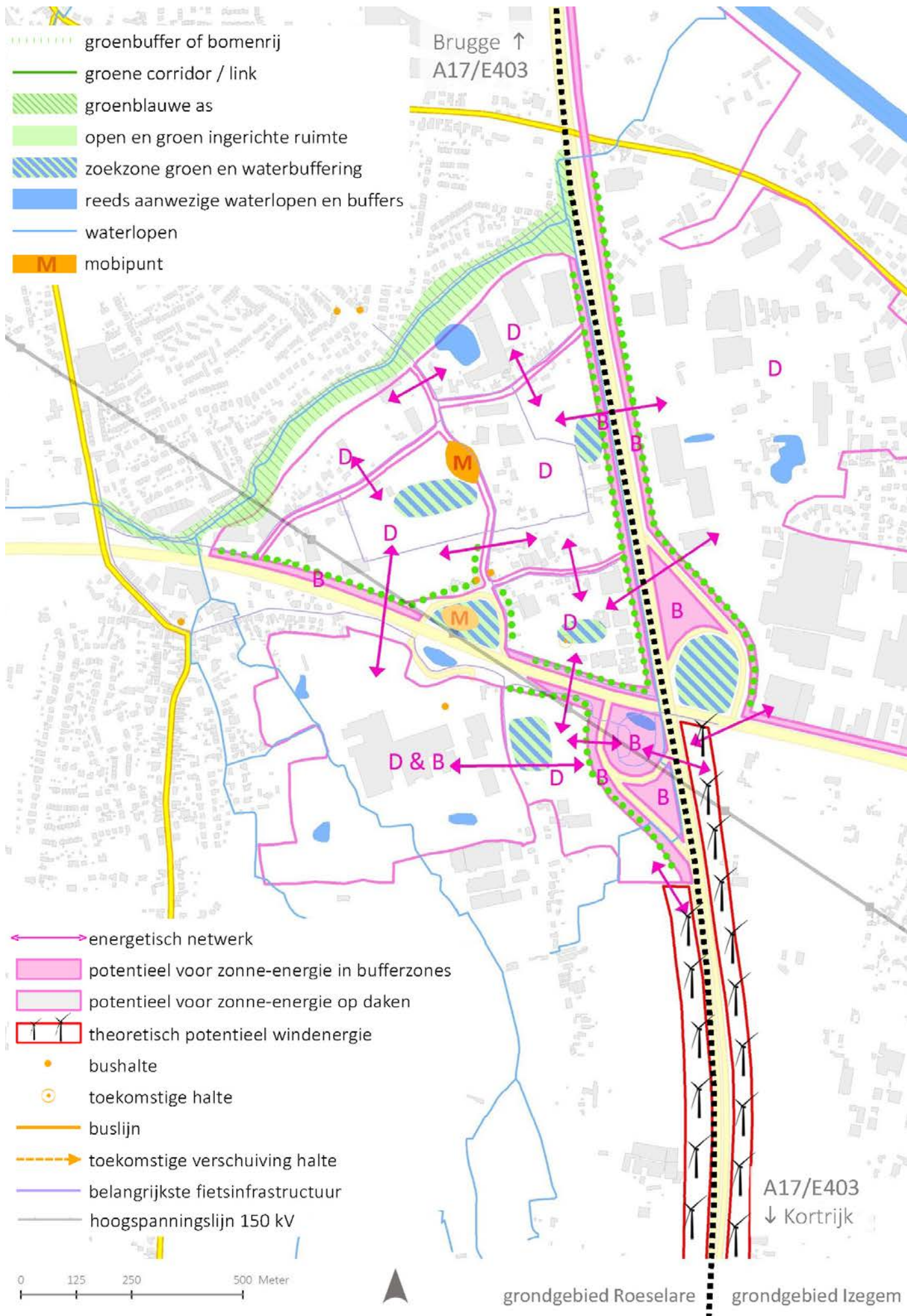
Wanneer over mobiliteit nagedacht wordt voor een bepaalde site, komt het STOEP-principe naar boven als de belangrijkste leidraad om beslissingen te nemen. Ook in Nieuwe Abele moet hier voldoende aandacht aan worden besteed. Niet alleen wordt de verkeersveiligheid bevorderd, het 'stappen' en 'trappen' zijn de duurzaamste verplaatsingsmethodes. Voor voetgangers en fietsers is het belangrijk om voldoende trage verbindingen te voorzien doorheen de site, liefst zo veel als mogelijk afgezonderd van het gemotoriseerd verkeer. De groene corridors op de site kunnen hier de ruggengraat voor vormen (groene pijlen op de figuur, zie ook sectie groen). Wanneer er op macroschaal naar de fietsinfrastructuur wordt gekeken, kan er opgemerkt worden dat de fietsautostrade Roeselare-Kortrijk via de Kwadestraat dwars door het gebied loopt. Dit biedt grote kansen voor de fietser om hierop aan te sluiten. Een optimalisatie van de fietsinfrastructuur in de Kwadestraat zal wel nodig zijn om deze verbinding van de fietssnelweg te optimaliseren. De lageregelegen fietsverbindingen zouden fijnmazig door het volledige gebied moeten lopen en op een eenvoudige manier op de fietssnelweg moeten aantakken. Om de link te maken met het collectieve verhaal op het bedrijventerrein, is het de moeite waard om te onderzoeken of een deelfietsensysteem zijn nut kan bewijzen in dit gebied.




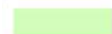








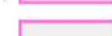







Casestudy Beleidsvisie Mobipunten Bedrijvenpool - Rotselaar



Bedrijvenzone Waaslandhaven - Antwerpen



-  groenbuffer of bomenrij
-  groene corridor / link
-  groenblauwe as
-  open en groen ingerichte ruimte
-  zoekzone groen en waterbuffering
-  reeds aanwezige waterlopen en buffers
-  waterlopen
-  M mobipunt

-  energetisch netwerk
-  potentieel voor zonne-energie in bufferzones
-  potentieel voor zonne-energie op daken
-  theoretisch potentieel windenergie
-  bushalte
-  toekomstige halte
-  buslijn
-  toekomstige verschuiving halte
-  belangrijkste fietsinfrastructuur
-  hoogspanningslijn 150 kV



#### PRINCIPES

##### ⇒ De klimaatrobuustheid van de site verhogen met behulp van blauwgroene aders en hotspots

De analyse van de mogelijke klimaateffecten in een vorig hoofdstuk toonde reeds aan dat er verschillende zones in Nieuwe Abele kwetsbaar zijn aan de gevolgen van de klimaatopwarming. Vooral het gebied rond de Babilliebeek zal in de toekomst steeds meer te kampen krijgen met wateroverlast en overstromingen. Ruimte maken voor het water en de beek blijkt dus geen sinecure, de Babilliebeek zal versterkt moeten worden. Daarnaast zijn ook zones die juist erg gevoelig zijn aan droge weersomstandigheden. Collectieve bovengrondse buffering op het terrein zal voldoende voorzien moeten worden.

Geen water zonder over de groene structuren te spreken. Een verhoging van het (multifunctioneel) groenareal zorgt voor aangename buffers tijdens periodes van hittestress. Bovendien zorgt groen voor een hogere opname van CO<sub>2</sub> en regenwaterinfiltratie. Een netwerk van groene verbindingen en hotspots, gekoppeld met waterstructuren voor buffering, worden doorheen Nieuwe Abele verweven. Daarnaast dient ook de verharding beperkt te worden om de infiltratiecapaciteit zo hoog mogelijk te houden.

##### ⇒ Energie-uitwisseling en hernieuwbare energie als boost voor de omgeving

Collectiviteit kan als een wederkerig principe worden beschouwd, zeker en vast op het vlak van energie. In Nieuwe Abele dient samenwerking tussen de bedrijven gestimuleerd te worden met als doel een energieneutrale site te bereiken. Dit kan gerealiseerd worden met behulp van een gezamenlijk energiemanagement. Klein-schaligere energieopwekkings- of uitwisselingsprojecten kunnen zich in deze context inpassen om zo deel uit te maken van een groter geheel.

Er bestaan verschillende manieren om hernieuwbare energie op te wekken, met elk hun eigen ruimtelijke impact. Voor Nieuwe Abele werden schematisch zones afgebakend waar zich kansen voordoen voor het opwekken van hernieuwbare energie. De dakoppervlakken van de bedrijventerreinen en de ziekenhuiscampus zijn ideale locaties om zonnepanelen op te voorzien. Zo worden de daken maximaal ingezet als nuttige ruimte, waar ook andere functies mee gecombineerd kunnen worden. Naast de daken, is er in Nieuwe Abele ook veel 'restruimte' aanwezig, denk maar aan buffer- en reservatiestroken van de wegenis en dergelijk. In deze zones kan onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden om hernieuwbare energie, bijvoorbeeld met fotovoltaïsche panelen, op te wekken. Daarnaast kan ook een theoretisch potentieel voor windenergie worden aangeduid in Nieuwe Abele. Windmolens worden beter niet in de nabijheid van dens woonweefsel geplaatst. De lineaire structuur van de autosnelweg zou een goede ruggengraat kunnen zijn om het windmolenpark van Roeselare en Izegem verder uit te breiden. In het zuiden van Nieuwe Abele doen zich hier kansen voor. Ook in dit verhaal is het uitwisselen van de energie en het opbouwen van een netwerk noodzakelijk om efficiënt te werk te gaan. Naast elektriciteit speelt warmte een cruciale rol in het streven naar energieneutraliteit. De mogelijkheden tot het uitwisselen van restwarmte moeten in elk project voldoende onderzocht worden.

