



Meulebeke

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

februari 2012



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planners
Ingrid Remmery
Ilse Verstraeten

inhoud

1.	geografische situering	15
2.	cultuur-historische situering	15
2.1.	Meulebeke ten tijde van Ferraris (1770-1777).....	15
2.2.	Meulebeke in de jaren '90.....	16

1.	ruimtelijke beleidsplannen.....	17
1.1.	ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	17
1.2.	provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	18
1.3.	ruimtelijk-economische visie specifiek economisch knooppunt Meulebeke.....	21
1.4.	afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur.....	23
1.5.	Geïntegreerd plan Devebeek.....	28
2.	bestemmingsplannen.....	29
2.1.	gewestplan.....	29
2.2.	wijziging gewestplan	30
2.3.	bijzondere plannen van aanleg.....	30
2.4.	Klei van Ieper & Maldegemklei	32
2.5.	Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	32
3.	beschermingen	32
3.1.	beschermd monumenten	32
3.2.	dorpsgezichten.....	33
3.3.	inventaris bouwkundig erfgoed	33

1.	positie van Meulebeke in de regio.....	34
1.1.	ontsluiting.....	34
1.2.	ligging ten overstaan van de steden	34
1.3.	ligging in het buitengebied	34
2.	regionale gerichtheid van Meulebeke.....	34

2.1.	woon-werkverplaatsing	34
------	-----------------------------	----

1.	bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur.....	35
1.1.	algemeen	35
1.2.	landschapseenheden en landschappelijk structuurbepalende elementen	38
1.3.	landschapsrelicten	40
1.4.	natuurlijke structuur.....	41
1.5.	beleidsstructuur.....	42
2.	bestaande agrarische structuur	47
2.1.	evolutie.....	47
2.2.	kenmerken en trends	47
2.3.	Meulebeke als onderdeel van de veeteelt en akkerbouw.....	48
3.	bestaande woonstructuur	50
3.1.	ruimtelijke context	50
3.2.	analyse van de bevolking.....	51
3.3.	analyse van de woningmarkt	53
3.4.	beleidsmatige context	59
3.5.	confrontatie	60
4.	bestaande economische structuur	61
4.1.	algemeen	61
4.2.	industriële en ambachtelijke bedrijvigheid	62
4.3.	handel, horeca en diensten.....	68
5.	bestaande recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur	69
5.1.	algemeen	69
5.2.	aanbodzijde.....	69
5.3.	zonevreemde infrastructuur	72
6.	bestaande verkeersstructuur.....	73
6.1.	verbinding	73
6.2.	vervoerswijze	73
6.3.	verkeerskundige kenmerken.....	73
6.4.	beleidsmatig.....	74
6.5.	behoeften.....	74

1.	inleiding	77
2.	kern Meulebeke.....	77
3.	heuvelgebied.....	82
3.1.	deelentiteit Marialoop.....	84
3.2.	deelentiteit De Paanders.....	86
4.	devegebied	88
4.1.	deelentiteit Bebouwingsstrip Bruggesteenweg	90
5.	veldgebied	92

1.	natuurlijke en landschappelijke structuur.....	93
2.	agrarische structuur.....	93
3.	nederzettingsstructuur.....	93
4.	economische structuur	94
5.	toeristisch-recreatieve structuur.....	94
6.	verkeerstructuur	94

1.	planvormingsproces.....	95
2.	besluitvormingsproces	95
3.	overleg- en communicatieproces.....	96

richtinggevend deel 99

1.	visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	103
1.1.	gewenste rol van de gemeente.....	103
1.2.	uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente.....	103
2.	concepten voor de gemeente	105

1.	gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur	113
1.1.	uitgangspunten	113
1.2.	visie.....	113
1.3.	ruimtelijke vertaling	113
1.4.	selecties.....	117
1.5.	acties en maatregelen.....	117
1.6.	suggesties hogere overheid.....	118
2.	gewenste agrarische structuur.....	120
2.1.	uitgangspunten	120
2.2.	visie.....	120
2.3.	ruimtelijke vertaling	120
2.4.	selecties.....	123
2.5.	acties en maatregelen.....	123
2.6.	suggesties hogere overheid.....	123
3.	gewenste woonstructuur	125
3.1.	uitgangspunten	125
3.2.	visie.....	125
3.3.	ruimtelijke vertaling	125
3.4.	selecties.....	133
3.5.	acties en maatregelen.....	133
4.	gewenste economische structuur.....	134
4.1.	uitgangspunten	134
4.2.	visie.....	134
4.3.	ruimtelijke vertaling	135
4.4.	selecties.....	144
4.5.	acties en maatregelen.....	144
4.6.	suggesties.....	144
5.	gewenste recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur.....	145
5.1.	uitgangspunten	145
5.2.	visie.....	145
5.3.	ruimtelijke vertaling	145
5.4.	selecties.....	149
5.5.	maatregelen en acties.....	149
5.6.	suggesties.....	149
6.	gewenste verkeersstructuur.....	151
6.1.	uitgangspunten	151

6.2.	visie.....	151
6.3.	ruimtelijke vertaling	151
6.4.	selecties.....	153
6.5.	acties en maatregelen.....	153

1.	inleiding	155
2.	kern	156
2.1.	algemeen	156
2.2.	kernversterking door ontwikkeling van goed gelegen binnengebieden en reconversieprojecten.....	156
2.3.	totaalproject uitbouwen rond de Lappers	157
2.4.	grootschalige bedrijven in de kern	158
2.5.	restperceel Kapellestraat	159
2.6.	centrumgebied als gemengde woonomgeving met verweving van kerngebonden activiteiten	159
2.7.	verantwoorde verdichting.....	159
2.8.	ontwikkelingsvisie historische invalswegen	159
2.9.	definiëren toegangspoorten	159
2.10.	oude spoorwegbedding als landschappelijk structurerend element	160
2.11.	ter Borch en site Vondel als openbaar ontspanningsdomein.....	160
2.12.	te versterken zorgknooppunt	161
2.13.	potenties voor parkbegraafplaats.....	161
2.14.	onderzoek naar invullen restzone in het noorden tussen Randweg en Tieltstraat	161
2.15.	herlocalisatie gemeentelijk recyclagepark/opslagplaats	161
2.16.	milieubelastend bedrijventerrein laten evolueren richting lokaal bedrijventerrein.....	162
2.17.	gemengde zones voor lokale bedrijvigheid.....	162
2.18.	zoekzone lokaal bedrijventerrein	162
3.	heuvelgebied.....	164
3.1.	te behouden woonconcentraties.....	164
3.2.	woonclusters.....	164
3.3.	suggestie naar hogere overheid: natuurontwikkeling aan de Kleiputten	164
3.4.	vrijwaren heuvelflanken voor verdere ontwikkeling.....	165
3.5.	Vrijwaren van de Devebeek	165
3.6.	uitbouwen lokaal ecologische verbindingen.....	165
3.7.	bufferen bedrijventerrein Marialoop	165
4.	devegebied	167
4.1.	te behouden woonconcentraties.....	167

4.2.	woonclusters.....	167
4.3.	leefbaar wonen en werken langs de Bruggesteenweg	167
4.4.	vrijwaren vallei van de Devebeek	168
4.5.	ruimte voor water	169
5.	veldgebied	170
5.1.	versterken van de veldbossen	170
5.2.	vrijwaren van het Veldgebied.....	170
5.3.	Woonclusters	170

bindend gedeelte 173

1.	GRS als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid.....	174
2.	permanente informatie en communicatie.....	174

1.	ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur.....	175
1.1.	selecties.....	175
1.2.	te nemen maatregelen en acties.....	175
2.	nederzettingsstructuur en bedrijvigheid	175
2.1.	selecties.....	175
2.2.	te nemen maatregelen en acties.....	176
3.	recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur.....	176
3.1.	selecties.....	176
3.2.	te nemen maatregelen en acties.....	176
4.	verkeers- en vervoersstructuur.....	177
4.1.	selecties.....	177
4.2.	te nemen maatregelen en acties.....	177

informatiefdeel

in leiding

structuurplanning en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of GRS

In artikel 3 van het decreet inzake R.O. d.d. 18-5-1999 (DRO) wordt gesteld dat de ruimtelijke ordening op de verschillende bestuurlijke niveaus wordt vastgelegd in twee soorten van plannen: de ruimtelijke structuurplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Artikel 4 van het DRO stelt verder dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt daartoe rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 18 van het DRO wordt verder ingegaan op de essentie van een ruimtelijk structuurplan: "Onder ruimtelijk structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen".

In hetzelfde artikel wordt aangegeven dat er 3 niveaus zijn, waarop ruimtelijke structuurplannen worden ge-

maakt, nl. het Vlaamse Gewest, de provincie en de gemeente, waarbij het structuurplan op elk niveau de structuurbepalende elementen op dat niveau bevat, alsook de taakstellingen m.b.t. de uitvoering ervan op het betreffende niveau en de lagere niveaus.

In artikel 37 van het DRO wordt aangegeven dat ook ruimtelijke uitvoeringsplannen (R.U.P.) op de 3 bestuurlijke niveaus opgemaakt worden. M.b.t. de inhoud van een R.U.P. wordt in artikel 38 aangegeven dat in het R.U.P. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen, 'waarvan het een uitvoering is' moet worden aangegeven.

In afwachting van de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), d.w.z. tijdens het planproces en de goedkeuringsprocedure, kunnen gemeentelijke aanlegplannen zoals voorzien in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (vroeger de wet op de stedenbouw van 29 maart 1962), met name de BPA's, als 'uitvoeringsplannen' van het (voor)ontwerp GRS fungeren.

In artikel 31 van het DRO worden de gemeenten opgedragen een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) op te maken, dat zich dient te richten naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS). Van het richtinggevend gedeelte kan slechts onder strikte voorwaarden worden afgeweken. Van het bindend gedeelte kan niet worden afgeweken.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is goedgekeurd en werd op 23 september 1997 door het Vlaams Parlement bekrachtigd. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen is op 12-6-2001 door de Provincieraad definitief vastgesteld.

Planning is meer dan ooit een noodzakelijke voorwaarde voor een goed beleid. Planning situeert zich in de sfeer van de beleidsvoorbereiding en creëert de mogelijkheid om beleidsdoelstellingen voor te bereiden, te onderzoeken en te toetsen aan de beschikbare middelen.

Met betrekking tot de ruimtelijke planning wordt geopteerd voor de structuurplanning als planningsmethode. In het document "Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten" (AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, 1994) staat structuurplanning omschreven als een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt ver-
trokken vanuit de ruimte als basisgegevens. De nadruk wordt daarbij gelegd op de ruimtelijke benadering van het proces.

In de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het Gemeentelijk Structuurplanningsproces (BS 28-3-1997) wordt gesteld dat de totstandkoming van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan even belangrijk is als het plan zelf. Met andere woorden, het structuurplan is geen doel op zich: "het ruimtelijk beleid moet evenzeer gericht zijn op het procesmatige (het plannings- en besluitvormingsproces en de betrokkenheid van alle partners)". In die optiek is ook het vooroverleg over voorontwerpen van ruimtelijke structuurplannen, zoals in uitvoering van artikel 19 § 8 van het DRO geïnstitutionaliseerd in het B.V.I.R. d.d. 5.5.2000 (BS 20-5-2000), een belangrijk element tijdens het planproces.

Aangezien -soms te zelfdertijd- op verschillende niveaus (gewest, provincie en gemeente) aan

structuurplanning wordt gedaan, is het voor de gemeente van belang op een onderbouwde manier de hogere overheden te kunnen adviseren betreffende haar visie op haar grondgebied, zodat bij het uitwerken van de hiërarchisch hogere plannen kan rekening gehouden worden met de specifieke ruimtelijke en beleidselementen van de gemeente. In artikel 22§4 van het decreet is trouwens de mogelijkheid voorzien voor de provincieraad en de gemeenteraad om een gemotiveerd verzoek aan de Vlaamse regering te richten om het RSV te herzien.

Het GRS kan hierbij als medium fungeren voor visievorming, niet enkel m.b.t. ruimtelijk beleid op het gemeentelijk niveau, doch ook m.b.t. planningsprocessen op bovengemeentelijk niveau (RSV, P.R.S., afbakeningsprocessen, e.a.) en m.b.t. planningsprocessen op het grondgebied van aanpalende gemeenten. Elementen, die tijdens het planproces van het GRS aan bod komen, kunnen aanleiding geven tot overlegmomenten buiten het eigen GRS- planproces om, op basis van bvb. onderhandelingsnota's.

Zoals aangegeven in artikel 18, eerste lid van het DRO mag naar de toekomst toe ook verwacht worden dat de goedkeuring van belangrijke uitvoeringsplannen door de hogere overheid afhankelijk zal worden gesteld van een globale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de gemeente, neergelegd in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Ook zonder die 'druk' van bovenaf dient het GRS - cf. art. 18 - te worden gezien als beleidskader voor alle beleidsingrepen met een ruimtelijke dimensie. Het planningsproces, dat uiteindelijk zal leiden tot een goedkeuring van het GRS, zal dan ook als vanzelfsprekend moeten worden verder gezet onder de vorm

van monitoring van alle beleidsingrepen, vermits deze zich zullen moeten inpassen in het GRS.

situering

1. geografische situering

Meulebeke situeert zich in het zuidoosten van West-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Tielt. De gemeente situeert zich tussen de steden Roeselare - Tielt - Kortrijk en wordt begrensd door:

- in het noorden: de gemeenten Pittem en Tielt
- in het oosten en het zuidoosten: de gemeente Oostrozebeke
- in het zuiden en het zuidwesten: de gemeente Ingelmunster
- in het westen: de gemeenten Izegem en Ardozie

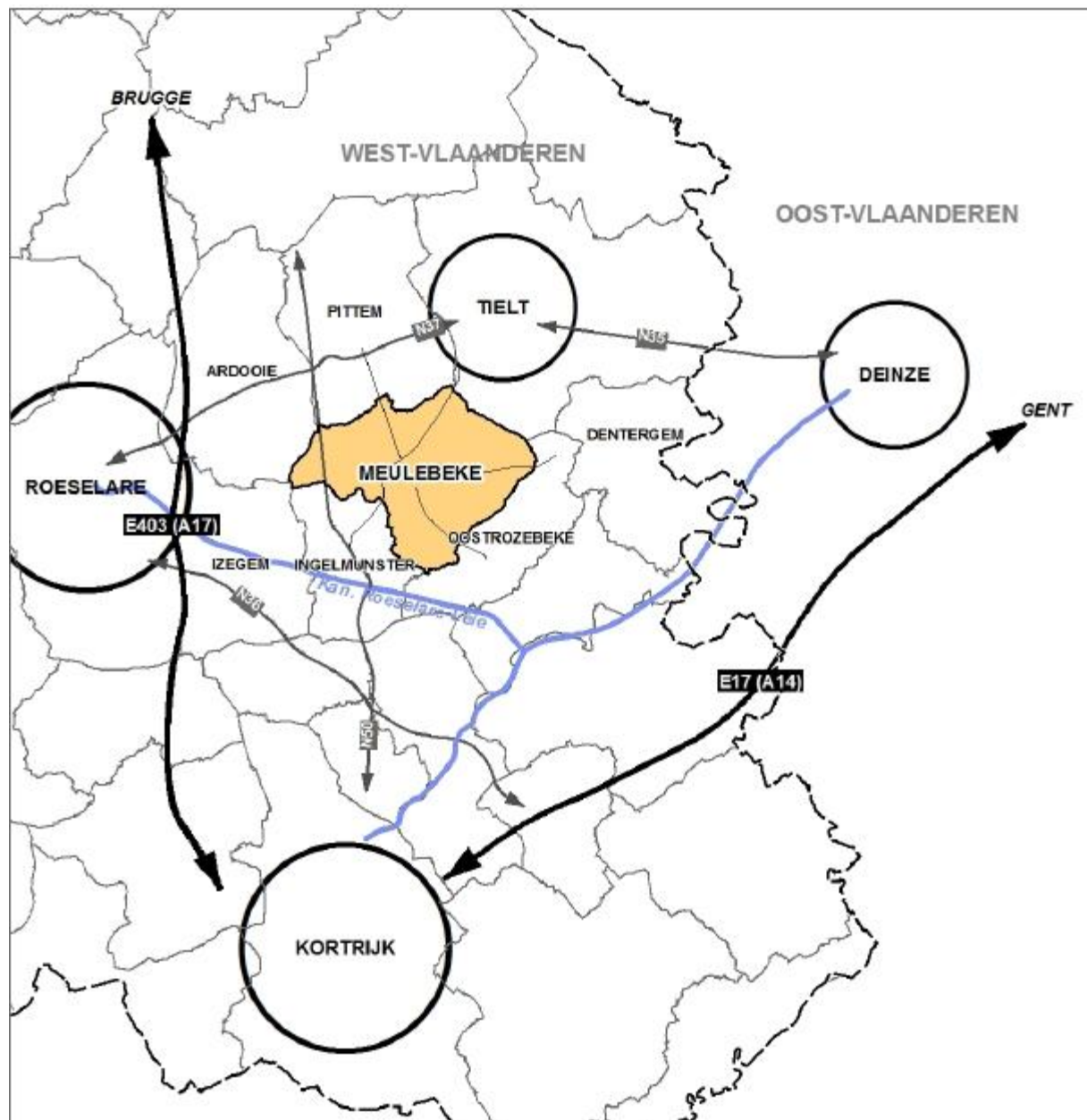
Bij de fusie van steden en gemeenten in 1977 bleef Meulebeke als hoofdgemeente bestaan, zonder deelgemeenten bijgevoegd te krijgen.

2. cultuur-historische situering

2.1. Meulebeke ten tijde van Ferraris (1770-1777)

Het urbanistisch gebied concentreerde zich rond de kern van Meulebeke. De bebouwde oppervlakte was beperkt en lag rondom of nabij de kerk.

Het lemig zandgebied, waartoe Meulebeke behoort, was ten tijde van Ferraris volledig ontgonnen. De weinige bossen (vooral in het zuiden van de gemeente) die er toen nog waren en de vele hagen en bomenrijen die weilanden en akkers afboorden, zijn sterk in densiteit afgenomen. Nu is het een open landschap geworden, voornamelijk ingenomen door akker- en weilandcomplexen.



Geografische situering van de gemeente

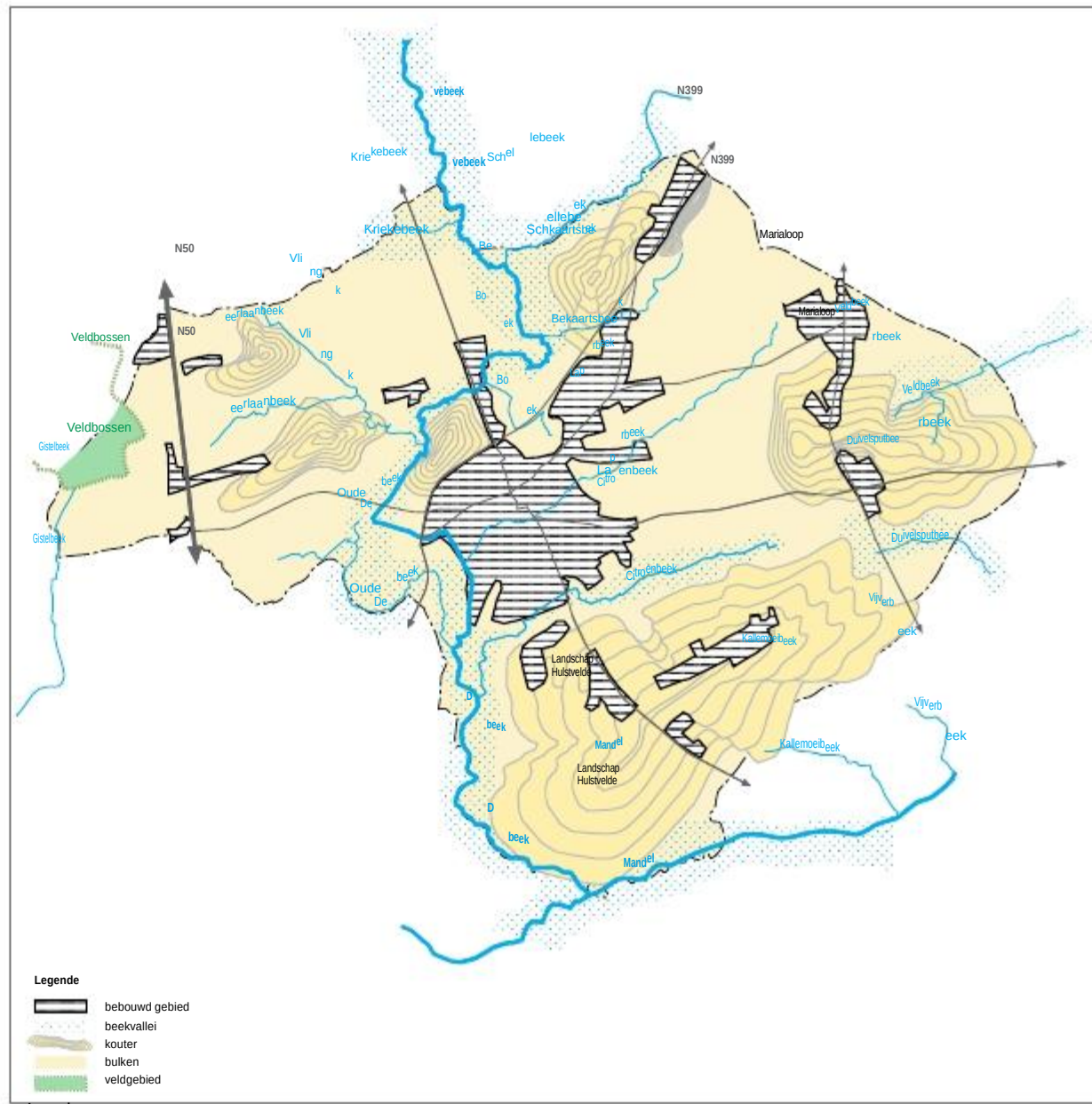
Het natuurlijk gevormde hydrografisch net was reeds gevormd. Het was wel uitgebreider en vertakter, en alle beken waren begrensd door meersen. De groen-structuren langsheen het netwerk zijn nu bijna allemaal verdwenen. Tal van boerderijen vertonen een walgracht en verschillende boerderijen hadden een dreeftoegang. Bovendien waren diverse boerderijen met elkaar verbonden door middel van dreven.

2.2. Meulebeke in de jaren '90

De bebouwing rukt steeds verder op naar het openruimtegebied (landbouwgebied). Bedrijfsgebouwen (stallen, loodsen,...) manifesteren zich steeds sterker en sterker in het landschap. Dit is o.a. het gevolg van de gewijzigde architectuur die economisch haalbaar dient te zijn en het gebrek aan landschappelijke inkleiding. Zo is buffergroen soms niet meer dan schaamgroen (Italiaanse populieren).

Nu is het landschap open geworden en wordt het voornamelijk ingenomen door akker- en weilandcomplexen.

Tegenwoordig kennen de beekdalen een kronkelend en meanderend verloop dat op sommige plaatsen meer uitgesproken is dan op andere, ze zijn nog herkenbaar aan de perceelsbegeleidende (natte) weilanden die plaatselijk vrij breed zijn en natuurlijke overstromingsgebieden vormen. Het duidelijkst herkenbare gebied is dit van de Devebeek. De meersen langs de overige beken zijn grotendeels verdwenen.



Cultuurhistorische ontwikkeling

plan ningscont ext

Er wordt onderzocht in welke mate de plannings- en juridische context een bevestiging of tegenspraak is van de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

1. ruimtelijke beleidsplannen

1.1. ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuur. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op Meulebeke.

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied.

Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economisch knooppunt, naast de stedelijke gebieden die alle als economisch knooppunt geselecteerd zijn. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht

van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Meulebeke is gelegen in het buitengebied, ten noorden van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau “regio Kortrijk” zoals geselecteerd in het RSV.

Stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructurele, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen.

De “regio Kortrijk” bestaat uit de stedelijke gebieden Roeselare, Kortrijk, Menen en Waregem, waarbij de twee eerstgenoemde stedelijke gebieden regionaal-stedelijke gebieden zijn, Waregem een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en Menen een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De regio Menen-Kortrijk-Waregem wordt onderkend als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de periode 1992-2007 de behoefte aan bijkomende woningen geraamd op 400.000 woningen, waarvan het aantal bijkomende woningen voor de provincie West-Vlaanderen bepaald is op 69.248 woningen. De verdeling van dit bijkomend aanbod in stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied is voor West-Vlaanderen bepaald op 67% versus 33%. De verdeling van het aantal woningen naar het gemeentelijk niveau in het buitengebied is een taak van de provincie.

In het buitengebied is Meulebeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Daardoor worden de economische potenties geoptimaliseerd

binnen de bestaande economische structuur. Het creëren van een ruimtelijk aanbod aan bedrijventerreinen in de economische knooppunten maakt het mogelijk dat economische en ruimtelijke strategieën elkaar ondersteunen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft bepaald dat van de nieuwe bedrijventerreinen, 76 tot 81% moet voorzien worden als lokaal en regionaal bedrijventerrein of bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven in de economische knooppunten, en 19 tot 24% als lokaal bedrijventerrein en als bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven in de gemeenten buiten de economische knooppunten. Op basis van dit aandeel worden in West-Vlaanderen een vraag van 1.222ha ‘af te bakenen bedrijventerreinen’ en 815ha ‘reservegebieden’ aangegeven, waarvan respectievelijk 990 en 660ha moet gesitueerd worden binnen economische knooppunten. De verdeling van de oppervlakte bedrijventerreinen naar het gemeentelijk niveau is een taak van de provincie.

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet aan de hand van een functionele categorisering. De categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Functioneel heeft men drie hoofdfuncties: de verbindingsfunctie, de verzamelfunctie en de functie van het toegang geven. Op basis hiervan wordt enerzijds een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen en anderzijds tussen wegen van internationaal, Vlaams en bovenlokaal en lokaal niveau. Hoofdwegen en primaire wegen worden op Vlaams niveau afgebakend.

1 Basis voor Vlaanderen: 6000 ha af te bakenen bedrijventerreinen en 4000 ha reserve bedrijventerreinen

Voor Meulebeke is volgende selectie van belang. A14/E17, A17 (E403) en A10/E40 zijn geselecteerd als hoofdweg (structuurbepalende weginfrastructuur op noord-west Europees niveau volgens RSV) en de N382, van Waregem (A14) tot de N43 te Waregem, de N37, Roeselare - Tielt en de N36 van de ring rond Roeselare tot het kruispunt Izegem/Sint-Eloois Winkel zijn geselecteerd als primaire II.

De spoorlijn Oostende - Brugge - Roeselare - Kortrijk wordt verder binnen het RSV geselecteerd als hoofdspoorweg. De lijn Gent - Tielt - Lichtervelde - De Panne als behorend tot het regionaal spoorwegnet en bovendien als één van de twee alternatieven voor het verbinden van de IJzeren Rijn met de Chunnel².

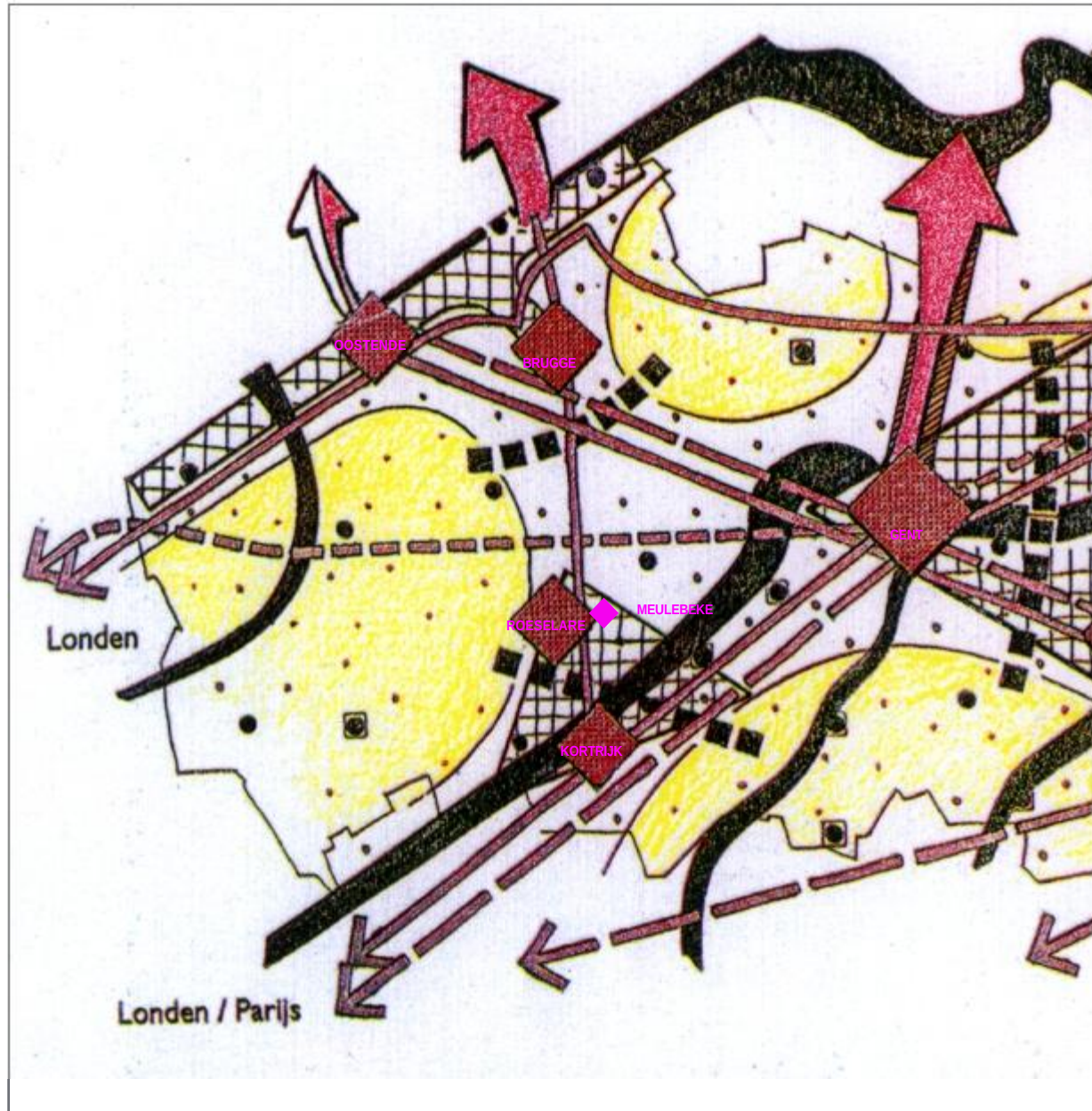
Meulebeke behoort echter ook tot het buitengebied, hierdoor worden er een aantal randvoorwaarden gelegd op de ontwikkeling als economisch knooppunt. Het gevoerde beleid moet de ruimtelijke structuur van het buitengebied met het nodige respect behandelen.

1.2. provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen).

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen

² Een tweede alternatief was een verbinding via Gent, Kortrijk en Rijsel naar de Chunnel.



Situering in het RSV

Bron
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De ruimtelijke visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's van West-Vlaanderen die reeds van oudsher een sterke eigenheid hebben. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin de elementen gelegen zijn.

De visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van West-Vlaanderen wordt samengevat in het motto: West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren: de gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Meulebeke behoort naar gewenste ruimtelijke **nederzittingsstructuur** tot het "bundelingsgebied van kernen gelegen op een rasterpatroon". De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet dit gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig verspreidingspatroon van hoofddorpen, daar dit gebied een intense dichtheid aan kernen, linten en verspreide bewoning kent. Meulebeke wordt op Provinciaal niveau geselecteerd als structuurondersteunend hoofd-

dorp³. Het PRS geeft een indicatie naar maximale bijkomende behoefte aan woongelegenheden. Voor Meulebeke is dit aantal gebracht op 475 voor de periode 1991-2007.

Wat de gewenste ruimtelijke **natuurlijke** structuur betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden (NVWG) - in het PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtszones - te verbinden met natuurverbindingsgebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

In de regio van Meulebeke wordt:

- de Mandelvallei ten zuiden van Meulebeke geselecteerd als hypothetische natuuraandachtszone⁴.
- De Devebeek geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

Natuurverbindingsgebieden zijn gebieden waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van organismen (dieren en planten) tussen natuuraandachtszones vergemakkelijken doorheen het landschap. Het zijn ruimten die groter zijn dan de kleine landschaps-

elementen op zich die voor die natuurverbinding (zullen) zorgen.

Hierdoor ontstaat een sterke band met de landschappelijke structuur omdat kleine landschapselementen medebepalend zijn voor een bepaalde type van landschap.

Bij natuurverbindingsgebieden zijn volgende elementen van belang:

- natuurverbindingsgebieden zijn in principe aangesloten gebieden;
- natuur is er een nevenfunctie die de hoofdfunctie, meestal landbouw, niet kan regelen;
- voor de natuurfunctie staan behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, de ondersteuning van kleine natuurgebieden en het behoud van de open ruimte centraal in het beleid;
- voor particulieren worden stimulerende maatregelen genomen op vrijwillige basis.

Binnen de gewenste ruimtelijke **agrarische** structuur wordt Meulebeke gesitueerd in de zone die aangeduid wordt als "intensief gedifferentieerde agrarische structuur", een gebied met zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Het ruimtelijk beleid moet voldoende maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering, toelevering, opleiding, afzetmogelijkheden). Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd voor de agrarische structuur.

Wat de gewenste ruimtelijke structuur **bedrijvigheid** betreft, is Meulebeke, geselecteerd als specifiek economisch knooppunt, van essentieel belang om nieuwe investeringen aan te trekken.

³ Structuurondersteunende hoofddorpen zijn structuurondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en hebben een bovenlokale verzorgende rol. Ze kunnen voorzien in bijkomende woongelegenheden (groei huishoudens op niveau van de kern, niet kerngebonden en van andere geselecteerde kernen in het buitengebied) en in verwevenheid met het wonen hebben ze de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van 5ha met de mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode.

⁴ Natuuraandachtszone is een samenhangende zone waarbinnen het Vlaams niveau de grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en natuurverwevingsgebieden nog moet afbakenen. De provincie heeft de taak deze gebieden te verbinden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Andere activiteiten zoals beroepslandbouw blijven mogelijk.

De provincie heeft de toedeling naar de economische knooppunten binnen West-Vlaanderen opgesplitst volgens 76% (1548ha) naar de economische knooppunten, 19% (387ha) naar gemeenten buiten economische knooppunten en 5% (102ha) als reservepakket. Ze heeft de bevoegdheid om in specifieke economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen, best aansluitend op de bestaande economische structuur, vast te leggen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Als structuurondersteunend hoofddorp komt Meulebeke in aanmerking voor een lokaal bedrijventerrein van 5ha met mogelijk tot uitbreiding tijdens de planperiode mits de behoefte kan aangetoond worden.

Als specifiek economisch knooppunt werd voor Meulebeke voor de periode 1991-2007 een effectief pakket van 20ha nieuwe bedrijventerreinen toegewezen. In de periode 1994-1999 is er reeds 19,7 ha voor nieuwe bedrijventerreinen bestemd. Daarbij was er in 1994 nog 1ha beschikbaar (gewestplan of gemeentelijk plan van aanleg). De som (20,7ha) leert dat de gemeente reeds 0,7ha heeft geput uit het provinciaal reservepakket om het huidige aantal ha bedrijventerrein te verantwoorden. In beperkte mate wordt dus de taakstelling toebedeeld door de provincie, overschreden.

Naar gewenste ruimtelijke structuur **kleinhandel** richt het beleid zich op het tegengaan van een verdere uitzwerming van detailhandel over de stadsrand en in het buitengebied. Een verweving van nieuwe kleinhandelzaken met de nederzettingsstructuur staat voorop. Het PRS selecteert in het buitengebied enkel “te herstructureren kleinhandelslinten”, namelijk kleinhandelslinten die buiten de stedelijke gebieden en de kernen structuurloos tot ontwikkeling zijn gekomen. In Meulebeke komen deze niet voor. Kleinhandelslinten

in kernen en overige woonconcentraties en overige kleinhandel in de open ruimte worden door de gemeenten geselecteerd.

Naar gewenste ruimtelijke structuur voor **toerisme en recreatie** toe, is Meulebeke gelegen in een regio die niet behoort tot een door de provincie geselecteerd toeristisch-recreatief netwerk (een gebiedsdekkende samenhang van lijnelementen en knooppunten, gekaderd binnen landschappelijke en functionele ruimtelijke gebieden).

Algemene ontwikkelingsperspectieven die gelden voor het buitengebied, gelden ook voor Meulebeke. De aandacht berust hier voornamelijk op het kwalitatief ontwikkelen van het recreatief medegebruik, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht. Bijkomend is ‘t Veld in Ardooie geselecteerd als een openlucht recreatief groen domein van provinciaal niveau, met als beleidsdoelstelling het bieden van nauw contact met de natuur. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aansluiting op de kernen zijn essentieel.

Voor wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur van **verkeer en vervoer** worden op het provinciaal niveau selecties doorgevoerd inzake secundaire wegen en dit om door middel van deze categorisering tot een optimalisering te komen van het wegennet in West-Vlaanderen. Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III)⁵.

Volgende selecties zijn van belang voor Meulebeke:

Secundaire weg type I:

de N399 van Ingelmunster (N50) tot de Holdestraat in Tielt,
de N35 van Tielt (N37) tot Deinze (N409),
de N50 van Kortrijk (R8) tot de N399 in Ingelmunster,
de N357 vanaf de N50 (Ingelmunster) tot de aansluiting met de N382
(Oostrozebeke / Ingelmunster) nader te bepalen,
de N382 in ontwerp vanaf de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357 (Ingelmunster/Oostrozebeke) nader te bepalen.

Verbinding op bovenlokaal voor alle vervoersmodi over de weg (autoverkeer, openbaar vervoer, fietsverkeer) primeert hier. Hun maasverkleinende functie, die ze nu nog vaak uitoefenen, is in principe niet langer gewenst. Deze wegen hebben tevens nog een verzamelende functie, en noodzakelijkerwijs, een toegang verlenende functie.

Secundaire weg type II:

de N50 van Ingelmunster (N399) tot Oostkamp,
de N327 van Wingene tot Tielt (N37).

Hier primeert de verzamelfunctie op bovenlokaal niveau voor de verschillende vervoersmodi autoverkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer. Deze wegen zijn slechts in tweede instantie verbindend. Het toegang verlenen neemt hier nog meer toe dan in de categorie secundaire weg type I.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur van het **landchap** staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid (zowel traditionele landschapskenmerken als kenmerken uit recente ingrepen) centraal.

⁵ Sec.I: verbindingsfunctie op bovenlokale niveau primeert; Sec.II: verzamelfunctie op bovenlokaal niveau primeert; Sec.III: verbindingsfunctie van het openbaar vervoer en het fietsverkeer op het bovenlokale niveau primeert.

In de omgeving van Meulebeke worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten:

de Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent;

Elementen en componenten kunnen meerdere landschapseenheden doorkruisen. In Meulebeke gaat het om een nieuw landschap. Het ruimtelijk beleid voor nieuwe landschappen moet een ruimtelijk concept uitwerken waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd. Structurerende elementen en componenten die dergelijke gebieden doorkruisen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en de herkenbaarheid van het element of component, inclusief de zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren.

De visie op het provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten toe. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. In West-Vlaanderen worden 11 deelruimten onderscheiden: Kustruimte, Westkustruimte, Oostendse ruimte, Brugse ruimte, Oostelijke polderruimte, Westelijke polderruimte, Heuvel-Ijzerruimte, Veldruimte, Middenruimte, Leieruimte en Interfluviumruimte.

Meulebeke is gelegen in de “**Middenruimte**”. Deze ruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. De Middenruimte 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. De aandacht in deze ruimte gaat uit naar een verweven geïndustrialiseerde landbouw.

Deze heeft in het verleden immers reeds geleid tot een specifiek landschap met veel nieuwe elementen. Het beleid dat op provinciaal niveau beoogd wordt en van belang is voor Meulebeke bestaat uit het concentreren van dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten, het opwaarderen van het regelmatig verspreid rasterpatroon van kernen, een ontsluiting van de regio ten zuiden van Tielt via de N399 realiseren en ten zuiden van de as Roeselare-Tielt verlaten spoorwegbermen laten fungeren als ‘natuurlijke aders’.

1.3. ruimtelijk-economische visie specifiek economisch knooppunt Meulebeke

Meulebeke is in het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Het afbakenen van nieuwe regionale bedrijventerreinen gebeurt er door de provincie d.m.v. provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het is wenselijk dat het opmaken van concrete provinciale RUP's voor regionale bedrijventerreinen in een specifiek economisch knooppunt pas gebeurt nadat een ruimtelijk-economische visie voor dit economisch knooppunt geformuleerd is. De opmaak van dergelijke visievorming wordt als een van de maatregelen en acties voorgesteld in de bindende bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS).

Deze visievorming beoogt dus een afwegingskader te geven zowel voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven van bovenlokaal niveau als

voor de eventuele ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen.

De ‘Ruimtelijke economische visie op het specifiek economisch knooppunt Meulebeke’, uitgewerkt door de Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit van de provincie West-Vlaanderen (oktober 2004), stelt ‘dat het niet de bedoeling is om nieuwe bovenlokale bedrijven aan te trekken door de uitbouw van een nieuw regionaal bedrijventerrein. Dit moet gebeuren in de stedelijke gebieden Tielt en Roeselare. Een bijkomend regionaal bedrijventerrein te Meulebeke is enkel mogelijk indien dit vereist is voor de herlokalisatie van bestaande bovenlokale bedrijven. Indien dit noodzakelijk zou blijken, moet dit regionaal bedrijventerrein uitgebouwd worden bij de kern en de N399. Bestaande grootschalige/bovenlokale bedrijven krijgen – indien vereist en voor zover de locatie het toelaat – de nodige ruimte om hun economische ontwikkelingen te ontplooien. Hiertoe zal een provinciaal RUP opgemaakt worden.’

Anno 2009 voert de Dienst Ruimtelijke Planning van de provincie West-Vlaanderen een locatie-onderzoek uit naar regionale bedrijventerreinen in de specifiek economische knooppunten⁶. Bedoeling is de bestaande ruimtelijk-economische visie voor de specifieke economische knooppunten te herbekijken en anderzijds een overkoepelend locatie-onderzoek uit te voeren. De selectie van de zoekzones is gebaseerd op volgende criteria:

aansluitend bij bestaande concentraties aan bedrijvigheid (regionaal, lokaal, gemengd) van minimaal 10 ha
ontsluiting via een primaire of secundaire weg

⁶ Selectie en afweging van zoeklocaties voor regionale bedrijvigheid, Dienst Ruimtelijke Planning, april 2009

Voor de gemeente Meulebeke voldoet bedrijventerrein 'Gavershoek' aan de hierboven gestelde criteria. Na ruimtelijke afweging wordt geconcludeerd dat zoekzone 'Gavershoek' niet weerhouden wordt omwille van volgende redenen:

- regionale bedrijvigheid verweven met wonen is niet evident en kan leiden tot conflicten, ondermeer inzake verkeerslast en verschil in schaal-grootte
- er is geen ruimte meer aanwezig om op een compacte manier aan te sluiten bij de bestaande concentratie.

Te Meulebeke is er bijgevolg geen ruimte aanwezig die beantwoordt aan de vooropgestelde criteria en die ruimtelijk inpasbaar is.

De gemeente Meulebeke behoudt het standpunt dat ze heeft ingenomen naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van de 'Ruimtelijk-economische visie op het specifiek economische knooppunt Meulebeke'. Daarin werd opgemerkt dat het niet aanvaardbaar is dat in de specifieke economische knooppunten er geen mogelijkheden geboden worden voor niet-endogene ontwikkelingen die niet met clustervorming te maken hebben. Bovendien is de gemeente Meulebeke van oordeel dat de N50 evenzeer in aanmerking komt voor de uitbouw van een regionaal bedrijventerrein.

De gemeente Meulebeke is van oordeel dat de gemeente op basis van de aangetoonde behoefte en op grond van haar selectie als SPEK, aanspraak kan maken op bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid, temeer het RSV stelt dat:

"De selectie van de gemeente Meulebeke is te verantwoorden omwille van de relatief sterke bestaande economische structuur met een relatief grote tewerkstelling in deze qua oppervlakte kleine ge-

meente waardoor de gemeente nagenoeg voldoet aan alle gestelde criteria ("grensgeval"). Gezien de bestaande economisch ruimtelijke structuur, ontstaat door de selectie van Meulebeke als economisch knooppunt de mogelijkheid om de economisch-ruimtelijke structuur verder te ondersteunen alsook om een sterkere bundeling van economische activiteiten te realiseren conform het principe van gedeconcentreerde bundeling."