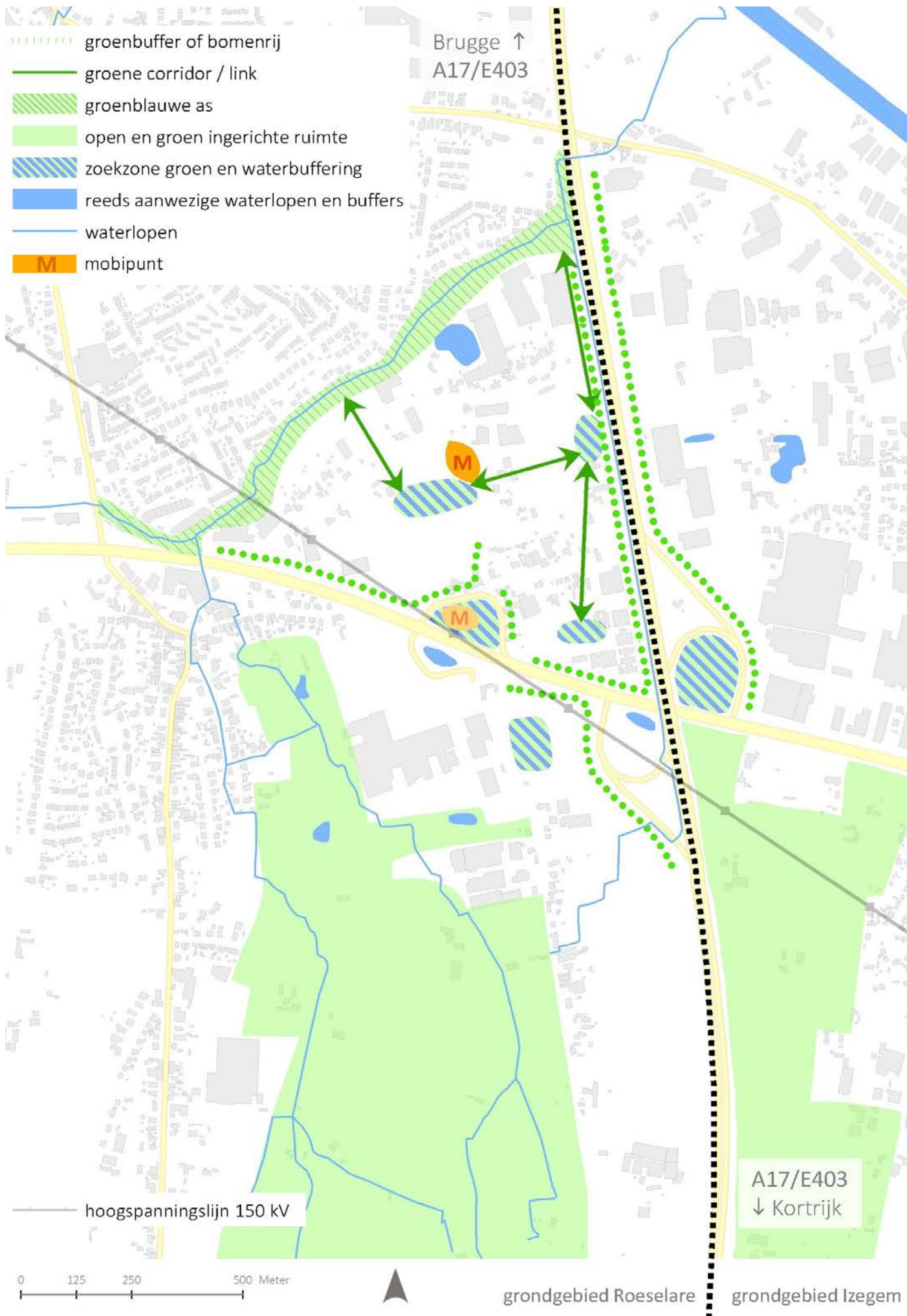
Als laatste lijkt het evident, maar wordt het hier nog eens benadrukt dat nieuwe constructies moeten voldoen aan de BEN-normen, en dat de huidige gebouwen zo efficiënt mogelijk moeten geïsoleerd worden.

##### ⇒ Een duurzaam ruimte- en materialengebruik d.m.v. circulaire economie wordt vooropgesteld

Algemeen stijgt het bewustzijn dat er spaarzaam dient omgesprongen te worden met onze beschikbare hulpbronnen. Dit heeft zeker ook betrekking op ruimte, waar we in Vlaanderen in het verleden wel eens kwistig mee omgegaan hebben. In het BRV wordt zuinig ruimtegebruik voorop gesteld, en dit dient zich dan ook in elke ontwikkeling van Nieuwe Abele te vertalen. Het huidig ruimtelijk rendement zal op een verstandige manier verhoogd worden, waar multifunctioneel ruimtegebruik en verweving hand in hand zullen moeten gaan. Naast ruimte, zijn ook materialen niet onuitputtelijk. Innovatie is een vereiste wanneer het op programmatie van Nieuwe Abele aankomt. Een vernieuwend aspect waar rekening mee zal gehouden worden is het hergebruik van materialen. Nieuwe Abele kan een proeftuin worden voor projecten waar circulaire energie voorop gesteld wordt. Het is interessant om de bestaande en toekomstige materiaalstromen in kaart te brengen. Kansen kunnen gevonden worden door linken te leggen met het ziekenhuis en de omgeving.

##### ⇒ Verplaatsen op een klimaatduurzame manier

In het kader van duurzaamheid wordt ook de link gemaakt met het mobiliteitsaspect. Vormen van duurzame mobiliteit moeten gestimuleerd worden. Dit kan o.a. gebeuren door het vestigen van een centraal Mobipunt met een centrale bushalte, het voorzien van voldoende fietsenstallingen en elektrische laadpalen (zie ook principes mobiliteit).



#### 6.1.4. Groen en water

##### PRINCIPES

###### ⇒ De Babilliebeek als drager, verbinder en buffer

De Stad Roeselare identificeert zich als een poreuze stad waar een uitgebreid netwerk van waterlopen de rug-gengraat van vormt. Deze figuur is echter niet altijd even zichtbaar, hoewel de waterlopen een belangrijke rol spelen op het vlak van ecologie, klimaatadaptatie en waterbeheer. Het is dus zeker aangeraden om de Babilliebeek te versterken. Zowel op het vlak van groen als water biedt deze structuur veel potentieel om te ontdekken. Ideaal zou zijn om de groene zones langs de Babilliebeek te verbreden langs de zuidelijke kant in de richting van de industriegrond en de open ruimtes te integreren in het netwerk. Zo wordt ruimte gemaakt voor het water, wat in deze klimaatkwetsbare zone zeker als noodzakelijk mag beschouwd worden.

###### ⇒ Groen netwerk vervolledigen en versterkten

Op dit moment is er wel groen aanwezig in het gebied, maar dit is versnipperd en niet erg van een hoge kwaliteit. De clue zit er in om hotspots van groen te creëren om zo het groenareaal op de site te verhogen, en deze hotspots te verbinden met elkaar. Op deze manier ontstaat een sterk netwerk met een hoge ecologische waarde. Ook voor de omwonenden en bezoekers zal dit stimulerend werken op de leefbaarheid en gezondheid. Een voorwaarde hiervoor is dat het groen openbaar wordt gemaakt. Ook het groen op de site van AZ Delta kan tot het groene netwerk bijdragen als het publiek toegankelijk is.

Een strategie die ook zijn vertaling moet hebben naar de realiteit, is het inzetten van 'streetscapes' in Nieuwe Abele. De grote ring en de autosnelweg zijn belangrijke lineaire structuren die ondersteund en gebufferd dienen te worden door groen. Dit kan in de vorm van bomenrijen of kleinschaliger groen. Deze buffers verhogen niet enkel de leefkwaliteit, maar werken ook als een ecologische corridor tussen de verschillende groenstructuren in het gebied.

###### ⇒ Ruimte voor water maken

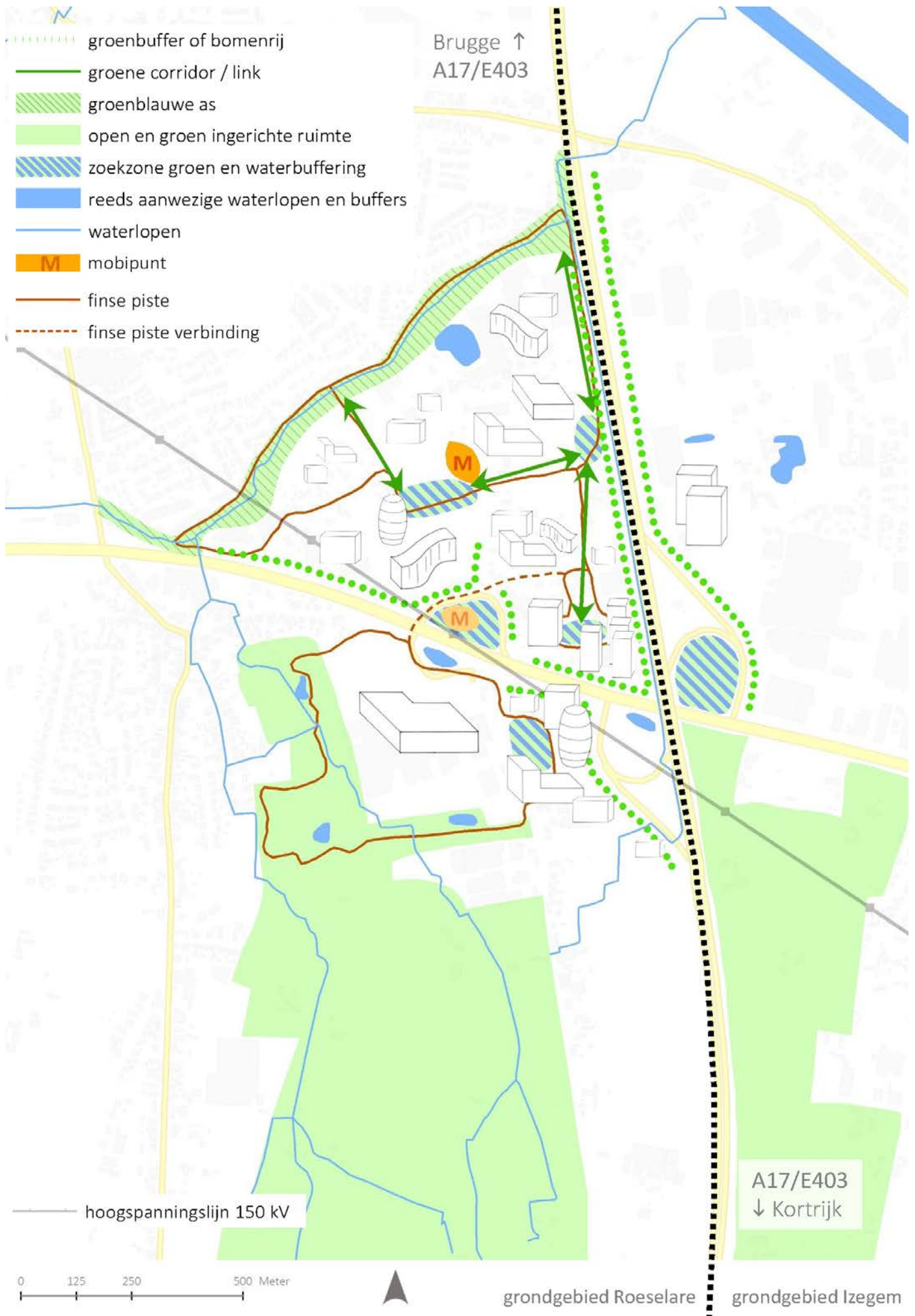
De groene hotspots kunnen tegelijkertijd functioneren als zones voor waterbuffering. Een collectieve bovengrondse waterbuffering zal noodzakelijk zijn bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De bedrijven moeten in een gemeenschappelijk verhaal stappen om waterbuffering, maar ook groenbeheer en andere zaken, efficiënt te kunnen aanpakken. Andere functies kunnen aan de waterbuffers gekoppeld worden, zoals een 'speelwadi' of ecosysteemdiensten. Hiernaast moet de verharding zo veel als mogelijk beperkt gehouden worden om de infiltratiecapaciteit niet in het gedrang te brengen. Hier worden ook de daken in meegerekend, waarbij elk geschikt dakoppervlak als groendak eventueel in combinatie met zonnepanelen moet worden ingezet.