In opdracht van de gemeente Meulebeke heeft het studiebureau Grontmij in 2009 een conceptnota opgesteld aangaande mogelijke locaties voor regionale bedrijvigheid⁷. De gemeente wenst 2 bijkomende zoekzones naast de zoekzone 'Gavershoek', onderzocht door de provincie W-VL, naar voor te schuiven als mogelijke locaties voor regionale bedrijvigheid. Hiertoe worden in de conceptnota de 2 gehanteerde criteria voor de selectie van de zoekzones op basis van een grondige motivatie verruimd tot:

zoeklocaties dienen bij voorkeur aan te sluiten op bestaande concentraties aan bedrijvigheid (regionaal, lokaal, gemengd), waarbij de uitbreiding van het bedrijventerrein niet groter mag zijn dan het bestaande bedrijventerrein waarop het aansluit, teneinde een schaalbreuk te vermijden enkel bestaande bedrijventerreinen die een ontsluiting kennen langs een secundaire of primaire weg, worden geselecteerd

Wanneer deze criteria gehanteerd worden, komen 2 bijkomende zoeklocaties in aanmerking om ze te evolueren op hun geschiktheid voor regionale bedrijvigheid: de zoeklocatie 'N50' en de zoeklocatie 'Tieltstraat'.

Volgend besluit wordt in de conceptnota gemaakt: *"De zoeklocatie 'N50' en zijn nabije omgeving vertonen geen relevante bijzondere beschermingen of kwetsbaarheden.*

Ook vanuit de criteria gehanteerd door de Provincie West-Vlaanderen kan deze locatie globaal gunstig worden beoordeeld. De locatie voldoet immers aan de relatie met de bestaande bedrijvigheid en het regelen van de ontsluiting via primaire of secundaire ontsluitingsas.

Belangrijke randvoorwaarde voor een verdere uitwerking is de compactheid, gezien de locatie vanuit het principe van bundeling minder gunstig scoort.

Ook de zoeklocatie 'Tieltstraat' en zijn nabije omgeving vertonen geen relevante bijzondere beschermingen of kwetsbaarheden. De Poelvoordebeek die het gebied deels doorkruist, kan bij de uitbouw van het bedrijventerrein versterkt worden als groene ader maar kan ook het bedrijventerrein versterken door het binnentrekken van deze groene ader in het bedrijventerrein.

Deze zoeklocatie geeft bovendien de mogelijkheid om aan te sluiten op een nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid.

Deze zoekzone sluit bovendien aan bij de 'Ruimtelijk-economische visie voor het economisch knooppunt Meulebeke' (5 juni 2003), die stelt dat:

'indien een bijkomend regionaal bedrijventerrein vereist is – dit bedrijventerrein zich moet situeren in de omgeving aansluitend en ten noordoosten van de kern in de nabijheid van de N399'."

⁷ Selectie en afweging van zoeklocaties voor regionale bedrijvigheid - concept, Grontmij, mei 2009

1.4. afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek. De gemeente Meulebeke maakt deel uit van deze regio.

Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

In februari 2007 stelde het Departement RWO de verkenningsnota voor met daarin een eerste aanzet tot ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos in de regio.

Op 26 september 2007 stelt het Departement RWO het programma voor overleg voor. Hierin wordt per deelruimte een opsomming gegeven van de elementen voor overleg uit de adviezen op de verkenningsnota. Het programma bevat verder een voorontwerp van gebieden waarvoor voorgesteld wordt de bestaande gewestplannen te herbevestigen.

Dit programma voor overleg vormt de basis voor een overlegronde met gemeenten, provincies en belangengroepen. Op basis van dit overleg maakt het Departement RWO vervolgens een eindrapport gewenste Ruimtelijke Structuur met een programma van uitvoering.

Op 24 oktober 2008 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het voorstel over de te herbevestigen agrarische gebieden en de acties categorie I en II van het operationeel uitvoeringsprogramma. Categorie I omvatten uitvoeringsacties op korte termijn; categorie II omvat specifieke onderzoeken voorafgaand aan een uitvoeringsactie.

Voor Meulebeke zijn deelruimte 1 (Plateau van Tielt, Gebied West Kortemark-Tielt) en deelruimte 3 (Zuidelijke Leievallei, Gebied Roeselare-Waregem) relevant. Hierna worden de te herbevestigen agrarische gebieden en uitvoeringsacties I en II weergegeven per relevant deelgebied.

1.4.1. Deelruimte 1

Tussentijds herbevestigen agrarische gebieden

Samenhangend landbouwgebied van het westelijk (1.1.) en centraal (1.2.) plateau Tielt: bevestigen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor het aaneengesloten landbouwgebied. Verder onderzoek in functie van het eventueel afbakenen van concentratiezones voor glastuinbouw.

Samenhangend landbouwgebied van het centraal plateau Tielt (1.2.): bevestigen van de natuur-, bos- en andere groenbestemmingen

Relevante concepten:

Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw (1.1. en 1.2.)

- De hoofdfunctie van deze gebieden is landbouw.
- In deze aaneengesloten landbouwgebieden worden land- en tuinbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard.
- Er wordt gestreefd naar een bundeling van glastuinbouw. Gebied 1.1 is een concentratiegebied glastuinbouw, met uitzondering van die delen van het landbouwgebied die behoren tot de natuurlijke structuur op Vlaams niveau, delen die liggen in open ruimte

verbindingen, of delen die overlappen met structurerende elementen van de landschappelijke structuur op bovenlokaal, of mogelijk op lokaal niveau. In dit concentratiegebied vestigen zich prioritair nieuwe bedrijven. Het ruimtelijk beleid ondersteunt het uitwerken van faciliterende maatregelen en infrastructuur om de aantrekkingskracht van het gebied op tuinders te vergroten. Planningsinitiatieven voor bedrijvenzones glastuinbouw zijn aangewezen.

- Open historische kouters worden gevrijwaard.
- Binnen het landbouwgebied komen kleine landschapselementen voor (dreden, houtkanten, hagen, knotbomen, beken, sloten, poelen, ...) die relict vormen van het traditionele landschap. Er wordt gestreefd naar het behoud, en via stimulerende maatregelen het versterken van een netwerk van deze elementen. Aansluitend op de voor natuur belangrijke beekvalleien komen in het landbouwgebied verspreid kleinere beken en sloten voor waar een goede waterkwaliteit van het oppervlaktewater dient nagestreefd. Een betere landschapsecologische basiskwaliteit wordt bekomen. Het netwerk aan kleine landschapselementen functioneert als ecologische infrastructuur en draagt bij tot de regionale identiteit. Er gaat bijzondere aandacht naar de verbindende functie van dit netwerk tussen beekvalleien en tussen de schaarse bossen.
- In de overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze

gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing, zodanig dat de waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.

Behoud en versterken van parken en kasteeldomeinen: Park Meulebeke Ter Borch (9.5):

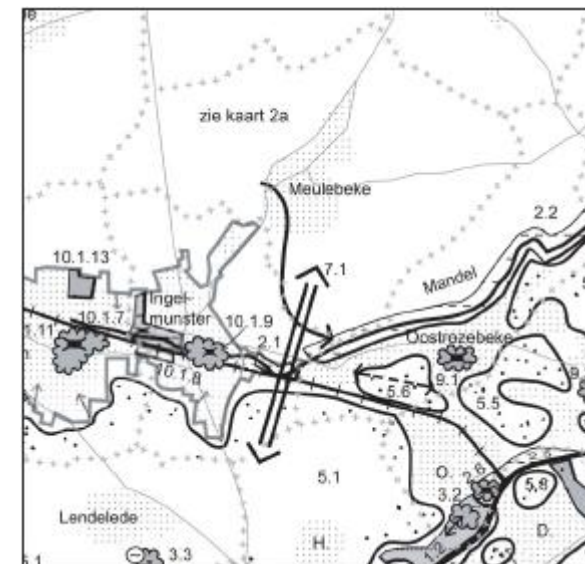
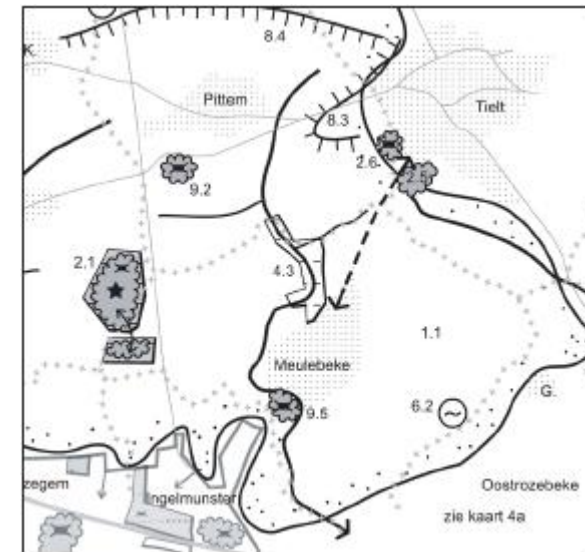
- De hoofdfunctie van deze gebieden is bos of park.
- Kasteeldomeinen en parken zijn landschapelijk structuurbepalend en cultuurhistorisch belangrijk. Ze worden behouden of versterkt als volwaardige landschappelijke entiteiten.
- Kasteeldomeinen en parken kunnen hoge natuurwaarden bezitten als geïsoleerde natuurkernen die versterkt worden, of kunnen ingebed zijn in waardevolle bos- of natuurgebieden waarmee de samenhang versterkt wordt.
- De meeste kasteeldomeinen en –parken kunnen tevens een rol opnemen als geheel of gedeeltelijk openbaar groengebied. Het park Meulebeke Ter Borch (9.5) vervult een belangrijke recreatieve functie (permanente verblijfsrecreatie aanwezig).

Behoud (en ontwikkeling) van open waters met ecologische waarde: Groeven steenbakkerij Ketelberg (6.2.)

- Een aantal groeven en hun directe omgeving biedt een potentieel voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden verbonden aan moeras(bos), open water, oevers en taluds. Deze natuurwaarden worden in deze natuurarme regio verder ontwikkeld, prioritair al in de luwe zones tijdens de ontginning.

Ontwikkeling van landschapelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen: Spoorwegbedding Tielt-Meulebeke:

- Een aantal beken en droge lineaire elementen (oude spoorwegbedding) hebben een functie als natuurverbinding en zijn van belang voor de migratie van planten en dieren. Vaak zijn deze verbindende elementen belangrijke en beeldbepalende landschappelijke dragers.
- Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, bos en natuur) waarin deze elementen zijn gelegen, maar vrijwaart voldoende ruimte voor het realiseren van een hydrologische, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie ondersteunt.
- In de overstromingsgevoelige gebieden worden de aanwezige landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden minstens gevrijwaard van verdere bebouwing
- Herstel van de verbindende functie van beekdoorgangen in sterk bebouwde gebieden is een bijzonder aandachtspunt.
- De oude spoorwegbedding heeft tevens een recreatieve functie. Het ruimtelijk beleid ondersteunt deze functie, in evenwicht met de natuurverbindende functie en landschappelijke kwaliteiten.
- Het ruimtelijk beleid en de selecties in de provinciale ruimtelijke structuurplannen worden in deze ruimtelijke visie bevestigd en hernomen. Het uitwerken van deze natuurverbindingen of ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang is een provinciale planningstaak. De spoorwegbedding Tielt-Meulebeke is bijkomend aangeduid omwille van haar bovenlokale belang.



Operationeel uitvoeringsprogramma: catergorie II

Ardooeiveld

Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van het landbouwgebied (1.1) samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor enerzijds het versterken van de natuurwaarden en de bosstructuren, versterken en ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden van kasteel en kasteelpark en omgevend landschap van Ardooeiveld (ca. 50 ha effectieve bebossing 't Veld (2.1.) in principe binnen de bestaande groene bestemmingen) en anderzijds het het mogelijk houden/maken van de belangrijke recreatieve functie van het groendomein in evenwicht met de natuur-, bos-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Ardooeiveld. Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied. Relevant concept: Ontwikkelen van samenhangende boscomplexen en bosuitbreiding (2.1.)

- De ecologisch meest waardevolle delen van de voor de natuurlijke structuur bepalende bossen (gebieden 2.1 en 2.4) zijn en/of worden opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk.
- De bosstructuur wordt versterkt door bijkomende ruimte voor buffering van de bestaande bossen, door bosuitbreiding en door het realiseren van bosverbindingen via kleine

landschapselementen of stapsteenbosjes. Bosuitbreiding houdt rekening met andere natuurwaarden en versterkt de landschappelijke kwaliteiten.

- Naast voornamelijk een hoofdfunctie natuur, hebben de bossen van Ardooeiveld (2.1) een belangrijke recreatieve en landschappelijke functie. Deze bossen worden uitgebreid. Prioritair is de bosuitbreiding tussen de bestaande bossen. De recreatieve functie wordt ruimtelijk gestuurd door de ecologische draagkracht van het bos. Het ruimtelijk beleid laat een versterken toe van het cultuurhistorisch erfgoed van de kasteeldomeinen.

Vallei van de Devebeek

Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van het landbouwgebied (1.1) samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en waterbergingsfunctie in de vallei van de Devebeek (4.3). Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

Relevant concept: Behoud en versterking van gevarieerde (open/half open-) valleilandschappen met ruimte voor waterberging (4.3)

- Deze gebieden worden gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied. Natuur en landbouw zijn nevensgeschikte functies. Beperkte delen van deze valleilandschappen kunnen een hoofdfunctie natuur of landbouw hebben.

- Het ruimtelijk beleid is gericht op verwevenheid van de landbouw, natuur, bos en waterberging, en vrijwaart voldoende ruimte voor een duurzame instandhouding en verbetering van de kwaliteit van de beekgebonden en andere ecotopen kenmerkend voor deze valleien en van kleine landschapselementen. Waar opportuun, wordt dit gecombineerd met de verhoging van het waterbergende vermogen. In deze valleien blijft grondgebonden landbouw behouden.
- Doelstelling is behoud en herstel van het kleinschalige landschap in delen van de valleien van ondermeer de Devebeek, met afwisseling van grasland omzoomd door houtkanten en bomenrijen en met beekbegeleidend bos, verspreide moerassige delen en andere beboste delen.
- Via stimulerende maatregelen wordt het beheer van deze ecotopen en kleine landschapselementen bevorderd en wordt de landbouw zoveel mogelijk afgestemd op de aanwezige natuur- en landschapswaarden.
- De landschappelijke identiteit van deze gebieden biedt troeven voor de ontwikkeling van zachte recreatie voor zover het de draagkracht van de landbouw of natuurfunctie niet overschrijdt.
- Deze gebieden worden gevrijwaard van verdere bebouwing.

1.4.2. Deelruimte 3

Operationeel uitvoeringsprogramma: categorie II

Vallei Mandel en Oude Mandel

Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van het landbouwgebied samen met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan enerzijds voor het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en de waterbergingsfunctie in de vallei van de Mandel en Oude Mandel (2.1, 2.2) en naderzijds het bouwvrij houden van delen van de openruimteverbinding tussen Ingelmunster en Oostrozebeke (7.1). Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

Relevant concept: behoud en versterking van gevarieerde (open/half open) valleilandschappen met ruimte voor waterberging (2.1, 2.2.)

- Deze gebieden worden gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied. Natuur en landbouw zijn nevengeschiedte functies. Beperkte delen van deze valleilandschappen kunnen een hoofdfunctie natuur of een hoofdfunctie landbouw hebben.
- De valleien van de Leie en van een aantal zijbeken zijn structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. Het ruimtelijk beleid is gericht op verwevenheid van de landbouw, natuur, bos en waterber-

ging. De overstromingsgevoelige meersen-gebieden, de oude (fossiele) meanders, steilranden en kleine landschapselementen dienen gevrijwaard te worden en/of hersteld. Afgesneden meanders worden terug aangekoppeld voor zover de waterkwaliteit dit toelaat. In deze valleien blijft grondgebonden landbouw behouden.

- Er wordt ruimte geboden aan de watersystemen voor het natuurlijk functioneren van de structuurbepalende processen zoals natuurlijke overstromingen, kwel, meanderingsprocessen, erosie-sedimentatie, ... Het herstel van de natuurlijke overstromingsdynamiek (in de vallei) van de Leie en haar zijbeken wordt vooropgesteld. De valleien worden ecologisch opgewaardeerd in relatie tot hun systeemkenmerken. Er wordt een ecologisch optimaal waterpeil nagestreefd, rekening houdend met de nevenfuncties.
- In de overstromingsgevoelige gebieden worden de aanwezige landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie op elkaar afgestemd. Bos- en parkstructuren op (vervuilde) slibgronden kunnen een oplossing bieden om milieuhygiëne te koppelen aan park- en bosontwikkeling. Dergelijke gebieds- en landschapsvreemde ophogingen en afgravingen of ontginningen dienen in de toekomst vermeden te worden.
- In de Mandelbeekvallei (2.1 en 2.2), de Oude Mandelvallei (2.2) wordt het kleinschalige (vallei) landschap behouden en hersteld, met afwisseling van graslanden omzoomd met houtkanten, bomenrijen, beekbegeleidende bosjes, verspreide moerassige of beboste delen. Naast behoud en versterken van het

(vallei-) landschap wordt in deze beekvalleien ruimte voorzien voor grondgebonden landbouw, waterberging, natuur- en bosontwikkeling.

- De ecologische corridorfunctie van de waterlopen dient gevrijwaard te worden.
- Via stimulerende maatregelen wordt het beheer van de ecotopen kenmerkend voor deze valleien en van de kleine landschapselementen bevorderd en wordt de landbouw zoveel mogelijk afgestemd op de aanwezige natuur- en landschapswaarden.
- De landschappelijke identiteit van deze gebieden biedt belangrijke troeven voor de ontwikkeling van zachte recreatie voor zover deze de draagkracht van de gebieden niet overschrijdt.
- Behoud en versterking van de relictten van de vlasindustrie met name de roterij en rootputten die een waardevol industrieel-archeologisch kenmerk voor de streek vormen. Zij dienen behouden te worden als een waardevolle entiteit.
- De valleien worden gevrijwaard van verdere bebouwing.

Relevant concept: vrijwaren van waardevolle open ruimteverbindingen nabij de stedelijke gebieden (open ruimteverbinding tussen Ingelmunster en Oostrozebeke) (7.1)

1.4.3. Visie gemeente Meulebeke

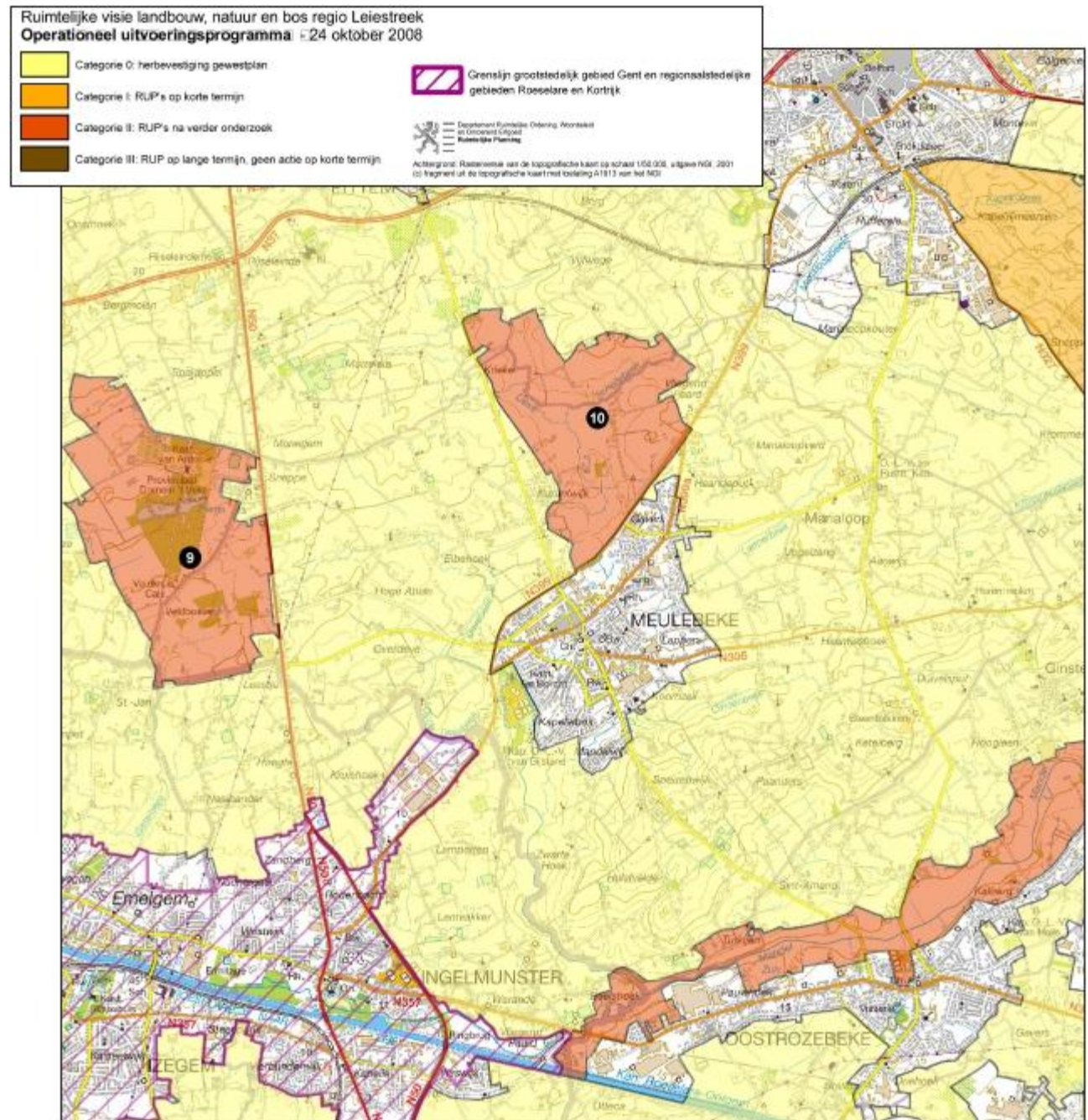
De gemeente Meulebeke heeft in haar advies van 21 mei 2008 haar opmerkingen ten aanzien van het voorstel van gewenste ruimtelijke structuur en programma voor uitvoering geformuleerd. Met onderstaande punten gaat de gemeente Meulebeke niet akkoord:

De zoekzones voor lokale en/of regionale bedrijvigheid dienen uitgesloten te worden uit de herbevestigde agrarische gebieden Ardoeie Veld. De bosverbinding die wordt voorgesteld tussen het Veld en de bossen op grondgebied Meulebeke is niet mogelijk. Enerzijds is er de fysieke harde grens tussen de twee bosgebieden, namelijk de Bloemgatstraat. Anderzijds is het bosgebied op grondgebied Meulebeke privé-eigendom en is de recreatieve functie hier niet van toepassing. Een stimulerend beleid ten aanzien van vrijwillige aanplant van duurzame en streekeigen soorten is weliswaar mogelijk.

Onderstaande punten ondersteunt de gemeente Meulebeke:

Behoud en versterken van natuurwaarden van de op provinciaal niveau geselecteerde Devebeek
Behoud van de waterbergingsfunctie van het gebied gelegen ten oosten van de Bonebeek en ten zuiden van de Devebeek.
Interne versterking van de natuurwaarden en bosstructuren van het domein 't Veld.

Onderstaand punt vereist de nodige aandacht:
Bedrijfszetels binnen de Mandelvallei



1.5. Geïntegreerd plan Devebeek

In opdracht van de Provincie West-Vlaanderen, Gebeidsgerichte werking werd door studie bureau Fris in het Landschap een geïntegreerd plan voor de Devebeek opgemaakt⁸.

Deze studie beoogt de opbouw van een geïntegreerd landschapsplan waarin de volgende items werden bekeken:

- recreatief en een functioneel fiets- en wandelnetwerk
- landschap- ecologische ontwikkeling langs de Devebeek

Om de groenstructuur echt voelbaar en bruikbaar te maken in de kern van Meulebeke werd een visie ontwikkeld voor het Kasteelpark Ter Borch, de Ter Borchlaan, de Kerkemeersen en de vroegere spoorwegberm en stationsomgeving (zie kaarten).



2.2. wijziging gewestplan

Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15-12-1998 werden drie wijzigingen doorgevoerd.

Twee hebben er betrekking op uitbreiding van een bestaande KMO-zone, namelijk een uitbreiding in noordelijke richting (langsheen de Drongensveldweg) van de ambachtelijke zone te Marialoop en een uitbreiding, opnieuw in noordelijk richting, van de zone langsheen de Bruggesteenweg.

Een derde belangrijke wijziging situeert zich nabij de Ketelberg. Agrarisch gebied is gewijzigd in 'uitbreiding van ontginningsgebied met nabestemming natuur'⁹. Het reeds bestaande ontginningsgebied heeft als nabestemming natuur gekregen in plaats van zone voor openbaar nut voordien.

Tenslotte werd ook nog de reservatiestrook voor de aanleg van de Grote Roeselarestraat geschrapt.

2.3. bijzondere plannen van aanleg

goedgekeurde bpa's

BPA De Markt

Het BPA is goedgekeurd bij K.B. van 11-07-1974. Het besluit tot in herzieningstelling dateert van 28-10-1986 en is goedgekeurd bij M.B. van 11-04-1994. Het gebied is gelegen in het westelijk gedeelte van het centrum van Meulebeke. Het betreft het binnengebied bepaald door volgende straten: Kapellestraat, Kasteelstraat, Astridlaan. Volgens het gewestplan ligt het gebied in hoofdzaak in woonuitbreidingsgebied en voor een geringe noordwestelijke deelzone in woongebied. Het BPA heeft deze bestemming gewijzigd tot

⁹ Deze gebieden zijn bestemd om te voorzien in de noodzakelijke grondreserves voor de ontginning. Ze mogen pas worden aangesneden wanneer de in exploitatie zijnde ontginningsgebieden uitgeput zijn. Na de stopzetting van de ontginning dient de bestemming natuurgebied te worden geëerbiedigd.



Situering BPA's

Legende

goedgekeurde bpa's opgenomen in plannenregister
 BPA Lappersbeek (slapend)
 BPA Spoorwegbedding en omgeving (in opmaak)
 BPA Gavershoek (in herziening)

GRS Meulebeke - informatief deel - deelstructuur | wvi

woonuitbreidingsgebied voor sociale woningbouw (in eigendom van een privé-verkavelaar).

BPA Uitbreiding Bedrijvenzone Marialoop

Het BPA is goedgekeurd bij MB van 27-02-1997. Het BPA is gesitueerd in het noordwestelijke deel van het gehucht Marialoop. Het gebied is begrensd door volgende wegen: de Drongense Veldweg en de Marialoopstraat. In het toen geldende gewestplan hadden de gronden gelegen binnen de grenzen van het plan-gebied als bestemming deels gebied voor ambachtelijke bedrijven en deels agrarisch gebied. Het BPA is opgestart in functie van de uitbreiding van het bedrijf Libeltex.

BPA Nijverheidszone I - uitbreiding

Het BPA is goedgekeurd bij MB van 19-06-1997. Het BPA situeert zich ten westen van de Brugsesteenweg en ten noorden van de Grote Roeselarestraat. Het BPA ligt in het huidige gewestplan integraal in een ambachtelijke zone, behalve een zuidelijke strook (woongebied met landelijk karakter). Het BPA is opgestart in functie van uitbreiding van het aldaar gevestigd bedrijf Vitalo en voorziet in een noordelijke uitbreiding van het BPA Nijverheidszone I en in een gedeeltelijke wijziging van dat BPA. De wijziging betreft onder meer de omzetting van landbouwgebied uit het vroegere BPA naar bedrijvenzone.

BPA Steenovenstraat

Het BPA is goedgekeurd bij MB van 15-06-1995. Het gebied bevindt zich ten westen van de Steenovenstraat. Het ligt volgens het gewestplan voor zijn grootste oppervlakte in ontginningsgebied met een zone voor gemeenschapsvoorzieningen als nabestemming; het resterende (noordelijk en oostelijk) gedeelte is agrarisch gebied. Het BPA is er gekomen omwille van

de bestendiging en bepaalde uitbreiding van de aldaar gevestigde bestaande bedrijven (aannemersbedrijf Vuylsteke, steenbakkerij Ostyn en veevoederbedrijf Ampe (nu Castelein).

Door een latere gewestplanwijziging zijn betreffende bedrijven in de problemen gekomen gezien hun ligging deels binnen ontginningsgebied met nabestemming natuur. Bovendien komt het bpa hierdoor voor het gebied alwaar de tegenstrijdigheden voorkomen, te vervallen. Een deel van de bedrijven blijven hierdoor zone-eigen (bpa) een ander deel zonevreemd (gewestplanwijziging).

BPA Ter Borch

Het BPA situeert zich in het zuidwesten van de kern van Meulebeke en wordt begrepen door de Krekelstraat – Kapellestraat – Ter Borchtlaan en de Baronielaan. Het domein Ter Borcht is een sport- en recreatiegebied waarin zich ondermeer het gemeentelijk sportcentrum, het Kasteel Ter Borcht met het Kasteelparkbos, het Vrij Instituut voor Lichamelijke Opvoeding, het Bivakhuis 'De Miere', de lokalen van de Chiro en het Kapellebos in gelegen zijn. Het geheel is deels omgeven door een walgracht. Aan de Kapellestraat, waar het fietspad langsheen 'De Miere' start, staat de kapel O.L.V. van Bijstand. Op het gewestplan bevindt het BPA zich in een zone voor dagrecreatie en parkgebied.

Dit BPA werd ondermeer opgemaakt ter ontwikkeling van het gemeentelijk sportpark en om de noodzakelijke aanpassings- en uitbreidingswerken aan de sport-school te kunnen realiseren. Het BPA is goedgekeurd bij MB van 25-03-2004.

BPA Gavershoek

Het BPA werd voor het eerst goedgekeurd bij KB van 18-12-1973. Na in herzieningstelling werd het BPA ministerieel goedgekeurd bij besluit van 02-10-2000. Het BPA omvat een ten westen van Meulebeke-centrum gelegen gebied dat aansluit aan de voormalige spoorweg naar Tielt. Andere grenzen zijn de Pittemstraat, de Schutterijstraat en de Tieltstraat. De gronden gelegen binnen de grenzen van het BPA hebben op het gewestplan de bestemming woongebied, ambachtelijke zone of parkgebied. Recent werd het BPA herzien. Deze herziening is goedgekeurd door de Minister op 13-08-2009. De wijzigingen binnen het BPA betreffen verschuivingen en verfijningen van de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften.

BPA in opmaak

BPA Spoorwegbedding

Het BPA situeert zich tussen de Spoorweglaan, Veldstraat, Kasteelstraat, Regentiestraat en Pittemstraat. Het BPA beoogt ondermeer volgende doelstellingen: inbreidingsgericht project initiëren (ondermeer sociale huisvesting) ter hoogte van de Spoorweglaan, het herinrichten van het openbaar domein ter hoogte van de oude spoorwegbedding Ingelmunster-Deinze, definiëren van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijvigheid, mogelijkheden voor herlocalisatie van de brandweer onderzoeken, definiëren van het gabariet.

BPA dat stilgelegd is, maar inhoudelijk nog van betekenis

BPA Lappers

Het BPA wordt bepaald door de volgende lijnen: K. Van Manderstraat, Bonestraat en Lapperbeek. Het BPA is volgens het gewestplan gelegen in woonuitbreidings-

gebied en voor een zeer klein noordoostelijk gedeelte in het woongebied. Het heeft tot doel het realiseren van een woonzone in te richten door de private sector en een zone in te richten door de sociale partner (wvi of Bouwmaatschappij De Mandel). De inrichting door de privé-sector is reeds gerealiseerd; de inrichting door de sociale partner kan niet gerealiseerd worden zolang er geen woonbehoefte wordt aangetoond.

2.4. Klei van Ieper & Maldegemklei

Op 28 november 2008 heeft de Vlaamse Regering het bijzonder oppervlakedelfstoffenplan Klei van Ieper & Maldegemklei definitief vastgesteld.

Dit plan heeft als doelstelling om per samenhangend oppervlakedelfstoffengebied te komen tot een afbakeningsproces waarbij op basis van een goed onderbouwde behoeftebepaling en op basis van geologische, ruimtelijke, ecologische en economische afwegingen ontginningsgebieden en nabestemmingen worden vastgesteld. Het vormt mee de basis voor de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot het behandelde oppervlakedelfstoffengebied. Het oppervlakedelfstoffenplan werkt met een planhorizon van 25 jaar en bevat acties voor de komende vijf jaar.

Het ontginningsgebied de Ketelberg is opgenomen in de categorie bestaande ontginningsgebieden en bestaande reserveontginningsgebieden waarvoor eenerschikking wordt voorgesteld.

De Ketelberg vormt een ontginningsgebied van 29,43ha (met inbegrip van het reserve-ontginningsgebied) waarvan 4,48ha mag worden geschrapt. De 4,48ha ontginningsgebied die worden geschrapt, betreft de bestaande nabestemming bedrijvigheid, volgens uit het BPA Steenovenstraat om te zetten naar

de effectieve bestemming. Voor het resterende deel van het ontginningsgebied (24,95ha) wordt voorgesteld om de bestaande nabestemming groengebied te behouden.

In navolging van dit plan wordt het gewestelijk RUP Klei van Ieper & Maldegemklei opgemaakt. Het openbaar onderzoek loopt van 31 januari 2012 tot en met 30 maart 2012.

2.5. Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

2.5.1. PRUP Kleiputten

Het PRUP Kleiputten - Meulebeke werd op 23 december 2010 door de provincie West-Vlaanderen definitief vastgesteld.

Dit PRUP vloeit voort uit de toewijzing van de gemeente Meulebeke als specifiek economisch knooppunt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Op basis van deze toewijzing heeft de provincie de bevoegdheid om de ruimtelijke visie voor regionale bedrijvigheid op te stellen binnen het grondgebied van de gemeente. Het PRUP vloeit verder uit deze visie en bepaalt de afbakening van een specifiek regionaal bedrijventerrein. Het PRUP voorziet uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven langsheen de Steenovenstraat.

2.5.2. PRUP Dubaere-Dubatex

De bedrijvengroep Dubaere – Dubatex wil de activiteit metaalhandel verder uitbouwen (NV Metaalhandel Dubaere). Daartoe heeft het bedrijf een planologisch attest aangevraagd dat door de deputatie is afgeleverd.

Het voorontwerp PRUP Dubaere-Dubatex werd op 26 mei 2011 door de deputatie goedgekeurd.

3. beschermingen

3.1. beschermde monumenten

Wal met toegangstoren en bruggen	Baronielaan	15-04-2004
Kasteel ter Borch	Baronielaan	15-04-2004
Bosterhoutmolen	Bosterhoutstraat	26-07-1986
Herentmolen	Heirentstraat	26-07-1986
Kapel	Kapellestraat 171	15-04-2004

Marialoop telde in de 19e eeuw een viertal molens, namelijk twee staakmolens, een watermolen en een rosmolen. De huidige Herentmolen is een standaardmolen op torenkot met verdieping.

In de loop van de tijd heeft de molen verschillende benamingen gehad, zoals: in het jaar 1575 “Heremeulene”, 1614 “Herrentmeulen”, 1641 “Heerenmeulen”, 1771 “Herrentmeulene” of “Loncke’s molen” en in 1834 Aardemolen en Allaerts’ molen. Rond 1900, nog voor de oorlog 1914-’18, stond de molen op de hoek van de Gentstraat en de Lostraat. De Herentmolen is de nog enig overgebleven molen in Meulebeke. Om de zeilen van de huidige molen te kunnen spannen, moet de molenaar plaats nemen op de vliegende gaanderij die vastgemaakt is aan de molenkast. Om de gaanderij te bereiken, moet hij langs een laddertje vanuit de meelzolder gaan.

De “Herentmolen” is nu ingericht met twee zolders: de meelzolder en de steenzolder. Het torenkot bestaat eveneens uit twee bouwlagen, namelijk de begane grond en een zolder. De meelzolder is in gebruik als opslagplaats voor meel en graan. Op de steenzolder bevinden zich 3 maalkoppels, waaronder twee achtermolens met onderaandrijving en een voormolen met bovenaandrijving. De molen heeft ook een haverplet-

ter. De wieken van de Herentmolen hebben nu een vlucht van 24 meter. Het torenkot wordt nu gebruikt voor de ontvangst van bezoekers, dit is al sinds 1972. De Herentmolen is nu de enige bestaande torenkotmolen in Vlaanderen, die is uitgerust met een vliegende gaanderij. Er staat er nog één in Geluveld, de “Geluveldmolen”, maar die is niet gerestaureerd.

3.2. dorpsgezichten

Baronielaan	Omgeving kasteel	15-04-2004
Kapellestraat	Omgeving kapel	15-04-2004



Kapel O.L. Vrouw van Bijstand



Herentmolen

3.3. inventaris bouwkundig erfgoed

Op 14 september 2009 werd de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed juridisch vastgesteld. De inventaris omvat een overzicht van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde. De lijst bevat zowel beschermde (zie 3.1. en 3.2.) als niet beschermde gebouwen.

Binnen de gemeente Meulebeke worden 309 relict en 123 gehelen opgenomen in de inventaris.

Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming als monument. Voor beschermde monumenten gelden immers alle juridische bepalingen uit het monumentendecreet. Dit is bijgevolg niet het geval voor niet-beschermde bouwkundig erfgoed opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

1. positie van Meulebeke in de regio

1.1. ontsluiting

Op hoger schaalniveau is Meulebeke vrij centraal gelegen in de driehoek van autosnelwegen E40/A10 (Oostende/Jabbeke - Gent/Brussel), E17/A14 (Kortrijk/Lille - Gent/Antwerpen) en E403 (A17) (Kortrijk-Brugge). Bovenlokale verbindingswegen die de gemeente doorkruisen zijn de N50, N399 en de N305. De N50 is gelegen ten westen van Meulebeke. Via de N50 en verder de N37 is Meulebeke verbonden met de op/afrt nr. 8 op de E403 die Kortrijk met Brugge verbindt. De N399 legt een verbinding tussen Tielt en Ingelmunster en de N305 tussen Meulebeke en Dentergem.

1.2. ligging ten overstaan van de steden

De gemeente Meulebeke is gelegen in de driehoek van steden Roeselare, Tielt en Kortrijk.

Voor de verschillende diensten en voorzieningen zijn de inwoners van Meulebeke het meest aangewezen op Tielt, (ziekenhuis, scholen, ...) en bijkomend op de omliggende steden en gemeentes zoals Izegem (ziekenhuis, ...), Roeselare (ziekenhuis, land- en tuinbouwveiling, scholen, ...) en Kortrijk (hogescholen en universiteit, shoppingcentrum Kuurne, ziekenhuis, ...).

1.3. ligging in het buitengebied

Het buitengebied is een ruimtelijk begrip. In het buitengebied overweegt de open ruimte en komt de bebouwde ruimte er al dan niet geconcentreerd in voor. Meulebeke behoort tot het buitengebied (RSV). Op

het niveau Vlaanderen valt op dat de zeer landelijke gemeenten vooral in West-Vlaanderen gesitueerd zijn. Meer specifiek gaat het om de Westhoek, een deel van het Tieltsse en het noordelijke Houtland.

De omgeving van Meulebeke is een bosarme streek. Ook het aantal natuurgebieden is beperkt. Net zoals in een groot aantal gemeenten van de provincie West-Vlaanderen bestaat meer dan 70 % van de oppervlakte in Meulebeke uit agrarisch gebied¹⁰, en behoort Meulebeke tot de gemeenten met een hoogdynamische landbouw¹¹.

Het reliëfrijke gebied, gelegen buiten de geurbaniseerde zone is beeldbepalend voor het buitengebied van Meulebeke. In de omgeving van Meulebeke vormt 't Veld het belangrijkste bosgebied.

2. regionale gerichtheid van Meulebeke

2.1. woon-werkverplaatsing

Aan de hand van gegevens van de NIS-volkstelling van 1991 kon worden nagegaan dat inzake het woon-werkverkeer er een pendelbeweging is binnen Meulebeke zelf van 1.458 personen. Concreet betekent dit dat ongeveer 40% van de beroepsactieven werken in eigen gemeente. Naast de interne pendel is er een pendel vanuit andere gemeenten naar Meulebeke van 1.239 personen waarbij 50% van de inkomende pendelstromen komen vanuit het arrondissement Tielt. De individuele koplopers zijn Tielt (246), Oostrozebeke (111), Ingelmunster (105), Izegem (104) en Pittem (96).

De pendel vanuit Meulebeke naar omliggende gemeenten bedraagt 2.269 personen waarbij de arrondissementen Tielt en Roeselare met respectievelijk 40% (908 personen) en 24% (536 personen) van de uitgaande pendelstromen voor hun rekening nemen. Uitblinkers zijn Tielt (382) en Ingelmunster (238).

De inkomende pendel in de gemeente Meulebeke is kleiner dan de uitgaande pendel. Er gaan met andere woorden meer inwoners van Meulebeke buiten de gemeente werken dan dat er inwoners van buiten de gemeente in Meulebeke komen werken¹².

¹⁰ Uit: "Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen", p. 79, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1998

¹¹ Uit: "Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen", p. 82, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1998

¹² Uitgaande pendel (2.269) – inkomende pendel (1.239) = 1.030 personen

ruimtelijke context op gemeentelijk niveau

1. bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

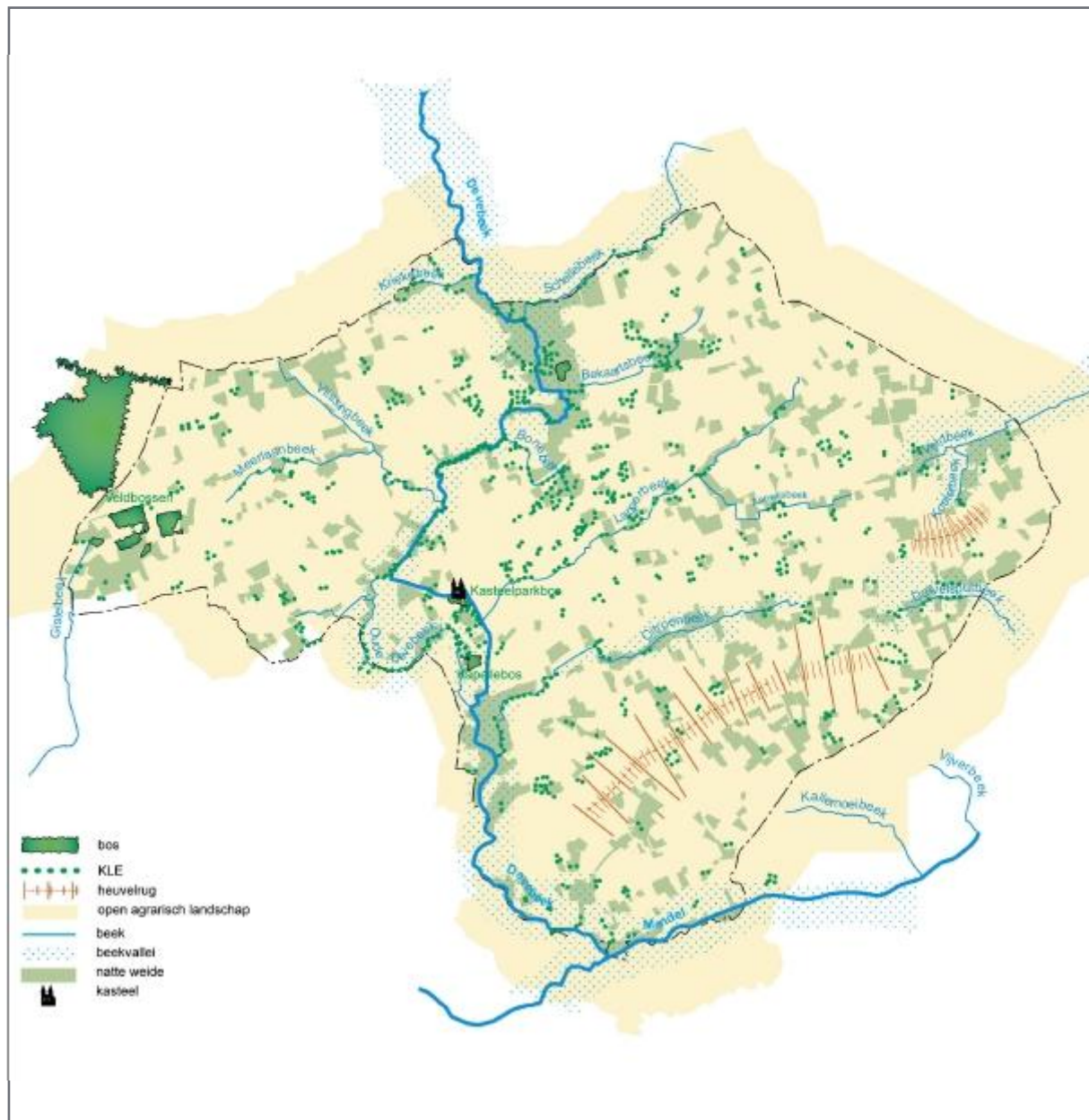
1.1. algemeen

1.1.1. open ruimtestructuur

In 1999 betreft 67,7% (2251ha) van de totale oppervlakte van Meulebeke onbebouwde percelen of open ruimte. In 1980 bedroeg dit aandeel nog 84,3% of 2474ha. De oppervlakte bos bedraagt 7,5ha.

De open ruimte is complementair aan de bebouwde ruimte. De open ruimte bevat elementen van de natuurlijke structuur, van de nederzettingsstructuur (verspreide bebouwing) en van de verkeers- en vervoersstructuur.

Visueel komt de open ruimte in Meulebeke voor als een vlak tot licht golvend landschap bestaande uit akkers en weilanden, waar agrarisch grondgebruik de hoofdfunctie vormt. In het zuiden van de gemeente situeert zich de heuvelrug, als rug tussen de Citroenbeek en de Mandel, die overgaat in de Ketelberg (lokale opduiking tot 35 meter) en nog meer noordoostelijk in het reliëf van de Herentmolen (32,5 meter). De kamlijn van de rug (36 meter) valt samen met een langgerekt woonlint (historische bebouwing) langsheen de Paanderstraat. Iets zuidelijker (ter hoogte van t' Zwijntje) bevindt zich een tweede lokale opduiking in het reliëf. Het grondgebruik op deze hoger gelegen delen bestaat bijna overwegend uit akkerland. Dit in tegenstelling tot de (natte) weilanden langsheen de belangrijkste beekvalleien (Mandel, Devebeek, Ci-



Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

troenbeek, Lapperbeek en in mindere mate Veldbeek in het oosten van de gemeente) Ten noorden van de kern (tussen Tieltstraat en Pittemstraat, nl. vallei van de Devebeek-Bekaertsbeek-Bonebeek) bepalen deze in belangrijke mate de openheid van het gebied. De openheid van de open ruimte is nadrukkelijker aanwezig ten westen van de kern, dan ten oosten. In het oosten is er namelijk een grote versnippering door alerhande lintbebouwing van aanzienlijke omvang. In het noordwesten van de gemeente komt een veldgebied voor. Dit maakt deel uit van het zuidelijkste deeltje van het Ardooise Veld.

In de open ruimte ten oosten van Meulebeke-centrum herkent men op diverse plaatsen asten. Deze gebouwen (hoog bakstenen gebouw, 2 tot 4 etages hoog met dubbele zadelvormige dakconstructie) vormen sinds de negentiende eeuw een nevenonderdeel van boerderijen of de kern van kleinere nijverheidsbedrijfjes. Het voorkomen en de verspreiding van deze gebouwen had te maken met de chicoreiteelt die tussen het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw een belangrijke bloei kende in de streek van Roeselare.

1.1.2. het fysisch systeem

geologie

Tijdens het Mindelglaciaal werd door een verwilderd riviersysteem het grind van Meulebeke afgezet. Door latere erosie die met reliëfinversie gepaard ging, werden de dalbodems als terras van Meulebeke in reliëf geduwd. Bij deze erosieve fase ontstonden, grotendeels door fluviatiele insnijding, de heuvels (Ketelberg, Herentmolen, t' Zwijntje) waarvan de topzone nog sedimenten uit de Mindel draagt. Het betreft voornamelijk grind en grindhoudend zand. Aan het einde

van de Pre-Würm- insnijdingsperiode werd in de grote valleien het diepste insnijdingspeil bereikt.

In de zuidelijke helft van West-Vlaanderen bijvoorbeeld werden de tertiaire sedimenten weggeërodeerd tot op het dagzomend kleigefacies van het Leperiaan.

Het kwartaire dek is hoofdzakelijk niveo-eolisch en niveo-fluviaal en afgezet tijdens het Würmglaciaal. De dikte van de kwartaire dekklagen in Meulebeke varieert van minder dan 5m tot meer dan 10m. Over het grootste deel van de gemeente is de dikte beperkt tot minder dan 5m en vormen de tertiaire sedimenten de bovenste belangrijke sedimenten.

Op talrijke plaatsen is het kwartaire dek vermengd met gesolifueerd tertiair materiaal. Enkel in de alluviale gedeelten van de grote valleien wordt het Boven-Pleistoceen bedekt door Holocene kleiige afzettingen. De oppervlakkige niveo-eolische afzettingen van het Würmouderdom hebben niets fundamenteels aan het reliëf veranderd.

bodem

Over de gehele gemeente worden voornamelijk lichtezandleemgronden aangetroffen. De zandleemgronden komen in het noordoosten van de gemeente voor. De droge lemig zandgronden liggen verspreid over de ganse gemeente maar niet in het noordoosten.

De droge zandgronden strekken zich uit ten zuiden (omgeving Hulstvelde) en ten noorden (Vliegend Paard) van Meulebeke centrum. Gedurende de winter is de waterhuishouding gunstig maar in de zomer lijden deze gronden van de droogte. Ter hoogte van de Ketelberg treft men gronden aan die zeer droogtegevoelig zijn in de zomer.

De beekdalbodems bestaan op het grondgebied van Meulebeke voor een groot deel uit klei en worden beïnvloed door een permanente grondwatertafel. Naar de Mandel toe wordt meer zware klei aangetroffen. Verder van de beek komen voornamelijk lemig zandgronden voor.

reliëf

De gemeente kent een heuvelig reliëf dat schommelt tussen 13 en 37 meter. Het hoogste punt van Meulebeke is 36,25m hoog en situeert zich halfweg de Hulsveldedreef.

hydrografie

Het reliëf in West-Vlaanderen heeft de hydrografische bekkens bepaald. De afvoeraders zijn de Schelde, de Leie, de IJzer en het geheel van Polderaders die het hydrografisch bekken van de Noordzee vormen. Het hydrografisch net watert op het grondgebied Meulebeke af via het stelsel van de Devebeek. Het water wordt afgevoerd naar de Mandel, die zelf deel uitmaakt van het bekken van de Leie. De Devebeek behoort dus tot het verzamelgebied van de Mandel en bijgevolg tot het Leiebekken. Het totale afwateringsgebied van de Devebeek strekt zich in het westen uit tot aan de N50, in het noorden tot aan Egem en in het oosten tot aan Tielt.

risicozones voor overstromingen

De beekvalleien in Meulebeke zijn gebieden die van nature overstroombaar zijn (NOG). Recent overstroomde gebieden (ROG) en volgens hydrografische modellen overstroombare gebieden (MOG) vormen samen de risicozones voor overstromingen. Te Meulebeke behoort een groot deel van de Devebeekvallei op de grens met Ingelmunster (dus zowel ten oosten als ten westen van de grenslijn) tot een ri-

sicozone voor overstromingen. Dit is tevens het geval voor de vallei van de Mandel die de grens vormt tussen Meulebeke en Oostrozebeke.

Ook het gebied stroomopwaarts de Devebeek tot op de grens met Pittem en de vallei van de Kriekenbeek vormen risicozones voor overstromingen.

Een andere risicozone voor overstromingen bevindt zich langs de Haandewijsbeek ten zuiden van de Bonestraat en een lager gelegen zone tussen de Gentstraat en de Haandewijsbeek.

Het gebied De Gavers rond de Bonebeek in het westen van de kern en gebied Kerkemeersen in het centrum zijn opgenomen in de inventaris van de ROG gebieden 2003 en aangeduid als risicozone voor overstromingen (versie 2006)¹.

In functie van het beheersen van de waterproblematiek werden reeds volgende acties genomen:

2005: werken aan de Bonebeek (tussen Randweg en Devebeek)

2005: verdiepen bodem Devebeek ter hoogte van de OLV Bijstandskapel

2007: Oeverversterking Devebeek (tussen Pittemstraat en de Bonebeek)

2008: Ruimen van Devebeek (vanaf Pittem tot aan Ter Borch).

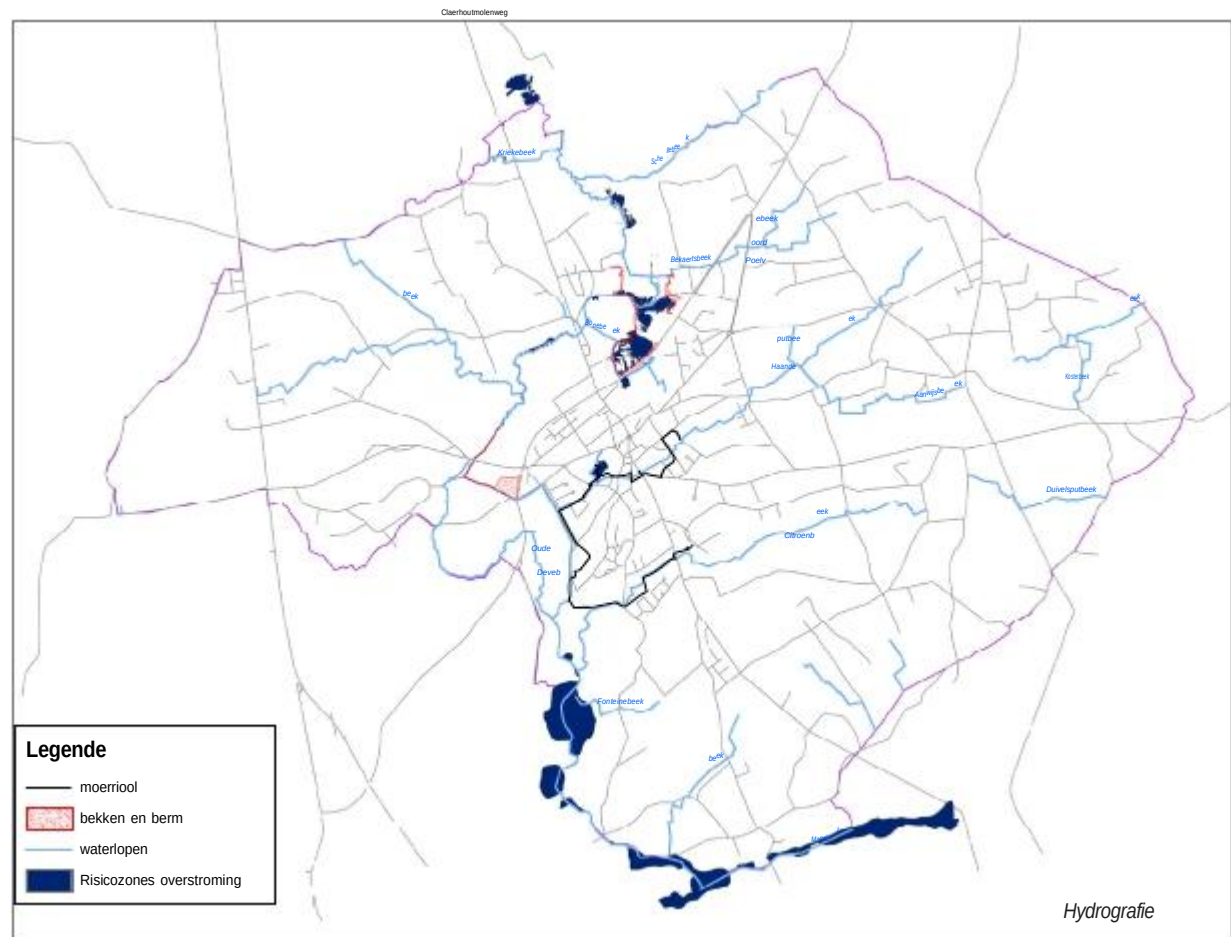
Ter hoogte van de Randweg/Brouckenstraat zijn medio mei 2010 de werken gestart voor de bouw van een bufferbekken.

¹ De gemeente is het standpunt toegedaan dat de Kerkemeersen uit de inventaris van de ROG-gebieden geschrapt dient te worden. Van nature loopt dit gebied goed af naar de Dierdonckouterbeek en de Lapperbeek. Echter door de komvorming van het terrein (stapeling van baggerspecie/slib op de oevers en weinig doorlatende bovenlaag) verloopt de regenafvoer na een hevige regenbui vertraagd af (vorming lokale ondiepe plas) richting de twee beken. Het terrein komt bijgevolg niet onder water ten gevolge van overstromende waterlopen.

Volgende acties worden gepland:

Aanleg bufferbekken langs de Devebeek ter hoogte van de Claerhoutmolenweg te Pittem (grens Meulebeke)

Ter hoogte van de Devebeek/Bonebeek wordt een grondberm aangelegd over een lengte van ongeveer 1,6 km. Op de Devebeek wordt een debietsbegrenzer ter hoogte van deze berm gebouwd. Op de Bonebeek wordt een pompgemaal gebouwd.



1.2. landschapseenheden en landschappelijk structuurbepalende elementen

1.2.1. ontstaan van het landschap

Vroeger kende het grondgebied van Meulebeke de ineenvloeiing van kouter-, bulken- en beekdallandschap. Het menselijk handelen heeft in de loop der tijd echter een grote invloed uitgeoefend op de landschapsvormende processen. Geografisch gezien behoort Meulebeke tot zandig Binnen-Vlaanderen; meer bepaald tot de Centrale Heuvelstreek.

de kouters

Tijdens de vroege middeleeuwen (6-10de eeuw) en de Karolingische tijd (8ste–10de eeuw) verschenen in het landschap nieuwe agrarische nederzettingen, vooral op de goed gedraineerde en lichte bodems. Het zijn geïsoleerde eilandjes, cultuurland te midden van nog uitgestrekte bossen.

Deze gronden bevonden zich op hooggelegen stukken. Ze worden aangeduid met de naam “Kouter”. Deze kouterlandschappen werden gekenmerkt door volledige openheid. In open landschappen was de voornaamste akkerteelt graanproductie. Aan de randen van de kouter kwamen geconcentreerd bewoningvormen voor.

de bulken

Door bevolkingstoename in de 11de en 12de eeuw, ontstond een grote ontginningsbeweging. Deze legde de basis voor het huidige cultuurlandschap. Door een betere kennis inzake ontwateringstechnieken werden ook lager gelegen akker- en weilanden en dus vochtiger gronden ontgonnen. Men was vrij de landbouwteelten zelf te kiezen. De percelering kenmerkte zich door de blok- en strookvormige rangschikking in

een regelmatig patroon. Hierdoor ontstond de mozaiek van door elkaar gelegen akker- en weilanden. De percelen werden afgebakend door middel van hagen, bomen en grachten, waardoor men tot een “besloten landschapstype” komt (het Houtland). Het bulkenlandschap verdween tegen het eind van de 18de eeuw, door het feit dat deze perceelsrandbegroeiing door de nood aan hout, ontgonnen werd.

Door het plaatsen van prikkeldraad, het rooien van beplantingen en het dempen van grachten na het plaatsen van drainage, vervaagde het contrast tussen de zogenaamde (open) kouterlandschappen en de (besloten) bulkenlandschappen.

de veldgebieden

In de minst vruchtbare gebieden bleef het natuurlandschap het langst onaangeroerd. In hoofdzaak was dit het geval op de zandgronden, de woeste gronden of woestinas genoemd en recenter gekend onder het toponiem “veld”. Deze arme velden waren lange tijd begroeid met grassen, kruiden, struikgewas en bos. Deze velden werden onder meer gebruikt om het vee te laten grazen. Op deze plaatsen vormden zich aaneengesloten heidevelden. Deze vegetatie werd kort gehouden door schapenkuddes, zodanig dat er geen verdere evolutie naar bos was. In het begin van de 18de eeuw werden de veldgebieden systematisch ontgonnen. Zij werden aanvankelijk bebost met loofhout en daarna ook met naaldbout. Op vochtige plaatsen werd voornamelijk Beuk en Eik aangeplant. Na te zijn bebost werden vele veldgebieden in cultuur genomen: ze werden ontgonnen door diep inploegen en door het gebruik van nieuwe bemestingstechnieken. Het dambordstelsel en de bosdreven werden behouden; vandaar het typisch beeld van open akkerlandcomplexen ontsloten door een geometrisch drevenpatroon.

De dreven bestonden meestal uit Zomereik of Gewone Beuk. Door bossterfte en kappingen is het oorspronkelijke drevenlandschap vaak uitgedund. De grote middeleeuwse ontginningsbeweging werd op het eind van de 13de eeuw bruusk afgebroken. De catastrofale bevolkingsafname (o.a. door pest) leidt tot een agrarische crisis, waarbij de marginale gronden verlaten worden en bos en wastina terug uitbreiden: de tweede bosprogressiefase. De sterke bevolkingstoename in de 19de – 20ste eeuw (industriële revolutie) stimuleerde opnieuw tot het ontginnen van de wastina's (woestina's).

het huidige landschap

Meulebeke bevindt zich op de hoogtelijn van 20m en de woonenclave Marialoop op de hoogtelijn van 25m. Het hoogste reliëf situeert zich van zuid naar oost (hoogtelijn van 20-35m).

Meulebeke bestaat uit een kern en kleinere parochies/gehuchten.

Beken met hun respectievelijke beekvalleien en relictten doorsnijden het landschap. In de lager gelegen delen treft men vooral weiland aan. Op de hoger gelegen gronden treft men vooral akkerland aan. Bomenrijen en solitaire bomen komen in beperkte mate voor op het ganse grondgebied. De concentratie van deze groenelementen is het grootst in de lager gelegen delen (beekvalleien), meer bepaald ter hoogte van de Devebeek in het noorden van de gemeente en nabij het sportpark (Citroenbeek – Devebeek). Op de hoogst gelegen akkerlanden (kouters) gelegen in het zuidoosten van de gemeente, komen veel minder tot geen bomen voor. Het noorden van de gemeente wordt gekenmerkt door een hoge concentratie van kappelletjes. Tal van boerderijen zijn omzoomd door een meidoornhaag rondom het boerenerf. Opvallend voor het ganse grondgebied is de aanwezigheid van niet

agrarische bebouwing (private woningen) en middelgrote bedrijven in het open-ruimtegebied. Agrarisch grondgebruik vormt in Meulebeke de hoofdfunctie. Naast deze hoofdfunctie komen enkele serrebedrijven, tuinbouwbedrijven en laagstammige boomgaarden voor. De oorspronkelijke landschappen zijn sterk vervaagd; het huidige landschap is dan ook grotendeels gekenmerkt door homogeniteit en dit als gevolg van maatschappelijke veranderingen zoals verstedelijking, ontwikkelingen in de landbouw. Dit proces zet zich nog steeds verder door.

In het GNOP worden voor Meulebeke verschillende landschapstypen aangehaald:

Geürbaniseerd gebied (stedelijk landschap): het betreft de open en gesloten bebouwingsvormen van Meulebeke alsook de in het open-ruimtegebied voorkomende concentraties van bebouwing (Marialoop, Sperrenwijk, Haantjeshoek, De Paanders, 't Veld en Kazantwijk).
Beken-meersenstelsel: Het belangrijkste stroomgebied wordt gevormd door het stelsel van de Devebeek dat afwatert in de Mandel. Het stelsel is opgebouwd uit volgende beken: Veldbeek-Kriekebeek-Schellebeek-Poelvoordebeek, Bekaertsbeek-Bonebeek-Meerlaanbeek-Oude Devebeek-Lapperbeek-Citroenbeek. In het oosten bevinden zich het stelsel van de Krommendijkbeek bestaande uit de Veldbeek en Kasteelbeek en het stelsel van de Hoogleenbeek bestaande uit de Duivelsputbeek. Dit laatste stelsel mondt uit in de Oude Mandel.
Voormalig Bulkenlandschap ten oosten van Meulebeke-centrum: Op de Ferrariskaart zijn de weilanden en akkers afgeboord met houtkanten met opgaande bomen. Honderd jaar later is de densiteit van hagen en houtkanten nog aanwezig maar toch neemt ze geleidelijk af. De oorspronke-

lijke eigenheid van dit landschap is door menselijk ingrijpen (rooien van bomen, struwelen, haagkanten,...) grotendeels verdwenen. Enkel in de beekdalen komen nog de hoogste concentraties groenelementen voor (relicten van deze voormalige landschappen).

Op het grondgebied herkent men op diverse plaatsen asten.

Landschap van de Veldbossen: Dit landschap situeert zich ten westen van de Bruggesteeweg (visuele grens tussen Sint-Antonius en het Leestje). Ten tijde van Ferraris bestond dit gebied uit een boscomplex dat aansloot op het Veld te Ardooie. Honderd jaar later vinden we slechts enkele percelen bos terug die nu de huidige Veldbossen vormen. Ten oosten van de Bruggesteeweg bevonden zich ten tijde van Ferraris tevens enkele bosfragmenten. Talrijke kouters kunnen op het grondgebied onderscheiden worden (voornamelijk in het zuiden en in het oosten), ze worden gekenmerkt door bijna volledige openheid, enkel een aantal solitaire bomen komen her en der op deze kouters voor:

Kouterlandschap van Hulstvelde: Het landschap van Hulstvelde, ex-bosgebied, ligt ten zuiden van de Citroenbeek. Ten tijde van Ferraris was dit hoger gelegen deel, begrensd door de hoogtelijn van 30m, volledig bebost. In het midden van de 19de eeuw was dit boscomplex reeds duidelijk ingekrompen t.o.v. Ferraris. In de tweede helft van de 19de eeuw wordt het bos verder ontgonnen en in de loop van de 20ste eeuw schiet er van dit boscomplex niets meer over. Nu kan men dit landschap typeren als een kouterlandschap.

Landschap tussen Vogelzang en Marialoop (Spelbossen): Op de Ferrariskaart staat hier tevens een bos aangeduid. In het begin van de 19de

eeuw is de vallei van de Lapperbeek nog duidelijk af te leiden. In de tweede helft van de 19de eeuw is dit bosgebied volledig verdwenen. Net zoals het landschap van Hulstvelde kan men dit landschap nu als een kouterlandschap omschrijven.

De belangrijkste landschappelijk structuurbepalende elementen/landschappen zijn:

de beekvallei van de Mandel
de beekvallei van de Devebeek met haar vertakkingen Citroenbeek, Lapperbeek, Bonebeek (niet overwelfd deel) en Bekaertbeek
het reliëfrijke gebied in het zuidwesten: kouterlandschap van Hulstvelde met heuvelkam
het reliëfrijke gebied in het oosten: kouterlandschap van Vogelzang
de veldbossen in het westen, destijds behorend tot het veld van Ardooie
zone tussen Tieltstraat en Pittemstraat

Enkele belangrijke zichtassen en zichten zijn:

zichten van op de heuvelrug De Paanders naar het centrum waar de kerktoeren duidelijk te zien is
uitzicht van op de heuvelrug De Paanders richting Mandel

uitzicht van in de Oostrozebekestraat naar het achterliggend lager gelegen gebied

zicht vanop de Ketelberg richting Herentmolen

zichts Herentstraat – kerktoeren

zichts Marialoop richting Tielt

1.3. landschapsrelicten

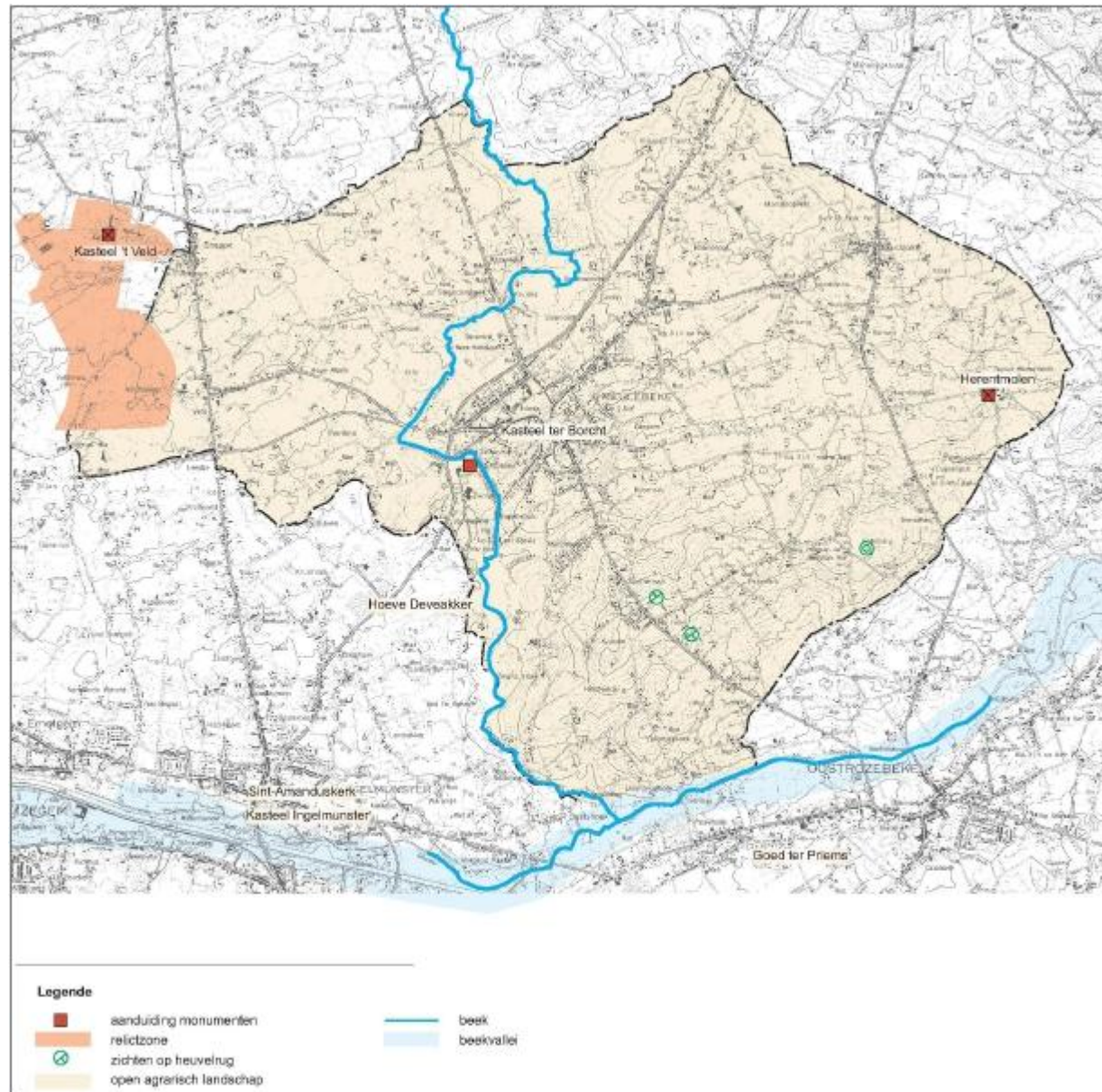
Relicten van traditionele landschappen getuigen van structuren en elementen van landschappen uit het verleden die nog niet door grootschalige ingrepen van na de tweede wereldoorlog zijn uitgewist.

In de 'Atlas van de relictten van de traditionele landschappen van de provincie West-Vlaanderen' worden de traditionele landschappen weergegeven. Vervolgens worden relictten aangegeven die nog voldoende gaaf zijn om informatieve waarde te bezitten en een functionele of structurele samenhang vertonen. Deze relictten komen voor op oude kaartdocumenten (van Kabinetskaart van Ferraris tot en met de topografische kaarten van rond de tweede wereldoorlog) en waren kenmerkend voor de landschappen. Deze relictten zijn ook op de othofotokaarten van omstreeks 1990 nog morfologisch herkenbaar.

De typologie steunt op de ruimtelijke kenmerken van de relictten (punten, lijnen, vlakken). Zo worden relict-zones, ankerplaatsen, puntrelictten en lijnrelictten geselecteerd. Naast de relictten komen ook nog gaven zichten voor.

Meulebeke is gelegen in het traditioneel landschap 'Plateau van Tielt'. Kenmerken zijn:

een zacht golvend plateau met sterk verspreide bebouwing



Relictenkaart

talrijke panoramische zichten
ontbreken van kleine landschapselementen
geïsoleerde bebouwing is beelddragend

Beleidswenselijkheden volgens bovenvermelde studie zijn:

vermijden dichtslibben door verstedelijking in de richting van Roeselare
versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio)industriële vestigingen tegengaan
versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting

Voor Meulebeke zijn volgende elementen geselecteerd:

Puntrelicten:

Kasteel Ter Borcht
Herentmolen

Relictzones:

Het Ardooiveld in Ardooie en omgeving (veldbossen Meulebeke) In het Ardooiveld zijn restanten van heiderelicten en een veldvijver aanwezig. De veldbossen te Meulebeke zijn restanten van een vroeger boscomplex (Ferraris). Het voormalig veldgebied te Ardooie-Meulebeke kende een omvorming van heide naar bos en van bos naar akker (eerste helft 19de eeuw).

Geselecteerde gave zichten vanop de heuvelrug richting Mandelvallei:

Sperrenwijk
Turkijn
Ketelberg

1.4. natuurlijke structuur

1.4.1. natuur-, bos- en parkgebieden

De oorspronkelijke bossen zijn nagenoeg geheel verdwenen. De omvangrijkste bosgroeperingen bevinden zich in het westen (Veldbossen) en op en in de omgeving van het domein Ter Borcht.

1.4.2. kleine landschapselementen

Te Meulebeke zijn KLE's vrij schaars aanwezig. Hoewel de oorspronkelijke functies meestal verloren zijn gegaan (perceelsafgrenzing, brandhout,...), hebben KLE's nog een betekenis als windvang, microklimaat regulerend, visuele begrenzing van de percelen, oriëntatie-element, vasthouden van de grond en ecologische functie.

Bomenrijen en solitaire bomen komen in beperkte mate voor op het ganse grondgebied. De concentratie van deze groenelementen is het grootst in de lager gelegen delen (beekvalleien), meer bepaald ter hoogte van de Devebeek in het noorden van de gemeente en nabij het Sportpark (Citroenbeek – Devebeek).

Op de hoogst gelegen akkerlanden (kouters), gelegen in het zuidoosten van de gemeente, komen veel minder tot geen bomen voor. Tal van boerderijen zijn omzoomd door een Meidoornhaag rondom het boeren erf. In de omgeving van Kazantwijk bevindt zich nog een zeer fraaie – deels beekbegeleidende – meidoornhaag.

Ter hoogte van de Oude Pittemstraat staan veel exoten langs de beek. In de vallei van de Devebeek, worden de meeste lijnvormige KLE's (vnl. knotwilgen) aangetroffen in het stuk tussen de grens met Pittem en Kazantwijk. (belangrijk voor de Steenuil).

In de omgeving van Sebastopol wordt langsheen de beide oevers van de Devebeek Canadapopulier aangetroffen. Samen met het golvend landschap en de aanwezigheid van beekbegeleidend grasland zorgen deze bomenrijen voor een sterke accentuering van de beekvallei. Tevens worden langs de Oude Devebeek op diverse plaatsen nog beekbegeleidende KLE's aangetroffen.

1.4.3. bermen

Wegbermen bezitten een belangrijke waarde als biotoop, als leefgebied voor fauna. Veel van de elders bedreigde of verdwenen plantensoorten kunnen een goed vervangende groeiplaats vinden op wegbermen, slootkanten of spoortaluds. Gezien het isolerend karakter van de natuurgebieden, heeft de berm in ons cultuurlandschap een steeds belangrijker verbindingsfunctie. Wegbermen kunnen, evenals slootkanten, houtwallen en spoortaluds, fungeren als ecologische infrastructuur.

Meulebeke heeft geen bermbeheersplan. Er wordt bijgevolg gemaaid volgens het bermdecreet.

Ecologisch belangrijke wegbermen te Meulebeke zijn er langs de Bosweg, Vijfstraat, Poelvoordestraat, Groenstraat, Herentstraat, Gentstraat, Elbestraat, Vossekotstraat...

De oude spoorwegberm (Ingelmunster-Tielt-Meulebeke) heeft tevens een belangrijke ecologische waarde.

1.4.4. poelen en oppervlaktewateren

Meulebeke bezit vele stilstaande oppervlaktewateren, deze zijn de belangrijkste:

De Meulebeekse kleiputten: Deze ontginningsputten zijn gelegen in het oosten van de gemeente, aan de Ketelberg. In de putten heeft zich een vijver ontwikkeld met errond een natuurlijk tot stand gekomen vegetatie. De exploitant heeft een

vergunning verkregen om verder klei te winnen en de ontginningsputten te verdiepen. Een deel van dit gebied kreeg met de gewestplanwijziging als nabestemming natuurgebied i.p.v. zone voor openbaar nut voorheen.

Oude omwallingen van het verdwenen 't goed Robrechtgem: Ten noordoosten van de Kazantwijk, in de vallei van de Devebeek, is deze U-vormige vijver gelegen. Het is een oude omwalling, van voor 1650 van de verdwenen boerderij 't goed Robrechtgem.

De watergracht rond het domein Ter Borch
Private siervijver langs de Oostrozebekestraat:
Ter hoogte van de Citroenbeek, is deze waterplas gelegen. Deze plas is volledig omringd door bomen en struikgewas, hij werd aangelegd tijdens de jaren 1969-1970.

Diverse poelen in de Devebeekvallei: In de vallei van de Devebeek worden diverse poelen (of be-
rengingsputten) aangetroffen. Deze zijn meestal vegetatieloos en bezitten steile oevers (waardoor ze moeten worden afgezet voor koeien en men gebruik moet maken van een drinkpomp).

Ook in de vallei van de Citroenbeek, vallei van de Duivelsputbeek en andere beken komen kleine poelen voor.

Enkele ecologisch meer waardevolle poelen zijn:
de sterk beschaduwde, bijna vegetatieloze poel in het bosje nabij de Berdelenbrug. In de omgeving hiervan komt nog een interessante poel voor met glooiende oevers.

de poel ter hoogte van de St-Antoniuskapel, met klein kroos en mannagras. Verder stroomopwaarts werd een 10m brede put uitgegraven, waarbij wellicht een tertiaire watervoerende zandlaag werd aangesneden (blauwgroene kleur van het water).

de overige poelen die in de Devebeekvallei worden aangetroffen, bezitten meestal steile oevers en een banale oevervegetatie van het Raaigras-type.

Op vandaag kan er in de gemeente 1 gebied aangeduid worden die in perioden bedreigd worden met wateroverlast. Het betreft de Gaversmeersen langs de Bonebeek, gelegen tussen oude spoorwegbedding en Tieltstraat en aan de overzijde van de N 399.

1.4.5. trends

Er is een afname aan landschappelijke kwaliteit, ondermeer door het reeds zeer drastisch verdwijnen van KLE's, deze verdwijnen door schaalvergroting in de landbouw en omdat ze geen agrarische functie meer hebben. Zo zijn de groenstructuren langs het hydrografisch netwerk bijna allemaal verdwenen.

Er is een daling van de biodiversiteit door vermessing waar te nemen. Dit veroorzaakt een kwalitatieve achteruitgang van vegetaties, een daling van de biodiversiteit en een kwalitatieve achteruitgang van het oppervlaktewater.

Het wijzigen van eeuwenoud weiland naar akkerland in de valleigebieden, door onder meer het ophogen van deze valleigronzen, drainage, dempen van ontwateringsgrachten, ...

Oevers zijn verstevigd met beton of andere materialen.

1.4.6. kwaliteiten en mogelijkheden

De hellingsgronden met de kleiputten nabij groeve Ostijn

De jonge ontginningsgronden nabij Hulstvelde

De gronden met terrasgrind op de zuid-oostflank van de rug Paanders – Ketelberg

De oude spoorwegbedding, die aangekocht is door de gemeente vanaf de Veldstraat tot aan Meiboom.

De Devebeek, die nog waardevolle structuurkenmerken bezit, zeker ter hoogte van de grens met Pittem en ten noorden van het centrum (Sebastopol – het Gaversgebied). Tevens bezit de Oude Devebeek nog matig waardevolle structuurkenmerken.

Wegbermen moeten voldoen aan het streefbeeld van bloemrijke graslanden.

Oplossingen voor eventuele wateroverlast moeten gezocht worden in de mogelijkheden die de natuur biedt: bv. natuurlijke komberging (cfr. natuurlijke buffering aan het Kapellenbos, Gaversmeersen langs de Devebeek-Bonebeek, ...).

1.5. beleidsstructuur

1.5.1. GNOP

Het GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) bestaat uit de onderdelen inventarisatie en actieprogramma. Een belangrijk deel van de inventarisatie bestaat uit de detectie van biologisch waardevolle gebieden. Na evaluatie van de inventaris werden actieplannen opgesteld.

biologisch waardevolle gebieden

In Meulebeke zijn de natuurwaarden vooral gerelateerd aan bossen (Veldbossen) en aan beekvalleien (Devebeek). Daarnaast zijn er nog enkele belangrijke resthoekjes in het “stedelijk gebied” (Kerkemeersen, domein Ter Borch);

Veldbossen: Deze bossen worden getypeerd als

Eiken-Beukenbos. De struiklaag wordt gevormd door Vlier en plaatselijk Hulst. In de kruidlaag groeien Grote brandnetel, Adelaarsvaren, Wijfjes-

varen, Braam, Klimop, Zevenblad, Salomonszegel en Dalkruid. In het perceel dat op de BWK aangeduid is als waardevol, vormt Tamme Kastanje een groot aandeel in de boomlaag. In de onmiddellijke omgeving van deze Veldbossen ligt nog een heel klein bosje. Ten tijde van Ferraris maakte dit bosje samen met de Veldbossen deel uit van een groter boscomplex grenzend aan het Veldgebied te Ardooie.

In de aanpalende weilanden worden nagenoeg geen KLE's aangetroffen. Deze omgeving vormt nochtans een geschikt biotoop voor de steenuil, op voorwaarde dat broedplaatsen, dus knobomenrijen, aanwezig zouden zijn.

Kapellebos: Dit bos maakt deel uit van het Domein Ter Borch, het ligt buiten de watergracht. De boomlaag bestaat uit Zomereik, Beuk, Tamme Kastanje, Amerikaanse Eik en Gewone Esdoorn. De ondergroei bestaat voornamelijk uit Robinia, Gewone Vlier, Braam en Grote Brandnetel. In 1999 werd dit bos uitgebreid door aanplant met ca. 1ha.

Kasteelparkbos: Dit bos behoort eveneens tot het Domein Ter Borch. Het bos wordt in een oostelijk en een westelijk stuk opgedeeld door een beukendreef. Het bos heeft een zeer rijk bomenbestand met vrij zeldzame soorten en/of oude waardevolle exemplaren. Van de historische parkaanleg rest nog de standplaats van de groepen en solitaires, de soortenkeuze, de overwoekerde lusvormige bospaden, de dreef en vooral de visuele hoofdas van de Baronielaan met zicht op het kasteeleiland met het kasteel. Het bos heeft een zeer rijke kruidenvegetatie en een dicht verwilderde struiklaag.

Kasteeleiland en schans: Het historische kasteel ligt op de schans omgeven door een watergracht

door één stenen brug overspannen. Het eiland telt enkele zeer waardevolle en merkwaardige bomen. Populierenbosje Robrechtgem nabij Kazantwijk: Het loofhoutbestand bestaat in hoofdzaak uit Populieren. In de struiklaag komen voornamelijk Gewone Vlier en Meidoorn voor. In de kruidlaag treft men Bosandoor, Hondsdraf, St. Janskruid, Kruipende Boterbloem, Klimop, Moerasdroogbloem, Zevenblad, Akkerkool, Grote Brandnetel en Geel Nagelkruid aan. Moerasspirea en Gewone Engelwortel wijzen op vochtige plaatsen in het bosje. Laatstgenoemde soort is typerend voor populierenaanplantingen op voormalige hooilanden. In de aangrenzende weide treedt Pinksterbloem op als hooilandrelict.

Vallei van de Devebeek: De Devebeek doorkruist de gemeente ten westen van de kern van noord naar zuid. Buiten de dicht bebouwde gebieden is meestal geen oeverversteving aangebracht. De beek kent op de meeste plaatsen in het open-ruimtegebied nog een meanderend verloop. Rechttrekking blijft beperkt tot het urbane milieu. Wel zijn de oevers van de beek op de meeste plaatsen steil.

Er is dus op de meeste plaatsen geen natuurlijke afwisseling van steile erosie- en glooiende aanslibbingeovers. Het ontbreken van minder steile oevers is nefast voor dieren die bij het water willen geraken en bovendien ontwikkelen er zich minder interessante gezonde vegetaties op steile oevers. Steile oevers zijn wel van belang voor bv. de ijsvogel. Als beekbegeleidende KLE's worden voornamelijk Schietwilg (knot), Canadapopulier (vaak knot) en opslag van Gewone Vlier aangetroffen. Op enkele plaatsen komen Knotessen en – Elzen, alsook restanten van Meidoornhagen voor. In de omgeving van Kazantwijk bevindt zich nog een zeer fraaie –deels beekbegeleidende– Meidoorn-

haag voor. Een studie (Van Nieuwenhuyse en Nollet, 1990) heeft aangetoond dat de aanwezigheid van knotwilgen in deze omgeving van essentieel belang is voor het optreden van de steenuil.

Ook de Oude Devebeek kan als structureel waardevol worden bestempeld. De flora langs en in de Oude Devebeek is wat meer gevarieerd en minder nitrofiel. Wat betreft het grondgebruik in de vallei merken we een afwisseling tussen akkers (vnl. maïs en hakvruchten) en graasweiden van het Raaigras-type.

Kerkemeersen: Het gebied is gelegen langs de Lapperbeek in het centrum van de gemeente. Het is een komvormig gebied (stapeling baggerspecie/slib op de oevers en weinig doorlatende bovenlaag). De beek wordt afgeboord door hagen en knobomen (Knotwilg, Knotes, Zwarte Els, Haagbeuk en Gewone Es).

actieplan

Voor volgende gebieden werd een mogelijk scenario opgesteld:

Scenario de vallei van de Devebeek: Beekbegeleidende oeverstroken waarin natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen. De waardevolle weilanden in de valleigebieden, (bv. nabij Robrechtgem-bosje), hebben potenties om zich via een aangepast beheer te ontwikkelen tot een interessant hooiland.

Scenario de Veldbossen: Bosaanleg gebeurt vanuit landschapsecologisch standpunt best in de onmiddellijke omgeving van deze boskernen. Er dient gestreefd te worden naar een ongelijkjarig bos met duurzame en streekeigen soorten.

Scenario kleine landschapselementen: behoud, herstel, ontwikkeling en onderhoud ervan wordt vooropgesteld. Deze maatregelen dragen ertoe bij

dat het landschap een grotere belevingswaarde krijgt en er ecologisch ook een grotere samenhang ontstaat, waardoor allerlei organismen beter kunnen functioneren. Landbouwbedrijven kunnen door het aanplanten van KLE's beter in het landschap ingepast en aangekleed worden.

Scenario Meulebeekse kleiputten: de groeve laten evolueren tot een waardevol natuurgebied, met beperkte mogelijkheden voor passieve recreatie.

Scenario omgeving Hulstvelde: De aanleg van een gevarieerd loofbos wordt nagestreefd. Ten tijde van Ferraris situeerde zich op deze heuvel een groot boscomplex.