De Blokken - Zwevegem



Eveolis - Kortrijk



## 6.1.5. Inrichtingsprincipes en stedenbouwkundige mogelijkheden

### PRINCIPES

#### ⇒ Het openbaar domein als visitekaartje van de site

Een site met dergelijke ontwikkelingsmogelijkheden biedt de ideale kans om sterk in te zetten op een kwalitatief openbaar domein. Met het bomenplan als kapstok kan het openbaar domein vergroend worden. De groene hotspots kunnen niet enkel als speel- of ontspanningsplaatsen worden ingericht, maar ook met fruit- en tuinbomen die door de bedrijven en de buurt kunnen worden beheerd. Beperkte verhardingen, gevel- en dakgroen mogen niet vergeten worden. De publieke ruimte dient op een geïntegreerde, esthetisch aantrekkelijke en duurzame wijze worden vorm gegeven, zodat plekken worden gecreëerd waar ontmoeting, functionaliteit en rust samengaan.

#### ⇒ Beeldkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden

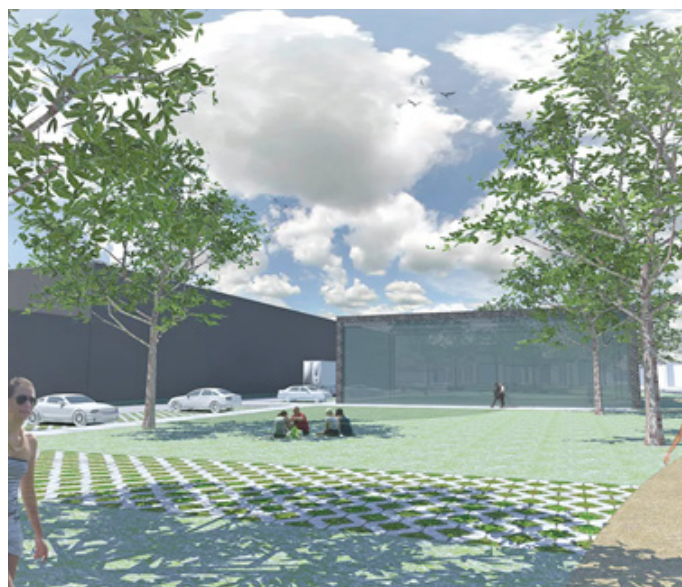
Nieuwe Abele ligt op een knooppunt van infrastructuren. Vanuit het perspectief van wagenbereikbaarheid heeft de site een hoge knooppuntwaarde. De strategische visie van het BRV stelt dat zowel de knooppuntwaarde als het voorzieningenniveau van een bepaalde locatie de mogelijkheden voor de gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen bepalen. In het geval van Nieuwe Abele zijn bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dus te verdedigen. Deze moeten echter van een hoge beeldkwaliteit getuigen, aangezien er sprake is van een zichtlocatie in Roeselare. Op een zichtlocatie kan het worden toegestaan om meer in de hoogte te gaan, om zo een toegangspoort tot de stad te creëren.

#### ⇒ Recreatieve infrastructuur

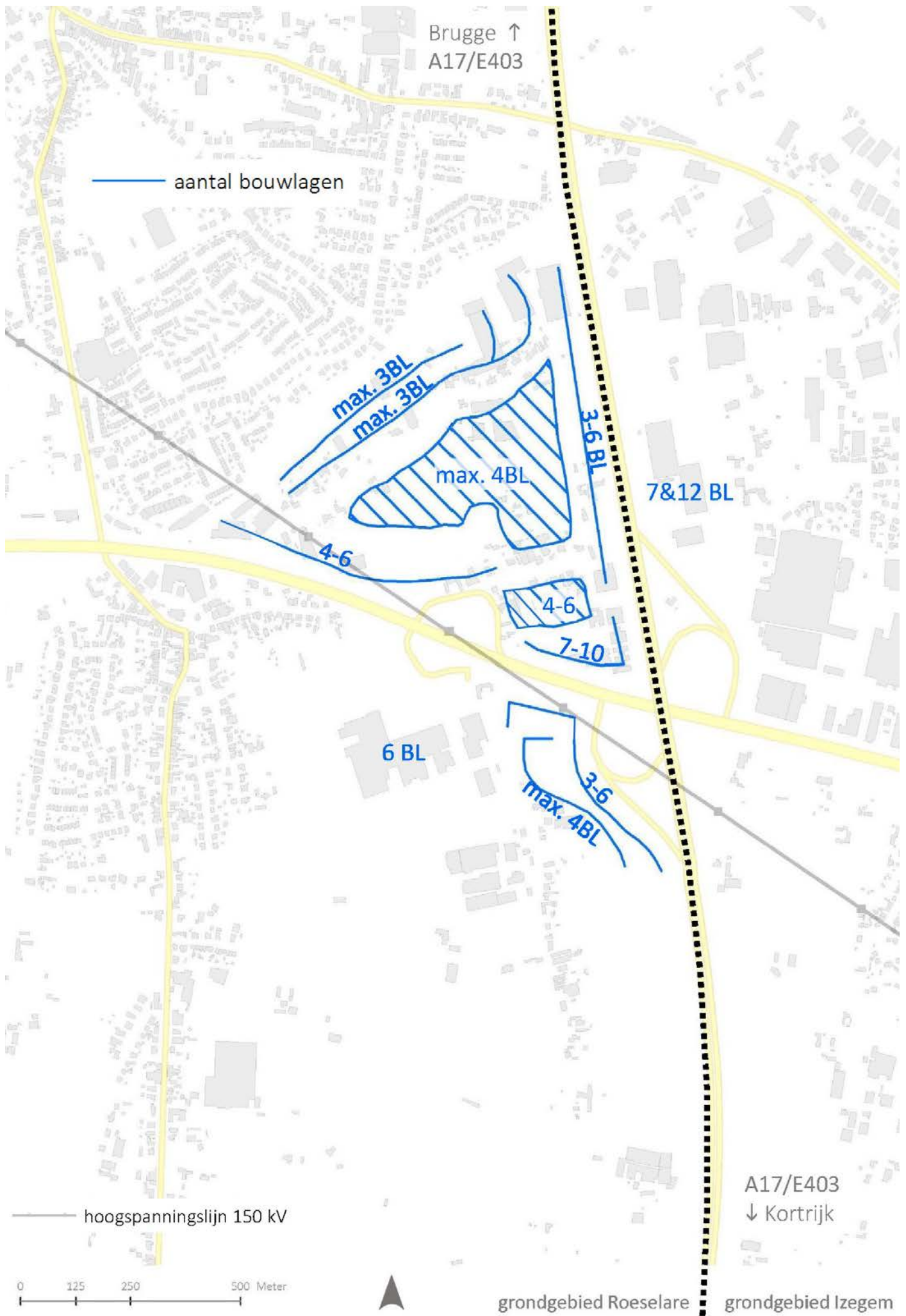
Complementair aan de werklocatie dienen er voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding te worden voorzien. Dit kan gaan van een Finse piste, naar een aantrekkelijk fietsnetwerk en stiltezones. Op openbaar domein moet de gebruikers kunnen aanzetten tot beweging en ontspanning. Deze recreatieve infrastructuren moeten zoveel als mogelijk geënt worden op de groene en blauwe structuren op de site.



De Blokken - Zwevegem



Groenbek - Waregem



## ⇒ Hoogtemogelijkheden

Met de kruising van de twee grote weginfrastructuren kan Nieuwe Abele van een hoge zichtbaarheid genieten. Verschillende ontwikkelingen hebben hier dan ook gebruik van kunnen maken door in te zetten op een opmerkelijke architectuur en door in de hoogte te bouwen. Vooral de kantoorgebouwen van het Westwing Park en Skyline gaan opvallend de hoogte in. Ook het nieuwe ziekenhuisgebouw van AZ Delta is zes bouwlagen hoog. Nieuwe ontwikkelingen in Nieuwe Abele kunnen ook gespiegeld worden aan deze hoogtes, op voorwaarde dat dit hand in hand gaat met een slimme verhoging van het ruimtelijk rendement. Bovendien wordt er gewerkt met een gradient. De ontwikkelingen grenzend aan de E403 of de N36 kunnen naar een hogere perimeter gaan, terwijl de bebouwing grenzend aan de woonwijken maximum drie bouwlagen hoog mag zijn.

### Bestaande hoogbouw in Nieuwe Abele:



Ziekenhuiscampus AZ Delta



Skyline



Westwing Park



Modular Lighting

## 6.2. Deelstructuren

Nieuwe Abele omvat een groot gebied, daarom kan het interessant zijn om in te zoomen op de verschillende deelstructuren van de site. De verschillende principes die in het vorige deel omschreven zijn, komen in elke deelstructuur in een bepaalde mate naar de bovengrond. In het volgend deel wordt per deelstructuur uitgelicht op welke principes hier juist de nadruk ligt. Dit neemt niet weg dat de bovenstaande opsomming van principes (deel 5.1 Thema's) minder relevant is, alles dient te worden meegenomen in een geïntegreerd totaalconcept.