Scenario "natuur in stedelijke sfeer":

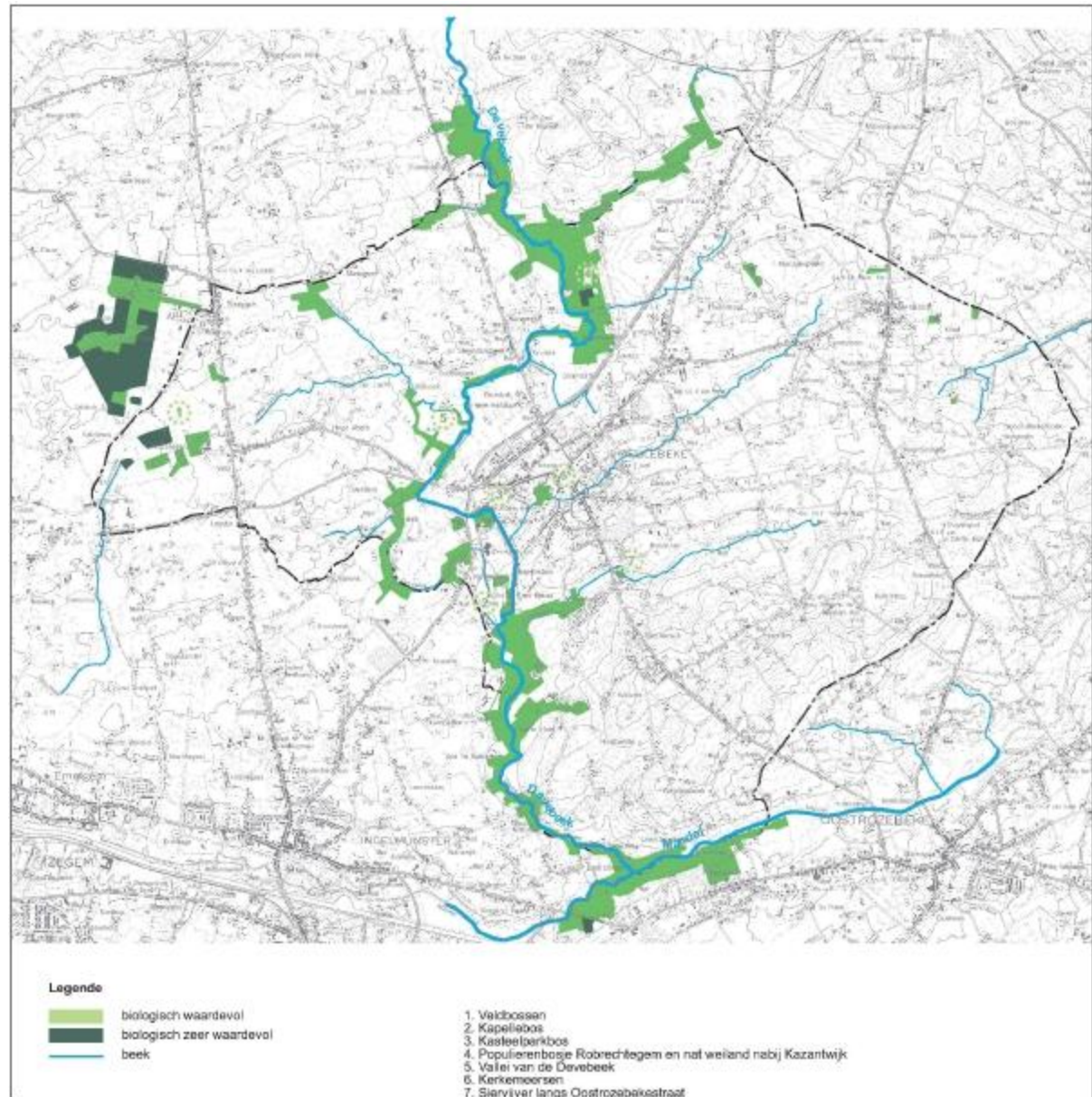
Domein Ter Borch, met het Kasteelparkbos, de walgracht, het Kapellebos.

De Kerkemeersen

Het scenario 'Vallei van de Devebeek' heeft als doel levensgemeenschappen te ontwikkelen gebonden aan de loop van laaglandbeken en hun valleien. Het scenario, 'Veldbossen' beoogt het behoud van de bestaande bosrelicten.

Het scenario 'Meulebeekse kleiputten' wil de groeve laten evolueren tot waardevol natuurgebied, met eventueel mogelijkheden voor passieve recreatie. Het scenario 'Domein ter Borch' streeft naar het behoud en de uitbreiding van een qua opbouw gevarieerd loofbos bestaande uit streekeigen inheemse boomsoorten. Het scenario 'Kerkemeersen' heeft tot doel een natuurtuin aan te leggen. Het scenario 'Omgeving Hulstvelde' streeft naar de aanleg van een gevarieerd loofbos.

Na discussie in de begeleidingscommissie en in het College van Burgemeester en Schepenen werd besloten om het project 'Kerkemeersen' op haar actuele



Biologische waarderingskaart

mogelijkheden te onderzoeken en te evalueren. De gronden van de Kerkemeersen zijn momenteel evenwel in eigendom van een projectontwikkelaar. Het college is van oordeel dat het scenario 'Natuur in de stedelijke sfeer, De Kerkemeersen' niet meer van toepassing is. Aan de projectontwikkelaar worden wel een aantal eisen opgelegd inzake waterinfiltratie.

Voor de 'Meulebeekse Kleiputten' werd een lange termijnvisie uitgewerkt.

Het actieplan 'Natuur in de stedelijke sfeer, Ter Borch' beoogt door een meer natuurgericht beheer het Kappelbos om te vormen en uit te breiden tot een groter "natuurlijker" bos met goed ontwikkelde struik- en kruidlaag. Deze actie werd reeds gerealiseerd. Het actieplan beoogt eveneens de natuurwaarde van het park te laten toenemen en door een natuurgericht beheer milieu- en natuurkwaliteiten duurzaam te behouden.

Concrete acties bij het actieplan 'Ter Borch' zijn:

- aanleg bos en bosplantsoen met gedeeltelijk vliedvriendelijke struiken
- herprofilering oevers

Het scenario Devebeek behoort ondertussen tot de bevoegdheid van de provincie (Devebeek = provinciaal geselecteerd).

1.5.2. VEN-IVON

Het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). Het IVON (Integraal Verweings- en Ondersteunend Netwerk) bestaat uit natuurverweingsgebieden (NVWG) en natuurverbindingsgebieden (NVBG). In samenspraak met dit

decreet voorziet het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in de beleidscategorieën voor de natuurlijke structuur: GEN, GENO, NVWG en NVBG. De eerste drie categorieën worden door het Vlaamse Gewest in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend, natuurverbindingsgebieden door de provincie in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De doelstelling van dit netwerk is niet om reservaten te scheppen waaruit alle menselijke activiteiten wordt gebannen. Menselijke activiteiten blijven mogelijk op voorwaarde dat deze geen significante effecten hebben voor de te beschermen natuurwaarden. Het einddoel mag trouwens niet worden geschaad: nl. het herstel en de handhaving van prioritaire soorten en hun leefgebieden en natuurlijke habitats van gemeenschappelijk belang waarborgen. Duurzame ontwikkeling, alternatieven onderzoek en compensatiebeginsel zijn termen die op deze gebieden van grote tel zijn. In Vlaanderen is de handhaving van de natuurwaarden in vele gebieden nog onvoldoende gegarandeerd.

VEN-gebieden vormen samen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. Voorbeelden van dergelijke netwerken zijn ondermeer bepaalde riviervalleien of bijzondere landschappen. De selectiekaart van de VEN-gebieden duidt deze netwerken van waardevolle natuur aan. In deze gebieden krijgt de natuur een bijkomende bescherming en worden er instrumenten ingezet zodat eigenaars en beheerders mogelijkheden en middelen krijgen voor de instandhouding van die natuur zodat in de toekomst iedereen in Vlaanderen nog kan beschikken over voldoende bos en natuur om in te recreëren, te leven en te werken. Het VEN 1e fase werd wettelijk afgebakend en op kaart vastgelegd door de besluiten van de Vlaamse regering van 18 juli 2003. In Meulebeke zijn enkel de bossen

in het westen, behorend tot het vroeger Ardooieveld afgebakend als GEN-gebied.

De resterende oppervlakte van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur wordt afgebakend in gewestelijke RUP's op basis van gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visies. Op ambtelijk niveau zal op deze wijze geleidelijk het VEN 2de fase op perceelsniveau tot stand komen in afweging met o.a. de agrarische structuur. Later wordt ook het Integraal Verweings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) afgebakend.

1.5.3. bekkenbeheerplannen

De herhaalde overstromingsrampen die Vlaanderen treffen, vragen om een aanpak waarbij eventuele overstromingen hoogstens plaats vinden in onbebouwde zones. Er is met andere woorden "ruimte voor water" nodig. De Vlaamse regering heeft in 2003 het Decreet Integraal Waterbeheer goedgekeurd.

Het inzicht dat ondanks alle menselijke ingrijpen overstromingen blijven voorkomen zette de Vlaamse regering, in opvolging van de Europese Kaderrichtlijn Water, aan om te werken aan een integraal waterbeheer. Een belangrijke vernieuwing bestaat erin dat er meer ruimte geboden wordt aan het water. Het beheer van AMINAL Afdeling Water richt zich op een stand-still inzake de waterbalans van een gebied. Bij elke ontwikkeling van nieuwe bouwprojecten dient het effect op het regionaal watersysteem onderzocht te worden. Als de watertoets inderdaad een nadelig effect vaststelt dienen bij het project maatregelen getroffen te worden om het evenwicht van de waterbalans te herstellen.

Hydrografisch wordt Vlaanderen in elf Vlaamse waterbekkens verdeeld. Meulebeke behoort tot het Leiebekken. Sinds 1997 brengt AMINAL afdeling Water alle gegevens over de waterlopen bijeen in de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA). Er zijn deelbekkens aangeduid op basis van de VHA-zones.

In januari 2009 keurde de Vlaamse Regering de 11 Vlaamse bekkenbeheerplannen en een 100-tal bijhorende deelbekkenbeheerplannen goed. Het openbaar onderzoek over de deelbekkenbeheerplannen liep van 15 augustus tot en met 15 oktober 2009.

De deelbekkenbeheerplannen geven nader uitvoering aan het bekkenbeheerplan en bevatten maatregelen om overstromingen tegen te gaan. De plannen geven ook aan in welke straten rioleringswerken gepland zijn, waar er hemelwater afgekoppeld wordt, welke beken terug zullen meanderen, waar er aan erosiebestrijding gedaan wordt, enz. Daarnaast is er ook voldoende aandacht voor acties die de belevingswaarde van waterlopen verhogen en recreatie bevorderen. Elke gemeente werkt mee aan de opmaak van de plannen.

Voor Meulebeke zijn de deelbekkens Mandel, Devebeek en Benedenleie van toepassing.

2. bestaande agrarische structuur

2.1. evolutie

West-Vlaanderen is de provincie bij uitstek met de meeste cultuurgrond per gemeentelijke kadastrale oppervlakte.

In de gemeente Meulebeke is de landbouw overal nadrukkelijk aanwezig. In alle richtingen rond de kern worden nog aaneengesloten landbouwgebieden aangetroffen. In de loop der tijd, daalde het aantal landbouwbedrijven, in 1991 telde Meulebeke nog 297 land- en tuinbouwbedrijven, in 2001 nog 212 en in 2007 nog 179.

Om economisch rendabel te blijven wordt meer en meer overgegaan tot intensieve teelten en specialisatie. De intensivering heeft zich de laatste decennia doorgezet in de groenteteelt in open lucht, voedergewassen, glasteelt en de veeteelt. Men kent ook een toename van de serre-oppervlakte, gekenmerkt door een heel eigen ruimtelijke verschijningsvorm, is opmerkelijk en sterk beeldbepalend. In 1981 bedroeg de oppervlakte serres 4ha 88a. In 1991 was dit 7ha 16a en in 2007 was dit 8ha 53a, bijgevolg is de serre-oppervlakte over 25 jaar tijd met ca. 75% gestegen.



Glastuinbouw is typerend voor het zuidoosten van de gemeente

Deze serrebedrijven concentreren zich in hoofdzaak in de zone tussen de Paanderstraat en de Oostrozebekestraat (Hulstvelde). Het gaat om hoger gelegen droge zandgronden, die bijgevolg minder geschikt zijn voor de landbouw.

2.2. kenmerken en trends

bodemgeschiktheid

De landbouw in Meulebeke is gegroeid vanuit de eigenheid van de zandleembodem: matig droge tot matig natte vruchtbare grond met potenties voor verschillende teelten, bijgevolg is de landbouw dan ook van oudsher sterk aanwezig en gediversifieerd. De algemene bodemgeschiktheid is vrij homogeen. De gehele landbouwstreek is “zeer geschikt” tot “geschikt” voor akkers en grasland.

Over het gehele grondgebied van de gemeente treffen we voornamelijk licht-zandleemgronden aan. De zandleemgronden komen in het noordoosten van de gemeente voor. De droge lemig zandgronden liggen verspreid over de ganse gemeente maar niet in het noordoosten. Droge zandgronden strekken zich uit ten zuiden (omgeving Hulstvelde) en ten noorden (Vliegende Paard) van Meulebeke centrum. Gedurende de winter is de waterhuishouding gunstig maar in de zomer lijden deze gronden van de droogte.

totale oppervlakte

De totale oppervlakte aan landbouwareaal bedraagt volgens de landbouwtellingen van 2007 2.243ha. Ongeveer 68% van de totale oppervlakte aan cultuurgrond, omvat gepachte landbouwgronden (circa 1.540ha), de oppervlakte van het landbouwareaal in eigendom bedraagt circa 700ha.

De oppervlakte van de bestemming ‘agrarisch gebied’ dat vastgelegd is volgens het gewestplan Roeselare – Tielt (toestand 15-12-1998) voor de gemeente Meulebeke, bedraagt 2.432ha 11a 08ca.

landbouwbedrijven

In 2007 zijn er te Meulebeke 179 land- en tuinbouwbedrijven. De gemiddelde bedrijfsgrootte te Meulebeke bedraagt ca. 12,5ha. Dit gemiddelde ligt hoger dan het gemiddelde voor het arrondissement Tielt (ca. 7ha) en Roeselare (8ha). De land- en tuinbouwbedrijven liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente.

In 1991 waren er te Meulebeke nog 297 land- en tuinbouwbedrijven actief, dit betekent een afname van 40% aan land- en tuinbouwbedrijven over de periode 1991 – 2007. Wel kan men vaststellen dat de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per bedrijf gestegen is, wat dus betekent dat er een schaalvergroting in de landbouw is doorgevoerd. Door stopzetting van landbouwbedrijven, komt er dus ruimte vrij voor andere bedrijfszetels.

Onderstaande tabel geeft de evolutie van het aantal landbouwbedrijven (NIS, Land- en tuinbouwtellingen).

Aantal landbouwbedrijven	297	179
Tot. opp. cultuurgrond (ha)	2.230	2.243
Gem. opp. cultuurgrond/ha	7,51	12,5

tewerkstelling

In 2007 zijn er in totaal 296 bestendige werkrachten actief in de landbouwbedrijven te Meulebeke, alsook 21 werkrachten voor wie de landbouw niet het hoofdberoep is (seizoenarbeid, loonwerkers). In 1991 bedroeg het aantal bestendige werkrachten, actief in de landbouw, nog 380 personen, daarnaast waren er nog 262 niet-bestendige werkrachten actief. Dit betekent een afname van 15% bestendige werkrachten tussen 1991-2007. De gelegenheidslandbouw met niet-bestendige werkrachten kende een drastische afname over de periode '91-2007.

opvolging

De opvolging van de bedrijfsleider vormt een knelpunt. Méér dan 65 % De helft van de bedrijfsleiders van 50 jaar en ouder, heeft volgens de laatste land- en tuinbouwtekening van 2007 geen opvolger. De situatie in Meulebeke is minder positief dan deze voor het arrondissement Tielt en deze voor het arrondissement Roeselare, waar respectievelijk 61% en 58% van de

bedrijfsleiders van 50 jaar en ouder, geen opvolger zegt te hebben.

ruilverkaveling

Er is op het grondgebied van de gemeente Meulebeke één ruilverkaveling doorgevoerd, en deze is gelegen in de omgeving van Turkijen, aan de grens met Oostzebeke. Deze ruilverkaveling is voltooid.

2.3. Meulebeke als onderdeel van de veeteelt en akkerbouw

akkerbouw

Gemiddeld over de jaren 1981 tot 2007 zijn volgens de landbouwteellingen, volgende 4 de grootste teeltgroepen; weiden en grasland, aardappelen, voedergewassen en groenten in open lucht voor vers verbruik. Respectievelijk vertegenwoordigen zij een aandeel van 24%, 15%, 14% en 28%.

Voor de periode 1981-2007 zien we vooral een verviervoudiging van de nijverheidsgewassen en een verdrievoudiging van de voedergewassen.

De oppervlakte aardappelen en weilanden en graslanden kende over diezelfde periode een afname van ca. 20%.

Uit voorgaande tabel kunnen we eveneens afleiden dat het aandeel van de teeltgroep groenten in open lucht voor industriële verwerking, over de jaren 1981 – 2007, een gestage groei kent.

intensieve veeteelt

Bij de veestapel is er voor de periode 1981-2001 een continue stijging van het aantal runderen en pluimvee waar te nemen. Voor de periode 2001-2007 is er een neerwaardse beweging aan de gang, zowel wat betreft het aantal varkens, pluimvee en runderen. Opmerkelijk is de daling van het aantal pluimvee met ongeveer de helft voor de periode 2001-2007. Het aantal runderen en varkens nam voor deze periode af met respectievelijk 1.050 en 2.300 dieren.

Het rundvee heeft een aandeel van 7% van het arrondissement Tielt, de varkensteelt 7% en het pluimvee vertegenwoordigt een aandeel van 3% van het arrondissement.



Sterk gediversifieerde landbouw: gaande van grondgebonden, over intensieve veeteelt naar glastuinbouw

Onderstaande tabel geeft de evolutie van de aard van de teelten (in ha) (NIS, land- en tuinbouwteellingen).

Weiden en grasland	669,9	729,6	612,1	549,8
Granen voor de korrel	278,1	81,9	118,9	180,4
Nijverheidsgewassen	42,4	21,2	44,5	178,4
Aardappelen	408,5	430,9	339,2	343
Voedergewassen	93,4	219,8	401,6	320
Tuinbouwzaden en planten in open lucht	2,8	2,7	5,42	4,57
Groenten in open lucht voor industriële verwerking	90,1	192,4	228,5	643
Groenten in open lucht voor vers gebruik	411,3	441,3	464,6	
Sierteelt in open lucht	1,2	1,2	6,6	1,36
Boomkwekerijen in open lucht	1,1	5,6	0,4	2,8
Boomgaarden	14,8	15,1	10	1,5
Kleinfruit in open lucht	2,4	1,6	2,2	-
Verse groenten in serres	4,4	6,2	7,8	6,27
Sierteelt in serres	0,1	0,4	0,06	0,46
Fruitteelt in serres	0,3	0,5	0,4	1,43
Runderen	3.843	4.867	5.146	4.104
Varkens	47.003	58.477	56.299	53.996
Pluimvee	84.161	134.281	142.424	79.183

Gemiddelde oppervlakte/bedrijf = de oppervlakte cultuurgrond (met inbegrip van de serre-oppervlakte) exclusief de bebouwingen (hoevewoningen, stallen, schuren, ...).

3. bestaande woonstructuur

3.1. ruimtelijke context

De bestaande woonstructuur bestaat uit volgende woonfragmenten:

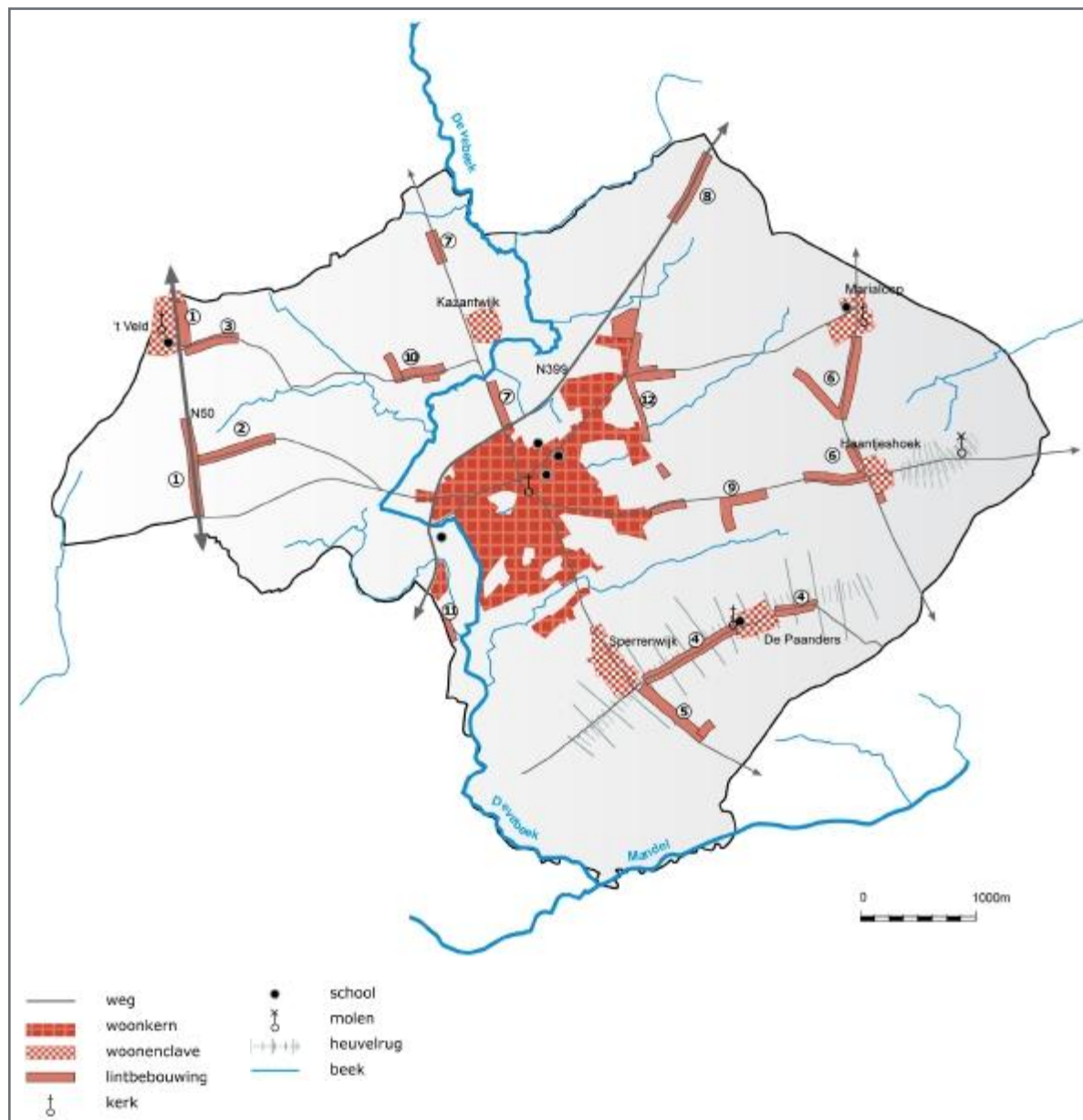
kernen

De gemeente Meulebeke bestaat uit één kern, Meulebeke, gelegen op een hoogtelijn van 20 meter. Deze kern is gegroeid rond de Markt van Meulebeke met de St. Amanduskerk. Aansluitend hierbij treft men het gemeentehuis met de gemeentelijke diensten aan, de verschillende voorzieningen inzake horeca, handel, diensten en kantoren. In het eigenlijke centrum komt vooral veel oude, aaneengesloten lintbebouwing voor, evenals restanten van het historische brouwerij-verleden binnen de gemeente. Het centrum wordt omringd door ambachtelijke bedrijfsterreinen. Recente woningen gelegen binnen verkavelingen situeren zich in het zuidelijk gedeelte van de kern. Sociale verkavelingen bevinden zich eerder aan de rand van de kern.

linten

Lintbebouwing blijft kenmerkend voor de hele streek, en bijgevolg ook voor Meulebeke. Te Meulebeke komt dit type woonvorm voor over het gehele agrarisch gebied rond de kern, met extreme vormen van lintbebouwing ten oosten van de kern. De wegen waarlangs linten zijn ontstaan, zijn:

- Bruggesteenweg (1) met uitlopers langs de Veldstraat (2) en Elbestraat (3)
- Paanderstraat (4)
- Oostrozebekestraat (5)
- Steenovenstraat en Vijfstraat (6)
- Pittemstraat (7)
- Tieltstraat (8)



Bestaande woonstructuur

Gentstraat en Hondkerkhofstraat (9)
 Elbestraat (10)
 Krekelstraat (11)
 Linten ten oosten van de kern (12)

enclaves

Te Meulebeke kunnen volgende woonenclaves onderscheiden worden:

Marialoop (op de samenkomst van de Marialoopsteenweg en de Steenovenstraat, een woonconcentratie ten noorden van en aansluitend bij een woonlint);

De Paanders (samenkomst Paandersstraat – Hondkerkhofstraat/Linnenstraat);

't Veld (deze parochie is historisch gegroeid langsheen een belangrijke invalsweg, nl. de Bruggesteenweg)

Haantjeshoek (op de samenkomst van de Steenovenstraat en de Gentstraat, eveneens aansluitend bij een woonlint)

Sperrenwijk (langsheen de Oostrozebekestraat)

Kazantwijk (langsheen de Pittemstraat)

Marialoop, De Paanders en 't Veld fungeren als afzonderlijke parochies. Elk beschikken ze over de basisvoorzieningen (bakker, slager, kerk, kerkhof en kleuter- en lagere school).

verspreide bebouwing

Het voorkomen van talrijke verspreide bebouwing is kenmerkend voor Meulebeke. Het betreft hier uiteraard woongebouwen van landbouwers maar ook bebouwde percelen waarvan de bewoners geen enkele band hebben met het agrarisch gebied. Deze verspreide bebouwing is over het ganse grondgebied van de gemeente, sterk aanwezig.

Opvallend voor het ganse grondgebied is de aanwezigheid van niet-agrarische bebouwing (private wonin-

gen) en middelgrote bedrijven in het open-ruimtegebied.

3.2. analyse van de bevolking

3.2.1. algemene evolutie

Op 1 januari 2006 telde de gemeente Meulebeke 10.980 inwoners.

Sinds de jaren '70 kent de gemeente een zachte demografische groei. Deze zachte groei werd een halt toegeroepen tussen 2001 en 2004: de bevolking daalde met 90 personen. Sinds 2004 is er echter een kleine stijging terug waar te nemen van 15 personen tussen 2004 en 2006.

Onderstaande tabel geeft de bevolkingsevolutie weer.

10.399	10.471	10.794	11.036	10.965	10.971	10.980

3.2.2. natuurlijke aangroei en migraties

Volgende evoluties liggen aan de basis van de demografische ontwikkelingen van de bevolkingsstijging in de jaren '90.

Begin de jaren '90 ligt vooral de natuurlijke aangroei aan de basis van de bevolkingstoename. In 1995 en 1996 zorgen vooral inwijkingen voor de toename. Het jaar 1997 wordt gekenmerkt door een lage natuurlijke aangroei én een negatief migratiesaldo; hierdoor daalt de totale bevolking met 42 personen. De oorzaak voor het hoge emigratiecijfer ligt vermoedelijk in de realisatie van een grote verkaveling langs de Elf Julisingel te Ingelmunster. In 1998 en 1999 zorgen terug de inwijkingen voor de toename van de bevolking. De jaren 2000-2003 worden gekenmerkt door een terugval van de bevolking, deels verklaard door een terugval het

aantal geboortes en een laag migratiesaldo. Sinds 2004 stijgt de bevolking opnieuw. De verklaring voor deze stijging ligt in een verhoogd aantal inwijkingen. Onderstaande tabel geeft deze evoluties weer.

Geboorten	91	97	120	105	110	91	107
Sterfgevallen	117	122	108	126	113	120	126
Nat. aangroei	-26	-25	12	-21	-3	-29	-19
Inwijkingen	342	337	340	378	362	379	500
Uitwijkingen	335	354	364	362	343	335	470
Migratiesaldo	7	-17	-24	16	19	44	30
Saldo	-19	-42	-12	-5	16	15	11

3.2.3. bevolking naar leeftijd

Uit onderstaande tabel blijkt dat ook Meulebeke niet ontsnapt aan de algemene trend van vergrijzing van de bevolking.

Tussen 1991 en 2001 zijn de 65-plussers met 299 personen toegenomen wat neerkomt op een relatieve stijging van 18%. De categorie 0-14 jarigen nam af met 40 personen (relatieve daling van 2%) ten gevolge van de denataliteit.

In het arrondissement Tielt is tussen 1991-2001 de categorie 0-14-jarigen sterker gedaald (4%) dan in Meulebeke (2%). Het aandeel 65-plussers is in het arrondissement Tielt (20%) sterker gestegen dan in de gemeente Meulebeke (18%).

0-14	2.157	20,6%	2.016	18,7%	1.976	17,9%
15-64	6.795	64,9%	7.135	66,1%	7.118	64,5%
65+	1.519	14,5%	1.643	15,2 %	1.942	17,6%

3.2.4. evolutie van de gezinnen

Op 1 januari 2008 kende de gemeente Meulebeke 4.317 gezinnen.

Sinds de jaren '70 kende Meulebeke een zachte groei van het aantal gezinnen. Deze groei kende een keerpunt in 2001: het aantal gezinnen daalde met 19 eenheden in 2001 en 2002. Tussen 2003 en 2007 steeg het aantal gezinnen opnieuw. Op 1 januari 2008 is er een daling van 32 gezinnen waar te nemen.

De stijging van het aantal particuliere gezinnen is een trend die zich eveneens in het arrondissement Tielt en de provincie West-Vlaanderen verderzet.

Deze stijging is een gevolg van de toenemende gezinsverdunding die kan verklaard worden vanuit volgende demografische ontwikkelingen:

Vermindering van het aantal kinderen per gezin

Toenemende versnippering van gezinnen ten gevolge van echtscheiding

Het meer zelfstandig wonen van nooit-gehuwden

Hogere levensverwachting en hoge zelfstandig-

heid tot op hogere leeftijd waardoor het aantal

alleenstaande bejaarden toeneemt

Onderstaande tabel geeft de evolutie van de particuliere gezinnen op 1 januari weer.

3.118	3.552	3.980	4.225	4.257	4.288	4.320	4.349	4.317	

Bron: gemeente Meulebeke

3.2.5. gezinsprognose

De toekomstige woonbehoefte wordt berekend aan de hand van een **gesloten** gezinsprognose. Een gesloten gezinsprognose houdt enkel rekening met de ontwikkeling van de eigen bevolking. Migraties worden bijgevolg niet meegenomen in de berekening.

Volgens de prognoses van het West-Vlaams Economisch Studiebureau (WES) voor de periode 2002-2017 blijft zowel het bevolkingsaantal als het aantal gezinnen stijgen. Onderstaande tabel geeft de gezinsprognose weer.

Aantal gezinnen	4.212	4.349	4.405	4.447

Uitgesplitst naar leeftijdsgroep worden volgende evoluties waargenomen:

[15-19]: Constante (zeer) lichte stijging

[20-24]: Constante daling

[25-39]: Constante daling

[40-59]: Stijging tot 2012. Daling na 2012

[60-74]: Constante stijging

[75+]: Constante stijging

Procentueel benaderd geeft dit onderstaand beeld:

15-19	0,08	0,10	0,09
20-24	1,46	1,21	1,08
25-39	21	19	18
40-59	39	40	39
60-74	22	23	24
75+	16	17	18
	100	100	100

3.2.6. woningbehoefte

Bij de woningbehoeftevraag wordt ervan uitgegaan dat elk gezin op elk moment een 'eigen' woning moet kunnen betrekken. Twee elementen bepalen de behoefte aan woningen in de toekomst, namelijk de aangroei van de gezinnen binnen de planperiode 2007-2012 en 2012-2017, aangevuld met een frictieleegeestand op het einde van elke planperiode. Een frictieleegeestand is noodzakelijk om een vlotte woonwissel toe te laten. Het betreft hier uiteraard kwalitatieve woningen. Voor Meulebeke - als gemeente gelegen in het buitengebied - wordt rekening gehouden met een frictieleegeestand van 2,5%.

gesloten	2007	2012	2017
Aantal gezinnen	4.349	4.405	4.447
Frictieleegeestand 2,5%		110	111
Behoeft woningen		4.515	4.558
Totaal		166	43

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er tegen 2012 er een vraag is naar 166 woongelegenheden en tegen 2017 een vraag naar 43 woongelegenheden moeten voorradig zijn om aan de woningbehoefte te voldoen.

3.3. analyse van de woningmarkt

3.3.1. inleiding

Voor de analyse van de woningmarkt baseren we ons gedeeltelijk op de cijfergegevens van de sociaal-economische enquête 2001.

Bij het bespreken van het woningaanbod wordt vaak verwezen naar de statistische sectoren. De kern van Meulebeke bestaat uit de statistische sectoren A00, A01, A03, A04, A021, A052 en A512. Om het statistisch materiaal leesbaar én vatbaar te houden voor de lezer, worden de statistische sectoren in naaststaande kaart weergegeven.

3.3.2. aantal woongelegenheden

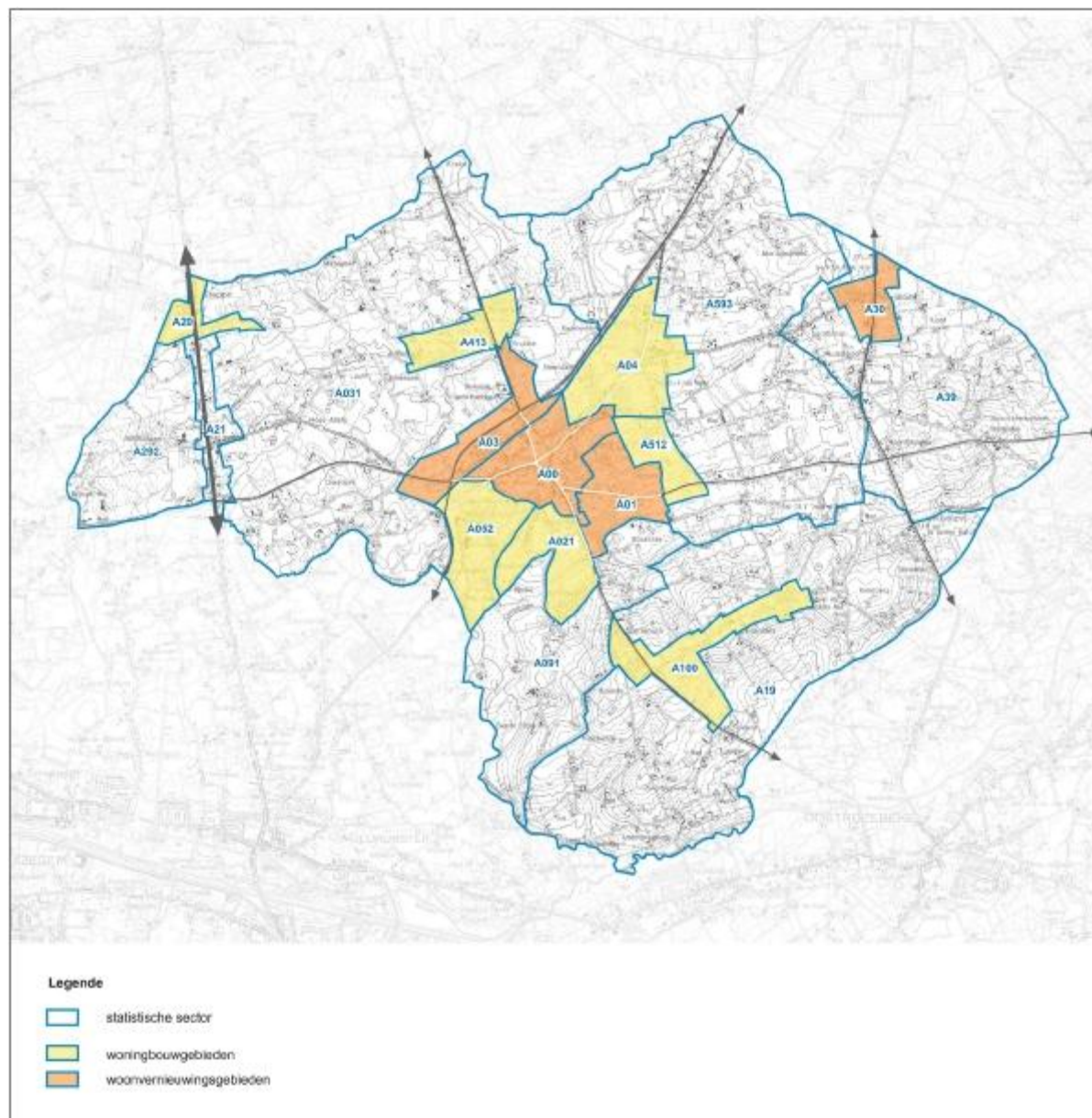
Om een beeld te hebben van het aantal woongelegenheden in Meulebeke wordt het aantal gezinnen gelijkgesteld met het aantal woningen. Elk gezin betreft immers een 'eigen' woning. Op 1 januari 2006 waren ongeveer 4.349 gezinnen in Meulebeke. Er kan met andere woorden gesteld worden dat er in Meulebeke ongeveer 4.349 woongelegenheden zijn.

3.3.3. woningtype

Het grootste deel van het woningenbestand bestaat uit ééngezinswoningen in open bebouwing (ongeveer 43%).

Ongeveer 26% van het patrimonium bestaat uit half-open bebouwing. Het aandeel gesloten bebouwing is 24%. Ongeveer 85% van de gesloten bebouwing zich in de kern van Meulebeke.

1.789	1.082	997	162	103	4.133
43%	26%	24%	4%	2%	100%



Statistische sectoren

Binnen de gemeente Meulebeke is er een duidelijke concentratie van appartementen in de statistische kern van Meulebeke (A00); 80% van de appartementen zijn er gelokaliseerd.

3.3.4. eigendomsstructuur

De woningvoorraad in Vlaanderen wordt gekenmerkt door een hoog aandeel eigendomswoningen. Ook in Meulebeke is dit het geval; 81% van het woningpatrimonium bestaat uit eigendomswoningen. 18% van de woningen zijn huurwoningen waarvan 69% in eigendom van particulieren.

3.3.5. comfort

In 2001 bestond 8,3% van het woningpatrimonium uit woningen zonder klein comfort. In 1991 was dit nog 23%. Het aandeel woningen met enkel klein comfort neemt lichtjes toe.

Zonder klein comfort	909	23,3%	334	8,3%
Klein comfort	1.444	37%	1.558	38,8%
Middelmatig comfort	318	8,1%	283	7%
Groot comfort	1.233	31,6%	1.836	45,7%
Totaal	3.954	100%	4.133	100%

(SEE 2001)

Volgens de NIS-volkstellingen 1991 bevinden de hoogste concentraties aan woningen zonder klein comfort zich binnen de statistische kern van Meulebeke (A00), in de verspreide bebouwing ten zuiden van de gemeente (A19) en ten zuiden van de statistische kern van Meulebeke (A021).

Tussen 1991 en 2001 is het aantal woningen zonder klein comfort gedaald met 575 woningen.

In het kader van de Vlaamse Wooncode werden in het besluit van de Vlaamse regering (BS 28 mei 1998) woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden afgebakend. Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren. In dergelijke gebieden kan de Vlaamse regering subsidie verlenen voor de verwerving van woningen, voor het bouwrijp maken van gronden, voor het uitvoeren van infrastructuurwerken, ...

Binnen de gemeente Meulebeke zijn delen van de kern Meulebeke en de woonenclave Marialoop afgebakend als woonvernieuwingsgebied. Uit de studie kan geconcludeerd worden dat, naast een aaneengesloten gebied rondom de kern Meulebeke, de gebieden Sperrenwijk, Marialoop, Kazantwijk en 't Veld - elk met hun bijhorende lintbebouwing - behoren of tot een woningbouwgebied of tot een woonvernieuwingsgebied.

3.3.6. ouderdom

In Meulebeke zijn ongeveer 23% van de woningen gebouwd vóór 1945.

933	971	1.043	492	696
22,6%	23,5%	25,2%	11,9%	16,8%

(SEE 2001)

Op het totale woningbestand bedraagt het aandeel woningen gebouwd vóór 1919 10,5% (433 woningen).

3.3.7. leegstaande woningen

Onderstaande tabel geeft een overzicht in de woningen die méér dan 1 jaar leeg staan, de zogenaamde langdurige leegstand. Sinds 2003 is er een daling waar te nemen in de langdurige leegstand.

Leegstaande woningen	23	21	28	27	20	15	15

(Gemeente Meulebeke)

3.3.8. kortstondige leegstand

De gemeente Meulebeke heeft geen zicht op de kortstondige leegstand. Na bevraging bij de 4 immo-kantoren blijkt dat 33 woningen leeg staan, waarvan 23 koopwoningen en 10 huurwoningen. Daarnaast is er nog het aantal leegstaande woningen in handen van particulieren. Indien we aannemen dat 30% van de kortstondige leegstand in handen is van particulieren, levert dit volgend beeld op:

Immo	10	23
Particulieren	4	10
Totaal	14	33
Algemeen totaal	47	

(Bevraging WVI)

3.3.9. bouwactiviteiten

eengezinswoningen

De nieuwbouwactiviteiten vertonen een wisselend patroon. Het ene jaar wordt al meer gebouwd dan het andere. Gemiddeld werden over de afgelopen 5 jaar 25 nieuwe ééngezinswoningen per jaar gebouwd.

Nieuwbouw	13	50	19	29	16	127

(Gemeente Meulebeke)

vervangingsbouw

In 2003 werd 1 nieuwbouwappartement opgetrokken, goed voor 8 woonegelegenheden. Daarnaast werden verschillende woningen vervangen door méérgezinswoningen, in totaal goed voor 79 nieuwe woonegelegenheden. Rekening houdend met het feit dat de realisaties voor de periode 2005-2006 als een kortdurende uitzonderlijke situatie gelden, wordt gesteld dat jaarlijks via deze vorm van verdichting 8 bijkomende woonegelegenheden worden gecreëerd.

Voor de planperiode 2007-2012 en 2012-2017 komt dit neer op 40 nieuwe woonegelegenheden.

Appartementen		8					8
Vervangingsbouw	2	18	8	27	19	5	79

(Gemeente Meulebeke)

3.3.10. woningdichtheid

Wanneer er vanuit wordt gegaan dat het aantal gezinnen gelijk is aan het aantal woningen, dan ziet voor 2000 het gemiddeld aantal woningen per ha en per statistische sector in de kern er als volgt uit (bron wvi en NIS).

In de berekende oppervlakte zijn enkel bebouwde woon- en woonuitbreidingsgebieden opgenomen. Parkgebied, industriegebied, agrarisch gebied, recreatiegebied,... werden uitgesloten. Het zijn bruto-dichtheden: oppervlakte aan wegen en openbare ruimte worden berekend bij de totale oppervlakte.

A00	Meulebeke Centrum	53,19	620	11
A052	Ter Borch	22,72	394	12
A021	Kapellestraat	27,42	527	19
A01	Lappers	19,92	241	12
A03	Spoorweglaan	12,29	233	19
A512	Lappers-Oost	29,48	99	3
A04	Steendam	21,34	267	12

(SEE 2001)

De in het Ruimtelijk Structuurplan gevraagde dichtheid van 15 woningen/ha voor het buitengebied wordt in de kern van Meulebeke niet overal gehaald.

Het woonuitbreidingsgebied in A512 verklaart de lage dichtheid.

3.3.11. sociale huisvesting

In Meulebeke werden 4 sociale wijken gerealiseerd in samenwerking met de Mandel/VHWW, namelijk de Tuinwijk, de Gavers, de Mandelwijk en een deel van 't Goed te Potente. Ondertussen zijn deze 2 maatschappijen gefusioneerd. De wijk Bloemenhove is een realisatie van het OCMW, de woningen in B. Vermeulenstraat is een realisatie van De Mandel.

In 1986 en 1988 werd in samenwerking met de West-vlaamse Intercommunale (wvi) de sociale verkaveling 't Goed te Potente gerealiseerd (40 kavels).

In de periode 2002 - 2007 werden volgende sociale huur/koopwoningen gerealiseerd:

Bebouwen van de resterende braakliggende gronden in de Oude Tielstraat met 8 huurwoningen en 4 koopwoningen door de Mandel
10 rijwoningen, sociale huurwoningen, in de Astridlaan door de Mandel
8 sociale huurappartementen in 't Park

Het sociaal huurpatrimonium op 31-12-2007 bedraagt 2,62 % van het totale woningenbestand. Het betreft 115 woningen waarvan 108 verhuurd door de sociale bouwmaatschappij en 7 door het SVK.

De sociale kavels en koopwoningen maken 0,59 % uit van het totale woningenbestand.

Dit brengt het totaal sociaal woonaanbod op 3,21 % van het totale woningbestand te Meulebeke (bron: nulmeting 2009-2020, bijlage bij decreet betreffende het grond- en pandenbeleid).

Een recent verschenen artikel duidt eveneens dat kandidaat-huurders voor een sociale woning binnen de gemeente voor een wachttijd staan van 1.808 dagen. Dit is de langste wachttijd binnen West-Vlaanderen, na Knokke. Gemiddeld bedroeg in 2007 de wachttijd in de provincie ca. 779 dagen, terwijl dit in 2005 ongeveer 744 dagen was. Deze wachttijden zijn voornamelijk te wijten aan het geringe aanbod.