### 6.2.1. Nieuwe Abele West

De deelstructuur Nieuwe Abele West wordt ongeveer afgebakend door de Babilliebeek, de Kwadestraat en de Grote Ring. De highlights die voor deze deelstructuur naar boven komen zijn:

- **Focus op innovatie en de gezondheidscorridor:**  
Nieuwe ontwikkelingen dienen een link te maken met de ziekenhuiscampus, en/of stellen innovatieve bedrijvigheid voorop.
- **Gradueel uitdovend woonbeleid in functie van gezondheid en leefkwaliteit:**  
Zone B en C zijn in Nieuwe Abele West van toepassing:  
Zone B: nieuwe woonegelegenheden en -uitbreidingen worden negatief geadviseerd. Klimaat adaptieve maatregelen worden meegegeven indien er toch voor een vergunning wordt gopteerd.  
Zone C: Nieuwe vergunningen voor de functie wonen worden niet verkregen.
- **Een eenduidige circulatie om gemotoriseerd verkeer op een vlotte manier af te wikkelen:**  
De Armoedestraat wordt gedowngraded en een circulatielus doorheen de site wordt voorzien.
- **Openbaar vervoer versterken met een centraal mobipunt:**  
De nieuwe ontwikkeling bouwt mee aan dit mobiliteitsknooppunt.
- **Energie-uitwisseling en hernieuwbare energie als boost voor de omgeving:**  
De verschillende vormen van energieopwekking en -gebruik dienen in en buiten Nieuwe Abele West aan elkaar gekoppeld te worden in een overkoepelend netwerk. Voornamelijk kansen voor PV-energieopwekking (daken en buffers) doen er zich hier voor.
- **Een duurzaam ruimte- en materialengebruik aan de hand van circulaire economie wordt voorop gesteld:**  
Nieuwe bedrijvigheid in Nieuwe Abele West dient een werking rond duurzaam ruimte- en materialengebruik te hebben.
- **De Babilliebeek als drager, verbinder en buffer:**  
Een bouwvrije zone met bufferende werking voornamelijk ten zuiden van de beek wordt vastgelegd.
- **Groen netwerk vervolledigen en versterken & de klimaatrobuustheid verhogen:**  
De Babilliebeek wordt verbonden met een centrale groenblauwe hotspot in Nieuwe Abele West. Bomenrijen en/of groenbuffers worden voorzien aan de Grote Ring.
- **Ruimte voor water maken:**  
De zuidelijke buffer aan de Babilliebeek wordt vastgelegd en extra waterbuffering wordt voorzien in de centrale groene hotspot, alsook in de restzone gereserveerd voor wegenis binnen in de lus.
- **Beeldkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden:**  
De zichtlocatie aan de grote ring biedt hogere ontwikkelingsmogelijkheden. Hieraan wordt een hoge beeldkwaliteit gekoppeld.





## 6.2.2. Nieuwe Abele Oost

De deelstructuur Nieuwe Abele Oost wordt afgebakend door de Babilliebeek, de Kwadestraat, de Nieuwe Abelestraat en de E403. De speerpunten die voor deze deelstructuur naar boven komen zijn:

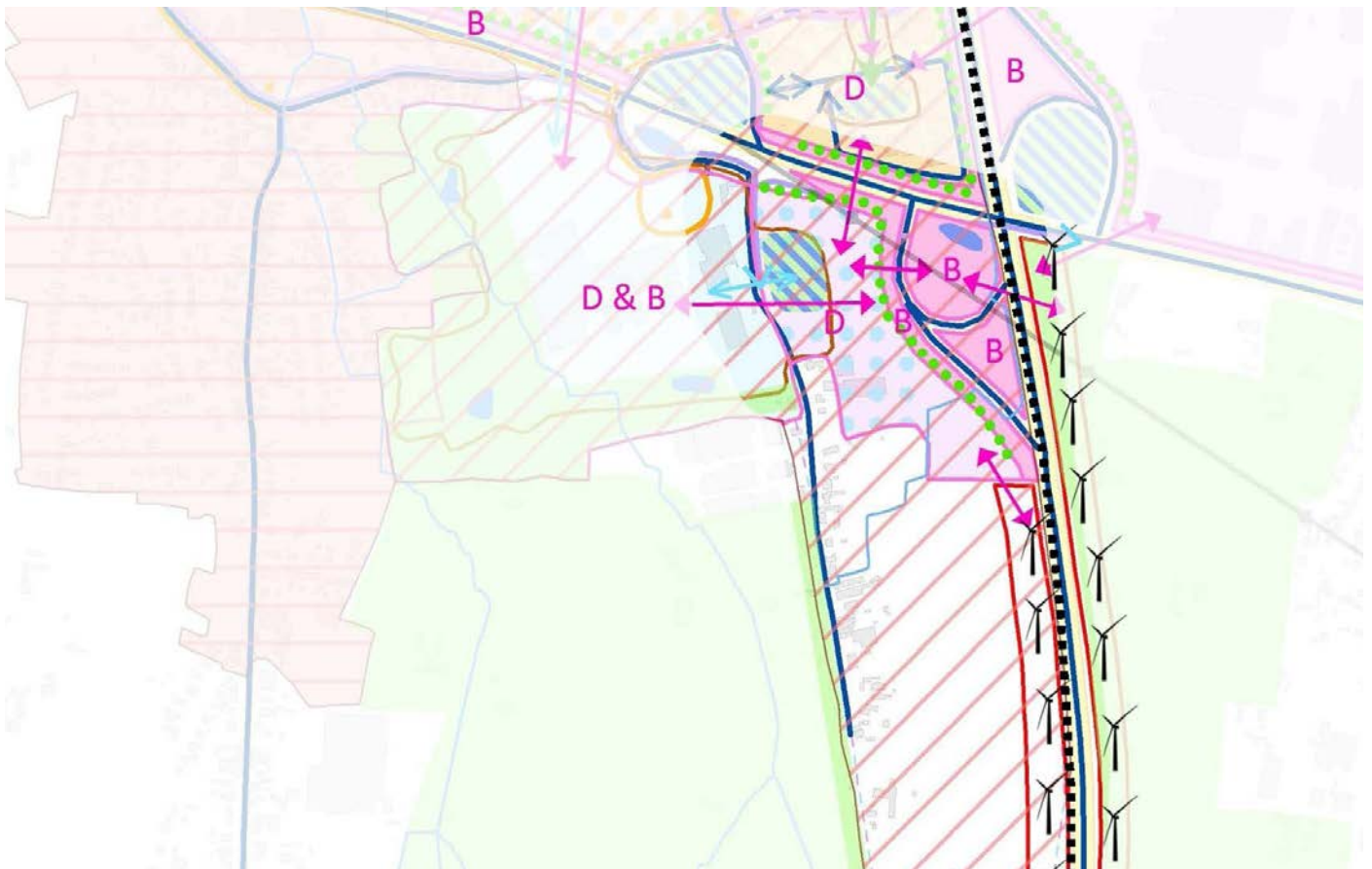
- **Focus op innovatie en de gezondheidscorridor:**  
Nieuwe ontwikkelingen kunnen een link maken met de ziekenhuiscampus, en stellen innovatieve bedrijvigheid voorop.
- **Gradueel uitdovend woonbeleid in functie van gezondheid en leefkwaliteit:**  
Zone B en C zijn in Nieuwe Abele Oost van toepassing:
  - Zone B: nieuwe woongelegenheden en -uitbreidingen worden negatief geadviseerd. Klimaat adaptieve maatregelen worden meegegeven indien er toch voor een vergunning wordt geop teerd.
  - Zone C: Nieuwe vergunningen voor de functie wonen worden niet verkregen.
- **Een eenduidige circulatie om gemotoriseerd verkeer op een vlotte manier af te wikkelen:**  
De Nieuwe Abelestraat wordt gedowngraded en een circulatielus doorheen de site wordt voorzien.
- **Openbaar vervoer versterken met een centraal mobipunt:**  
De nieuwe ontwikkeling bouwt mee aan dit mobiliteitsknooppunt.
- **Energie-uitwisseling en hernieuwbare energie als boost voor de omgeving:**  
De verschillende vormen van energieopwekking en -gebruik dienen in en buiten Nieuwe Abele Oost aan elkaar gekoppeld te worden in een overkoepelend netwerk. Voornamelijk kansen voor PV-energieopwekking (daken en buffers) doen er zich hier voor.
- **Een duurzaam ruimte- en materialengebruik aan de hand van circulaire economie wordt voorop gesteld:**  
Nieuwe bedrijvigheid in Nieuwe Abele Oost dient een werking rond duurzaam ruimte- en materialengebruik te hebben.
- **De Babilliebeek als drager, verbinder en buffer:**  
Een bouwvrije zone met bufferende werking voornamelijk ten zuiden van de beek wordt vastgelegd.
- **Groen netwerk vervolledigen en versterkten & de klimaatrobustheid verhogen:**  
De Babilliebeek wordt verbonden met een centrale groenblauwe hotspot in Nieuwe Abele Oost. Deze wordt op zijn beurt verbonden met andere groenblauwe knopen op de site. Bomenrijen en/of groenbuffers worden voorzien aan de E403.
- **Ruimte voor water maken:**  
De zuidelijke buffer aan de Babilliebeek wordt vastgelegd en extra waterbuffering wordt voorzien in de centrale groene hotspot.
- **Beeldkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden:**  
De zichtlocatie aan de E403 biedt hogere ontwikkelingsmogelijkheden. Hieraan wordt een hoge beeldkwaliteit gekoppeld.



### 6.2.3. Nieuwe Abele Zuid

De deelstructuur Nieuwe Abele Zuid wordt afgebakend door de Grote Ring, de Kwadestraat en de E403. De accenten voor deze deelstructuur zijn:

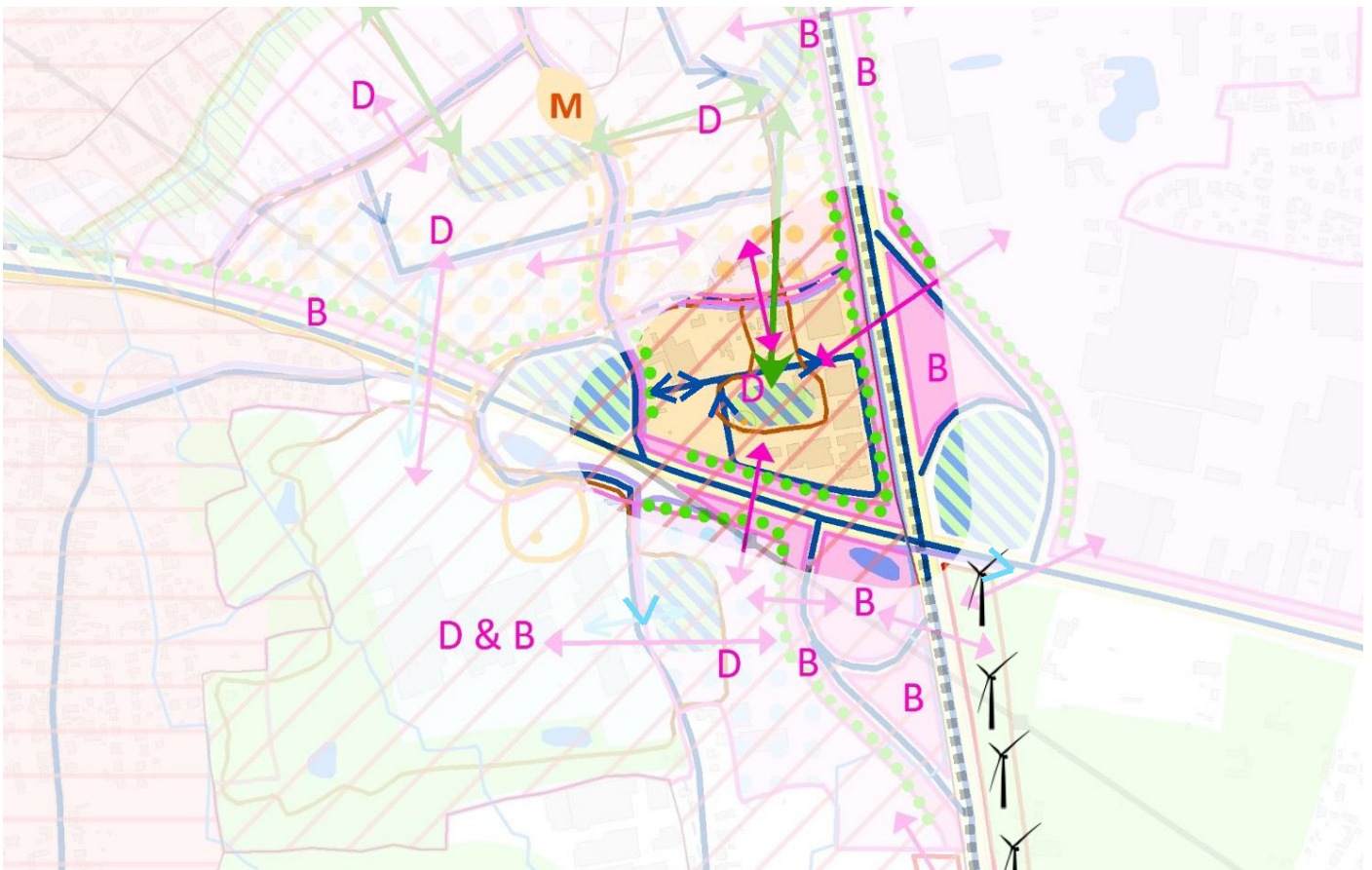
- Focus op innovatie en de gezondheidskorridor:  
Nieuwe ontwikkelingen moeten een link maken met de ziekenhuiscampus, en stellen innovatieve bedrijvigheid voorop.
- Gradueel uitdovend woonbeleid in functie van gezondheid en leefkwaliteit:  
Zone C is van toepassing in Nieuwe Abele Zuid:  
Zone C: Nieuwe vergunningen voor de functie wonen worden niet verkregen.
- Een eenduidige circulatie om gemotoriseerd verkeer op een vlotte manier af te wikkelen:  
De Kwadestraat zal op termijn moeten worden opgewaardeerd om de nieuwe ontwikkelingen te kunnen dragen.
- Energie-uitwisseling en hernieuwbare energie als boost voor de omgeving:  
De verschillende vormen van energieopwekking en -gebruik dienen in en buiten Nieuwe Abele Zuid aan elkaar gekoppeld te worden in een overkoepelend netwerk. Er doen zich kansen voor zowel voor PV-energieopwekking (daken en buffers) als voor windmolens.
- Een duurzaam ruimte- en materiaalengebruik aan de hand van circulaire economie wordt voorop gesteld:  
Nieuwe bedrijvigheid in Nieuwe Abele Zuid dient een werking rond duurzaam ruimte- en materiaalengebruik te hebben.
- Groen netwerk vervolledigen en versterkten & de klimaatrobuustheid verhogen:  
De verschillende groenblauwe hotspots worden met elkaar verbonden en kwalitatief ingericht. Bomenrijen en/of groenbuffers worden voorzien aan de grote ring en de E403.
- Ruimte voor water maken:  
Extra waterbuffering wordt voorzien in de centrale groene hotspot in Nieuwe Abele Zuid.
- Beeldkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden:  
De zichtlocatie aan de N36 en de E403 biedt hogere ontwikkelingsmogelijkheden. Hieraan moet een hoge beeldkwaliteit worden gekoppeld.



#### 6.2.4. Westwing Park

De deelstructuur Westwing Park wordt afgebakend door de Grote Ring, de Nieuwe Abelestraat en de E403. De belangrijkste principes voor deze deelstructuur zijn:

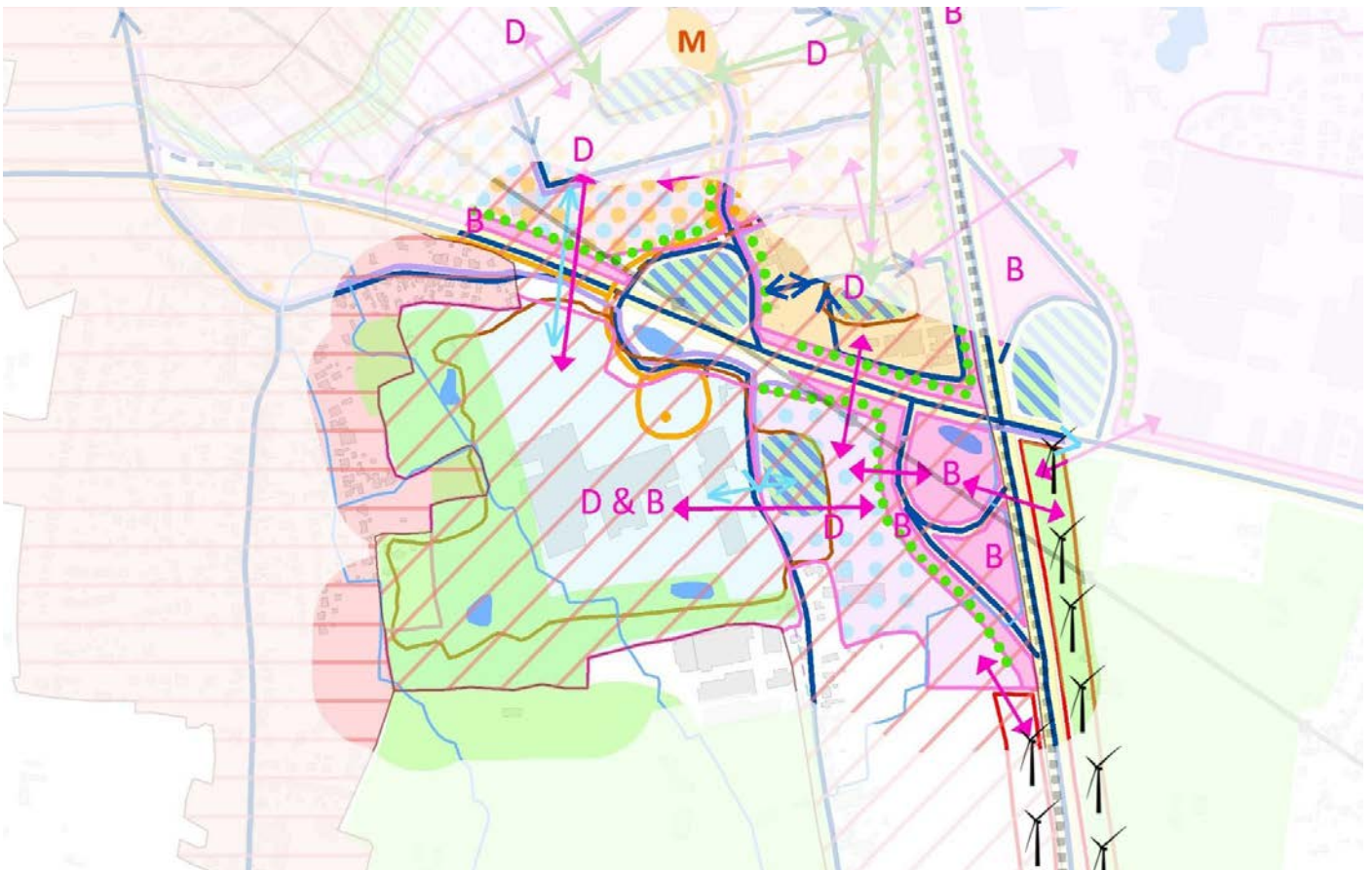
- Focus op innovatie en de gezondheidskorridor:  
Nieuwe ontwikkelingen kunnen eventueel een link maken met de ziekenhuiscampus, en stellen innovatieve bedrijvigheid en diensten voorop.
- Gradueel uitdovend woonbeleid in functie van gezondheid en leefkwaliteit:  
Zone C is van toepassing in de deelstructuur Westwing Park:  
Zone C: Nieuwe vergunningen voor de functie wonen worden niet verkregen.
- Een eenduidige circulatie om gemotoriseerd verkeer op een vlotte manier af te wikkelen:  
De aansluiting op het nieuwe 3A-knooppunt dient herbekeken te worden, zodat een veilige en eenduidige verkeerssituatie kan gegarandeerd worden.
- Energie-uitwisseling en hernieuwbare energie als boost voor de omgeving:  
De verschillende vormen van energieopwekking en -gebruik dienen in en buiten Westwing Park aan elkaar gekoppeld te worden in een overkoepelend netwerk. Er zijn kansen voor PV-energieopwekking (daken en buffers).
- Groen netwerk vervolledigen en versterken & de klimaatrobuustheid verhogen:  
De verschillende groenblauwe hotspots worden met elkaar verbonden en kwalitatief ingericht. Bomenrijen en/of groenbuffers worden voorzien aan de Grote Ring en de E403.
- Ruimte voor water maken:  
Extra waterbuffering moet worden voorzien in de centrale groene hotspot in Westwing Park.
- Beeldkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden:  
De zichtlocatie aan de grote ring en de E403 biedt hogere ontwikkelingsmogelijkheden. Hieraan moet een hoge beeldkwaliteit worden gekoppeld.



## 6.2.5. Ziekenhuis

De deelstructuur van de ziekenhuis-campus is terug te vinden ten zuiden van de Grote Ring, en sluit aan op de dorpskern van Oekene en Nieuwe Abele Zuid. De belangrijkste principes voor deze deelstructuur zijn:

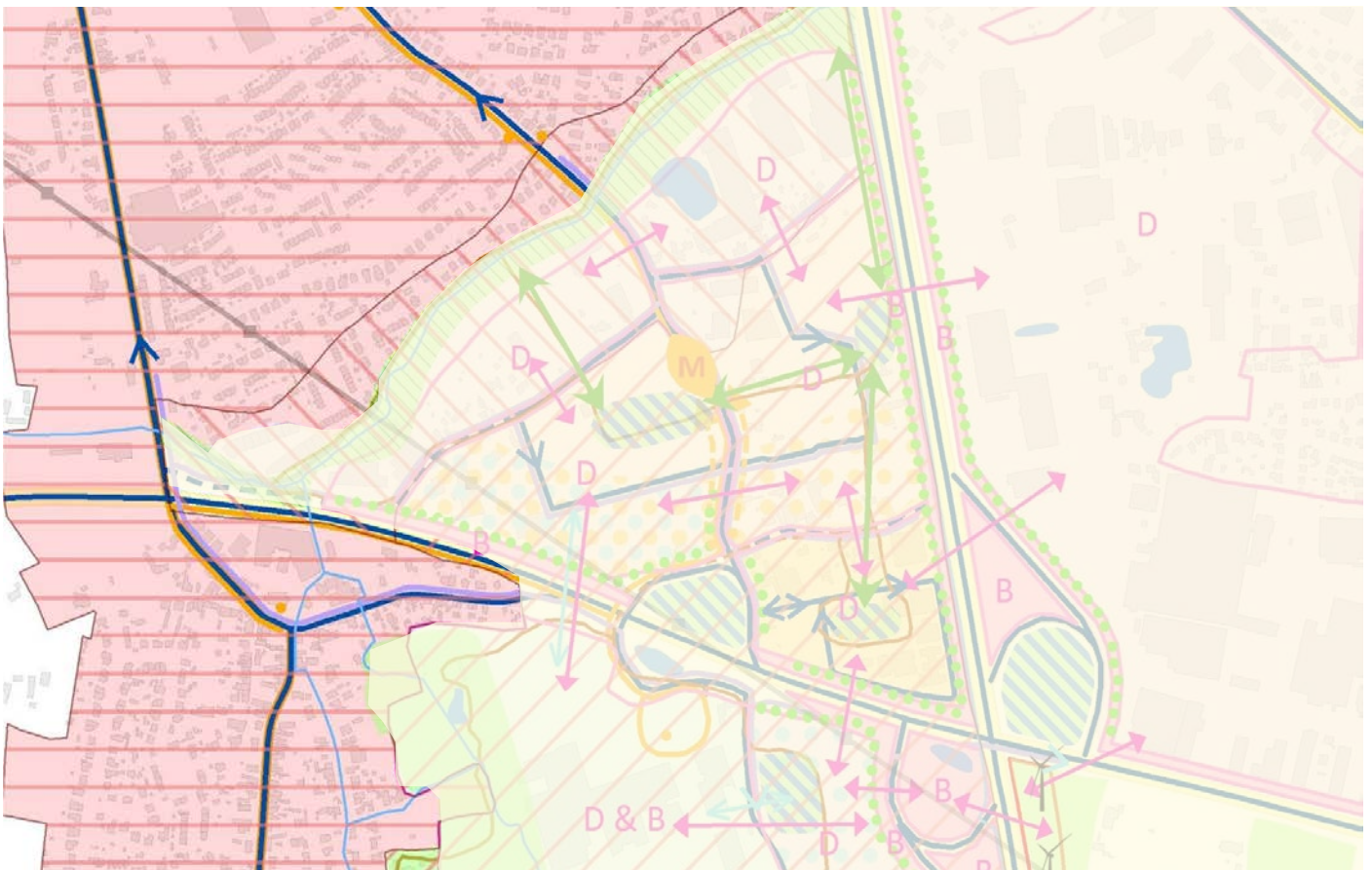
- Focus op innovatie en de gezondheidskorridor:  
De ziekenhuis-campus is de drager van de gezondheidskorridor, en kan in samenwerking gaan met de activiteiten die zich in de omgeving zullen organiseren.
- Gradueel uitdovend woonbeleid in functie van gezondheid en leefkwaliteit  
Zone C is van toepassing in de deelstructuur ziekenhuis:  
Zone C: Nieuwe vergunningen voor de functie wonen worden niet verkregen.
- Energie-uitwisseling en hernieuwbare energie als boost voor de omgeving  
De verschillende vormen van energieopwekking en -gebruik dienen in en buiten de ziekenhuis-campus aan elkaar gekoppeld te worden in een overkoepelend netwerk. Er zijn kansen voor PV-energieopwekking (daken en buffers).
- Groen netwerk vervolledigen en versterken & de klimaatrobustheid verhogen:  
De verschillende groenblauwe hotspots worden met elkaar verbonden en kwalitatief ingericht. Het aanwezige groen en de open ruimte dient op een kwalitatieve manier te worden ingericht.
- Ruimte voor water maken:  
Extra waterbuffering moet worden voorzien in de omgevingsaanleg van de ziekenhuis-campus.
- Beeldkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden  
De zichtlocatie aan de grote ring en de E403 biedt hogere ontwikkelingsmogelijkheden. Hieraan moet een hoge beeldkwaliteit worden gekoppeld.



## 6.2.6. Woonwijk en dorpskern Oekene

Deze deelstructuur slaat op de twee grote woonclusters die aansluiten op Nieuwe Abele, namelijk de dorpskern van Oekene, ten westen van Nieuwe Abele, en de zuidelijke woonwijken van de deelgemeente Rumbeke. De Babilliebeek vormt hier de zuidelijke grens van. In de woonclusters zijn volgende principes het belangrijkste:

- **Gradueel uitdovend woonbeleid in functie van gezondheid en leefkwaliteit**  
Zone A: woonzone met kernversterkende en verdichtingsmogelijkheden
- **Energie-uitwisseling en hernieuwbare energie als boost voor de omgeving**  
Lokaal opgewekte energie in Nieuwe Abele kan worden gebruikt door de woonwijken in Rumbeke en Oekene
- **Groen netwerk vervolledigen en versterken & de klimaatrobustheid verhogen:**  
Het uitgebouwde groenblauwe netwerk wordt ingezet als recreatieve en gezondheidsbevorderende omgeving voor de buurt
- **Fietsers en voetgangers worden voorop gesteld**  
Eenduidige fiets- en voetgangersinfrastructuur verbindt de woonwijken met Nieuwe Abele en het centrum van Roeselare. Uitgebouwde bushaltes zorgen voor een goede ontsluiting met het openbaar vervoer.
- **Recreatieve infrastructuur**  
Recreatiemogelijkheden in Nieuwe Abele zijn niet enkel gericht op de werknemers, maar ook op de buurtbewoners.



## 7. Verder verloop en realisatie

### VAN VISIE NAAR REALISATIE

GOEDKEURING CBS

COMMUNICEREN

Een geïntegreerde gebiedsgerichte visie ontwikkelen is één aspect, de weg naar effectieve realisatie, liefst dan ook zoveel mogelijk conform de opgebouwde visie, is een ander. Om alvast te vertrekken, wordt in dit luik van de visienota een stappenplan voorgesteld om deze realisatie mede mogelijk te maken.

#### 7.1. Beleidsmatige goedkeuring

Wanneer deze voorgedragen visie op het gebied Nieuwe Abele intern door de administratie gedragen wordt, is het essentieel om de beleidsmatige toets te maken. De visienota krijgt pas geldigheid wanneer deze door het bevoegd orgaan van het College van Burgemeester en Schepenen is goedgekeurd.

#### 7.2. Communicatie en aftoetsing actoren

In een volgende fase is het belangrijk om de visie van de Stad bekend te maken bij de betrokken actoren en de visienota buiten de muren van het stadhuis te laten breken. Via de website van de Stad kan de visienota beschikbaar gemaakt worden. Met volgende actoren dient er nauwer contact gemaakt te worden:

- Eigenaars en aanwezige bedrijven gebied Nieuwe Abele
- AZ Delta
- Stad Izegem
- Provincie West-Vlaanderen en Vlaamse Overheid
- Buurtbewoners Rumbeke en Izegem

Op deze manier zal de voorgestelde visie beter gedragen worden. Eventuele feedback en aanpassingen kunnen dan nog altijd meegenomen worden in een herwerkte versie van de nota.

##### 7.2.1. *Izegem*

Stadsontwikkeling stopt niet aan de grens. Vooropgestelde principes kunnen ook toegepast worden aan de overkant van de autostrade (E403), op het grondgebied van Izegem. Het is echter niet de bevoegdheid van Stad Roeselare om hier actief op in te spelen, maar een wisselwerking aan beide kanten van de autostrade zou mooie kansen kunnen bieden. Volgende principes zouden kunnen in Izegem gelden:

- **Focus op innovatie en de gezondheidscorridor:**  
Nieuwe ontwikkelingen kunnen een link maken met de ziekenhuiscampus, en stellen innovatieve bedrijvigheid voorop.
- **Energie-uitwisseling en hernieuwbare energie als boost voor de omgeving**  
De verschillende vormen van energieopwekking en -gebruik dienen in en buiten Nieuwe Abele Zuid aan elkaar gekoppeld te worden in een overkoepelend netwerk. Er doen zich kansen voor zowel voor PV-energieopwekking (daken en buffers) als voor windenergie.



- Een duurzaam ruimte- en materialengebruik aan de hand van circulaire economie wordt voorop gesteld  
Nieuwe bedrijvigheid in Izegem kan een werking rond duurzaam ruimte- en materialengebruik hebben.
- Groen netwerk vervolledigen en versterkten & de klimaatrobuustheid verhogen:  
De verschillende groenblauwe hotspots worden met elkaar verbonden en kwalitatief ingericht. Bomenrijen en/of groenbuffers worden voorzien aan de Grote Ring en de E403.
- Ruimte voor water maken:  
Extra waterbuffering wordt voorzien verspreiden over het grondgebied.
- Beeldkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden  
De zichtlocatie aan de Grote Ring en de E403 biedt hogere ontwikkelingsmogelijkheden. Hieraan moet een hoge beeldkwaliteit worden gekoppeld.

### 7.2.2. AZ Delta

Met de komst van de nieuwe ziekenhuiscampus heeft AZ Delta een sleutelpositie in Nieuwe Abele. Wisselwerking tussen het ziekenhuis en functies in de omgeving zouden kansen bieden om de activiteiten optimaal op elkaar af te stemmen en elkaar te versterken. Op deze manier kan een gezondheids corridor gerealiseerd worden, waar kennisdeling en innovatie voorop gesteld worden. Open communicatie en een goed beheer zijn hiervoor essentieel. De principes uit deze visienota die voor AZ Delta het belangrijkste zijn, worden op pagina 54 opgelijst.