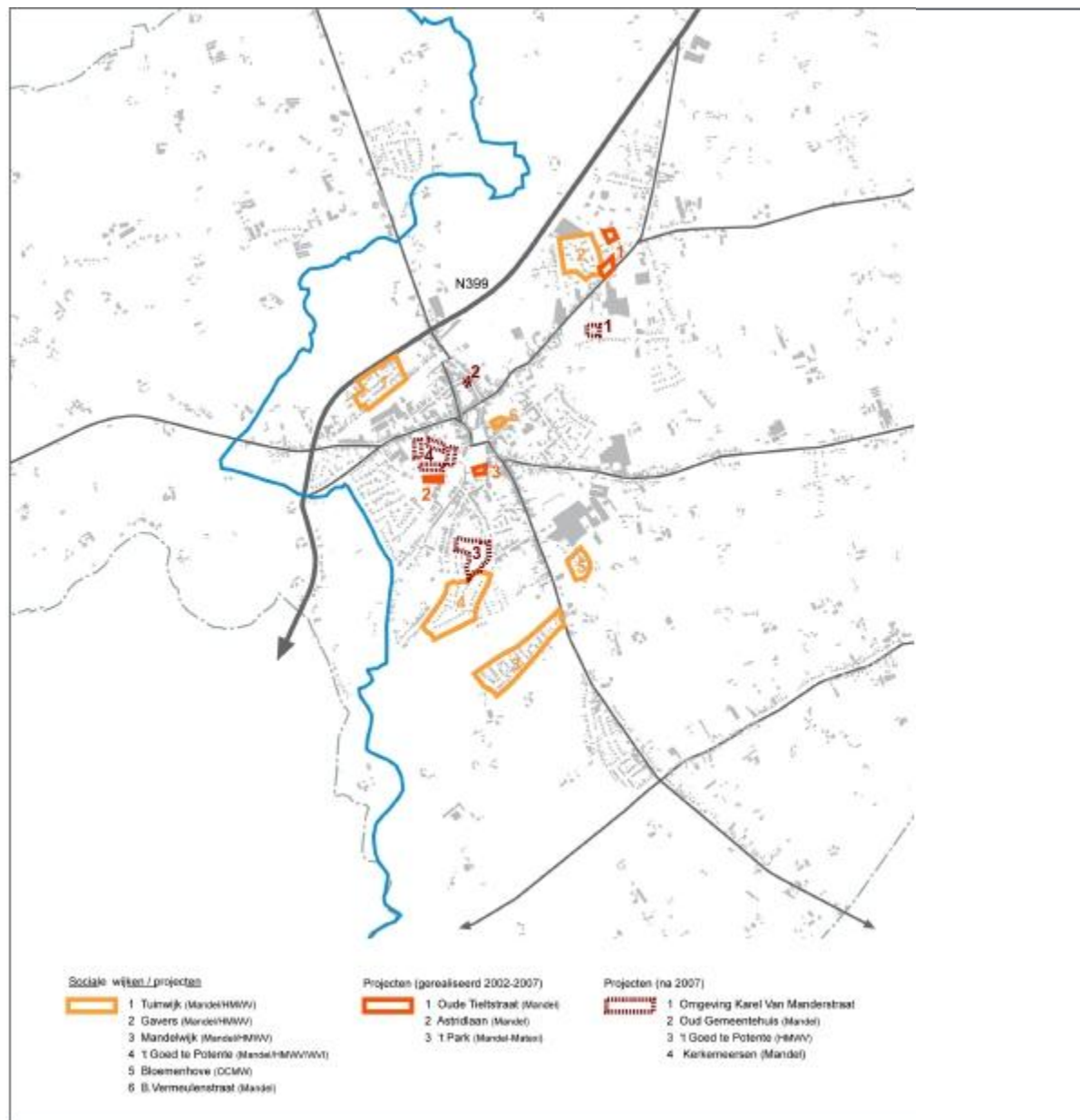
Volgens de sociale bouwmaatschappij De Mandel staan er 92 personen op de wachtlijst voor een sociale koopwoning.

Projecten gepland voor de periode 2007-2012 zijn de volgende:

Bouwen van 22 koopwoningen in 't Goed te Potente door de De Mandel, gelegen in WU 1/1 Steenstraat-Vuilputstraat (realisatie in fasen)
Reconversie van (delen van) het oud gemeentehuis: 13 huurwoningen (12 appartementen en 1 woning)

Projecten gepland na 2012 zijn de volgende:

Bouwen van 70 sociale huurwoningen en 12 koopwoningen in de Kerkemeersen



Sociale realisaties

Bouwen aanleunwoningen/bejaardenhuisvesting ter versterking van het zorgknooppunt (omgeving Karel Van Manderstraat) in samenwerking met De Mandel

3.3.12. beschikbare bouwmogelijkheden

onbebouwde percelen

De onbebouwde percelen worden ingedeeld in onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en kavels langs uitgeruste wegen.

Per 1-1-2008 beschikte Meulebeke over 188 onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en 352 onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in woongebied. Deze bouwmogelijkheden liggen juridisch vast en kunnen in principe onmiddellijk ingevuld worden.

Van deze onbebouwde percelen wordt gesteld dat er respectievelijk 80% en 30% in een periode van 10 jaar zal worden gerealiseerd zonder specifieke stimulerende maatregelen van de gemeente. Voor een 5-jaarlijkse periode (2007-2012/2012-2017) is deze realisatiegraad respectievelijk 40% voor onbebouwde percelen gelegen in een goedgekeurde verkaveling en 15% voor percelen gelegen langs een uitgeruste weg.

Verkaveling	188	75	75
Uitgeruste weg	352	53	53
Totaal	540	128	128

Van de 540 onbebouwde percelen dienen er 128 percelen in rekening gebracht te worden als bijkomend aanbod voor de periode 2007-2012 en 128 percelen voor de periode 2012-2017.

potentiële binnengebieden

De gemeente Meulebeke beschikt over een aantal niet uitgeruste gronden in woongebied.

Onderstaande tabel geeft deze gebieden weer. Indien er reeds kennis is over het aantal woongelegenheden, werd hiermee rekening gehouden (**vet** gedrukt). Zo niet werd gerekend met een dichtheid van 15 woningen per ha.

W1	Gentstraat/Oude Diksmuidse Boterweg	0,35	5
W2	Ringweg	0,54	8
W3	Tieltstraat	0,39	6
W4	Gaversdreef	0,49	7
W5	Kerkemeersen	1,82	81
Totaal		3,59	107

W1 (Gentstraat/Oude Diksmuidse Boterweg): deze gronden zijn in eigendom van verschillende particulieren en zijn momenteel in landbouwwuitbating. Recent werden 2 woningen opgetrokken in het gebied. Het resterende gedeelte is 0,75ha waarvan 0,4ha gelegen langs uitgeruste weg. Aangezien deze gronden opgenomen zijn in de Inventaris Onbebouwde Percelen (IOP) bestaat binnengebied W1 uit 0,35ha.

W2 (Ringweg): de braakliggende gronden worden gebruikt door een jong gezin dat 4 jaar geleden een tuinbedrijf heeft opgestart. De gronden worden gebruikt om bomen, heesters en andere planten te kweken.

W3 (Tieltstraat): terrein is eigendom van een particulier

W4 (Gaversdreef): deze gronden zijn gelegen ten oosten van de Bonebeek. De bestemming van deze gronden volgens het bpa Gavershoek is

‘woonzone voor open en halfopen bebouwing’. De interne wegenis is in het bpa vastgelegd.

W5 (Kerkemeersen): Dit gebied werd door BPA De Markt ingevuld als een artikel 17, nu artikel 15 volgens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, ‘wijken bestemd voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen’. Het gebied is gelegen vlakbij het centrum van Meulebeke. De bouwaanvraag voor het oprichten van groepwoningbouw met garages en terreinaanleg is in voorbereiding. Het project voorziet ondermeer in de bouw van 82 sociale woongelegenheden, waarvan 12 koopwoningen en 70 woongelegenheden (huur) verdeeld over 4 appartementsgebouwen, garageboxen en parkeerplaatsen, doorsteken naar de Kapellestraat, Kasteelstraat en Astridlaan en een open en groen binnengebied. De woningen en de garages worden ontsloten via de Astridlaan. De realisatie wordt voorzien na 2012.

Niet al deze potentiële binnengebieden zullen de eerstkomende jaren op de markt komen. Enkel voor het gebied W5 zijn er plannen in de maak. Voor de overige gebieden (W1-W4) wordt gesteld dat 30 % van deze potentiële binnengebieden zal gerealiseerd worden in een periode van 10 jaar. Voor een 5-jaarlijkse periode komt dit bijgevolg neer op een realisatiegraad van 15 %. Onderstaande tabel geeft dit weer.

W1-W4	26	4	4
W5	82	0	82
Totaal	108	4	86

potentiële binnengebieden in woonuitbreidingsgebied

De gemeente Meulebeke beschikt over 3 woonuitbreidingsgebieden.

WU1 is gelegen tussen de Kapellestraat, Steenstraat, Vuilputstraat, Ommegangsdreef. Dit woonuitbreidingsgebied werd reeds voor een groot gedeelte aangesneden. Voor de duidelijkheid werd dit woonuitbreidingsgebied in 4 (nog onbebouwde) delen opgesplitst. In WU1/1 (‘t Goed te Potente) voorziet de Mandel een sociaal project (22 koopwoningen) (cfr. supra).

WU2 Lappers is gelegen tussen de Bonestraat, Meentakstraat, Gentstraat en Oude Gentstraat. Binnen dit gebied ligt hoeve Naert en bijhorende gronden (0,94 ha), recent aangekocht door het OCMW. Intenties zijn er om binnen dit gebied aanleunwoningen in functie van de OCMW-werking uit te bouwen. Dit gebied sluit aan bij het bestaande OCMW- en bejaardencentrum. Indien geen rekening wordt gehouden met Hoeve Naert, bedraagt de oppervlakte van WU2 bij benadering 20,3 ha. WU3 Marialoop is gelegen ten zuidwesten van de parochie Marialoop, tussen de Marialoopsteenweg, Processieweg en Steenovenstraat. Het noordelijk deel werd reeds aangesneden (verkaveling).

WU1/1	Steenstraat-Vuilputstraat	1,17	22
WU1/2	Steenstraat-Kapellestraat	2	30
WU1/3	OLVstraat-Ommegangs-dreef	0,49	7
WU1/4	ten zuiden Ommegangs-dreef	0,96	14
WU2	Lappers	20,3	305
WU3	Marialoop	0,51	8
Totaal		25,4	386

Voor het aantal woningen in het **vet** weergegeven, is een VK aanvraag lopende en staat het aantal woongelegenheden derhalve vast.

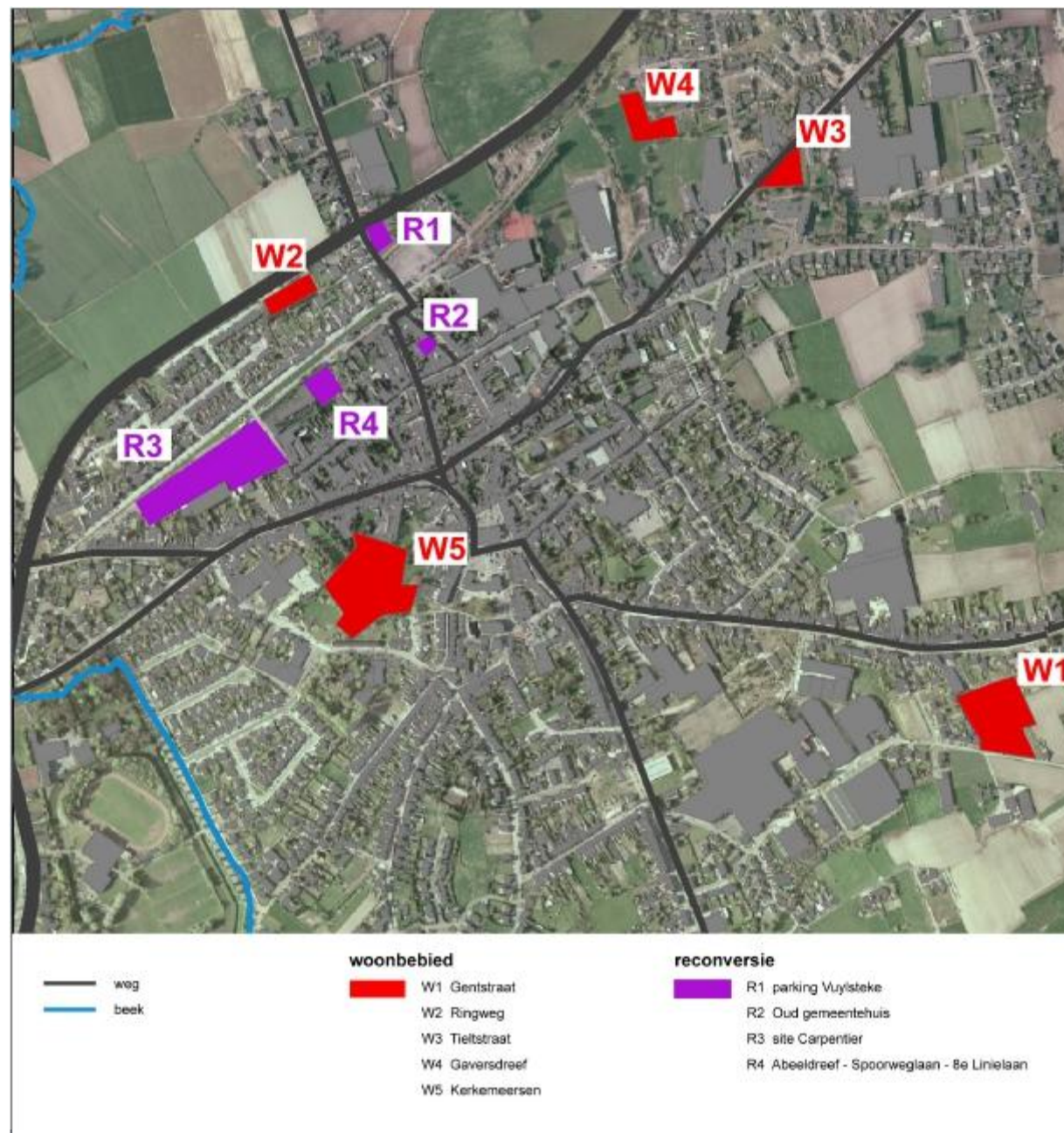
Potenties voor reconversie

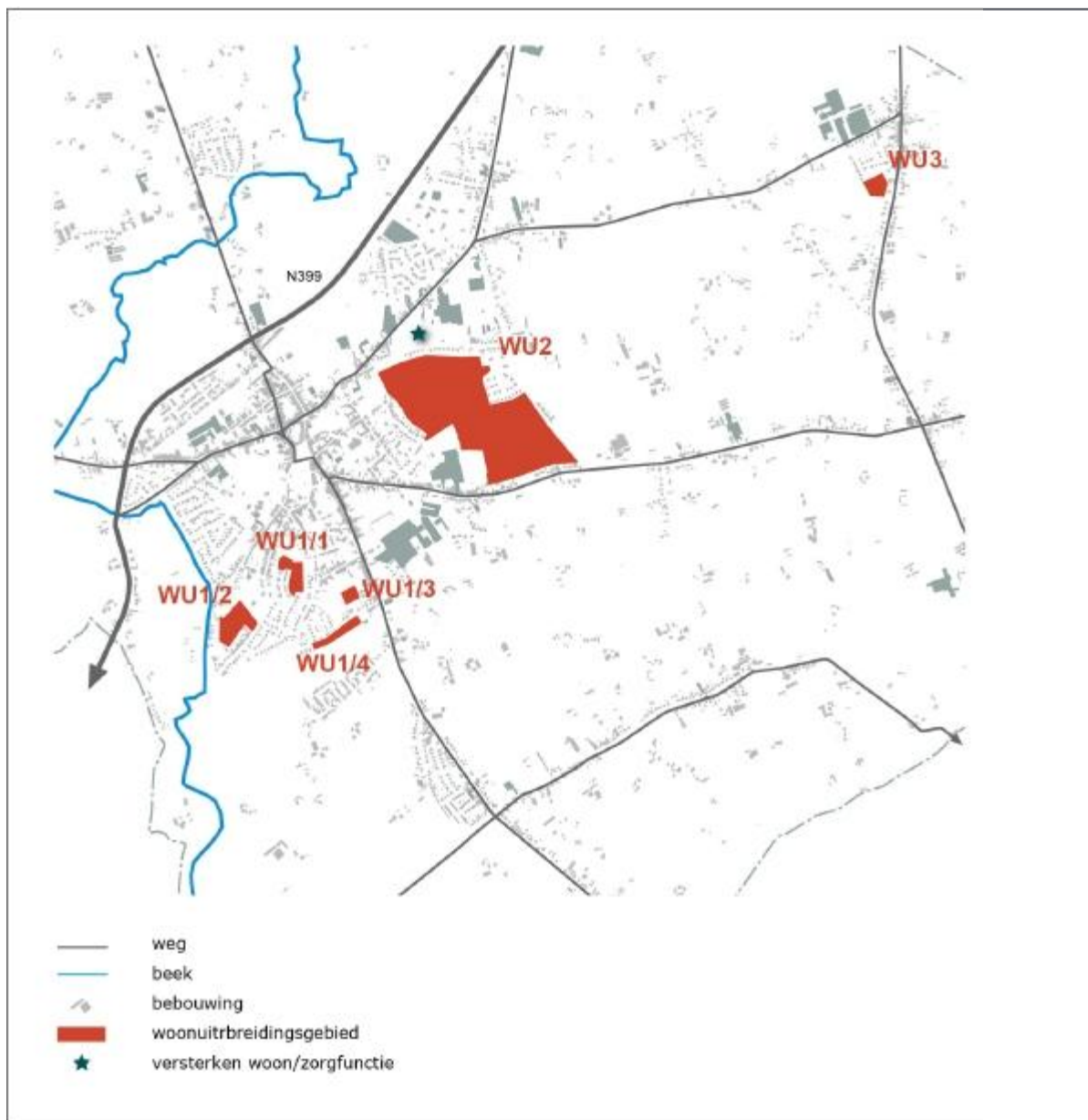
Onderstaande locaties bieden potenties voor reconversie naar wonen. Deze locaties zijn gelegen in woongebied.

De parking van het bedrijf Vuylsteke gelegen langsheen de Pittemstraat biedt mogelijkheden om de woonfunctie te versterken. Zicht op de ontwikkelingen van het achterliggend bedrijf Vuylsteke en de definitieve goedkeuring van bpa Gavershoek-herziening zijn hierbij vereist (R1)

Het voormalig oud gemeentehuis gelegen in de Wetstraat 1-7 (R2). Dit gebouw is reeds gesloopt. Houthandel Carpentier, gelegen tussen de Spoorweglaan en de Kasteelstraat (R3). Deze potentie situeert zich op langere termijn gelet de huidige activiteiten

Omgeving Abeeldreef-Spoorweglaan-Achtste Linielaan (R4)





Potentiële binnengebieden in woonuitbreidingsgebied

3.4. beleidsmatige context

Door het schepencollege werd een huisvestingsbeleid uitgestippeld waarbij aandacht uitgaat naar stadskernprojecten en het aanbieden van, naast particuliere woningen, sociale en bejaardenwoongelegenheden.

Als ondersteuning van het beleid werd in 1982 een belasting op de niet bebouwde percelen in niet vervallen verkavelingen en het woongebied ingevoerd. In 1989 werd tevens een belasting op de tweede verblijven, op de leegstand en de onbewoonbare woningen ingevoerd.

Gezien het groot aantal zeer oude woningen dat in het centrum te koop werd aangeboden en gezien de meerdere wijzigingen van het Vlaamse Gewest aan de bouwpremie werd in 1998 beslist om de gemeentelijke bouwpremie af te schaffen en te vervangen door een aankooppremie voor een huis dat minstens 30 jaar oud was. Deze kooppremie wordt per jaar door zo'n 40-tal gezinnen aangevraagd en het aantal aanvragen blijft toenemen.

Voorgesteld wordt het beleid verder te zetten en te voorzien in een diversificatie van het woningaanbod waarbij in zekere mate geanticipeerd wordt op de demografische processen die op lange termijn nieuwe behoeften zullen creëren (kleinere woningen, woningen voor senioren, huurwoningen, sociale woningen, ...).

Het verbeteren van de woningvoorraad kan niet enkel vertaald worden in het creëren van nieuwe bouwlocaties. Inbreidingsmogelijkheden, vervangingsbouw en/of reconversies zijn belangrijke verdichtingsmogelijkheden.

3.5. confrontatie

De confrontatie aanbod - woningbehoefte geeft weer in welke mate de gemeente een tekort of een overschot aan woongelegenheden heeft. De gegevens zijn afkomstig uit de voorgaande bladzijden.

Voor de langdurige leegstand wordt vanuit gegaan dat het woningen betreft van een lage kwaliteit waarvan de meeste aan vervanging toe zijn. Er wordt dan ook uitgegaan van eenzelfde realisatiegraad als bij onbebouwde percelen langs uitgeruste weg, nl. 30 % over een periode van 10 jaar.

Voor de periode 2007-2012 wordt de kortstondige leegstand als aanbod beschouwd. Voor 2012-2017 wordt uitgegaan van de geraamde frictieleegstand (110 woningen) als zou die op het ogenblik het aanbod uitmaken.

Woningbehoefte		166	43
Aanbod	Uitgeruste weg	53	53
	Verkaveling	75	75
	Pot. binnengebied	4*	4*
	Langdurige leegstand	3	3
	Kortstondige leegstand	47	110
	Sociale projecten**	36**	82***
	Vervangingsbouw	40	40
	Totaal	257	367
Confrontatie		91	324

* In de kolom ‘potentiële binnengebieden’ worden de geplande sociale woningen in de Kerkemeersen niet opgenomen. Deze worden cijfermatig opgenomen bij de kolom ‘sociale projecten’.

** 22 sociale koopwoningen in Goed te Potente + 14 huurwoongelegenheden in oud gemeentehuis.
*** 12 sociale koopwoningen + 70 sociale huurwoningen in Kerkemeersen. Het aantal bejaardenwoningen in het zorgknooppunt (omgeving Karel Van Manderstraat) is nog niet gekend.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor de periode 2007-2012 een overschot is aan 91 woongelegenheden. Voor de periode 2012-2017 is er een overschot aan 324 woongelegenheden.

Wat betreft de behoefte aan sociale woningen, wordt uitgegaan van het bindend sociaal objectief zoals omschreven in het decreet grond- en pandenbeleid. In dit decreet wordt voor West-Vlaanderen een objectief van 8.125 sociale huurwoningen, 3.846 sociale koopwoningen en 183 sociale kavels vooropgesteld. Rekening houdend met het feit dat de gemeente Meulebeke 0,89 % van het aantal gezinnen van de provincie West-Vlaanderen vertegenwoordigt, betekent dit een in te vullen behoefte aan 73 sociale huurwoningen (tot 2020). Gezien de gemeente Meulebeke op 1/1/2008 over minder dan 3% sociale huurwoningen beschikt, dient de gemeente daarenboven een specifieke inhaalbeweging te realiseren tussen 2013 en 2025. Concreet betekent dit een bijkomend aanbod van 5 sociale huurwoningen (tot 2025). Dit brengt het sociaal objectief huurwoningen voor Meulebeke op 78 huurwoningen.

Wat het aantal te realiseren sociale koopwoningen en sociale kavels betreft, werd door de provincie West-Vlaanderen een verdelingsoefening gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met het aantal gezinnen en de verhouding stedelijk gebied (67%)/buitengebied (33%). Wat de koopwoningen betreft, wordt eveneens

rekening gehouden met de bouwplannen die na de nulmeting reeds in voorontwerp werden ingediend bij de VMSW. Voor de gemeente Meulebeke betekent dit een voorstel van toewijzing van 33 koopwoningen en 2 sociale kavels.

Het totaal sociaal objectief voor de gemeente Meulebeke bedraagt dan 113 woongelegenheden.

De confrontatie tussen het gepland aantal sociale woongelegenheden ten aanzien van het vooropgesteld sociaal objectief levert volgend resultaat:

Huur	78	84	-6
Koop	33	34	-1
Kavel	2	0	2
Totaal	113	118	-5

Globaal gezien voldoen de geplande sociale woonprojecten om het sociaal objectief te bereiken.

Indien we de opdeling naar aard van het gepland sociaal aanbod maken, kan volgende conclusie gemaakt worden:

Indien de geplande sociale projecten effectief gerealiseerd worden, betekent dit het volgende:

het sociaal objectief voor de huurwoningen is ingevuld (84 gepland versus 78 als sociaal objectief)
het sociaal objectief voor de koopwoningen is ingevuld (34 gepland versus 33 als sociaal objectief)
er dienen nog 2 sociale kavels te worden gerealiseerd om het sociaal objectief kavels te bereiken

4. bestaande economische structuur

4.1. algemeen

4.1.1. evolutie

Het zuidoostelijk deel van West-Vlaanderen is een sterk geïndustrialiseerd gebied. Er komen zowel een sterke spreiding als enkele concentraties van economische activiteiten voor. Dit blijkt ook uit de benadering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waarbij naast de stedelijke gebieden Roeselare, Kortrijk en Tielt en Waregem ook Ardooie, Meulebeke, Wielsbeke, Staden, Hoogdele en Wingene in de arrondissementen Roeselare en Tielt als specifieke economische knooppunten worden weerhouden. Binnen de regio zijn er echter sterke verschillen tussen de arrondissementen en tussen de gemeenten onderling en dit zowel naar aard als ontwikkeling van de bedrijvigheid. In Meulebeke is er vooral textielnijverheid aanwezig. Verder bezetten de bouwsector en de rubber- en kunstnijverheid de top drie.

Handel en diensten maken deel uit van een goed functionerende leefstructuur. Ze zijn dan ook onlosmakelijk verbonden met de woonfunctie en behoren tot het wonen in ruime zin. De zuivere detailhandel en diensten naar de bevolking zijn in Meulebeke op zich weinig structurerend, maar veelal louter een aanvulling op het wonen.

4.1.2. tewerkstelling

De bezoldigde tewerkstelling in Meulebeke bestond op 30 juni 1999 uit 2.611 personen. De verdeling over de verschillende sectoren naar bedrijfstak ziet er als volgt uit (cijfers RSZ):

Primair	371	9,3%	82	3,1%
Secundair	2.163	63,7%	1.647	63,1%
Tertiair	912	26,8%	882	33,8%
Totaal	3.392	100%	2.611	100%

Onder de primaire sector verstaan we landbouw, bosbouw en visserij. De secundaire sector slaat op energie- en waterhuishouding, verwerkende industrie en bouwnijverheid. De tertiaire sector bestaat uit handel, horeca, vervoer en communicatie, bank- en verzekeringswezen, andere dienstverlening.

Volgende conclusies kunnen getrokken worden:

Het aandeel van de tewerkstelling in de secundaire sector (1999) is aanzienlijk t.o.v. het arrondissement (57,4%), maar nog meer aanzienlijk t.o.v. de provincie (34,4%). Ook het arrondissement Tielt komt dus duidelijk naar voor als een sterk geïndustrialiseerde regio.

Deze vaststelling kan ook afgeleid worden uit de industrialiseringsgraad van het arrondissement Tielt. Deze bedroeg in 1989 16,1%. Hiermee staat het arrondissement Tielt aan de top van alle Belgische arrondissementen. Dit bewijst dat de Tieltsse industrie een zeer belangrijke positie inneemt in het economisch weefsel. Algemeen scoort het zuidwesten van West-Vlaanderen zeer goed, want de arrondissementen Kortrijk en Roeselare nemen met respectievelijk een industrialiseringsgraad van 15,6% en 15% de 2^e en 3^e plaats in binnen de Belgische arrondissementen.

De bezoldigde tewerkstelling in Meulebeke is tussen 1981 en 1999 met 23% gedaald, terwijl deze op arrondissementeel niveau gestegen is met 7%.

Een lage tewerkstelling in de tertiaire sector (33,8% t.o.v 40% in het arrondissement en 64,6% op provinciaal niveau..

Meulebeke leunt, als matig uitgeruste gemeente voor verschillende diensten en voorzieningen (hoger onderwijs, ziekenhuizen, ...) aan bij de beter uitgeruste steden Roeselare, Kortrijk en Tielt. Dit socio-economisch gegeven wordt bevestigd door de beperkte tewerkstelling in de tertiaire sector, waarvan het aandeel beduidend lager ligt dan dat van het arrondissement en de provincie.

De sterke daling van de bezoldigde tewerkstelling kan verklaard worden door verschillende faillissementen van bedrijven met een grote tewerkstelling, o.a. van de bouwbedrijven Acropol, Metaalbouw Vuylsteke (een afdeling van) en Bouwbeton.

Ook in de textielsector is de tewerkstelling sterk achteruit gegaan onder meer door faillissementen of stopzettingen van Vereecke, Vanherle en Debruyne (failliet). Telkens zijn deze bedrijven, na stopzetting of faillissement overgenomen door andere bedrijven, die echter niet zo'n groot aantal personen tewerkstellen. Andere bedrijven met een grote tewerkstelling zijn noodgedwongen, bij gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, verhuisd naar naburige gemeenten. Zo is Carpentier houtindustrie (= West-Vlaams Houtbedrijf) verhuisd naar de buurgemeente Tielt; ook hebben de bedrijven Wantens, Lannoo en Jaritex Meulebeke verlaten.

Wel is voor het bedrijf Libeco, gefuseerd met Lagae, over de laatste 5 jaar een stijging van de tewerkstelling te noteren van 178 naar 230 werknemers.

4.1.3. ruimtelijke context

Onder de ruimtelijk economische structuur worden zowel de industriële & ambachtelijke bedrijvigheid als de handel, horeca & diensten gegroepeerd.

In 1999 bedroeg het aandeel van de oppervlakte ingenomen door industrie, ambacht en opslag in Meulebeke met 73,3ha 2,5% van de totale gemeentelijke oppervlakte of 13,1% van de bebouwde oppervlakte. Dit aandeel (2,5%) is vergelijkbaar met dat van het arrondissement Tielt. In het arrondissement Roeselare ligt dit aandeel met 3,4% een stuk hoger.

Het aandeel handel, horeca en kantoren bedraagt slechts 0,6% van de totale oppervlakte of 3,2% van de bebouwde oppervlakte. In het arrondissement Tielt ligt dit aandeel met 0,48% nog lager terwijl het arrondissement Roeselare met 1% opnieuw beter scoort. Bijgebouwen en serres nemen ca. 44,3ha voor hun rekening of 1,5% van de gemeentelijke oppervlakte. In het arrondissement Tielt is het aandeel slechts 1,1%, terwijl hun aandeel in het arrondissement Roeselare 1,8% bedraagt. De invloed van Roeselare, met zijn veiling en Provinciaal Onderzoeks- en Voorlichtingscentrum van Land- en Tuinbouw te Beitem, laat zich in Meulebeke nog sterk voelen.

4.2. industriële en ambachtelijke bedrijvigheid

4.2.1. analyse van de bedrijven

De economische bedrijvigheid werd in 2001 door de Kamer Van Koophandel geïnventariseerd en geëvalueerd. In het totaal werden 214 bedrijven geïnventariseerd behorend tot de sectoren industriële, ambachtelijke en bouwbedrijven (secundaire sector), garagehouders, carrosseriebedrijven, herstel van

voertuigen, handel in brandstoffen, groothandel en transport- & opslagbedrijven.

Het aantal bedrijven in Meulebeke dat lukraak in de open ruimte voorkomt (t.t.z. langsheen kleine lokale wegen, midden in het agrarisch gebied), blijft relatief beperkt.

De bestaande bedrijven concentreren zich voornamelijk op de bedrijventerreinen (zie verder), tussen de kernbebouwing en langsheen de belangrijkste verkeersassen, met name de Bruggesteeweg (N50), de Pittemstraat-Oostrozebekestraat, de Ingelmunstersteeweg-Kasteelstraat-Tieltstraat, de Gentstraat en de Steenovenstraat.

Een belangrijk aandeel van de bedrijvigheid in Meulebeke is historisch gegroeid. De voornaamste bedrijven zijn Libeltex, Vitalo, Libeco-Lagae, Unic Design, Moerman-Sogemat, Dubaere-Dubatex en Vergro.

Een groot aantal bedrijven komt voor verweven met het woonweefsel. Het gaat meestal over kleinschalige bedrijven. Grootschalige bedrijven verweven met het wonen zijn Carpentier (houtindustrie, tussen de Spoorweglaan en de Kasteelstraat), Unic Design (buismeubelen, tussen de Gentstraat en de Oude Gentstraat), Moerman-Sogemat (tussen de Schutterijstraat en de Tieltstraat), Libeco-Lagae (weverij), Chris Vuylsteke (algemene bouwonderneming) en Discodan NV (handel), recent verkocht aan Lidl en Technofood. De voormalige site van Lagae is eveneens verkocht aan bedrijven. Moerman en Libeco-Lagae bevinden zich op een bedrijventerrein.

Ondanks de sterke verwevenheid tussen ambacht en woonfunctie, is er weinig sprake van hinder naar omwonenden.

Vóór het faillissement van het bedrijf Vuylsteke metaalbouw, zorgde dit bedrijf voor overlast. De gebou-

wen werden recent verkocht aan en opgedeeld in verschillende kleine bedrijfjes wat minder belasting voor de omgeving meebrengt.

4.2.2. evolutie van de oppervlakte bedrijvigheid

evolutie totale oppervlakte bedrijvigheid

De ambachts-, industriegebouwen en opslagruimten zijn op 20 jaar (1980 - 2001) met 75% toegenomen (van 45 naar 79ha). Ten opzichte van de arrondissementale toename (132%; van 373ha naar 865ha) is deze 63% gering te noemen. In het arrondissement Roeselare bedraagt de toename 71% (van 546 naar 933ha).

Wel is de oppervlakte aan ambacht, industrie en opslag in Meulebeke, berekend t.o.v. de totale gemeentelijke oppervlakte met 2,7% vergelijkbaar met het aandeel in het arrondissement (2,6%). In het arrondissement Roeselare bedraagt dit aandeel 3,7% (2001). De toename handel, horeca en kantoren is enorm en bedraagt 205%. In het arrondissement Roeselare bedraagt de toename zelfs 544% (van 45ha naar 290ha) en in het arrondissement Tielt 471% (van 28ha naar 160ha).

Ambacht- en industriegebouw	1,36%	1,42%	1,77%	2,00%
Opslagruimte	0,17%	0,23%	0,52%	0,64%
Handel, horeca en kantoren	0,20%	0,47%	0,57%	0,63%

evolutie bestemde oppervlakte aan bedrijventerreinen

Specifiek is de laatste jaren volgende oppervlakte bestemd aan bedrijventerreinen via gewestplanwijzigingen of BPA's:

Uitbreiding Marialoop	7,5	27-02-1997
Uitbreiding Nijverheidszone I	4,5	19-06-1997
Steenovenstraat	7,7	15-06-1995
Gavershoek	verschuivingen	02-10-2000
Totaal	19,7	

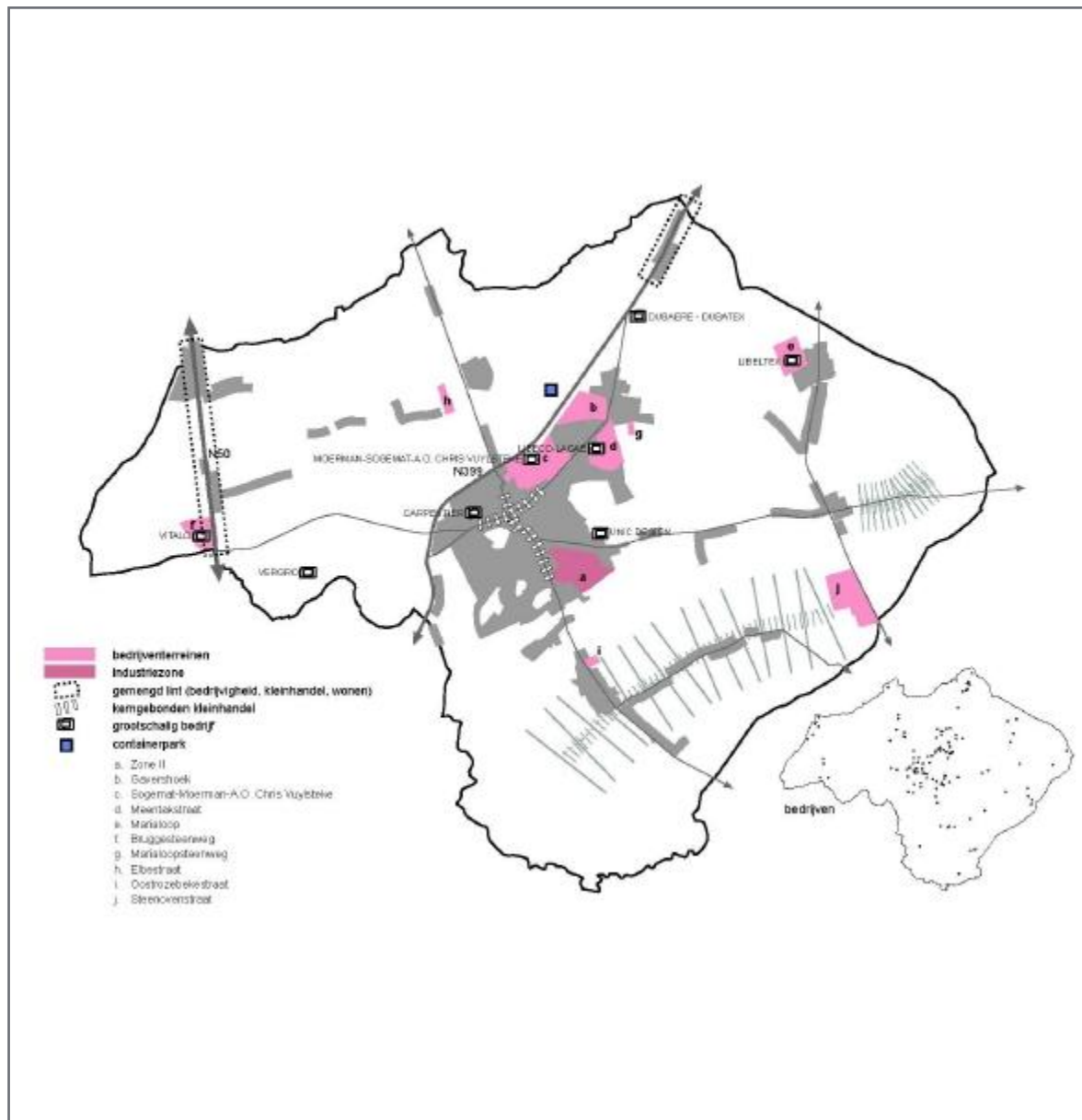
De uitbreiding van de bedrijventerzones Marialoop en Nijverheidszone I is later bevestigd in de gewestplanwijziging van 18-12-1998. Via het Arrest "Steenoven" is dat deel van het BPA Steenovenstraat dat getroffen is door diezelfde gewestplanwijziging, opgeheven. Hierdoor daalde de bijkomende oppervlakte aan bedrijvigheid binnen het BPA van 13,2ha naar 7,7ha. De resterende oppervlakte werd omgezet in ontginningsgebied.

Het PRS (ID, p. 69 e.v.) geeft aan dat er in 1994 slechts 1 ha netto beschikbaar was aan bedrijventerreinen en dat het nieuw bestemd aanbod tussen 1994-1999 25ha betreft. Verder zijn er voor 11ha aan zonevreemde bedrijven geregulariseerd en voor 14ha zonevreemde uitbreiding gekomen in de periode 1994-1999.

4.2.3. analyse van het aanbod

evaluatie van de bestaande bedrijventerreinen

De gemeente Meulebeke beschikt over 10 bedrijventerreinen; de 4 grootste bedrijventerreinen zijn volledig opgenomen in en omringd door het stedelijk weefsel van de kern Meulebeke. Het gaat om de gebieden



Bestaande economische structuur

Zone II (a), Gavershoek (b), Sogemat Moerman (c) en Meentakstraat (d).

Het gebied voor milieubelastende industrie **Zone II** (a) is gelegen langs de Gentstraat/Oude Diksmuidse Boterweg en huisvest 8 bedrijven. Daarnaast omvat deze industriezone een voetbalterrein (0,8ha). Dit terrein is recent gekocht door een bedrijf dat het voor zijn activiteiten zal aanwenden.

Dit bedrijventerrein huisvest geen enkel milieubelastend bedrijf.

Recent werden de resterende gronden verkocht aan DV Foods. Hierdoor is bedrijventerrein Zone II volzet. Op het bedrijventerrein is momenteel geen enkele buffer aanwezig. Alle bedrijven staan volledig 'naakt' op het terrein ingeplant. De kwaliteit is er ondermaats.

Gavershoek (b) is een KMO-zone en heeft een oppervlakte van 9,2ha. Het terrein wordt ingenomen door in totaal 22 bedrijven en is volledig volzet.

De KMO-zone Sogemat - Moerman (c) heeft een oppervlakte van 13,8ha en telt 6 bedrijven. Een groot deel van het bedrijventerrein wordt ingenomen door het bedrijf Sogemat - Moerman. Dit bedrijf breidde recent nog uit met een bureelgebouw en een open loods. Het bedrijf Bruggeman-De Souter op de oostelijke hoek van het bedrijventerrein stond te koop, wegens verhuis van het bedrijf naar een grotere en beter gelegen lokatie (nl. site van het failliet gegane Building Import in Meulebeke). Het voormalig bedrijfsgebouw werd intussen volledig ingenomen door enerzijds nieuwe bedrijvigheid en anderzijds door een herlocalisatie van een bedrijf langs de Oostrozebekestraat. Het bedrijventerrein huisvest eveneens een tennisclub (ongeveer 0,8ha).

De nog braakliggende percelen, samen goed voor 6,7ha zijn voor het grootste gedeelte (5,8ha) in eigendom van de bedrijven Sogemat-Moerman, Vuylsteke en BVBA Vermaete. Voor het gedeelte dat niet in handen is van de aanwezige bedrijven (0,9ha) loopt een onderhandeling tussen het bedrijf Vuylsteke en de private eigenaar.

Concreet betekent dit dat binnen afzienbare tijd het bedrijventerrein volledig zal ingenomen zijn door de bestaande bedrijven.

Het bedrijventerrein Meentakstraat met een oppervlakte van 8,3ha huisvest 15 bedrijven en omvat nog 1,77ha braakliggende grond. Ongeveer 1/3 van deze braakliggende percelen (0,66ha) is echter in eigendom van het naastliggend bedrijf Libeco. Recent heeft dit bedrijf een fusie aangegaan met Lagae, waardoor de reservatie van deze braakliggende terreinen voor uitbreiding te verantwoorden is. De gebouwen van het vroegere bedrijf Lagae gelegen langsheen de Astridlaan zijn allen verkocht en reeds in gebruik.

Van de overige braakliggende percelen is het perceel langsheen de Tieltstraat (0,56ha) omwille van de configuratie (lang en smal) enkel bruikbaar als uitbreiding voor de aanpalende bedrijven.

Het braakliggend perceel (0,15ha) langs de Meentakstraat werd recentelijk verkocht.

Daarnaast is er langs de Meentakstraat nog een braakliggend perceel (0,4ha) in eigendom van het Bedrijf Thant waar zich de waterzuivering bevindt.

Concreet betekent dit het bedrijventerrein Meentakstraat geen aanbod heeft voor nieuwe bedrijvigheid. Het perceel dat mogelijks in aanmerking zou komen is omwille van de configuratie praktisch niet invulbaar voor nieuwe bedrijvigheid. Het wordt als uitbreidingsmogelijkheid voor de aanpalende regionale bedrijven aanzien.

Verder situeren zich terreinen voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen te Marialoop tussen de Drongensveldweg en de Marialoopsteenweg (e) en ten westen van de Bruggesteenvweg (f). Deze twee terreinen huisvesten elk 1 bedrijf, respectievelijk Libeltex en Vitalo en hebben met de laatste gewestplanwijziging uitbreiding gekregen. Te Marialoop betreft de uitbreiding nog 3,3ha. Dit gebied is nog niet aangesneden.

Ten zuiden van de Marialoopsteenweg (g) bevindt zich een KMO-zone die het bedrijf Deloof huisvest. Langsheen de Elbestraat (h) bevindt zich een KMO-zone met een 3-tal bedrijven waarbij meer dan ¼ van de bedrijfsgrond wordt ingevuld door een riante villa met tuin.

Langsheen de Oostrozebekestraat (i) bevindt zich een KMO-zone die de feestzaal Del Arte huisvest.