### 7.3. Planologische toets

Vervolgens is een planologische toets noodzakelijk om te zien welke maatregelen er nodig zijn om verder te gaan naar een realisatie van de visie. Op dit moment gelden een handvol verschillende plannen op de site (zie 2.2), waarvan de drie BPA's Nieuwe Abele West, Oost en Zuid het meest bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Niet alles wat in deze visie wordt vooropgesteld is volgens de voorschriften van de BPA's mogelijk.

#### RUP

Om de voorschriften die de visie tegenhouden te overschrijven, zal er een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan moeten opgemaakt worden. Voor de uitwerking hiervan zijn verschillende mogelijkheden voorhanden. Er kan een overkoepelend RUP worden opgesteld die de drie BPA's Nieuwe Abele West, Oost en Zuid volledig omvat. Nieuwe Abele Zuid ligt echter buiten de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Roeselare. Om in deze zone een RUP te mogen maken, zal een delegatie nodig zijn van het Vlaams Gewest.

Volgens de recentste wetgeving kan wanneer een omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend, er afgeweken worden van BPA's die ouder zijn dan 15 jaar. Enkel het BPA Nieuwe Abele West is op dit moment niet ouder dan 15 jaar, van de andere twee BPA's kan in principe afgeweken worden. Nieuwe Abele West zou in dat opzicht dus de zone zijn waar de urgentie het grootst is om een nieuw RUP voor op te maken.

GOEDKEURING CBS

COMMUNICEREN

#### Afwijkingskader Omgevingsvergunningen

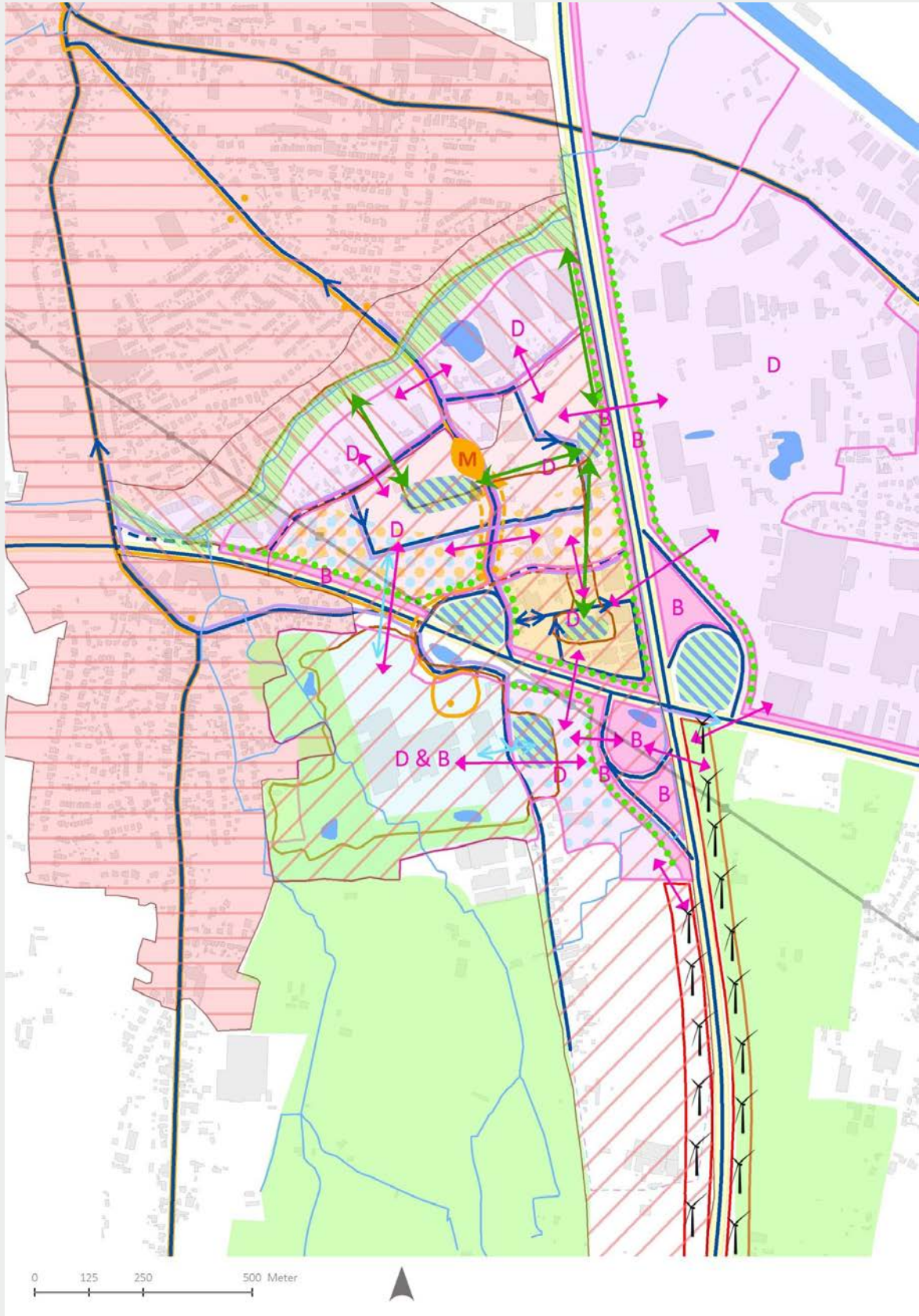
Wanneer er geen overkoepeld RUP voor de volledige site van Nieuwe Abele opgemaakt wordt, is het wel essentieel om een eenduidig afwijkingskader voor Omgevingsvergunningen op te stellen. Deze visienota dient als basis voor de motivatie van de afwijking. Afwijken mag niet als een achterpoortje worden gezien, maar als een kans die in constructief overleg consequent opgevolgd zal worden. De principes die uit de visienota voortvloeien, kunnen verwerkt worden in een toetsingskader die als basis voor onderhandelingen tussen de Stad en de ontwikkelaar kan dienen.

#### Plan-MER

Bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden betekenen ook bijkomende mogelijke druk op de omgeving. De effecten op het milieu, de mens en de mobiliteit moeten nauwkeurig onderzocht worden en als input dienen voor het ontwerpen van de wetmatige kaders en plannen.

#### 7.4. Realisatie plannen en implementatie in Omgevingsvergunningen

Wanneer een keuze van aanpak wordt gemaakt, kan overgegaan worden naar de effectieve realisatie van de juridische kaders. Hier dient voldoende tijd en aandacht aan besteed te worden. Enkel dan heeft de Stad de touwtjes stevig in handen en kan er voldoende sturing worden gegeven aan de stedelijke ontwikkeling. Aan de hand van deze kaders kunnen dan aanvragen worden ingediend, om zo naar een realisatie op het veld te gaan. Een gedragen relatie met de verschillende actoren draagt bij tot een vlottere realisatie. De vorige stap “communicatie en aftoetsing actoren” is dan ook onmisbaar.



## 8. Slot

Nieuwe Abele is een gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden niet ontbreken. Met deze visienota wil de Stad hierop anticiperen en zelf het heft in handen nemen. Het document vormt een richtinggevend kader, dewelke gebaseerd is op analyses van kaartmateriaal en de omgeving zelf. De meest recente beleidsambities vanuit de verschillende overheden en de hedendaagse kennis rond stadsontwikkeling is meegenomen in de visie. Op deze manier is het de bedoeling om dit als een gedragen document naar buiten te brengen. Stedelijke ontwikkeling is echter erg veranderlijk en evolutief. Het zou mooi zijn om desondanks met deze visienota een voldoende robuuste blik op de site te werpen, die bestand genoeg is tegen de grillen van de tijd en complexiteit. Met de visienota op Nieuwe Abele is hier in elk geval toe gepoogd.

## 9. (Inspiratie-)bronnen

- Provincie West-Vlaanderen. (2019). *Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (tweede partiële herziening)*. Geraadpleegd van <https://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/provinciaal-ruimtelijk-structuurplan>
- Provincie West-Vlaanderen. (2020). *Saving Space*. Geraadpleegd van <https://bestanden.west-vlaanderen.be/webshop/SavingSpace-Eindrapport.pdf>
- Stad Roeselare. (2012). *Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare*. Geraadpleegd van <https://www.roeselare.be/wonen-en-leven/wonen-en-verbouwen/ruimtelijke-plannen/grs-gemeentelijk-ruimtelijk-structuurplan>
- Stad Roeselare. (2015-2018). *Groenplan*. Geraadpleegd van <https://www.roeselare.be/wonen-en-leven/groen-en-omgeving/groenplan-vanrsl>
- Stad Roeselare. (2017). *Gemeentelijk Mobiliteitsplan Roeselare*. Geraadpleegd van <https://www.roeselare.be/wonen-en-leven/verkeer-en-mobiliteit/mobiliteitsplan-en-folder>
- Stad Roeselare. (2017). *Plan Roeselare Ondernemen (PRO-plan)*. Geraadpleegd van [https://www.roeselare.be/sites/default/files/bijlage/KMO%20plan%20%2B%20bijlagen%20for%20web\\_0.pdf](https://www.roeselare.be/sites/default/files/bijlage/KMO%20plan%20%2B%20bijlagen%20for%20web_0.pdf)
- Stad Roeselare. (2018). *Klimaat+plan*. Geraadpleegd van <https://www.klimaatswitch.be/klimaatplan>
- Stad Roeselare. (2019). *Vooruit met Roeselare: Bestuursakkoord 2019-2024*. Geraadpleegd van <https://www.roeselare.be/sites/default/files/bijlage/Bestuursakkoord%202019.pdf>
- Vlaamse Overheid. (2011). *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (gecoördineerde versie 2011)*. Geraadpleegd van <https://rsv.ruimtevlaanderen.be/RSV/Informatie/Over-het-RSV/Downloads>
- Vlaamse Overheid. (2018). *Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*. Geraadpleegd van <https://omgeving.vlaanderen.be/beleidsplan-ruimte-vlaanderen>
- Vlaamse Overheid. (2019). *Gezonde leefomgevingen creëren: Focus op luchtkwaliteit*. Geraadpleegd van [https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/GezondeLeefomgevingen\\_luchtkwaliteit\\_0.pdf](https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/GezondeLeefomgevingen_luchtkwaliteit_0.pdf)



## BIJLAGE 1: Relevante punten bestuursakkoord

### Bereikbaar Vooruit

- Punt 110: Vanuit het **STOEP-principe** (stappen, trappen, openbaar vervoer, elektrisch vervoer en privévervoer) wordt aan het mobiliteitsbeleid verder concreet uitvoering gegeven.
- Punt 123: We stimuleren het **fietsdelen** en de groepsaankoop van elektrische fietsen voor bedrijven en zorginstellingen bij onze Roeselaarse fietshandelaars.
- Punt 127: In overleg met De Lijn wensen we een versterkte regie vanuit de Stad om een **klantvriendelijk stadsbusnet** te realiseren met een hogere frequentie en bereikbaarheid van attractiepolen (zoals AZ Delta en het Westwing Park).
- Punt 133: In 2019 wordt een **circulatieplan** opgemaakt voor **Rumbeke**, gericht op een vlottere bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en vermindering van het doorgaand verkeer.