Bovenstaande bedrijventerreinen zijn volzet.

Ten westen van de Steenovenstraat is er via het BPA Steenovenstraat de ambachtelijke zone Steenbakkerij gerealiseerd voor de bedrijven Vuylsteke (Vudegra II aannemersbedrijf), Castelyn (wegenisbedrijf) en Veys-Ostyn (steenbakkerij). Deze ambachtelijke zone is volzet.

Zowel de ambachtelijke zone Gavershoek als Sogemat Moerman maken deel uit van het BPA Gavershoek, waarbij de herziening van het BPA recent werd goedgekeurd bij MB van 13-08-2009. 'Steenbakkerij' behoort tot het BPA Steenovenstraat, goedgekeurd bij MB van 15-06-1995.

Ter info: De toenmalige bestemming op het gewestplan was een ontginningsgebied met als nabestemming gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening. Met de wijziging van het gewestplan (dateert van na de goedkeuring van het

BPA) is de bestemming: ontginningsgebied met nabestemming natuur geworden. Hierdoor liggen de bedrijven momenteel niet in de juiste zone.

Onderstaande tabel geeft voor elke industriezone een benaderende oppervlakte en de bezettingsgraad weer.

Zone II (a)	14,9	14,1	0	0	0	0,8
Gavershoek (b)	9,2	9,2	0	0	0	0
Sogemat; Moerman (c)	13,8	7,1	0	0	6,7	0
Meentakstraat (d)	8,3	7,08	0	0	0	1,22
Marialoop (e)	10,6	7,3	0	0	0	3,3
Industriezone I (f)	5,5	5,5	0	0	0	0
Marialoopsteenweg (g)	0,57	0,57	0	0	0	0
Elbestraat (h)	2	2	0	0	0	0
Oostrozebekestraat (i)	0,39	0,39	0	0	0	0
Steenbakkerij (j)	7,7	7,7	0		0	
Totaal oppervlakte	72,96	60,94	0	0	6,7	5,32

leegstaande bedrijfsgebouwen

Er is momenteel geen leegstand.

4.2.4. analyse van de zonevreemdheid

zonevreemde bedrijven (toestand 1999)

Met zonevreemde bedrijven worden, rekening houdend met de omzendbrief RO/2000/01, bedrijven bedoeld die gelegen zijn in landelijke gebieden. Bedrijven gelegen in woongebied met landelijk karakter worden beschouwd als potentieel zonevreemd, daar ze meestal bij een uitbreiding in agrarisch gebied komen te liggen. Ter verduidelijking: landelijke gebieden hebben betrekking op de agrarische gebieden, bosgebieden, groengebieden en parkgebieden conform de voorschriften van het KB van 28-12-1972.

Bedrijven die gedeeltelijk gesitueerd zijn in een zonevreemde bestemming en gedeeltelijk in een zone-eigen bestemming worden eveneens als zonevreemd beschouwd.

Aan de hand van een enquête (uitbreidingsbehoefte bedrijven) uitgevoerd door de Kamer van Koophandel worden 107 zonevreemde bedrijven geteld waarvan 37 uitbreidingsbehoefte hebben.

Deze zonevreemde bedrijven bevinden zich in het agrarisch gebied (42), in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (2), in parkgebied en gedeeltelijk in woonuitbreidingsgebied (1). Potentiële zonevreemdheid bevindt zich in woongebied met landelijk karakter (56), in ambachtelijke zone (4). Tenslotte liggen nog 3 bedrijven (deels) in ontginningsgebied.



Bedrijvigheid in de open ruimte

initiatieven inzake zonevreemdheid

In het najaar van 2002 is de gemeente gestart met de opmaak van een sectoraal BPA fase 1 voor 9 zonevreemde bedrijven met acute uitbreidingsproblemen. Bij MB van 05-07-2004 werden voor 7 zonevreemde bedrijven de deelplannen goedgekeurd. Het gaat over de bedrijven Baeckelandt metaalconstructie, Baeckelandt Nic – D'acanthé, Claerhout Electro, Dendauw – Stragier NV, Deva Kleinmeubelen, Dubatex – Dubaere NV en Palma NV. Het bedrijf Descheemaker werd uitgesloten en het bedrijf Deloof werd gedeeltelijk goedgekeurd. De netto-uitbreiding dmv SBPA fase 1 bedraagt 1,07ha.

Het sectoraal BPA fase 2 werd eveneens goedgekeurd waardoor het bedrijf Descheemaker zone-eigen kom te liggen. Het betreft een netto-uitbreiding van 0,04ha. Sectoraal BPA fase 3 werd door de minister goedgekeurd. Het gaat over 9 bedrijven met acute uitbreidingsproblemen, zijnde Ascubel, Avero Handling NV, Baert Paul, BVBA Bossuyt Paul, Demuyndt Luc, Deloof, Gebroeders Crop, NV Stevens en Van Thournout – Quequin. De bedrijven Baert en Deloof worden volledig van goedkeuring onthouden, het bedrijf BVBA Bossuyt Paul gedeeltelijk.

Sectoraal BPA fase 4, opgemaakt voor het bedrijf Depla, werd goedgekeurd bij MB op 11 maart 2008.

Voor de site ten westen van de Steenovenstraat wordt vermoedelijk een provinciaal RUP opgemaakt.

Via het BPA Steenovenstraat werd bij MB van 15-06-1995 een ambachtelijke zone gerealiseerd voor de bedrijven Vuylsteke, Castelyn, Veys, Trimovan en grondwerken Declercq. Het gewestplan voorzag daar deels een agrarische bestemming, deels een

ontginningsgebied met gemeenschapsvoorzieningenzone als nabestemming (noordwestelijke zone). Een deel van een latere gewestplanwijziging (15-12-1998) heeft echter betrekking op dit BPA, waardoor de bestemming van het BPA (ambachtelijke zone) gedeeltelijk komt te vervallen en vervangen wordt door ontginningsgebied met natuurgebied als nabestemming.

Door deze wijziging zijn de bedrijven, waarvoor het BPA destijds is opgemaakt in de problemen gekomen.

De Steenbakkerij is momenteel volledig gestopt met zijn ontginningsactiviteiten. Wel beschikt een ander bedrijf nog over de nodige vergunningen.

Omtrent de nabestemming zijn destijds (bij de opmaak van BPA Steenovenstraat) twee soorten nabestemming besproken:

De zone laten opvullen en op langere termijn herbestemmen als bedrijventone

De zone bestendigen in zijn huidige vorm en herbesteden als natuurgebied: het schepencollege was de mening toegedaan dat de zone best bewaard blijft als natuurgebied en zodoende kan evolueren tot een eigen ecologische biotoop.

In functie van deze visie is toen gestart met de opmaak van een BPA Meulebeekse kleiputten, dat nooit gefinaliseerd werd.

De visie van het huidige gemeentebestuur ten aanzien van de kleiputten wordt weergegeven in het richtinggevend gedeelte.

Voor het bedrijf Unic Design (Gentstraat) werd een provinciaal RUP opgemaakt dat (gedeeltelijk) goedgekeurd werd op 08-09-2006. De uitbreiding wordt voorzien in noordelijke (ifv bedrijfsparking) en oostelijke richting (zone voor reservegebied specifiek regionaal

bedrijventerrein). De totale oppervlakte van het PRUP bedraagt 37.498m².

Voor het bedrijf Vergro werd eveneens een planinitiatief genomen, maar dit provinciaal RUP werd van goedkeuring onthouden. Voor dit bedrijf wordt de procedure hernomen. Vergro heeft dringend nood aan uitbreiding maar heeft een negatief planologisch attest gekregen. Er wordt er van uitgegaan dat dit bedrijf ter plaatse kan uitbreiden, nl. in de Kleine Roeselarestraat. Zowel Unic Design als Vergro zijn van bovenlokaal niveau.

Aan het bedrijf Dubaere - Dubatex werd een planologisch attest afgeleverd door de deputatie. Het bedrijf heeft een bijkomende nood na uitbreiding, na een reeds gedane uitbreiding middels sectoraal BPA. Tijdens de adviesronde van dit sectoraal BPA werd gesteld dat een éénmalige uitbreiding middels gemeentelijk initiatief mogelijk was, maar dat het bij een latere noodzaak tot uitbreiding als bovenlokaal beschouwd diende te worden.

Het voorontwerp PRUP Dubaere-Dubatex werd op 26 mei 2011 door de deputatie goedgekeurd.

andere zonevrije infrastructuur m.b.t. bedrijvigheid

Het gemeentelijk containerpark is zonevrij gele- gen in agrarisch gebied. Meer bepaald ligt het containerpark ten noordwesten van het centrum van Meulebeke, ter hoogte van het bedrijventerrein Gavershoek, aan de overzijde van de Randweg. Het containerpark kent daar een zeer goede bereikbaarheid en sluit niet rechtstreeks aan op de Randweg.

4.2.5. vraag naar bedrijventerreinen

De behoefte voor nieuwe lokale bedrijventerreinen kan gebeuren op basis van extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond als op basis van kennis van de vraag naar bedrijfsgrond. De gemeente opteert om de behoefte te maken op basis van extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond.

op basis van concrete vraag

Tijdens een overleg op initiatief van Voka - Kamer van Koophandel West-Vlaanderen werden op 25 maart 2009 de ondernemers te Meulebeke bevestigd naar hun wensen tot uitbreiding en/of herlocalisatie: 9 van de aanwezige ondernemers bleek dergelijke intenties te hebben, in totaal goed voor 15 ha, waarvan 0,2 ha voor lokale bedrijvigheid en 14,8 à 15,5 ha voor regionale bedrijvigheid (ruimte vragen groter dan 5.000m²).

Lokaal	
Zeefdruk Dejonghe	0,2 ha
Regionaal	
NV Intermat	0,5 à 1 ha
Robert Deloof NV	0,8 ha
Veys - Tremensvan	2 ha
BVBA Bert Maes	0,8 à 1 ha
Willy Carpentier (herlocalisatie)	3 ha
BVBA Ivan Vuylsteke	5 ha
Dendauw - Stragier	1,75 ha
Electro Van De Maele	1 ha
Totaal	15,05 à 15,75 ha

op basis van vertrek

Tussen 2006 en medio 2009 hebben 7 bedrijven de gemeente Meulebeke verlaten.

3 bedrijven hebben plannen om anno 2009 de gemeente te verlaten.

Het nijpend tekort aan ruimte voor lokale en regionale bedrijvigheid ligt hier ondermeer aan de basis.

op basis van extrapolatie

De vraag naar bedrijventerreinen werd berekend op basis van extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond voor nieuwe, uitbreidende en herlokalisierende bedrijven. De verkopen werden onderzocht voor de periode 1990-2000 (10 jaar), zowel lokaal als regionaal. De verkopen hebben betrekking op industrie- gronden verkocht door wvi en private eigenaars.

Onderstaande tabel geeft de verkopen per bedrijventerrein voor de periode 1990-2000 weer.

	Lokaal	Regionaal
Elbestraat	0	1,10
Gavershoek	3,02	0
Meentakstraat	4,41	2,61
Steenbakker	1,03	5,34
Zone II	0,62	0
Totaal	9,08	9,05
Gemiddeld	0,91	0,91

Volgende resultaten worden bekomen: de gemiddelde verkoop per jaar van lokale bedrijfsgronden bedraagt 0,91ha. Voor regionale bedrijfsgronden (> 5.000 m²) bedraagt de gemiddelde jaarlijkse verkoop 0,91ha.

Concreet betekent dit voor de 5-jaarlijkse perioden 2007-2012 en 2012-2017 telkens een netto vraag van 4,54ha voor lokale bedrijvigheid en 4,53ha voor regionale bedrijvigheid.

Voor de periode 2007-2017 betekent dit een netto vraag van 9,08ha voor lokale bedrijvigheid en 9,05ha voor regionale bedrijvigheid.

Naast deze jaarlijkse behoefte moet eveneens rekening gehouden worden met de tijd die nodig is om een bedrijventerrein te ontwikkelen. Het gaat over grondverwerving, opbouw van infrastructuur, verkoop van de bouwrijpe grond en de bouw van het bedrijf.

Met deze duurtijd is het mogelijk dat het aanbod voortdurend achter de vraag aanholt. Vandaar dat bij de behoeftebepaling hiermee rekening wordt gehouden door middel van een ijzeren voorraad. Dit principe van ijzeren voorraad wordt onderschreven door de Vlaamse Regering in het Vlaams Regeerakkoord 2004-2009 van juli 2004. Het begrip 'ijzeren voorraad' is een beleidsmatig begrip en is op te vatten als de bufferopervlakte in de ruimtebalans voor economische activiteiten, nodig voor het goed functioneren van vraag en aanbod. In het beleidskader van het PRS West-Vlaanderen wordt aangegeven hoe de ijzeren voorraad wordt berekend. Voor een lokaal bedrijventerrein is dit twee maal de gemiddelde jaarlijkse verkoop gerekend over een periode van 10 jaar. Voor een regionaal bedrijventerrein is dit drie maal de gemiddelde jaarlijkse verkoop gerekend over een periode van 10 jaar. Voor Meulebeke komt dit neer op een ijzeren voorraad van 1,82ha voor lokale bedrijvigheid en 2,72ha voor regionale bedrijvigheid.

Om de bruto-behoefte te kennen, wordt een omrekenfactor van 1,2 gehanteerd.

Voor de periodes 2007-2012 en 2012-2017 komt dit neer op een bruto-vraag van 7,63ha voor lokale bedrijvigheid en 8,69 ha voor regionale bedrijvigheid.

Gemiddelde verkoop	0,91	0,91
Netto vraag 2007-2012	4,54	4,53
IJzeren voorraad	1,82	2,72
Netto vraag incl. ijzeren voorraad	6,36	7,24
Bruto vraag	7,63	8,69

Gemiddelde verkoop	0,91	0,91
Netto vraag 2012-2017	4,54	4,53
IJzeren voorraad	1,82	2,72
Netto vraag incl. ijzeren voorraad	6,36	7,24
Bruto vraag	7,63	8,69

De cijfers met betrekking op de behoefte aan ruimte voor regionale bedrijvigheid gelden als een suggestie naar de hogere overheid.

4.2.6. confrontatie vraag - aanbod

Onderstaande tabellen geven de confrontatie tussen de vraag en het aanbod weer.

Vraag bruto	7,63 ha	8,69 ha
Aanbod	0 ha	0,8ha
	0 ha	
Confrontatie	7,63 ha	7,89 ha

Vraag bruto	7,63 ha	8,69 ha
Aanbod	0 ha	0ha
	0 ha	
Confrontatie	7,63 ha	8,69 ha

lokale bedrijvigheid

Als structuurondersteunend hoofddorp beschikt de gemeente Meulebeke, conform het PRS, over de mogelijkheid om een lokaal bedrijventerrein van 5 ha te ontwikkelen met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode. De grootte van het lokaal bedrijventerrein wordt gestaaft met een gemeentelijke behoeftestudie.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aanbod voor lokale bedrijvigheid te Meulebeke 0ha bedraagt. Gelet de vraag naar 7,63ha betekent dit voor de planperiodes 2007-2012 en 2012-2017 een bruto-nood van 7,63ha voor lokale bedrijvigheid.

regionale bedrijvigheid

Als specifiek economisch knooppunt kunnen te Meulebeke, na uitwerking van een ruimtelijke-economische

visie door de provincie, regionale bedrijventerreinen worden vastgelegd in provinciale RUP's.

Bovenstaande tabel geeft voor de periode 2007-2012 een bruto-nood weer van 7,89ha aan een regionale bedrijventerreinen. Voor de periode 2012-2017 bedraagt de bruto-nood 8,69ha. Deze nood aan én de dynamiek rondom de regionale bedrijvigheid wordt bevestigd door de vraag naar uitbreiding van een aantal bovenlokale bedrijven (Unic Design, Vergro, Carpentier). Deze behoefteberekening geldt als een suggestie naar de hogere overheid.

Een aantal bovenlokale bedrijven beschikken nog over beperkte mogelijkheden om in situ verder uit te breiden, meer bepaald Libeltex en Libeco-Lagae.

4.3. handel, horeca en diensten

Naast het centrum is een aantal kleinhandelszaken gevestigd langsheen de invalswegen (o.a. N399, N305, Oostrozebekestraat).

Handel, horeca en diensten zijn in geringe mate aanwezig in de gemeente. Ook al scoort Meulebeke op dit vlak beter dan het arrondissement Tielt, het aandeel blijft laag.

5. bestaande recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur

5.1. algemeen

Per 01-01-1999 bedraagt de oppervlakte in gebruik voor recreatie en sport 21ha. In 1980 was dit nog maar 9ha.

De (natuurlijke) structuur van de gemeente Meulebeke leent zich gemakkelijk voor passief recreatieve doeleinden. Het vlak tot licht glooiend landschap en het landelijk karakter van de gemeente vormen een goede uitvalsbasis voor zachte recreatie.

5.2. aanbodzijde

Bij de analyse van het aanbod kan een onderscheid gemaakt worden tussen routes, sportinfrastructuur, culturele infrastructuur, groenvoorziening, bezienswaardigheden en verblijfsaccommodatie.

5.2.1. sport en recreatie (oranje)

Volgende voorzieningen zijn aanwezig:

Het Domein Ter Borch (1) is een groot sport- en recreatiegebied waar de meeste sport- en recreatieverenigingen onderdak hebben. Op het domein bevinden zich het gemeentelijk sportcentrum met stadion en zwembad, visvijver, een terrein voor paardensport, voetbalvelden, volleybalveld, kasteel ter Borch, het speelplein 't Ravotterke, een wandelbos, het Kapellebos, kasteelpark en sportinternaat. Het grootste deel is bestemd voor dagrecreatie. Door de aanwezigheid van het Vrij Instituut voor Lichamelijke Opvoeding op het domein (sportinternaat) heeft dit domein een bovenlokale uitstraling. Er is mogelijkheid tot vissen in de

vijver van 1,5ha groot te "Ter Borch" van 01-03 tot 30-11

Het terrein van voetbalclub K.F.C. Meulebeke (Oostrozebekestraat, Zone II) (2).

De terreinen van tennisclub Bosterhout, uitgerust met 4 indoorterreinen en 4 outdoorterreinen (Pittemstraat, BPA Gavershoek) (4).

Hof ter Velde – countryclub (Meerlaanstraat) (5).

Hoeve + bijgebouwen waaronder een cafetaria is ondergebracht. Aanpalende weilanden worden ingenomen door speeltuin, indianenterrein met schietstand (staande wip) en cowboydorp.

Modelvliegtuigen (Gentstraat) (6)

Jeugdlokalen in de Hoeve Vincent (Krekelstraat) (7)

Naast de speelpleinen in Ter Borch zijn er wijkspiegelpleinen in de Sperrenwijk en in de wijk ter hoogte van de Volderstraat

5.2.2. culturele activiteiten (roze)

Volgende voorzieningen zijn aanwezig:

Het ontmoetingscentrum 'OC Vondel' (K. Van Manderstraat) (11)

De openbare bibliotheek (K. Van Manderstraat) (11). Er zijn geen filialen.

Dienstencentrum Ter Deve (Bonestraat) (12)

Het Vredesmuseum (Achtste Linieslaan) (13)

PC 't Veld (23)

Binnen de gemeente Meulebeke zijn tevens talrijke verenigingen gevestigd, namelijk 33 sportverenigingen, 19 jeugd- en culturele verenigingen en 17 ontspanningsinstellingen.

Het georganiseerd jeugdwerk is sterk onderbouwd in de gemeente, namelijk met een jeugdconsulent en financiële en logistieke steun voor jeugdlokalen, een jeugd ontmoetingscentrum en een fuifzaal in OC Vondel. Het jeugdnetwerk werd verder uitgebouwd en

kreeg een nieuwe accommodatie in de Hoeve Vincent (Krekelstraat) (Ter Borch). De gehele site rond Ter Borch, inclusief Hoeve Vincent en bivakhuis De Miere is opgenomen binnen het bpa Ter Borch (MB 25-03-2004).

5.2.3. verblijfsaccommodatie (lichtpaars)

Volgende voorzieningen zijn aanwezig:

Het bivakhuis 'De Miere' (Kappellestraat). Het

Bivakhuis 'De Miere' is een verblijfplaats voor jeugdgroepen en heeft een capaciteit van 60 slaapplaatsen. (3)

5.2.4. bezienswaardigheden (lichtgroen)

Volgende voorzieningen zijn aanwezig:

Kasteel ter Borch: dit kasteel doet terug denken aan de middeleeuwse Heerlijkheid Ter Borch (14)

Het oorlogsmonument 1914-'18 – 1940-'45 (15)

De brouwerijen:

Brouwerij Goethals

Brouwerij Vondel (nu bib en OC) (moultoren)

De Heirentmolen: een standerdmolen op torenkot met verdieping, uitgerust met een vliegende gaanderij (16)

Het gemeentehuis van Meulebeke met het marktplein (17)

Religieuze gebouwen:

Kapel O.L.V. van Bijstand, een bedevaartsoord dat in 1757-1758 door Filips-Alexander de Beer werd gebouwd.

Kapel O.L.V. Bezoeking te Marialoop, op het einde van de 16e eeuw opgericht.

St. Amanduskerk, een neo-gotische hallenkerk met naaldvormige toren werd volledig ver-

nieuw in de periode 1893-1896 en werd in de jaren 1962-1963 gemoderniseerd.

Kerk St. Antonius van Padua, in 't Veld.

Kerk St. Leo te Marialoop, in neo-rennaissance-stijl, gebouwd omstreeks 1837.

Kerk onbevlekt Hart van Maria, in de Paanders.

Verspreid liggende hoeves, met een "molshoopkelder" of aarden terp.

Verspreid liggende hoeves, met "rootputten".

Op diverse plaatsen in de open ruimte (vnl. het oosten) herkent men asten.

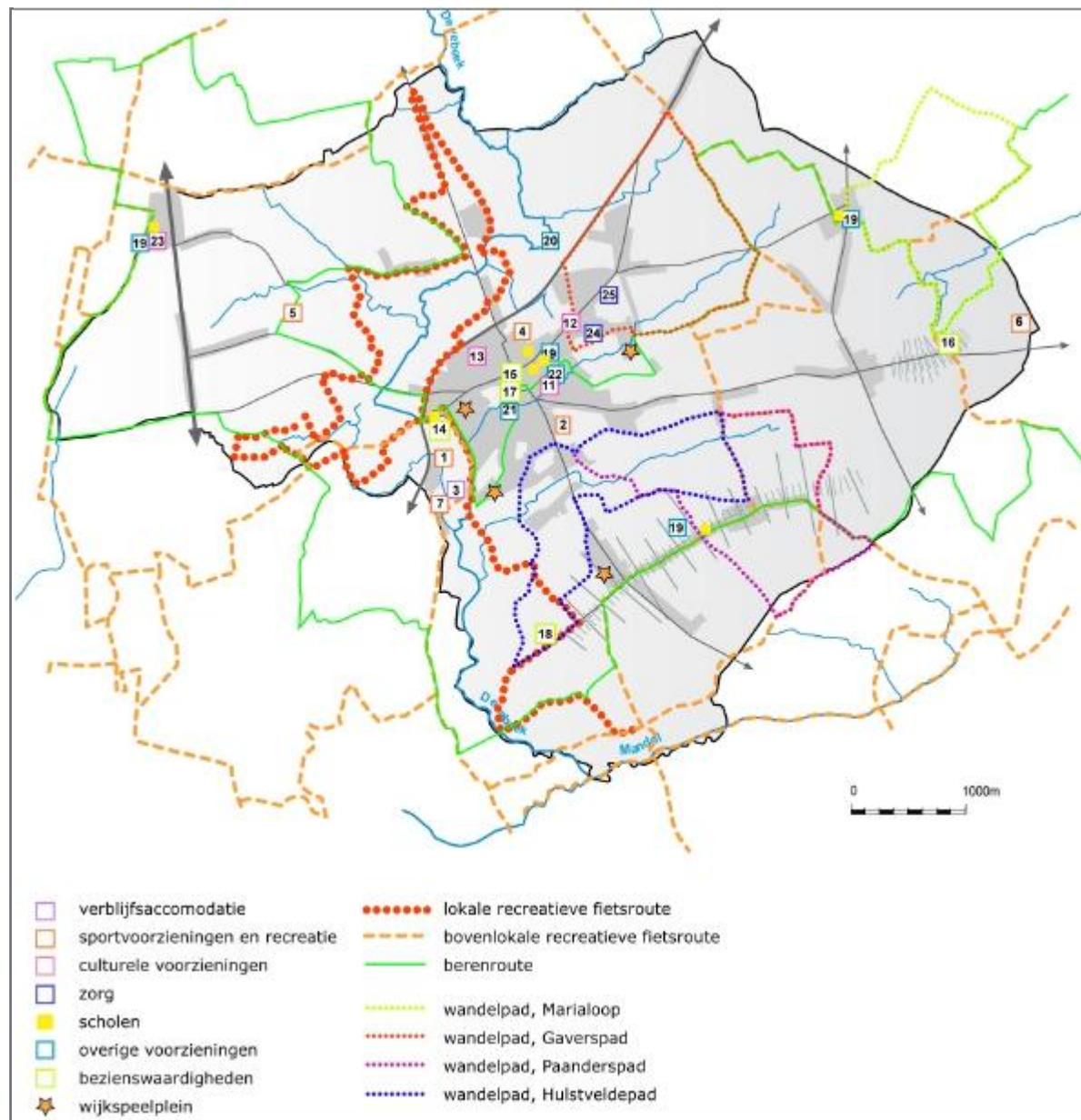
Het hoogste punt van Meulebeke is in de Hulstvelde-dreef (18) gelegen, nl. 36,25 m hoog. Van hieruit kan bij helder weer de Kluisberg bespeurd worden en kunnen heel wat kerktorens van omliggende gemeenten worden geteld. Ook vanop De Paanders is een goed zicht waar te nemen.

5.2.5. bewegwijzerde routes

wandelroutes

Hulstveldepad (9,5km): In het gebied waar het pad doorheen voert groeide vroeger veel hulst, vandaar de naam "Hulstveldepad". Het pad verkent de landelijke periferie van Meulebeke. Veel oude hoeven ('t Hof der Goede Potente, d'Hulstvelde, 't Goed te Barteloos, e. a.) verwijzen naar de bewogen geschiedenis (tempeliers) van dit stille dorpje. Op de wijk De Paanders wordt de gerestaureerde Herentmolen aangedaan. De terugweg leidt langsheen het kasteeldomein Ter Borch.

Marialooppad (7,5km): Deze route werd genoemd naar de beroemde Marialoopkapel. Deze kapel stond reeds in 1443 onder de naam "Maerloop" vermeld in de archieven van het bisdom Brugge. De wandeling loopt van de kapel tot aan de Herentmolen en terug naar de kerk. Langs de



Bestaande toeristische, recreatieve en voorzieningeninfrastructuur

landelijke wegen voert het pad de wandelaar door een vlak landschap in de rustige sfeer van “den buiten”. Tijdens de tocht wekken een aantal bezienswaardigheden de aandacht: de talrijke molshoepkelders bij de hoeves, de Herentmolen, zijn miniatuur-repliek, de Zeekersmeersen, ... Paanderspad: (7,5km). Dit pad loopt rondom de wijk de Paanders. Vanuit de vallei van de Citroenbeek leidt het pad naar de Ketelberg (34m boven zeespiegel). Onderweg komt men onder meer de historische hoeve Hof Ter Poorten tegen. Gaverspad: (7,5km): Vertrekkende vanuit het centrum van Meulebeke loopt het pad in de richting van de Gavers, een gebied met laaggelegen weilanden grenzend aan talrijke groenteakkers. Het pad loopt onder meer langs de oude spoorweg Tielt-Kortrijk.

fietsroutes

Op het grondgebied van de gemeente Meulebeke lopen 3 bovenlokale recreatieve fietsroutes: de Weverijroute, het fietsnetwerk Leiestreek en de Berenroute.

De Weverijroute (41 km) is een provinciaal fietsroutenetwerk die de gemeenten ten oosten van Roeselare aandoet. Deze route volgt hoofdzakelijk de westelijke grens van de gemeente Meulebeke en kruist de gemeente twee maal oostelijk van de kern van Meulebeke.

Het fietsnetwerk Leiestreek overspant 28 gemeenten uit de Leiestreek. Het betreft een netwerk van bewegwijzerde trajecten langs waterwegen waarin de hoofdbewegwijzering bestaat uit knooppunten. Ieder kruispunt met keuzes is een knooppunt en draagt een nummer. Op deze manier kan de fietser een eigen fietsroute samenstellen.

De Berenroute werd op 17-04-2005 geopend. Het is een bewegwijzerde fietsroute en loopt door en

rond de gemeente Meulebeke. Deze fietsroute verbindt o.a. de kern van Meulebeke met het provinciaal domein 't Veld in Ardoos. Bovenstaande recreatieve fietsverbinding sluit eveneens aan op het mountainbiketrail, gelegen ten westen van de as Pittemstraat - Oostrozebekestraat. De 2 lobben starten en eindigen aan het sportcentrum “Ter Borch”.

5.2.6. scholen (geel)

Gemeenschapsbasissschool Meulebeke
Vrije lagere school Sint-Amandus Meulebeke
Vrije secundaire school Ter Borch
Vrije lagere jongens-, meisjes- en kleuterschool parochie Marialoop
Vrije lagere jongens-, meisjes- en kleuterschool parochie 't Veld
Vrije lagere jongens-, meisjes- en kleuterschool parochie De Paanders
Vrije kleuterschool Meulebeke Sint Lutgardis
Secundaire school De Bron, afdeling Meulebeke
Meulebeke (centrum) en de drie omliggende woonclaves ('t Veld, de Paanders en Marialoop) beschikken elk afzonderlijk over een kleuter en lagere school, kerk en kerkhof.

5.2.7. overige voorzieningen (blauw)

Begraafplaatsen (19)
Recyclagepark (20)
Postgebouw (21)
Brandweerarsenaal (22)

Het gemeentelijk recyclagepark is zonevremd gelegen net ten westen van de Randweg, ter hoogte van de Nijverheidsstraat en Molenstraat. Momenteel bedraagt de oppervlakte van het recyclagepark onge-

veer 3.200m². Deze oppervlakte is een absoluut minimum om het recyclagepark adequaat uit te baten. Tijdens de piekmomenten is er filevorming langs de Randweg.

Ook de gemeentelijke opslagplaats bevindt zich op deze site.

De brandweer kampt momenteel met plaatsgebrek en dient zich mogelijk te herlokaliseren.

5.2.8. zorgvoorzieningen (lichtblauw)

OCMW met woon- en zorgcentrum Ter Deeve, Residentie Deeveld en het dienstencentrum Ter Deeve (24)
Woon- en zorgcentrum St. Vincentius (25)

Zowel het OCMW als het rusthuis beschikken nog over gronden om hun werking te versterken.



Gronden in eigendom van OCMW, St. Vincentius en particulier

5.3. zonevreemde infrastructuur

Volgende terreinen liggen zonevreemd:

Het voetbalterrein van KFCM in milieubelastend
industrieterrein (Oostrozebekestraat), is in eigen-
dom van het bedrijf DV Foods

Cowboys met cafetaria, wigwams, Hof ter Velde
(Meerlaanstraat)

Modelvliegtuigen, Gentstraat, op het einde, dicht
bij Oostrozebeke

6. bestaande verkeersstructuur

6.1. verbinding

6.1.1. vlaams niveau

De E403 (A17) (Kortrijk-Brugge) is geselecteerd als een verbindingsweg op Vlaams niveau. Deze doorkruist de buurgemeente Ardooie van noord naar zuid. Dankzij het op- en afrittencomplex nr. 8 te Ardooie en de N37 (Tielt-Ardooie) heeft ook de gemeente Meulebeke relatief gemakkelijk toegang tot dit nationaal, maar ook internationaal netwerk van autosnelwegen. De E403 brengt Meulebeke in onmiddellijke verbinding met Brugge, de E40 (die op zich dan weer verbinding geeft met de hele kustlijn en Gent - Brussel) en Kortrijk (E17).

6.1.2. bovenlokaal

weg

De gewestweg N50 doorkruist de gemeente in het westen. Andere wegen van regionaal belang zijn de N399 (Tielt-Ingelmunster) (provinciale weg) en de N305 (Meulebeke - Dentergem) (gewestweg).

spoor

Op het grondgebied van Meulebeke lopen geen spoorlijnen. Wel beschikken twee aangrenzende gemeenten over een spoorlijn met bijhorend station. De lijn van Gent naar De Panne (lijn 73) houdt halt in de stad Tielt. De spoorlijn Brugge - Roeselare - Kortrijk (lijn 66) heeft een station te Ingelmunster. Beide spoorlijnen zijn lijnen die als aanvullende assen op de drie hoofdassen te West-Vlaanderen beschouwd worden.

water

De dichtstbijzijnde bevaarbare waterloop is het kanaal Roeselare-Leie, met Roeselare-haven als uitgerust knooppunt voor de binnenvaart. Deze waterweg is van bovenlokaal belang, belangrijk voor het goederen-transport.

6.1.3. lokaal

Belangrijke lokale verbindingswegen zijn onder meer de Grote Roeselarestraat, Pittemstraat, Tieltstraat (N399a), Marialoopsteenweg, Steenovenstraat, Nijverheidsstraat, Paanderstraat en de Oostrozebekesstraat.

6.2. vervoerswijze

De pendelbewegingen in het woon-werkverkeer en het woon-schoolverkeer kunnen geanalyseerd worden aan de hand van de (verouderde) gegevens van de NIS-volkstelling van 1991.

woon-werkverkeer

Bij de interne pendel hebben zowel de auto als de fiets een hoog aandeel. Ongeveer 35% van de woon-werkverplaatsingen binnen de gemeente Meulebeke gebeurt met de wagen (zowel bestuurder als passagier); ongeveer 50% van de woon-werkverplaatsingen gebeurt per fiets.

Het voornaamste transportmiddel voor de uitgaande pendel is de wagen met ongeveer 73% (zowel bestuurder als passagier). Het openbaar vervoer neemt ongeveer 9% van de uitgaande pendel voor zijn rekening (4% met de trein en 5% met de autobus). Ongeveer 12% van de beroepsactieven neemt de fiets/motorfiets.

De beroepsactieven die dagelijks naar Meulebeke komen werken nemen voor ongeveer 81% de wagen

(zowel bestuurder als passagier). De fiets of motorfiets heeft een aandeel van 10% en het openbaar vervoer neemt ongeveer 1,5% voor haar rekening.

woon-schoolverkeer

Bij de interne pendel verplaatsen ongeveer 1/3 van de scholieren zich met de fiets of motorfiets, 1/3 met de wagen als passagier, 1/3 te voet en 3% met de bus.

conclusie

Er is een pendelbeweging in Meulebeke zowel op vlak van het woon-werkverkeer als op woon-schoolverkeer. De uitgaande pendel is groter dan de ingaande pendel waarbij de stad Tielt een belangrijke aantrekkingspool vormt.

Ook in Meulebeke is de wagen het belangrijkste vervoersmiddel voor de werknemers. De wagen is de koploper voor de ingaande en uitgaande woon-werk-pendelbewegingen. Bij de interne woon-werkpendelbewegingen neemt de fiets het grootste aandeel in. De scholieren die buiten Meulebeke school volgen verplaatsen zich voornamelijk met de fiets en het openbaar vervoer. De scholieren die binnen de eigen gemeente onderwijs volgen, doen dit met de fiets, de auto als passagier of gaan te voet. De scholieren die vanuit omliggende gemeenten onderwijs volgen in Meulebeke komen voor 1/2 met de auto als passagier en voor 1/5 met het openbaar vervoer.

6.3. verkeerskundige kenmerken

fietsvoorzieningen

Over het algemeen kan worden gesteld dat de fietsvoorzieningen in de gemeente Meulebeke samenvallen met de gemeentelijke hoofdwegeninfrastructuur en dat deze op verschillende plaatsen voor verbetering

vatbaar zijn. De voornaamste knelpunten worden gevormd door de N50, N399a en N305-Gentstraat. Deze straten beschikken over onvoldoende fietsvoorzieningen. De N305 heeft geen fietsvoorzieningen. De fietsvoorzieningen tussen de verschillende woonclaves en de kern van Meulebeke zijn van groot belang voor het woon-schoolverkeer.

wegeninfrastructuur

De ontsluiting van de gemeente gebeurt hoofdzakelijk door de volgende gewest- en provinciewegen: N50 (Mons-Brugge), N399 (Tielt-Ingelmunster) en de N305. Gezien de N399a door de kern van Meulebeke loopt, werd de Randweg aangelegd. Deze maakt nu deel uit van de N399 tussen Tielt en Ingelmunster. Een aantal gemeentelijke wegen binnen Meulebeke vervullen een ontsluitingsfunctie binnen het relatief grofmazig netwerk van lokale wegen en verzorgen de verdere verbinding met de randgemeenten en het bovenlokaal wegennet.

Ondanks de ochtend- en de avondspits zorgt dit nergens voor echte capaciteitsproblemen en komt de gemeentelijke ontsluiting structureel niet in gevaar. De lintbebouwing langsheen de historische in- en uitvalswegen vergroten het probleem van de verkeersleefbaarheid. Ook de doortochten van de N399a, de N305 en de Oostrozebekestraat door de kern van Meulebeke tasten het verblijfskarakter enigszins aan. Ook de woonclaves Marialoop en in mindere mate 't Veld worden doorsneden door respectievelijk de Marialoopplaats/Steenovenstraat en de N50.

De verkeersonveiligheidsproblematiek wordt eveneens waargenomen aan de scholen in de kern van Meulebeke en in de omgeving van de vrije lagere en kleuterschool in Marialoop. Aan de scholen wordt deze voornamelijk veroorzaakt door de ouders zelf (par-

keerdruk) of door de hoge snelheid van het voorbijrijdend verkeer.

De route Marialoopplaats-Steenovenstraat wordt veelvuldig gebruikt door het doorgaand vrachtverkeer tussen Tielt en Oostrozebeke. Ook de N399, N305 en Oostrozebekestraat worden veelvuldig gebruikt door het zwaar verkeer.

Het vrachtverkeer in functie van industriezone Zone II veroorzaakt ter hoogte van de Gentstraat (N305)-Kortestraat regelmatig hinder voor het doorgaand verkeer.

openbaar vervoer

De gemeente Meulebeke is niet aangesloten op het spoorwegennet. De gemeente is voornamelijk aangewezen op de stations van Ingelmunster, Izegem, Tielt en Waregem.

De lijnbussen zorgen voor een goede verbinding naar Tielt, Ingelmunster, Harelbeke, Kuurne en Kortrijk. Toch zijn volgende hiaten vast te stellen. Er is geen verbinding tussen de kern en de woonclave Marialoop, nettenstaande beiden door het openbaar vervoer bediend worden. Ook de interne verbinding tussen 't Veld, De paanders en Marialoop is onbestaande. De woonclaves De Paanders en de Sperrenwijk worden bediend door de belbus.

Sinds kort is de belbus Tielt-Pittem-Oostrozebeke van start gegaan waardoor de interne verbindingen binnen Meulebeke verbeterd werden.

parkeervoorzieningen

Binnen de gemeente Meulebeke bestaat er geen structureel parkeerprobleem. Naast de grote parkings in de kern (Markt, Ter Borch en OC Vondel) zijn een aantal grote wegen voorzien van parkeerstroken, vaak

aan beide zijden. Ook heel wat winkelstraten laten langsparkeren toe.

In Meulebeke is het parkeren gratis en er gelden geen beperkingen in parkeerduur.

6.4. beleidsmatig

Het mobiliteitsplan omvat drie fasen: de oriëntatiefase, de fase van opbouw van het plan en de beleidsfase.

Het mobiliteitsplan werd goedgekeurd op 13-06-2005.

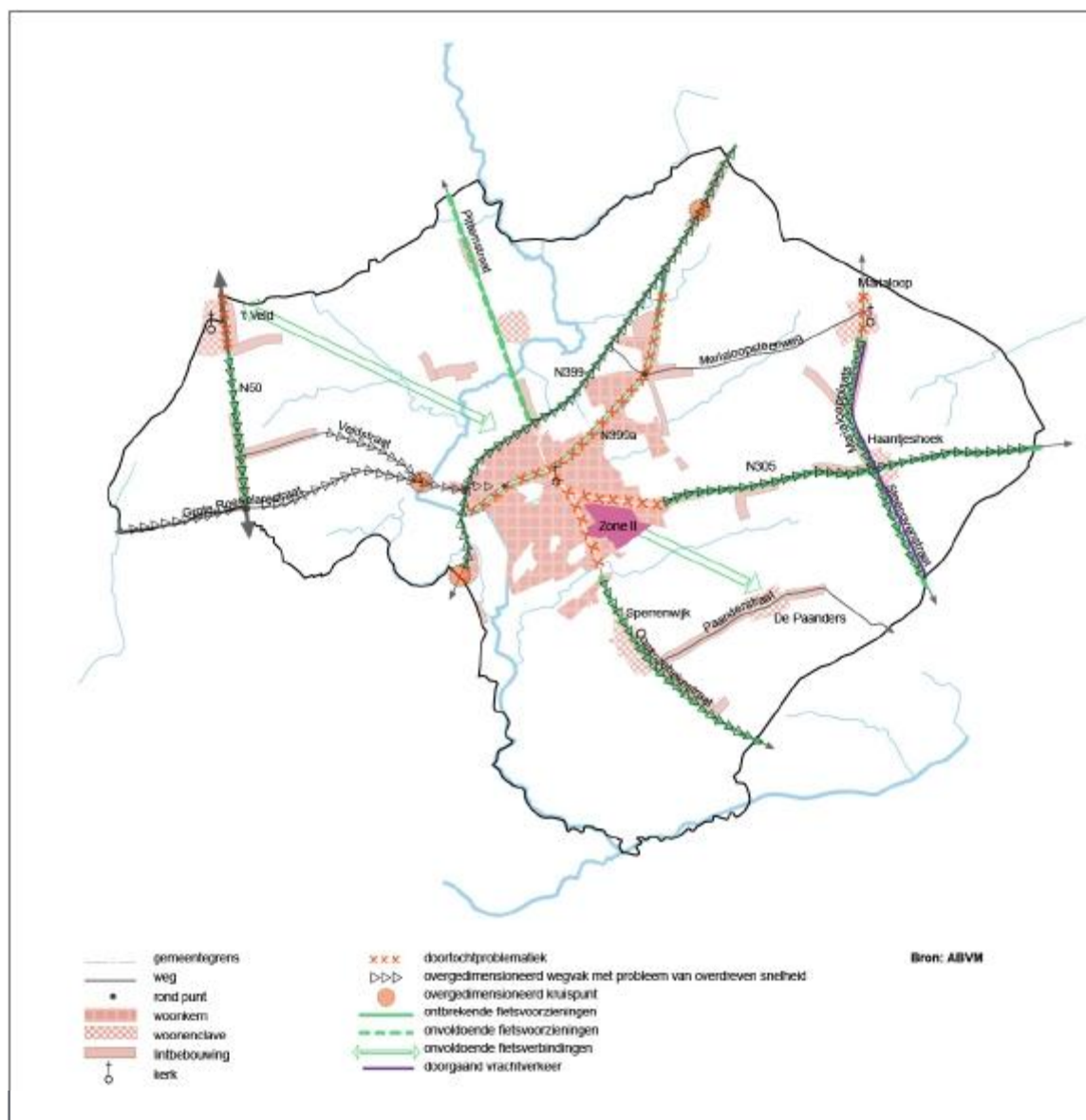
6.5. behoeften

Gelet het intens gebruik van de fiets/motorfiets in ka-

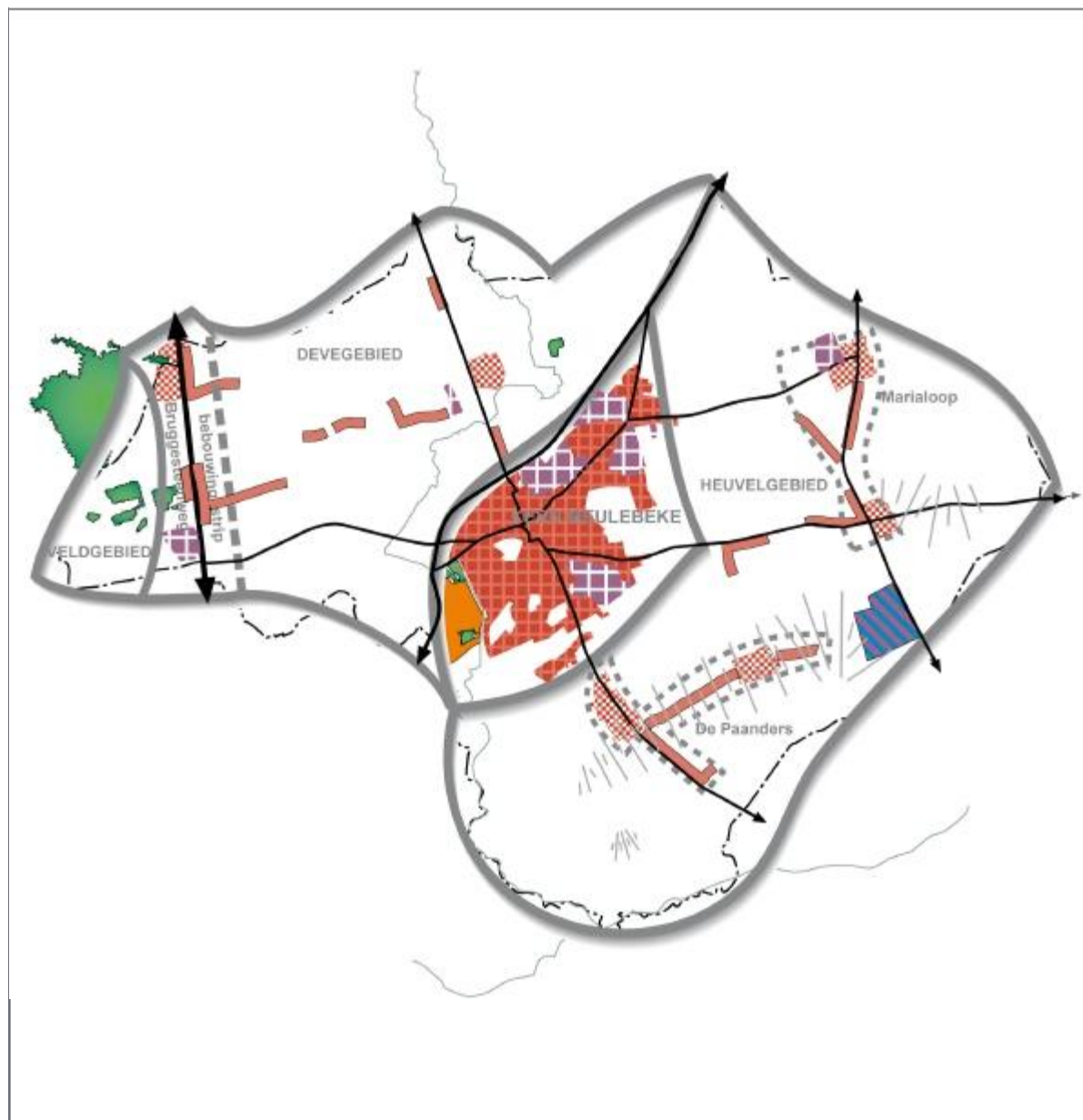
der van het woon-schoolverkeer dienen de nodige aanpassingen en ingrepen aan de bestaande fietsinfrastructuur te gebeuren teneinde een goed uitgebouwd en veilig fietsnetwerk uit te bouwen.