### Gezond Vooruit in de Zachte Stad

- Punt 157: We ontwikkelen een **bomenplan** om 100.000 bomen te planten, zowel vanuit de overheid als via gerichte burger- en private initiatieven. We voorzien stiltezones en een groene wandel- en fietsgordel rond de stad.
- Punt 162: We starten met de **verdubbeling** van het aanbod aan **publiek groen** volgens de aanbevolen richtnorm door het stimuleren en behouden van groene plekken in het centrum en in onze wijken, met aandacht voor het onderhoud ervan. Een tuinfonds stimuleert de aanleg van volkstuintjes, tegeltuinen, deeltuinen, groendaken en groenterrassen. Cocreatie met burgers, derden en op wijkniveau is hierbij het uitgangspunt. We creëren een stedelijk bomenfonds waarin volgens heldere criteria een equivalent gestort wordt bij bouwprojecten waar kleine openbare groenzones niet noodzakelijk of nuttig zijn, alsook bij verkoop van specifieke stadsgronden of bepaalde kapvergunningen.
- Punt 164: We voorzien in de vrijstelling van de activeringsheffing bij tijdelijke vergroening van braakliggende gronden en koppelen er ook belevings- en invullingsmodaliteiten aan in functie van publieke toegankelijkheid.
- Punt 166: Roeselare wordt een '**groene daken-stad**' om slimme energie en stadslandbouwprojecten te genereren. In de stedenbouwkundige reglementering worden daartoe criteria opgelegd.
- Punt 171: Openbare tuinen kunnen niet enkel als **speel- of ontspanningsplaats** worden ingericht, maar ook met fruit- en tuimbomen die door de buurt kunnen worden beheerd.
- Punt 176: We voeren de diverse aanbevelingen uit het stedelijk klimaatplan (2018) uit in diverse programma's en acties, teneinde in 2050 een **100% klimaatneutrale stad** te realiseren.
- Punt 178: De Klimaatcel van de Stad voert een integraal en beleidsoverschrijdend toetsingsbeleid.
  - De uitvoering van het mobiliteitsplan moet van Roeselare een betere wandel- en fietsstad maken met modern duurzaam collectief vervoer.
  - Op het vlak van ruimtelijke ordening wordt een **duurzamer waterbeheer** voorzien en een **slimme verdichting**. Niet-doorlaatbare verhardingen worden zoveel mogelijk vermeden en we stimuleren het ontharden van bestaande niet-doorlaatbare verhardingen.
  - De uitvoering van het Groenplan en stadslandbouw verzekert groene longen in de stad.
- Punt 180: We verminderen het energieverbruik in de stad door maatregelen te nemen voor woningen, appartementen, handel en diensten, overheidsgebouwen, scholen en industrie met het oog op het behalen van klimaatneutraliteit in 2050. Dit bereiken we door hoger gebruik van energie-efficiënte technologie in huishoudens (ledverlichting, isolatie en lage temperatuurverwarming) en **duurzame bedrijventerreinen**, de ondersteuning van inwoners bij gezamenlijke energierenovatietrajecten en een duurzame mobiliteit en regionale logistiek.

Op het vlak van energierenovaties van woningen worden volgende acties opgezet:

- Energie-efficiënte maatregelen meenemen in de stedenbouwkundige aanpak (groendaken, gevelgroen, zonnepanelen, hernieuwbare energie, ... )

Voor handelaars en ondernemers:

- Ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen.

Duurzame mobiliteit:

- Mobipunten
- Ondersteunen en verder stimuleren van autodeelinitiatieven in de stad
- Duurzaam stadsbusnet
- Fietsactiepunten

- Punt 181: We stimuleren en realiseren het gebruik van **hernieuwbare energiebronnen** op vlak van warmte, zonne-energie, windenergie en elektrificatie. Dit onder meer door te investeren in **warmte en elektriciteit** in ruimtelijke projecten, zonne-energie in woningen, bedrijven en stadspatrimonium en het investeren in **non-roof zonnepanelen**. Verder wordt ook geïnvesteerd in elektrificatie (mobiliteit) a.d.h.v. extra laadpalen. Om het gebruik van zonne-energie te stimuleren wordt een groepsaankoop zonnepanelen voor burgers via een externe partner opgestart en wordt via wedstrijdvrage aan de technologiesector een proefproject ontwikkeld om een circulaire duurzame weg te demonstreren. Op intergemeentelijk vlak maken we werk van een ruimtelijk beleidsplan energie om de diverse transitievormen naar hernieuwbare energie te kaderen.

- Punt 185: Via intergemeentelijke samenwerking wordt het circulair beheer van materiaalstromen (zoals water, energiestromen, biomassa,...) ingezet: door de 'Green Deal circulair aankopen' en de ontwikkeling van proeftuinen inzake stadslandbouw en beheer van (afval) watersystemen en biomassastromen.

- Punt 193: De volgende infrastructurele ingrepen worden gerealiseerd:

Rumbeke, Oekene en Beitem: **Babilliebeek**, Aapbeek en Wulfolbeek, Sint-Godelievebeek en Vlietputbeek, Regenbeek en Kazandbeek

Er worden waterbufferbekkens ingericht nabij o.a. Babilliebeek (Meensesteenweg).

- Punt 194: Een **droogteplan** wordt opgemaakt waarin locaties bepaald worden waar water tijdelijk kan gestockeerd worden om in droge periodes te gebruiken (bv. in collectieve waterputten), in samenhang met een hemelwaterplan

- Punt 200: De Stad geeft het goede voorbeeld inzake **zuinig watergebruik** en gebruik van regenwater conform het ondertekende Charter.

### Geborgen Vooruit

- Punt 249: Met de opening, in 2020, van de **nieuwe site van het toonaangevende AZ Delta** verzekert Roeselare meer dan ooit hoogstaande gezondheidszorg. We spelen een actieve rol in de eerstelijnszone en vormen het hart van een breed ziekenhuisnetwerk in het landschap van de gezondheidszorg.

### Vooruit met een Stad op Mensenmaat

- Punt 339: We ontwikkelen **groene en blauwe assen** in de stad, door waterverbindingen te creëren en waar mogelijk onze ondergrondse beken terug boven te brengen in de stad.

- Punt 342: We geven onze **publieke ruimte** vorm op een geïntegreerde, esthetisch aantrekkelijke en duurzame wijze, waar ontmoeting, functionaliteit en rust samengaan. De aanpak van onze pleinen, straten, fietspaden, wandelzones en parkelementen moet voortaan vorm krijgen vanuit een multidisciplinaire aanpak.

- Punt 360: We optimaliseren het proces voor de opmaak van ruimtelijke plannen met een focus op het voortraject en een efficiënte keuze van **communicatie en participatie**.

- Punt 361: We ontwikkelen een ruimtelijke visie en ontwikkelingskader van de ringstructuur van de grote ring, de potenties van het buitengebied en de bebouwde ruimte tussen de twee ringstructuren.

- Punt 362: Het provinciaal initiatief tot toewijzing van bijkomende bedrijventerreinen, zoals beslist door de Vlaamse Regering in uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, wordt lokaal en regionaal opgevolgd.

## Ondernemend en Slim Vooruit

- **Punt 394:** Het Plan Roeselare Ondernemen (PRO-plan) is een economisch kompas voor de stad dat samen met de ondernemersorganisaties werd opgesteld en verder moet worden uitgevoerd, volgens de daarin vervatte 4 concrete ambities.
- **Punt 395:** Om innovatie te stimuleren, focussen we verder op de drie speerpunten van onze stad: de voedingsnijverheid in onze ‘Vallei van de Voeding’, de gezondheidseconomie en de maakindustrie.
- **Punt 396:** Het nieuwe onderzoekscentrum ‘RADar’ in AZ Delta wordt een baken van de vernieuwende gezondheids corridor met congresruimtes, oefenlabs en een kenniscentrum om onze gezondheidseconomie nieuwe sporen te doen ontdekken, in combinatie met de voedingssector.
- **Punt 408:** In samenwerking met de Provincie ijveren we voor de invulling van de huidige en bijkomende bedrijventerreinen, met betaalbare bedrijfsunits op maat. Naast het activeren van de bedrijvzones op Abele West en Oost, zien we hiervoor mogelijkheden ten noorden van de Ovenhoek, op het Hof ter Weze en ten zuiden van Abele. We ontwikkelen er duurzame bedrijventerreinen met plaats voor groen volgens het bomenplan en ontspanning. De reconversie van oude gebouwen langs de Vaart vraagt bijzondere aandacht
- **Punt 412:** We investeren verder in vlotte mobiliteit naar onze bedrijventerreinen, door de afwerking van het 3A-Knooppunt aan AZ Delta / Westwing Park / Abele, een multimodale ontsluiting van de stad, flexibel openbaar en collectief vervoer, het harmoniseren van de venstertijd-regels en de inplanting van mobipunten (bv. aan de afrit van de E403). We trekken de kaart van alternatieve vervoersmiddelen voor individueel vervoer door pilootprojecten op te starten om carpoolen te stimuleren.
- **Punt 413:** Een vernieuwd bedrijventerreinmanagement per bedrijventerrein, zoals onlangs gestart in de Ovenhoek, wordt ondersteund door de Stad. Zo kunnen we volgende topics gezamenlijk aanpakken: een bedrijfsinformatienetwerk voor de veiligheid, een gedeeld aanbod van strikwinkels en kinderopvang, de vergroening van bedrijvzones en bepaalde mobiliteitsvragen.
- **Punt 414:** Voor ondernemers uit de dienstensector en de vrije beroepen moet de recent geheractualiseerde kantoreninventaris een duidelijke visie en clustering over de stad mogelijk maken, onder meer door reconversie in de binnenstad en bij de ontwikkeling van de bedrijvzones langs de grote ring en dit in een aantrekkelijke architecturale verweving.