Verkeersveiligheids- en verkeersleefbaarheidsingrepen aan de bestaande wegeninfrastructuur dringen zich op om voornamelijk de zwakke weggebruiker te beschermen en de intense woon-werk/woon-schoolpendel in goede en veilige banen te kunnen leiden. De gemeente erkent dat de toenemende intensiteit op het vlak van personenverkeer en goederenverkeer hun weerslag hebben op de wegen en wil dan ook een aantal ingrepen realiseren. De gemeente wil eveneens de nodige inspanningen leveren om alternatieve vervoerswijzen te stimuleren om de concurrentie met de auto te kunnen aangaan. Verder onderzoek in het kader van het mobiliteitsplan moet hier concrete voorstellen bieden.

Toekomstig geplande projecten dienen onderzocht te worden naar hun impact op de verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en verkeersafwikkeling.



Probleemsituering inzake bestaande verkeersstructuur



Definiëring van de ruimtelijke entiteiten

entiteiten binnen de ruimtelijke structuur

1. inleiding

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke ruimtelijke entiteiten te benoemen.

Het ruimtelijke karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Entiteiten vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per ruimtelijke entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

In Meulebeke worden 4 ruimtelijke entiteiten onderscheiden: de kern Meulebeke en 3 gebieden rond de kern waar de open ruimte overheerst. Per ruimtelijke entiteit wordt de specifieke ruimtelijke structuur weergegeven aan de hand van een korte beschrijving van de fysieke structuur (bebouwde ruimte, open ruimte en lijninfrastructuur), de functionele structuur (wonen, bedrijvigheid, publieke voorzieningen), knelpunten en potenties.

In volgorde van bespreken gaat het om volgende entiteiten: kern Meulebeke, Heuvelgebied, Devegebied en Veldgebied. Het “Heuvelgebied” is het reliëfrijke gebied gesitueerd ten oosten van de kern, het “Devegebied” en “Veldgebied” bevinden zich ten westen van de kern. Het “Devegebied” wordt van noord naar

zuid doorsneden door de Devebeek, het “Veldgebied” wordt gekenmerkt door zijn oude bossen (veldbossen genaamd).

Binnen de entiteiten “Heuvelgebied” en “Devegebied” zijn op hun beurt afzonderlijke fragmenten te onderscheiden: “Marialoop” en “De Paanders” binnen het “Heuvelgebied” en de “Bebouwingsstrip Bruggesteeweg” binnen het “Devegebied”.

Deze entiteiten zijn niet altijd scherp te omlijnen. Een lijn op de kaart mag dan ook niet steeds als harde grens ervaren worden. Zo is bv. de kern van Meulebeke aan de westzijde scherp te omlijnen door de aanwezigheid van de Randweg als harde grens, aan de oostzijde is er eerder een vage overgang naar het “Heuvelgebied”. Hetzelfde geldt voor de “bebouwingsstrip Bruggesteeweg”, waar zowel langs de oostelijke als de westelijke flank, moeilijk een scherpe grens te trekken valt. Dit is ook de reden waarom de strip opgenomen is in het groter open-ruimtegebied (Devegebied). Verder moet duidelijk zijn dat deze entiteiten, zoals ze in elkaar overvloeien, ook niet stoppen aan de gemeentegrenzen en op een hoger schaalniveau gaan deel uitmaken van grotere gehelen.

2. kern Meulebeke

Binnen deze entiteit domineert de bebouwde ruimte. De kern Meulebeke neemt het belangrijkste deel van de woonfunctie voor z'n rekening. Meulebeke heeft een verzorgend karakter op niveau van de gehele gemeente, wat zich uit in het goed uitgebouwd voorzieningenniveau. De kern van Meulebeke is uitgerust met talrijke publieke voorzieningen zoals het OCMW, de rusthuizen, verschillende scholen, het kerkhof, het OC Vondel, ... Het OC Vondel is gehuisvest in de gebouwen van de voormalige brouwerij Vondel. Op deze site zijn ondermeer de bibliotheek, een kinderopvang, de academie, jeugdlokalen, opslagruimte voor de technische dienst en de brandweer gehuisvest. Deze voorzieningen bevinden zich in elkaars nabijheid ten noordoosten van de kerk.

Het gemeentehuis en de administratieve diensten situeren zich ten zuiden van de Sint Amanduskerk, rond de Markt.



Voorzieningen geconcentreerd in het centrum

Ook concentreren de belangrijkste horeca- en handelsfuncties zich in het centrum. Voornamelijk in de straten uitgevend en aansluitend op de Markt is dit het geval. Winkels met een grotere verkoopsoppervlakte zoals Okay en Lidl (Astridlaan), Aldi (Gentstraat), GB (Beertje Santensweg), ... zijn ook in het centrumweefsel gelegen. Meulebeke kern beschikt over een goed uitgeruste en gediversifieerde basisvoorziening



Het OC Vondel



De Kasteelstraat: vb. van gemengde woonomgeving, zoals de andere centrumstraten. Sterk ingericht in functie van de verkeersfunctie.

In het eigenlijke centrum van de gemeente komt vooral oude, aaneengesloten lintbebouwing voor. Recente woningen onder de vorm van open bebouwing situeren zich in hoofdzaak in het zuid-westelijk deel van de kern, meer bepaald ten zuiden van de Veldstraat, de Astridlaan, de Vuilputstraat en de Onze Lieve Vrouwstraat. In het oostelijk gedeelte van de kern zijn ondermeer in de Bonestraat en de Meentakstraat recentelijk verkavelingen verwezenlijkt.

Sociale verkavelingen, onder de vorm van gekoppelde bebouwing, bevinden zich eerder aan de rand van de kern: de Tuinwijk, de Mandelwijk en in de Oude Tielstraat en Bekaertsdreef. Een aantal van deze wijken, zoals de Stijn Streuvelsstraat, de Jan De Beerstraat,

... vertonen een relatief grote samenhang door de groenaanleg. In een aantal andere wijken is de inrichting van het openbaar domein minimaal, waardoor de omgevingskwaliteit eerder laag is.



De Tuinwijk

Een trend van vervangingsbouw en verticale verdichting is aan de gang. Voornamelijk op hoeken langsheen invalswegen komt appartementering voor. Ook in de omgeving van de Markt ter hoogte van 't Park is er een concentratie aan appartementen, type urban villa.



Verdichting rond het oorlogsmonument

Grootschalige bedrijvigheid komt voor op bedrijventerreinen, maar ook verweven in het woongebied. Zo zit het historisch gegroeid grootschalig bedrijf Carpentier geprangd in het woonweefsel tussen de oude spoorwegbedding en de Kasteelstraat.

De bedrijventerreinen zijn gesitueerd zowel in- (Gentstraat/Oostrozebekestraat, Spoorweglaan, Bonestraat) als aan de rand (noordoosten, omgeving Randweg/Tieltstraat) van de kern Meulebeke. Binnen deze bedrijventerreinen zijn weinig tot geen braakliggende

gronden aanwezig. KMO's komen verspreid voor, met een grotere concentratie langsheen de Kasteelstraat, Tieltstraat en Oostrozebekestraat. Ook de beeldkwaliteit laat vaak te wensen over.

De "open ruimte" in de kern bestaat bijna uitsluitend uit onbebouwde ruimte binnen te bebouwen bestemmingen op het gewestplan, (industriegebied, KMO-gebied en woon(uitbreidings)gebieden). Grote, publiek toegankelijke groenvolumes in de kern zijn eerder beperkt. Ten zuiden van het gemeentehuis bevindt zich een buurtparkje, omgeven door urban villa's. Dit park heeft eerder een lokaal recreatieve functie.

De oude spoorwegbedding is een markante lineaire structuur in het centrumweefsel. Ze loopt parallel met de Spoorweglaan (noordwesten van de kern) en de Randweg richting Tielt. Deze bedding loopt aan de achterzijde van enkele grootschalige bedrijven, aan de voorzijde van een sociale woonwijk (Tuinwijk), aan de voorzijde van (oude) arbeiderswoningen, doorkruist een aantal nog niet aangesneden gronden binnen bpa Gavershoek (KMO-zone en woongebied) en loopt meer noordelijke parallel met de Randweg. Langsheen een deel van de Randweg loopt een provinciale fietsroute op de spoorwegbedding. Tussen de Pittemstraat/Spoorweglaan en de Randweg doorkruist de spoorwegbedding een ambachtelijke zone (BPA Gavershoek). De spoorwegbedding is in eigendom van de gemeente, behalve het deel gelegen in de ambachtelijke zone.

Een aantal solitaire bomen zoals de beuken op het kerkhof aan de Karel van Manderstraat en grote tuinen bij private woningen, zoals bv. de tuin palend aan de Vondelsite, vormen eveneens beeldbepalende groenelementen binnen centrumweefsel.



Carpentier, gelegen aan de oude spoorwegbedding



Bedrijventerrein Gavershoeck, gelegen aan de Randweg

Aan de rand van de woonomgeving, meer bepaald in het zuidwesten van de kern, bevindt zich het sport- en recreatiedomein Ter Borcht. Op het domein situeren zich eveneens de sportschool VILO en het kasteel Ter Borcht.

Het domein is uitgerust met ondermeer een zwembad, sporthal, voetbalterreinen, tennisvelden, visvijver, skatpark, bivakhuis De Miere,... en wordt gekenmerkt door een relatief dichte bosstructuur met ondermeer het Kasteelbos aan de Baronielaan en het Kapellebos aansluitend op de kapel O.L.Vrouw van Bijstand in het zuiden. Het domein Ter Borcht vormt zo een belangrijke groene long voor Meulebeke en is het belangrijkste recreatief groenelement in het landschap. Het sluit ruimtelijk aan bij het niet-bebouwde gebied rond de Oude Devebeek aan de overzijde van de Ingelmunstersteenweg.



Ter Borcht, sport- en recreatiedomein



Oude spoorwegbedding

Andere sportvoorzieningen zoals tennisvelden zijn gelegen aan de Pittemstraat/oude spoorwegbedding. Op het bedrijventerrein bestemd voor milieubelastende industrie Zone II situeert zich het voetbalterrein van K.F.C. Meulebeke. In de wijk ter hoogte van de Volderstraat bevindt zich een wijkspelplein.

In het hart van de kern bevindt zich het binnengebied de Kerkemeersen. Het zijn beekvalleigronden gelegen binnen de driehoek Kasteelstraat, Kapellestraat en Astridlaan. Het gebied is momenteel niet toegankelijk. Ter hoogte van de Kapellestraat is de loop van de Lap-

perbeek terug zichtbaar en kan je een blik werpen op het gebied.



Het binnengebied 'de Kerkemeersen'

Een andere open ruimte is gelegen ten zuiden van de kern, namelijk tussen de Ommegangsdrif en de Mandelwijk. In deze open ruimte vloeit de Citroenbeek.

De belangrijkste en meest in het oog springende lijninfrastructuur is de Randweg, de bovenlokale verbindingsweg tussen Ingelmunster en Tielt. Andere belangrijke wegen die Meulebeke verbinden met omliggende dorpen en het hogere wegennet, zijn de Baronielaan - Kasteelstraat - Tieltstraat (N399A) (de vroegere verbinding tussen Tielt en Ingelmunster) de Veldstraat, de Gentstraat, de Pittemstraat, de Nijverheidsstraat, de Marialoopsteenweg en de Oostrozebekestraat. Dit zijn voor de gemeente belangrijke lokale verbindingswegen. Een aantal van deze wegen werden reeds heringericht. Meestal geschiedde de herinrichting in functie van de verkeersfunctie (autogericht). Hier en daar werden beperkte ingrepen voorzien voor de zwakke weggebruikers (bv. Pittemstraat begrepen tussen Randweg en Regentiestraat).

Het begin van de bebouwde kom op de bovenlokale verbindingswegen wordt op sommige plaatsen aangeduid door middel van een 'verkeerspoort'. Dit is ondermeer het geval waar de Oostrozebekestraat

de loop van de Citroenbeek kruist (verkeersplateau) en ter hoogte van de kruising Grote Roeselarestraat-Veldstraat met de Randweg (rond punt). Langs heen de Ingelmunstersteenweg werd laanbeplanting (Tilia) voorzien, wat resulteert in een besloten wegprofiel.

De inrichting van het openbaar domein is zoals reeds aangehaald, sterk op de verkeersfunctie van de weg gericht en meer bepaald op de afwikkeling van het mechanisch verkeer. Sommige wegen kregen reeds een kwalitatieve herinrichting. Op andere plekken kan het publieke domein nog opgewaardeerd worden (zoals bv. de Ter Borchtlaan, Astridlaan,...), zoals dit reeds voor sommige plekken gebeurde, zoals bv. de Markt en de Karel van Manderstraat.



Ingelmunstersteenweg (N399)

Beeldbepalende gebouwen of elementen in de entiteit kern Meulebeke zijn de Sint Amanduskerk, de vroegere brouwerij Vondel, het Kasteel Ter Borcht met walgracht en omgevend groen, de kapel O.L. Vrouw



Zuidelijk gelegen open ruimtegebied met daarin de Citroenbeek. Gesitueerd tussen de Ommegangsdreef en de Mandelwijk

van Bijstand, verschillende burgerswoningen, diverse grafzerken en de *Fagus sylvatica* (beeldbepalend groenelement) op het kerkhof aan de Karel Van Manderstraat.

knelpunten

Het rechte tracé van de Randweg nodigt uit tot hoge snelheden. Het fietspad, aangelegd aan weerszijden van deze weg en veelvuldig gebruikt door schoolgaande jeugd, is op bepaalde plaatsen minder goed afgescheiden van de rijweg. Enkel tussen de Pittemstraat en de Tieltstraat is er een vrijliggend fietspad.

Via de Gentstraat is het binnenkomen in de kern Meulebeke moeilijk aan te voelen. Geen enkele inrichting van de weg werkt snelheidsremmend en doet de aanwezigheid van de kern aanvoelen. De verspreide grootschalige ambachtelijke gebouwen in het woongebied.

Het voetbalterrein K.F.C. Meulebeke ligt ingesloten in milieubelastend industriegebied.



Pittemstraat tussen Randweg en Achtste Linielaan

Geen mogelijkheid meer voor Carpentier om uit te breiden, wegens geen ruimte tussen de dichte bebouwing.

Een buffering met een groenstrook tussen de ambachtelijke bedrijfsterreinen en andere aanpalende functies, is vaak beperkt of ontbreekt volledig.

Verkeersproblematiek ter hoogte van Zone II

potenties

De oude spoorwegbedding, grenzend aan de Randweg aanwenden als langzaam verkeersas, groenas, ...

Breed openbaar domein (voldoende parkeerruimte) aan het domein "Ter Borcht".

Aanwezigheid van 'open binnenruimte' in het (dicht) bebouwd gebied (bv. Kerkemeersen), op loopafstand van het marktplein. Bovendien kan de aanwezigheid van de Lapperbeek in deze binnenruimte aangewend worden om natuurontwikkeling en recreatie meer op de voorgrond te brengen. Het is wenselijk de tussenstrook tussen rijweg en fietspad langs heen de Randweg (op plaatsen waar deze niet gescheiden voorkomen) optisch en fysisch te benadrukken opdat voertuigen en (brom)fietsers geen neiging zouden hebben erop te rijden.

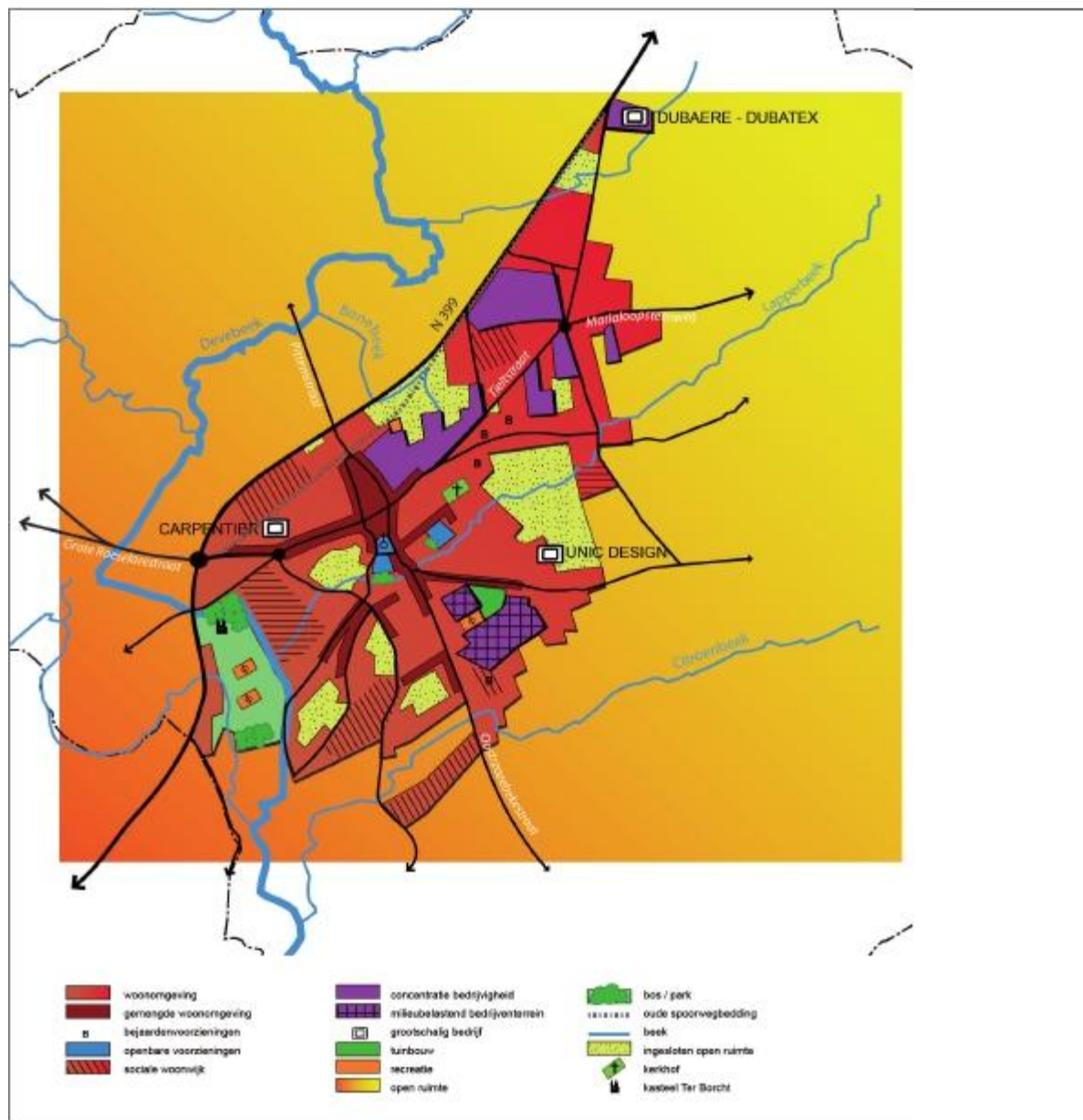
Relatief voldoende ruimte ter beschikking voor kwalitatieve inbreidingsprojecten.

De aanwezigheid van een nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied begrepen tussen de Karel van Manderstraat en de Gentstraat, vlak bij het centrum en de Lapperbeek biedt boeiende perspectieven voor het ontwikkelen van een huisvestingsproject.

Ten zuiden van de Ommegangsdreef komt nog een strook niet aangesneden woonuitbreidingsgebied voor grenzend aan parkgebied. De aanwezigheid

van de Citroenbeek kan in deze zone extra benadrukt worden.

De aanwezigheid van een vrij uitgestrekte open ruimtecorridor, aan de rand van de kern, die niet aangetast is door verspreide bebouwing en aansluit op het sport- en recreatiedomein Ter Borch. Afwerking van de kern naar de open ruimte



Entiteit kern Meulebeke

3. heuvelgebied

Het Heuvelgebied is het zuidoostelijk gelegen reliëfrijk open ruimtegebied binnen de gemeente Meulebeke. Het open ruimtegebied is op bepaalde plaatsen nog vrij gaaf en heeft bijgevolg een landschappelijke belevingswaarde. Op sommige plekken is het evenwel sterk versnipperd door verspreide bebouwing. Het is een gemengd landbouwgebied met een concentratie aan land- en tuinbouwactiviteiten onder glas ter hoogte van De Paanders en Hulsvelde. Intensieve veelteeltbedrijven komen eerder voor ten noordoosten van de entiteit.

De bebouwde ruimte bestaat uit een aantal langgerekte woonlinten langsheen de Paanderstraat, de Oostrozebekastraat en de Steenovenstraat-Marialoopplaats. Langsheen de Gentstraat komen enkele kleinere linten voor. Deze linten worden in grote lijnen bevestigd via het gewestplan. Omwille van hun uitgestrektheid en het functioneren als afzonderlijke parochie met eigen voorzieningen, worden de linten langsheen de Paanderstraat-Oostrozebekastraat en de Steenovenstraat-Marialoopplaats gezien als afzonderlijke fragmenten binnen de entiteit 'Heuvelgebied', namelijk deelentiteit 'De Paanders' en 'Marialoop'. Langsheen beide wegen zijn de linten plaatselijk verdicht tot een woonbuurt.

Deze bebouwingslinten dragen in belangrijke mate bij aan de versnippering van het gebied.

De entiteit Heuvelgebied is, met uitzondering van de deelentiteit 'Marialoop', bijna volledig gevrijwaard van industriële bedrijvigheid. Enkel in het oosten, langsheen de Steenovenstraat en de kleiputten (ontginningsgebied), zijn enkele grotere bedrijfsgebouwen markant aanwezig in het landschap.

De open ruimte bestaat uit een sterk golvend kouterlandschap (open landbouwgebieden op hoger gelegen gronden). In het noorden en het zuidwesten komen op bepaalde plekken, concentraties aan kleine landschapselementen voor. De groenelementen compartimenteren het gebied en dragen zo bij tot de landschappelijke kwaliteit van het open ruimte-gebied. Weilanden zijn geconcentreerd langs de beekvalleien, met name de Citroenbeek, de Lapperbeek en de Haandewijsbeek. Doch deze beken zijn, door gebrek aan beekbegeleidend groen, vaak onopvallend in het landschap aanwezig. Enkel langsheen het westelijk gelegen deel van de Citroenbeek worden enkele houtkanten aangetroffen. De Mandelbeek en de Devebeek stromen aan de rand van de entiteit. Groenelementen als perceelsafgrenzing komen niet voor in het gebied. De zone begrepen tussen de Oostrozebekastraat, de Devebeek en de Mandelbeek is een nog zeer gaaf gebied binnen de entiteit.

Ook de heuvelrug parallel met de Paandersstraat is structuurbepalend binnen de entiteit door zijn gave karakter. Vanop de kamlijn van de Paanders, zowel op de Paandersstraat als in de Hulsveldedreef, zijn diverse panoramische zichten waarneembaar. Ook vanuit de omgeving Eeckbosstraat (Ketelberg) heb je

een panoramisch zicht op de omgeving. In noordoostelijke richting geeft de Ketelberg uitzicht op het zacht golvende landschap rond de Herentmolen, met op de achtergrond de 'skyline' van Tielt. Lokaal komen aantrekkelijke vergezichten voor.

Het wegenpatroon volgt in belangrijke mate het reliëf van de heuvelruggen. De wegen lopen ofwel evenwijdig of staan loodrecht op de hoogtelijnen. Het is een gebied met een fijnmazig wegenpatroon (ondermeer landwegen die vaak eindigen bij een land- of tuinbouwbedrijf) sterk bepaald door de natuurlijke omstandigheden.

De meest opvallende lijninfrastructuur zijn de Marialoopsteenweg, Steenovenstraat, Gentstraat, Paanderstraat, Oostrozebekastraat en de Randweg/Tieltstraat. De Steenovenstraat is sterk in functie van het verkeer ingericht. Beperkte fietsvoorzieningen zijn aanwezig onder de vorm van een aanliggend fietspad langs één zijde van de rijweg. Op grondgebied Oostrozebeke



Panoramisch zicht vanop de Paanders richting kern



Panoramisch zicht vanuit de Hulsveldedreef

werd deze weg reeds voorzien van een kwalitatief vrijliggend (d.m.v. een haag) fietspad.

Verspreid in het gebied komen waardevolle historische hoeves (al dan niet met ast) voor. Bijzondere en typische beeldbepalende elementen zijn ondermeer de talrijke veldkapelletjes en veldkruisen, De Herentmolen en het beeldbepalend complex van voormalige vlashandelaarswoningen aan de Gentstraat.

knelpunten

De rug wordt steeds belast door auto- en vrachtverkeer tussen Meulebeke en Oostrozebeke.

De verspreide aanwezigheid van serres in het landschap.

Op de kamlijn van de heuvelrug komt de aanwezigheid van lintbebouwing langs de Paanderstraat, op het hoogste punt van Meulebeke, sterk naar voren.

potenties

Het gave zicht vanaf de Paanderstraat richting kern aanwenden als positief element in de beeldvorming.

Met de ontsluiting van de N382 tussen Wielsbeke en Ingelmunster zal de verkeersleefbaarheid langs de Oostrozebekestraat verbeteren.

De kleiputten met potenties voor natuurontwikkeling

Oude spoorwegbedding



Veldkapelletjes, vaak geflankeerd door solitaire bomen, zijn karakteristieke landschapselementen



Kleiputten met op de achtergrond de Herentmolen

3.1. deeltenteit Marialoop

Marialoop wordt gezien als een fragment gelegen binnen het 'Heuvelgebied' en bestaat uit het langgestrekte woonlint langs de Steenovenstraat–Marialoopplaats tot aan de Gentstraat. Dit woonlint zwermt plaatselijk uit langs de Vijfstraat en de Gentstraat (woonclave Haantjeshoek) in het zuiden.

In het noorden van deze deeltenteit is rond de Processieweg - Schietspoelstraat een residentiële wijk gegroeid met aan de overzijde een bedrijventerrein. De lintbebouwing maakt zicht op het achterliggende landschap bijna onmogelijk.

Marialoop is een parochie, ontwikkeld op het samenkomen van 2 wegen. De parochie ligt op het kruispunt van de Marialoopsteenweg met de verbindingsweg tussen Oostrozebeke en Tielt, de Marialoopplaats - Steenovenstraat.

Marialoop kent een hoge verkeersdruk. Dit heeft niet alleen te maken met de hoge intensiteit van het verkeer, maar ook met de menging van verschillende vormen van verkeer: doorgaand regionaal vrachtverkeer, traag landbouwverkeer, en bestemmingsverkeer voor vnl. Libeltex aan de Marialoopsteenweg en voor Dendauw-Stragier aan het kruispunt Steenovenstraat - Gentstraat.

Ter hoogte van de kruising Marialoopsteenweg met de Marialoopplaats werd een rond punt ingericht. Opge-spannen tussen dit rond punt en het kruispunt met de Vossekotstraat is de oude centrumbebouwing van Marialoop gelegen bestaande uit gesloten bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen. Dit centrumweefsel wordt komende vanuit de richting Oostrozebeke, aangekondigd door een fysische verkeerspoort op de Steenovenstraat. Het openbaar domein is ook hier sterk in functie van het verkeer ingericht. Langs de Marialoopplaats

- Steenovenstraat tot aan de kruising met de Gentstraat zijn beperkte fietsvoorzieningen aanwezig onder de vorm van een aanliggend fietspad. Langs de Gentstraat zijn er geen speciale maatregelen voor de zwakke weggebruiker voorzien. Enkel ter hoogte van het kruispunt werd belijning voor fietsers aangebracht.

De overige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit open bebouwing, zowel in de wijk als langs het lint. Het bedrijventerrein langs de Marialoopsteenweg wordt integraal ingenomen door één bedrijf, nl. Libeltex. Het bedrijf staat naakt in het landschap. Langs de Steenovenstraat ten noorden van de Gentstraat komen er verschillende, eerder relatief kleinschalige bedrijven voor naast het eerder grootschalige bedrijf Dendauw - Stragier. Deze verweving tussen wonen en werken is historisch gegroeid.

De voorzieningen op Marialoop zijn beperkt maar voldoende op het niveau van de parochie. De kerk is gelegen op de Marialoopplaats en er is een school (basisschool) aan de Marialoopsteenweg. Het kerkhof bevindt zich naast de kerk.

Op het vlak van economische basisuitrusting is Marialoop vrij goed uitgerust met ondermeer een bloemenwinkel, verschillende cafés, dagbladhandelaar, apotheek, fietsenhandelaar, tankstation, bakker, groenten- en fruitwinkel, kapper, ... Een voetbalveld bevindt zich net over de gemeentegrens, op grondgebied van de stad Tielt.

Beeldbepalende elementen voor de deeltenteit Marialoop zijn de Kerk O.L. Vrouw Bezoeking en Sint-Leo en de Kapel O.L. Vrouw Ter Ruste.



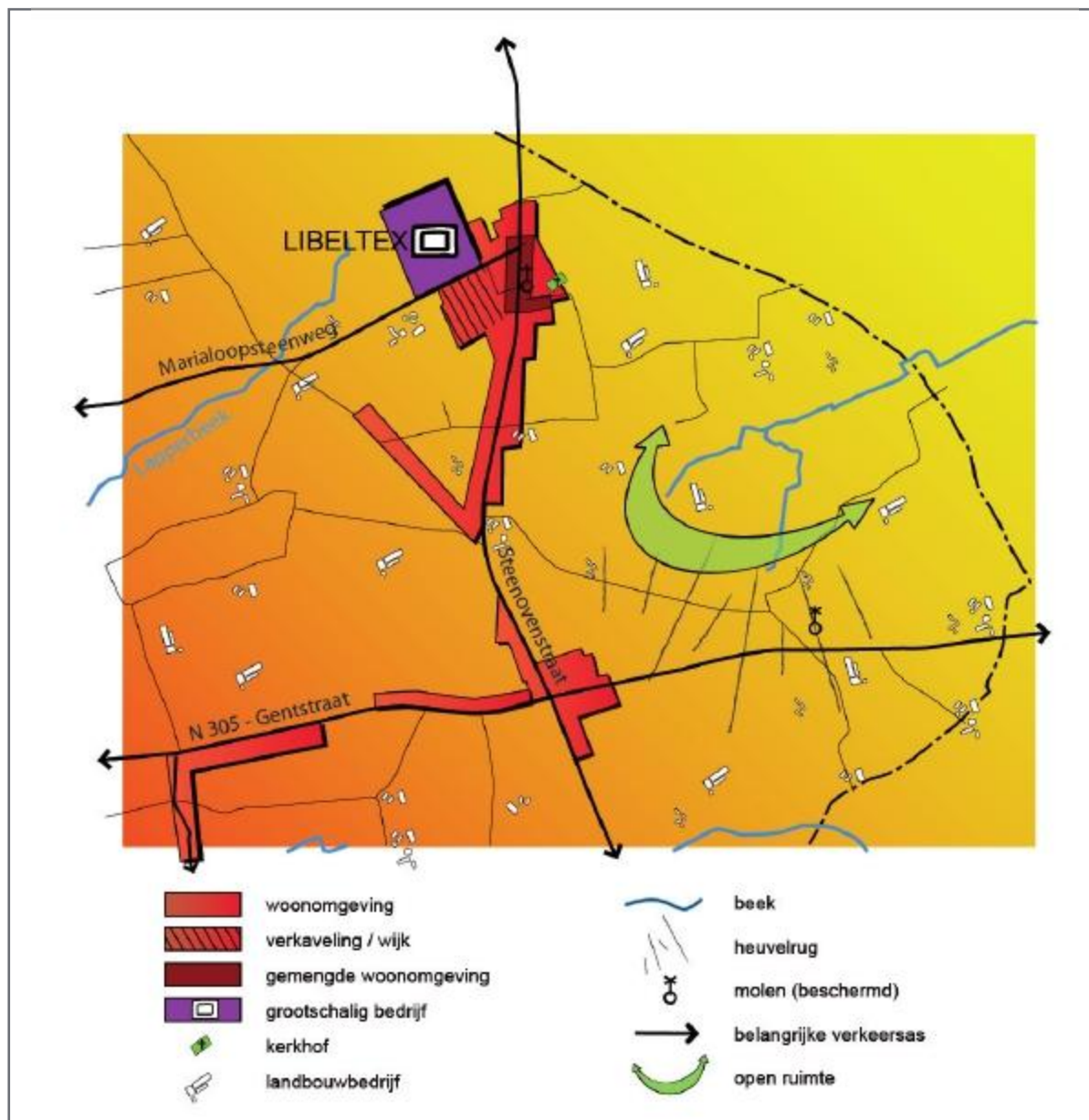
Kapel O.L. Vrouw Ter Ruste

knelpunten

Toenemende lintbebouwing waardoor elk zicht op de open ruimte dreigt geprivatiseerd te worden
Problematiek van zonevreemde bedrijvigheid
Doortochtproblematiek door zwaar verkeer

potenties

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein nabij "Marialoop" zonder kerndoortocht
Aanleg Zuiderring Tielt + omleiding via de Verre Ginste (Oostrozebeke)



Deelentiteit Marialoop

3.2. deelentiteit De Paanders

Een tweede fragment binnen het 'Heuvelgebied' is de deelentiteit 'De Paanders'. Deze entiteit bestaat uit een langgerekt woonlint langsheen de Paanderstraat en een uitgestrekt lint langsheen de Oostrozebekestraat waaraan een residentiële wijk, Sperrenwijk, gehecht is. De Paanderstraat volgt de kamlijn van de heuvelrug, waardoor de uitgestrektheid nog meer tot uiting komt. Dit woonlint gaat nabij het kruispunt Wolvestraat - Aststraat over in een woonenclave. De bebouwing bestaat er hoofdzakelijk uit open bebouwing. Bedrijvigheid bevindt zich hoofdzakelijk in of aansluitend aan de woonlinten.



Paandersstraat

Langsheen de Oostrozebekestraat komen enkele KMO's en winkels (elektrohandel, tuinbenodigdheden) voor. De deelentiteit beschikt over de nodige basisvoorzieningen (slager, bakker, ...). Publieke voorzieningen (kerk, school, begraafplaats) bevinden zich langs de Paanderstraat. In de Sperrewijk is er een wijkspeelplein.



Sperrewijk

De Oostrozebekestraat staat haaks op de heuvelrug (het hoogste punt is het kruispunt met de Paanderstraat). Vanaf de Paanderstraat zijn verschillende panoramische zichten waar te nemen: zicht op het centrum (kerk), zicht op de Mandelvallei, ... Tegelijk staan ook een serrecomplex en enkele stallingen in het gezichtsveld. Het grootste deel van de bebouwing binnen deze deelentiteit is via het gewestplan bestemd als woongebied met landelijk karakter. Ter hoogte van De Paanders bevinden zich een aantal in het oog springende asten.

knelpunten

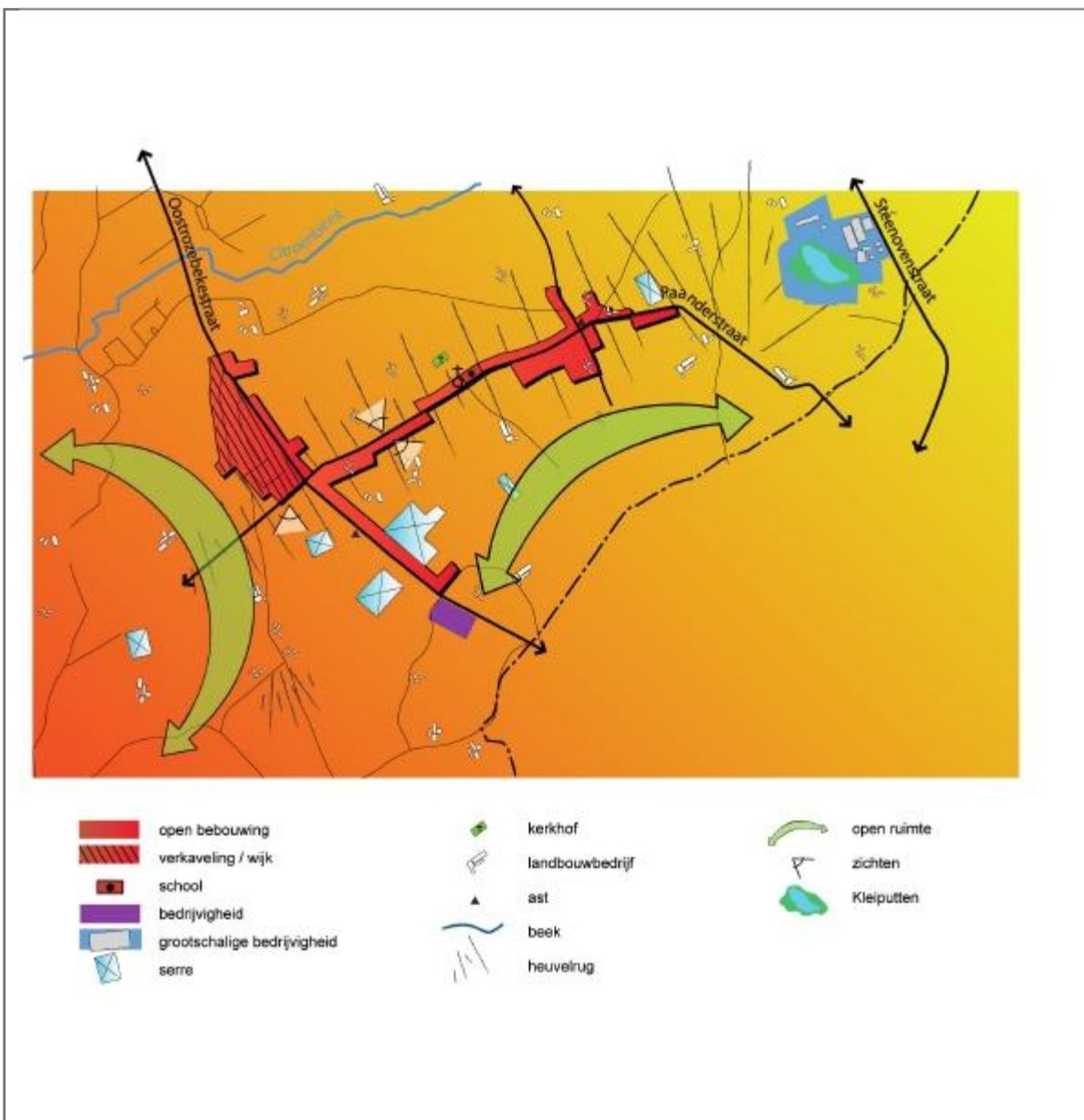
Problematiek zonevreemde bedrijven

potenties

Zichtlokatie naar de lager gelegen gebieden



Panoramisch zicht vanop de Paanders richting Mandelvallei, Oostrozebeke



Deelentiteit De Paanders

4. devegebied

De bebouwde ruimte doet zich voor onder de vorm van (beperkte) lintbebouwing langs de Elbestraat, de Veldstraat, de Pittemstraat en de Tieltstraat en onder de vorm van een louter residentiële woonbuurt “Kazantwijk”. Besproken linten en woonbuurt situeren zich op het gewestplan allen in ‘woongebied met landelijk karakter’, met uitzondering van een lint langs de Elbestraat. In het woonlint langs de Elbestraat bevinden zich verschillende KMO’s, nieuwe villawoningen (vooral nabij de Bruggesteenweg) en oude boerderijen. Vele boerderijen zijn gerenoveerd tot residentiële woningen. De woningen langs de linten bestaan hoofdzakelijk uit open bebouwing. In de open ruimte bevinden zich voornamelijk hoevegebouwen. Bedrijfsgebouwen bevinden zich in de omgeving van de Elbestraat/Pittemstraat (industrieterrein) en de Tieltstraat. Binnen de entiteit zijn geen publieke functies aanwezig, met uitzondering van het containerpark langs de Randweg. Ook voor private voorzieningen is de entiteit geënt op de kern. Het gemeentelijk containerpark is gelegen ten noorden van de Randweg.

In de open ruimte is de Devebeek met zijn vele vertakkingen een overheersend en biologisch waardevol element die de entiteit van noord naar zuid doorkruist. Door de dichte begroeiing langs haar loop is de beek duidelijk in het landschap herkenbaar. Van op de Randweg en van in de Elbestraat ontstaat hierdoor, mede door de aanwezigheid van het populierenbos nabij Kazantwijk, een zeer gesloten indruk van het gebied. Het gedeelte van de Devebeek gelegen tussen de Pittemstraat en de Tieltstraat heeft een duidelijk herkenbaar valleikarakter (laaggelegen meersgronden) zonder begeleidend groen. Landschappelijk ligt

de waarde van dit gebied zeer hoog. De Devebeek bezit nog goede structuurkenmerken. Buiten de dicht bebouwde gebieden is meestal geen oeverversterking aangebracht en de beek kent op de meeste plaatsen in het open-ruimtegebied nog een meanderend verloop.

In functie van de waterproblematiek vonden de afgelopen jaren talrijke ingrepen plaats zoals ruimen, verdiepen en het plaatsen van oeverversterking.

De lijninfrastructuur bestaat uit landelijke wegen en uit vier belangrijke invalswegen naar de kern, namelijk de Grote Roeselarestraat, de Veldstraat, de Pittemstraat en de Tieltstraat/Randweg. Laatstgenoemden vormt de scheiding met de entiteiten ‘Kern Meulebeke’ en ‘Heuvelgebied’.

De Grote Roeselarestraat is voor de gemeente een belangrijke lokale verbindingsweg. Zoals vele wegen, geschiedde de inrichting in functie van de verkeersfunctie (autogericht). Momenteel heeft de weg een 2x1 profiel met aanliggend fietspad. Ter hoogte van de verbreding in het openbaar domein, ligt er aan de ene zijde een parkeerstrook. Het begin van de bebouwde kom kan op deze bovenlokale verbindingsweg aangegeven worden door middel van een ‘waterpoort’ waar de weg de Devebeek kruist.



Grote Roeselarestraat

Op een zeer beperkt aantal hoeven na zijn er geen bebouwingselementen geënt op de Grote Roeselares-

straat. Dit is eveneens het geval langs de Randweg. Langs de andere wegen is er (aanzet tot) lintbebouwing. Een hoogspanninglijn bevindt zich in het westelijk gedeelte van de entiteit.

Verspreid in het gebied komen waardevolle historische hoeves/asten voor. Bijzondere en typische beeldbepalende elementen zijn ondermeer de talrijke veldkapelletjes en veldkruisen.

knelpunten

Probleem van zonevreemde lintbebouwing
Verschraling van het oorspronkelijke bulkenlandschap
Problematiek zonevreemde bedrijven
Wateroverlast Devebeek
Zonevreemd cowboydorp
Zonevreemd containerpark

potenties

De meanderende loop van de Devebeek met z'n vertakkingen, als biologisch waardevol element
Het oorspronkelijk bulkenlandschap
De aanwezigheid van een aantal kleine landschapselementen

4.1. deелentiteit Bebouwingsstrip Bruggesteenweg

De Bebouwingsstrip Bruggesteenweg wordt, gezien zijn karakteristieke eigenschappen, als afzonderlijk fragment binnen het “Devegebied” behandeld. Deze strip bevindt zich op de grens van het “Devegebied” en het “Veldgebied”. De bebouwde ruimte bestaat uit lintbebouwing die plaatselijk sterk uitwermt in de achterliggende open ruimte tot een heuse woonclave (’t Veld). De morfologische samenhang is gering. De Bruggesteenweg is het bindend element maar vormt eveneens een barrière tussen de twee bebouwingszijden door het brede wegprofiel. De bebouwing in de woonclave bestaat uit voornamelijk open bebouwing. De woonclave is voorzien van een begraafplaats, de St. Antonius van Padua kerk en een vrije kleuter- en lagere school. Deze publieke voorzieningen bevinden zich langsheen de Bloemgatstraat. Daarnaast zijn kleinhandelszaken zoals slager, bakker en krantenwinkel aanwezig. Vanop de Bruggesteenweg is een mooi zicht op het kerkje waarneembaar.



Zicht op de St. Antonius van Padua kerk

Langs de Bruggesteenweg komt een concentratie voor van bedrijvigheid (horeca, bars, autohandel, ...) Ze zijn eerder kleinschalig maar vertonen een verschil in vorm en voorkomen. Op de grens met Ingelmunster komt een grootschalig bedrijventerrein voor. Het ter-

rein wordt volledig ingenomen door het bedrijf Vitalo dat haar ontsluiting heeft langs de Bruggesteenweg.



Vitalo

Het lint stopt niet aan de gemeentegrenzen van Meulebeke. Het komt onder dezelfde hoedanigheid (mix van grootschalige en kleinschalige lintbebouwing) ook voor in Ingelmunster en Kuurne, tot in Kortrijk. Op het grondgebied van Meulebeke is het grootste deel van de lintbebouwing bevestigd via het gewestplan als woongebied met landelijk karakter.

De belangrijkste open ruimte bestaat op het grondgebied van Meulebeke uit een ruime open corridor gelegen ten noorden van de Vennensdreef en gericht dwars op de Bruggesteenweg. Vanaf dat punt is het lint in noordelijke richting, op het grondgebied van Pittem, minder dicht, met meer open corridors. Langs beide zijden van de Steenweg kent het landschap een zacht dalend verloop (van 25 tot 30 meter naar 20 meter). De steenweg volgt het traject van de kamlijn.

De Bruggesteenweg (oude verbindingsweg tussen Brugge en Kortrijk) is een belangrijke noord-zuid verkeersader waar verschillende wegen op aansluiten. Ze bestaat uit een 2x1 met aanliggend fietspad. Ter hoogte van ’t Veld wordt het profiel van een 2 x 1 met aanliggend parkeerstrook en fietspad aangehouden. Binnen de parkeerstrook zijn hier en daar hoogstambomen voorzien.



Bruggesteenweg t.h.v. de doortocht aan ’t Veld

Recent werd een rotonde aangelegd ter hoogte van de Grote Roeselarestraat.



Rond punt N50 x Grote Roeselarestraat

In het noorden geeft de Bruggesteenweg via de N37 of de N35 aansluiting op de A17 en in het zuiden op de ring rond Kortrijk. Op het grondgebied van Meulebeke staan alle wegen nagenoeg haaks op de Bruggesteenweg (Grote Roeselarestraat, Veldstraat, Elbestraat). Ze kruisen deze weg allen gelijkvloers.



De toegangsweg tot het provinciaal domein 't Veld (Ardoeie) situeert zich op grondgebied Meulebeke

knelpunten

Verlating langsheen de Bruggesteeweg en de aanwezigheid van verspreide bebouwing zorgen voor een versnippering van de open ruimte.

Geprivatiseerd zicht van de achterliggende open ruimte door de lintbebouwing

potenties

Voldoende ruimte aanwezig tussen de rijweg en de private eigendommen, waardoor herinrichting mogelijk is. Herinrichting is niet noodzakelijk ten koste van ruimte-inname van de privé-percelen.

De open ruimtecorsidor tussen Sint-Antonius in het noorden en het bedrijventerrein met woonlint in het zuiden.

5. veldgebied

Het Veldgebied is het ten westen van de Bruggesteenweg gelegen open-ruimtegebied. Dit open-ruimtegebied is zwak golvend en bestaat uit een open akkerlandschap, gecompartmenteerd door enkele percelen bos die de huidige Veldbossen vormen. Binnen deze gecompartmenteerde bossen zijn weilanden gelegen waarop paardenhouderij voorkomt. Tegenwoordig zijn het praktisch de enige bossen op het grondgebied van de gemeente. Volgens de biologische waarderingskaart van België (terreinopnamen 1978-1984) zijn de Veldbossen biologisch (zeer) waardevol. Ook een actuelere screening in het GNOP selecteert de Veldbossen als biologisch waardevol, in het bijzonder door hun ouderdom. Andere kleine landschapselementen worden in het gebied weinig of niet aangetroffen. Deze omgeving vormt nochtans een geschikt biotoop voor de steenuil op voorwaarde dat broedplaatsen, dus knobbenrijen, aanwezig zouden zijn. Dit werd aangetoond door het ophangen van nestkastjes in het gebied die heel snel bewoond werden door de steenuil.



Verschillende kleine landwegen en enkele rechtlijnige assen, relict van de oorspronkelijk bestaande dreven, doorsnijden het gebied. Doorheen de Veldbossen loopt een landbouwweg, de Bosweg. Deze weg doet zich eerst voor als een kiezelweg om vervolgens over te gaan in een aardeweg en uiteindelijk dood te lopen op landbouwgrond. Daarnaast zijn er nog een aantal doodlopende toegangswegen tot achterliggende hoes.



Gecompartmenteerde Veldbossen aan de Bosweg



Zicht op de St. Antonius van Paduakerk op 't Veld

De bebouwde omgeving in de entiteit het Veldgebied bestaat uit op regelmatige afstand van elkaar gelegen, verspreide hoevegebouwen. Ook komen er hier verschillende weekendhuizen voor (in de Veldbossen is er ruimte voor verblijfsrecreatie). Tussen twee veldbosjes in bevindt zich een serregebouw en aan de Bosweg is er een grootschalig bedrijf gelegen.

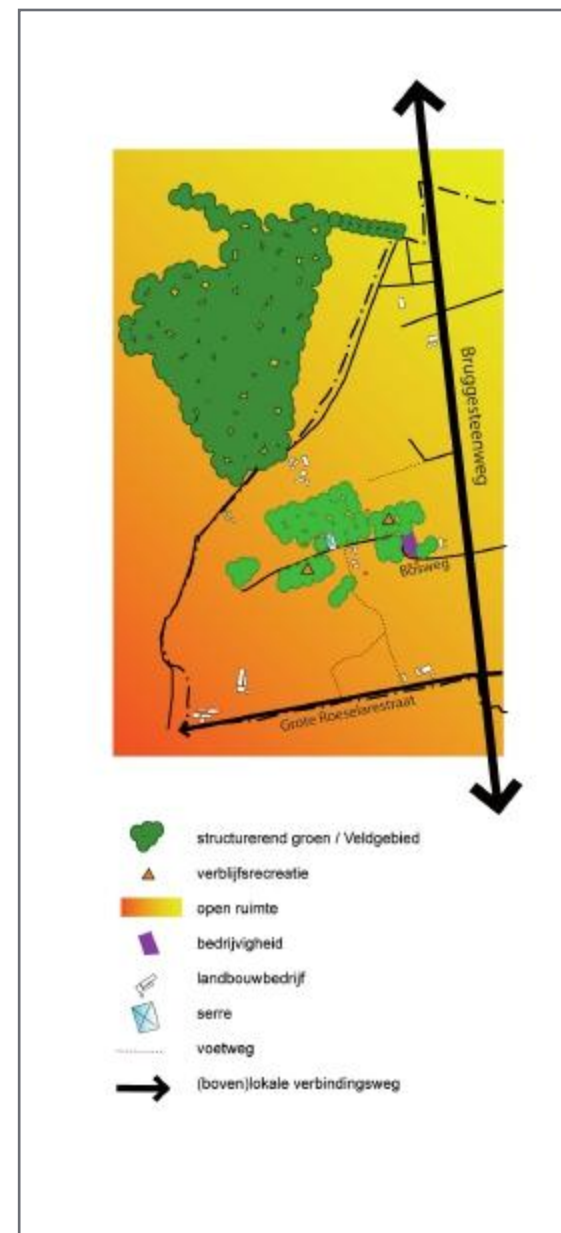
knelpunten

De identiteit van het vroegere landschap is nagenoeg verdwenen. Versnipperde veldbossen door permanent wonen, weekendverblijven en serres. Het private karakter van de veldbossen (draadafsluitingen rond de verschillende percelen)

potenties

Toeristisch-recreatieve doortrekking van de landbouwwegen doorheen de Veldbossen. Zo wordt "Het Veld" in Ardooie bereikbaar voor langzaam verkeer

Het oorspronkelijk veldgebied



Deelentiteit Veldgebied

sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

Vanuit deze eerste kennis van de bestaande ruimtelijke structuur en situatie binnen de gemeente worden knelpunten, kwaliteiten en potenties geschetst. Het verslag van de denkvond wordt in bijlage toegevoegd.

1. natuurlijke en landschappelijke structuur

sterkten

Hier en daar komen nog enkele restanten van het oude cultuurlandschap met bijhorende natuurwaarden naar voor

zwakten

Lage bebossingsindex

Lage belevingswaarde van de nog resterende open ruimte

De identiteit van het vroegere landschap is nagenoeg volledig verdwenen, afname van de landschappelijke kwaliteit

Aanwezigheid en toename van niet-grondgebonden landbouwbedrijvigheid

Nood aan waterberging

kansen

Verbinding met Ter Borch via Kerkemeersen

De aanwezigheid van een vrij uitgestrekte open ruimtcorridor, aan de rand van de kern, die niet aangetast is door verspreide bebouwing en aansluit op het sport- en recreatiedomein Ter Borch en het Kapellebos

De oorspronkelijke kenmerken van de verschillende landschapstypes herstellen/versterken

Het aanwezige bekenstelsel (Devebeek) kan uitgebouwd en ontwikkeld worden tot een groene corridor

Natuurontwikkeling rond de Kleiputten

Bosuitbreiding rond de Veldbossen

bedreigingen

Dichtslibben van de open ruimte door aaneengroeiing van woonlinten, meer bepaald langs de Gentstraat, langs de Oostrozebekestraat (ten noorden van "Sperrenwijk") en langs de Steenovenstraat (ten noorden van "Haantjeshoek")

2. agrarische structuur

sterkten

Goede landbouwgrond door de gunstige bodemgesteldheid

Een gespecialiseerd landbouwgebied

Nabijheid van de veiling

Agro-industrie: groenteverwerking, voederindustrie, afzet van varkens en rundvee

zwakten

Slechte inpassing van landbouwzetels in het landschap

kansen

Hoevertoerisme

Landbouwwegen aanwenden voor passief-recreatieve doeleinden

Nieuwe functies voor leegstaande asten

bedreigingen

Onzekere ontwikkeling agrarische functie

Verdwijnen van asten: door leegstand en doordat geen nieuwe functie kan ondergebracht worden in dit historisch patrimonium

3. nederzettingsstructuur

sterkten

Aangenaam woonklimaat

Weinig leegstand

Premiestelsel

Leefbare kern

Inbreidings-, herbestemmings- en renovatie-initiatieven

zwakten

Aanwezigheid van verspreide grootschalige bedrijvigheid in het woongebied

Groot aandeel woningen zonder klein comfort in het centrum

Laag aandeel sociale woningen

Tekort aan seniorenwoningen

Zeer lange wachtlijsten voor sociale woning

kansen

Het woonuitbreidingsgebied aan de Oude Gentstraat (Lappersbeek) biedt boeiende perspectieven voor het ontwikkelen van een totaalproject in de onmiddellijke omgeving van het centrum

Geplande sociale huisvestingsprojecten

Verticale verdichting

bedreigingen

Dure bouwgronden

Uitwijking naar omliggende gemeenten bij gebrek aan nieuwe verkavelingen

Verticale verdichting

4. economische structuur

sterkten

Hoge tewerkstelling in eigen gemeente
Goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen langsheen de N50 (gewestweg) en te Marialoop (via omleiding Tielt kan dit zonder kerndoortocht)

zwakten

Weinig kwalitatieve inrichting van bedrijventerreinen
Onderbezetting (maar in eigendom) van het bedrijventerrein Sogemat, Moerman
Juridisch moeilijke situatie bedrijvigheid nabij de kleiputten
Aanwezigheid van verspreide grootschalige bedrijvigheid in het woongebied
Problematiek zonevreemde bedrijven

kansen

Geen milieubelastende bedrijvigheid in Zone II

bedreigingen

Moeilijke bereikbaarheid bedrijventerreinen gelegen nabij de kern met toenemende verkeersproblemen
Grootschalige bedrijven in de kern gelegen met uitbreidingsproblemen
Bestemming milieubelastende industrie in de kern
Achteruitgang kleinhandel
Tekort aan bedrijventerreinen
Nood aan gemene zones

5. toeristisch-recreatieve structuur

sterkten

Centralisatie van de sport- en recreatieve faciliteiten in het centrum van Meulebeke, Domein Ter Borch
De aanwezigheid van het Bivakhuis 'De Miere'
Voldoende mogelijkheid voor recreatie in de kern

zwakten

Bepaalde oppervlakte van recyclagepark en filevorming langsheen Randweg bij piekmomenten

kansen

Optimaliseren recreatiedomein Ter Borch met uitbreiding infrastructuur

bedreigingen

6. verkeerstructuur

sterkten

Goede ontsluiting van de kern
Geen capaciteitsproblemen
Geen structurele parkeerproblemen

zwakten

Doortochtproblematiek
Fietspaden zijn op bepaalde plaatsen kwalitatief onvoldoende
Aantal kruispunten en wegen zijn overgedimensioneerd
Ontsluiting noord-zuid
Ongestructureerde inrichting N50
Verkeersproblematiek Zone II

kansen

Stimuleren van alternatieve vervoerswijzen
Herinrichten openbaar domein
Bedrijfsvervoerplannen

bedreigingen

Toenemend goederen- en personenverkeer

procesverloop

Het structuurplanningsproces bestaat uit 3 werkprocessen die niet los van elkaar mogen gezien worden, namelijk het planvormingsproces, het besluitvormingsproces en het overleg/communicatieproces.

1. planvormingsproces

Het planvormingsproces geeft de verschillende stappen/documenten weer die moeten leiden tot het definitief goed te keuren gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het besluitvormingsproces geeft de momenten weer waarbij de gemeenteraad en de provinciale of gewestelijke overheid hun formele goedkeuring verlenen aan bepaalde documenten in het planvormingsproces.

Het planvormingsproces verloopt in vijf fasen. Fase 1 tot 3 vormen de voorbereiding van het ontwerpstructuurplan (informele procedure). Fase 4 en 5 vormen de procedure die beschreven is in het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening.

fase 1: startnota

De startnota geeft een beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande ruimtelijke en maatschappelijke context en van het gevoerde beleid. Samen met een positionering van de hogere structuurplannen, de gewestplannen en andere bovengemeentelijke richtlijnen en plannen bevat de startnota ook een overzicht van de sterkten en zwakten, kansen en beperkingen van de stad. Noodzakelijk bijkomend onderzoek wordt gedefinieerd. Rekening houdend met de veelheid aan beschikbare informatie met betrekking tot de sectoren huisvesting, mobiliteit, bedrijvigheid, (klein)handel, mi-

lieu en natuur zal bij de opmaak van de startnota de aandacht in eerste instantie gericht worden op de definiëring van de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke entiteiten.

De startnota kan een aanzet geven tot de gewenste toekomst van het gebied (visie, concepten). Dit behelst ook het aanwijzen van de kansen en probleemvelden waar op korte en middellange termijn bij prioriteit kan gewerkt worden.

fase 2: deelstudies

Op basis van de startnota worden specifieke aandachtsvelden verder uitgediept. De deelstudies onderzoeken deelruimten of sectorale aspecten zoals de woonbehoeften, de bedrijvigheid, de mobiliteit en de open ruimte. Voor elk van deze activiteiten worden ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Er kunnen ook reeds studies gemaakt worden over bepaalde plekken of stedenbouwkundige ontwerpen voor woongebieden, straten en pleinen.

fase 3: voorontwerp

Op basis van de sectorale studies, het onderzoek naar deelruimten en het overleg met de betrokkenen komt een samenhangend geheel tot stand: het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het voorontwerp is het sluitstuk van de informele procedure. Het bevat volgende elementen: een visie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente, de gewenste ruimtelijke structuur, de planvoorstellen die essentiële aspecten van de structuur verduidelijken en het programma van acties en maatregelen. Het voorontwerp bevat de 3 gedeelten opgelegd in het Planningsdecreet ²: na-

melijk het informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

fase 4: ontwerp

Na de informele procedure wordt het voorontwerp aangepast en als ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ter advies voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro).

Vanaf dat ogenblik wordt de officiële procedure gevolgd zoals beschreven in het decreet: voorlopige vaststelling door de gemeenteraad – openbaar onderzoek – definitieve vaststelling.

fase 5: structuurplan

Het door de gemeenteraad definitief vastgestelde structuurplan wordt goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie. Nadien wordt het structuurplan bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

2. besluitvormingsproces

Binnen het planvormingsproces moet op volgende tijdstippen een formele goedkeuring verleend worden (besluitvormingsproces):

Beslissing van de gemeenteraad tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de gemeenteraad.

Definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de gemeenteraad.

Goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de Bestendige deputatie.

Buiten deze formele besluitvormingsmomenten worden leden van de gemeenteraad en afgevaardigden

² Decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning, B.S. 27 juli 1996

van de provincie en het Vlaamse gewest ook tijdens het overlegproces in de informele procedure uitgenodigd op specifieke overlegmomenten.

3. overleg- en communicatie-proces

waarom overleg en communicatie?

De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt duidelijk dat - wat ruimtegebruik betreft - niet alles overal en altijd kan; we moeten kiezen. Maatschappelijke vragen als: Wat willen we? Hoeveel hebben we ervoor over? Wat is waardevoller? ... zijn dan ook heel relevant, maar zullen zeker niet door iedereen en overal op dezelfde manier worden beantwoord. Iemand van de natuur- en milieubeweging zal bijvoorbeeld veel meer over hebben voor de bescherming van een natuurgebied, dan een bedrijfsleider die op hetzelfde terrein hoopt uit te breiden. Visies en waarden verschillen; noden worden anders ingeschat. Er zijn vaak grote achterliggende belangen mee gemoeid.

Maatschappelijke discussie is belangrijk. Op een democratische manier moet een visie op het ruimtegebruik worden ontwikkeld, waarbij op maatschappelijke en ecologische behoeften, noden en vragen wordt ingegaan, maar waarbij tegelijk doordacht en zuinig met de schaarse ruimte wordt omgesprongen, een zo hoog mogelijk rendement wordt nagestreefd en waarbij zo weinig mogelijk schade wordt berokkend. Het creëren van een voldoende groot maatschappelijk draagvlak voor het ruimtelijk beleid betekent dat de betrokkenen zich herkennen in de genomen ruimtelijke opties, deze voorstellen accepteren en zich engageren om in de uitvoering ervan te investeren.

Een concreet probleem of een kans die zich op wijk-niveau voordoet kan voor de overheid een uitstekend aanknopingspunt zijn om de samenwerking met de plaatselijke bevolking te starten. Zo kunnen plannen en voorstellen inhoudelijk worden verbeterd en krijgen ze een hogere realiteitswaarde, omdat ze dan geïnspireerd en gedragen worden door de bevolking. Het betrekken van de bevolking in het planningsproces is bouwen aan een meer democratische en open samenleving. Het maakt ook de bevolking ontvankelijk voor ruimtelijke kwaliteit en voor een verantwoord ruimtelijk beleid.

Het gaat hier echter niet alleen over het werken met en vanuit de bevolking, maar ook over de onderlinge communicatie tussen de verschillende diensten en autoriteiten op alle beleidsniveaus. De uitgangshouding die in de communicatie rond ruimtelijke planning wordt aangenomen is van groot belang. Omdat niemand alle kennis of deskundigheid in pacht heeft, komt het erop aan nieuwe verhoudingen, begrip en samenwerking tussen alle betrokkenen te doen ontstaan. De wil om te praten en te overleggen is hierin fundamenteel. Alle betrokkenen bij de ruimtelijke planning moeten als het ware partners zijn. Enkel met hun steun en medewerking kunnen plannen tot stand komen en gerealiseerd worden.

overlegmodel

De besluitvorming over het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Meulebeke wordt voorbereid in verschillende overlegorganen en doorgepraat middels verschillende communicatiekanalen. Om de overlegorganen optimaal te laten werken moet aan de deelnemers tijdig de uitnodiging met de agenda en te bespreken documenten ontvangen. De informatie moet toegankelijk zijn voor elke gesprekspartner. Bovendien moet

het duidelijk zijn hoe de gesprekspartners kunnen reageren en op welke manier de reacties in het verder planningsproces verwerkt worden.

kerngroep GRS

De Kerngroep GRS is de motor van het structuurplanningsproces; ze coördineert en organiseert alle werkzaamheden en fungeert als een soort dagelijks bestuur dat samenkomt telkens de nood zich voordoet.

De kerngroep is als volgt samengesteld

- burgemeester;
- gemeentesecretaris
- schepen ruimtelijke ordening
- stedenbouwkundig ambtenaar
- afgevaardigde dienst stedenbouw
- afgevaardigde milieudienst
- informatiedienst
- ruimtelijk planners WVI

Het gemeentebestuur verzorgt de uitnodigingen van de overlegvergaderingen, maakt het verslag van de vergaderingen en verspreidt de verslagen.

De kerngroep GRS kan in de loop van het structuurplanningsproces beslissen om bijzonder overleg te organiseren, bijvoorbeeld omtrent een specifiek thema en/of met een welbepaalde maatschappelijke doelgroep.

stuurgroep GRS

De stuurgroep is het overlegorgaan dat advies uitbrengt over alle belangrijke stappen en documenten van het planningsproces.

De stuurgroep wordt als volgt samengesteld:

de leden van de kerngroep GRS

de leden van de gecoro
vertegenwoordigers van de gemeentelijke advies-
raden
afgevaardigden van de politieke fracties

De stuurgroep is daarmee het overlegorgaan bij uitsteking op het lokale niveau. Het is het forum waar de beleidsverantwoordelijken, de ambtenaren, de deskundigen en de georganiseerde bevolking met elkaar in dialoog treden. De werking van de stuurgroep heeft een wervende functie ten aanzien van het maatschappelijk draagvlak van het structuurplanningsproces.

De stuurgroep wordt voorgezeten door een procesbegeleider/gespreksleider.

De ontwerper staat in voor de opmaak van de verslagen van de stuurgroep. De procesbegeleider/gespreksleider controleert de verslagen. Het gemeentebestuur verzorgt de uitnodigingen van de overlegvergaderingen en verspreidt de verslagen.

gecoro

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) is de adviesraad voor ruimtelijke ordening op het niveau van de stad. De opdracht van de Gecoro in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan situeert zich op volgende domeinen:

In het beste geval is de commissie vanaf de aanvang van de opmaak van het plan één der preferentiële gesprekspartners, zowel bij het denkproces, als bij de communicatie van het denkproces. Het houdt o.m. in dat de voorzitter of afgevaardigde van de commissie bv. als waarnemer zou kunnen deelnemen aan de plenaire vergadering (zie structureel overleg) en aldus kan zorgen voor een goede informatiedoorstroming.

In alle geval wordt door de commissie advies gegeven aan de gemeenteraad voorafgaandelijk aan

de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Op 8 juni 2011 werd een toelichting gegeven aan de gecoro.

Zij bundelt en coördineert de reacties van het openbaar onderzoek en van de adviesronde over het ontwerp.

Zij geeft een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad die het plan definitief vaststelt op basis van al die gegevens.

Zij speelt een rol bij de totstandkoming van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de stedenbouwkundige verordeningen.

Gezien de rol die gespeeld wordt bij de totstandkoming van het gemeentelijk structuurplan is het bijzonder belangrijk dat de leden van de commissie in de loop van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op de hoogte wordt gehouden van de vorderingen en in staat zijn zich te informeren.

De adviesorganen spelen een belangrijke rol in het functioneren van het nieuwe decreet. Ingevolge de draagwijdte van de adviezen maakt de advisering integraal deel uit van de procedure. Het juridische gevolg is dat ze onderworpen is aan het juridische toetsingsrecht van de conformiteit met de regelgeving. Dat is zowel voor het ruimtelijk structuurplan als voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen het geval.

Gezien er van de adviesorganen technische adviezen worden verwacht en die adviezen moeten gedragen worden vanuit de maatschappelijke, ruimtelijk relevante invalshoeken, is de samenstelling van de organen enerzijds, en de deskundigheid anderzijds, een duidelijke noodzaak. Voor de Gecoro is er geen voordracht van deskundigen door bepaalde instanties vereist. Wel wordt als algemene vereiste gesteld dat verte-

genwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen binnen een gemeente er deel van moeten uitmaken en dat van een minimum aan deskundigheid moet aanwezig zijn.

De adviescommissie is dus geen gemeenteraadcommissie; ze is per definitie dan ook niet samengesteld uit gemeenteraadsleden gezien het decreet bepaalt dat leden van het schepencollege of van de gemeenteraad geen lid kunnen zijn van de commissie.

raadpleging aanpalende gemeenten (en provincies)

Over grensoverschrijdende en gemeenschappelijke problemen, kansen of oplossingen worden de aanpalende gemeenten en eventueel provincie(s) reeds in de informele procedure geraadpleegd. Dit voorkomt problemen bij het overleg voorzien in de informele procedure en zal ook het planningsproces uit deze invalshoek verrijken.

structureel overleg tussen Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau

Op belangrijke momenten in het planningsproces wordt een structureel overleg georganiseerd met vertegenwoordigers van het provinciaal en gewestelijk niveau. Dit overleg verloopt schriftelijk en/of in plenaire zitting.

Hiervoor worden in de eerste plaats uitgenodigd: de Provinciale Planologische Dienst (Provinciebestuur West-Vlaanderen), de Afdeling ROHM- West-Vlaanderen (AROHM) en de Afdeling Ruimtelijke Planning (AROHM). Daarnaast worden vertegenwoordigers van de sectorale departementen van de provinciale en gewestelijke overheid aangeschreven (Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen, AMINAL, ...). Aan deze adviserende diensten worden de procesnota, de startnota en het ontwerp van gemeentelijk

ruimtelijk structuurplan ter advies overgemaakt. Een plenaire overlegvergadering wordt georganiseerd na het indienen van de startnota en het voorontwerp; de procesnota wordt schriftelijk overgemaakt aan AROHM en de Provinciale Planologische Dienst. In andere gevallen wordt schriftelijk advies gevraagd. In de loop van het planningsproces kan volgens noodzaak bijkomende bilateraal overleg worden georganiseerd.

Structureel overleg startnota: 11 maart 2004

Structureel overleg voorontwerp: 8 juli 2008

Plenair overleg voorontwerp: 1 april 2010

overleg- en participatiemomenten met de bevolking

Het ruimtelijk beleid belangt iedereen aan. Daarom wordt de bevolking uitgenodigd om mee na te denken over de ruimtelijke toekomst van Meulebeke. In de loop van het planningsproces worden daarom op verschillende momenten informatie- en/of gespreksavonden georganiseerd. Bovendien liggen alle goedgekeurde documenten en verslagen ter inzage van de bevolking, de gecoroleerden, de gemeenteraadsleden en alle andere geïnteresseerden. Aan het secretariaat structuurplan van de gemeente Meulebeke kunnen ook alle bemerkingen en suggesties rond het structuurplan overgemaakt worden.

De coördinaten van het secretariaat structuurplan worden vermeld in alle informatiemiddelen voor de ruime bevolking.

Het secretariaat structuurplan wordt waargenomen door de informatiedienst van de gemeente, met name door mevrouw Carine Collumbien.

Een eerste informatie- en gespreksavond werd georganiseerd op 17 mei 2001. Op deze avond kreeg de bevolking de kans om kennis te maken met het doel

en de werkwijze van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In kleine groepen wordt nagedacht over de ruimtelijke problemen, knelpunten, mogelijkheden en gewenste ontwikkelingen in de stad. De uitnodiging voor deze denkvond wordt in bijlage gevoegd.

Naar aanleiding van het plenair overleg wordt een informatieavond georganiseerd voor de leden van de gemeenteraad en de GECORO (maart 2010).

Ten slotte wordt tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp een informatie- en inspraakvergadering georganiseerd om zo te voldoen aan de verplichtingen opgelegd in het Planningsdecreet.

De procesbegeleider/gespreksleider zit de informatie- en gespreksavonden voor, verzorgt mede de toelichting en bewaakt de inbreng van de bevolking.

De kerngroep GRS kan in de loop van het structuurplanningsproces beslissen om bijzonder overleg te organiseren, bijvoorbeeld omtrent een specifiek thema en/of met een welbepaalde maatschappelijke doelgroep.

informatiemiddelen

De directe communicatie met de bevolking wordt ondersteund door nieuwsbrieven. Deze nieuwsbrieven worden hetzij afzonderlijk gepubliceerd of ingevoegd in de bestaande informatiekranen en worden verspreid bij alle adressen in Meulebeke. De nieuwsbrief verschijnt minstens driemaal gekoppeld aan de informatie- en gespreksavonden.

richtinggevend deel

in leiding

Als tweede luik van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, geeft het richtinggevend gedeelte een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Deze wensstructuur is toekomstgericht, maar kan niet los gezien worden van de bestaande ruimtelijke structuur, zoals beschreven in het eerste deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt uitgegaan van de voorziene ruimtelijke behoeften, ingespeeld op de waargenomen trends (om ze te ondersteunen, af te remmen of duurzaam te laten ontwikkelen) en er wordt getracht een duurzame oplossing te bieden aan de problemen, zoals die werden beschreven in het eerste deel.

Bij de opmaak van de gewenste ruimtelijke structuur worden eerst enkele algemene uitgangspunten vooropgesteld. Het betreft een globale toekomstvisie en globale doelstellingen, die de toekomstvisie vorm geven.

Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ruimtelijke structuur, die het kader vormt waarbinnen de doelstellingen gerealiseerd moeten worden. De gewenste ruimtelijke structuur is enerzijds uitgewerkt per deelstructuur (landbouw, natuur, wonen, werken, recreatie, verkeer) en per deelentiteit waarin alle deelstructuren gezamenlijk aan bod komen.

Om de doelstellingen in de praktijk te concretiseren en de gewenste ruimtelijke structuur op het terrein waar te maken, worden tenslotte een aantal maatregelen vooropgesteld.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Het richtinggevend gedeelte zet hierin de krijtlijnen voor het toekomstige ruimtelijke beleid uit. Elke beleidsbeslissing zal getoetst moeten worden aan haar ruimtelijke consequenties, die in overeenstemming moeten zijn aan de beschreven beleidsdoelstellingen. Er kan enkel afgeweken worden mits een gemotiveerde beslissing, of zoals het decreet van 24 juli 1996 het stelt: “het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.”

De gewenste ruimtelijke structuur op bovengemeentelijk niveau wordt beschreven door het Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Structuurplan. Deze werden als ‘ruimtelijke beleidsplannen’ opgenomen in het eerste deel, het informatief gedeelte.

visie en conceptelementen

Een globale toekomstvisie voor de gemeente Meulebeke (op meso-niveau) wordt uiteengezet, samen met de globale doelstellingen.

1. visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

1.1. gewenste rol van de gemeente

De visie op de toekomstige ontwikkeling van Meulebeke geeft aan welke rol de gemeente in de toekomst wenst op te nemen. Deze rol is ingegeven door de kwaliteiten van de gemeente zelf als door boven gemeentelijke beleidskaders (RSV en PRS West-Vlaanderen).

Meulebeke is van oudsher een sterk dynamische landbouwgemeente. De landbouw is nagenoeg overal nadrukkelijk aanwezig en gaf grotendeels aanleiding tot het fijnmazig wegennet in de open ruimte. Het agrarisch grondgebruik staat tevens garant voor de open ruimte.

Een dynamische landbouw impliceert voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de landbouw zodat ze kan inspelen op wisselende trends en ontwikkelingen. Hierbij gaat de nodige aandacht naar het accentueren of herstellen van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en de ecologische structuren in de gemeente, wat ook haar meerwaarde betekent voor het recreatief medegebruik binnen de gemeente.

Naast een dynamische landbouwgemeente wenst Meulebeke haar rol als specifiek economisch knooppunt in het buitengebied ten volle op te nemen. Het

voorzien van voldoende ruimte voor lokale en regionale bedrijvigheid is hierbij bepalend. Nieuwe bedrijventerreinen kunnen, naast hun economische rol, eveneens een toegevoegde waarde betekenen voor de woonomgeving, afwerking van de kern, ... Integratie van de bestaande natuurlijke structuur, doorsteken voor de zwakke weggebruiker, landschappelijke inkleiding van het bedrijventerrein, ... behoren tot de mogelijkheden.

Er wordt gestreefd naar een gemeente met een kern en verschillende woonconcentraties waar het goed is om te wonen, werken en ontspannen.

Dit betekent een sterke leefbare kern met een kwalitatief en gedifferentieerd aanbod aan woonmogelijkheden en werkgelegenheid, een levendig centrum, goed bereikbare voorzieningen, een kwalitatieve en verkeersveilige inrichting, ontspanningsmogelijkheden, voldoende groenvoorzieningen, ...

Binnen de woonconcentraties ligt de nadruk op het behoud van de leefbaarheid en kwaliteit. Er wordt geen actief woonbeleid gevoerd op vlak van nieuwe wooneenheden. De nadruk ligt op het versterken van de kwaliteit van deze concentraties. Renovatie van het bestaande woonpatrimonium en opwaarderen van het openbaar domein moeten de leefbaarheid in de woonconcentraties verhogen. Kleinschalige inbreidingsprojecten blijven mogelijk.

De opwaardering van het openbaar domein is maatwerk en staat in relatie tot de eigenheid en het profiel van de woonconcentraties.

De kern en de woonconcentraties zijn omgeven door een kwalitatieve open ruimte die een buffer vormt tegen de verdere verstedelijking van de regio. In de open ruimte wordt een verweving van functies nagestreefd.

1.2. uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente

duurzame ontwikkeling

De gemeente Meulebeke streeft een duurzame ruimtelijke ontwikkeling na. Dit is een ontwikkeling op lange termijn waarbij het gemeentelijk structuurplan het ideale instrument vormt.

De gewenste ruimtelijke structuur is een resultante van de afweging van de verschillende structuren (wonen, werken, natuur, landbouw, verkeer, recreatie, ...). De concrete beleidsopties worden in samenhang met elkaar bekeken vanuit een lange termijnperspectief.

verwevenheid van functies

Een blijvende verweving van functies, zowel in de bebouwde omgeving als in de open ruimte, staat voorop. Bij verweving van functies wordt een goede ruimtelijke inpassing en goed nabuurschap nagestreefd. Door een verantwoorde verweving van functies wordt op een zuinige manier omgesprongen met de ruimte.

zuinig ruimtegebruik

De schaarse ruimte in Vlaanderen dient op een optimale wijze ingevuld te worden. Verwevenheid van functies en verdichting van bestaande activiteiten moeten deze schaarse ruimte behoeden voor ongebreideld ruimtegebruik. Nieuwe ontwikkelingen moeten een zuinig ruimtegebruik nastreven en geoperationaliseerd worden via concrete doelstellingen (voldoende woningdichtheid, collectieve bufferzone rondom bedrijven, ...).

hoge beeldkwaliteit

De kwaliteit van de ruimte wordt niet alleen bepaald door een goede ruimtelijke ordening. Ook de verschijningsvorm en de gewaarwording van de omgeving

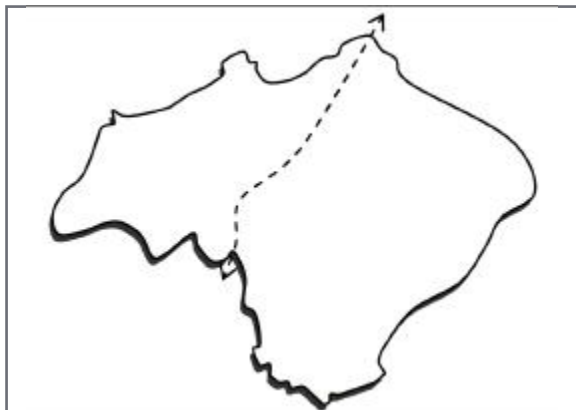
zijn hierin zeker even belangrijk. Het verhogen van de beeldkwaliteit van het openbaar domein speelt hier een belangrijke rol. De gemeente kan hierdoor een positieve bijdrage leveren die mogelijk inspirerend werkt voor de private sector.

duurzame ontsluiting met aandacht voor alternatieve vervoersmodi

Er wordt gestreefd naar een duurzame ontsluiting van de kern en de woonconcentraties met bijzondere aandacht voor de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid. Mede om dit te bereiken wordt bijzondere aandacht besteed aan de alternatieve vervoersmodi, namelijk de zwakke weggebruiker en het openbaar vervoer. Een duurzame ontsluiting houdt eveneens in dat nieuwe ontwikkelingen in een ruim verkeerskader moeten bekeken worden.

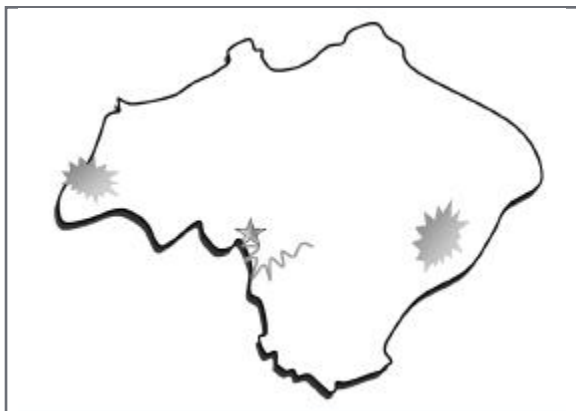
2. concepten voor de gemeente

randweg als harde grens



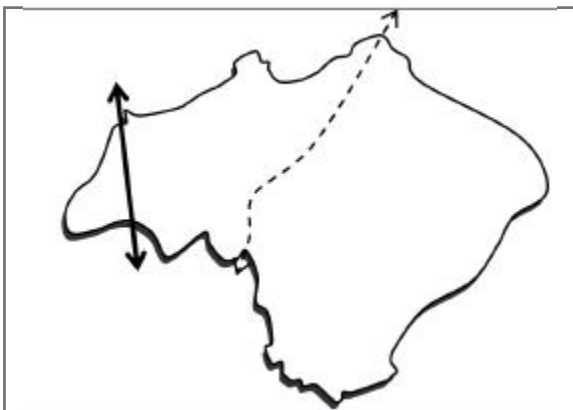
Momenteel is de noordelijk gelegen strook langs de Randweg vrijwaard gebleven van lintbebouwing en fenomenen zoals baanwinkels. De gemeente wenst deze situatie te bestendigen en de Randweg aldus te gebruiken als harde grens tussen de kern van Meulebeke en de open ruimte. Om de grenslijn tussen de bebouwde en open ruimte te accentueren kunnen langs de Randweg structurerende groenelementen aangebracht worden zoals boomrijen, bermen, ...

uitbouwen en optimaliseren van een netwerk aan publiek groen



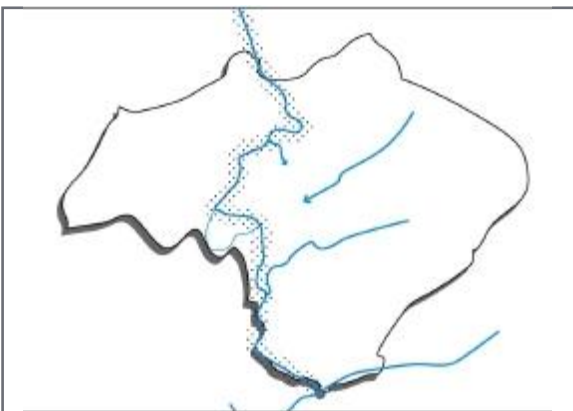
Met de Veldbossen, het domein Ter Borch en de Kleiputten, beschikt de gemeente reeds over een aantal (mogelijke) publieke groenvoorzieningen. Deze groene stepping stones kunnen verder uitgebouwd worden en onderling met elkaar verbonden worden. Ten aanzien van de Veldbossen en de Kleiputten geldt dit als een suggestie naar de hogere overheid. Het uitbouwen van een parkbegraafplaats rond de Citroenbeek als randgemeentelijke afwerking, het ontwikkelen van een “groene” Lapperbeek met bv. een fietsverbinding naar het centrum toe, zijn potenties. Deze groenverbindingen dragen bij tot een positieve leef- en woonkwaliteit voor de inwoners van Meulebeke.

versterken van de toegangspoorten tot de gemeente



Bijzondere aandacht gaat uit naar de beeldwaarde van de functies langs de N50 en de N399. Om de herkenbaarheid en de aantrekkingskracht van de gemeente Meulebeke te verhogen, kan langs de invalswegen (N399 en N50) het openbaar domein en de aanpalende eigendommen heringericht worden via een totaalproject. De herstructurering van deze wegen gebeurt in overleg met de hogere overheid. Door een herinrichting zal doorgaand verkeer en lokaal verkeer op een vlottere manier worden afgewikkeld. De herinrichting van de omgeving van de N50 kan tevens de integratie van de woonclave 't Veld te bewerkstelligen.

beekvalleien als ecologische dragers en dragers voor assen voor zwakke weggebruiker



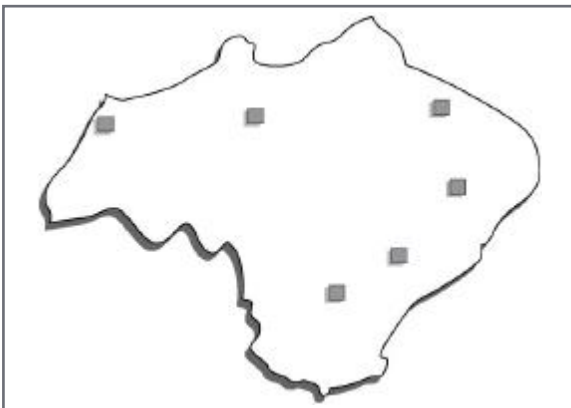
Beken en hun valleien zijn belangrijke dragers van ecologische infrastructuur, zowel wat fauna als flora betreft. Binnen de bebouwde omgeving dragen ze bij tot een aantrekkelijke en leefbare woon/werkomgeving; buiten de bebouwde omgeving dragen ze bij tot een kwaliteitsvolle open ruimte.

Beekvalleien bieden mogelijkheden om uitgebouwd te worden tot groene ecologische corridors. Beekvalleien zijn daarenboven uitgelezen dragers voor assen voor de zwakke weggebruiker tussen de kern en de open ruimte. Bijzondere aandacht gaat naar de Lapperbeek, Citroenbeek, Bonebeek (niet overweld deel), Oude Devebeek, Devebeek en Mandel.

Deze lokale en bovenlokale beekvalleien vormen, samen met het netwerk aan groene ruimten, de fundamenteën voor een samenhangend ecologisch netwerk. Beken dienen voor de natuurlijke afwatering van gebieden. Zij fungeren als schakel in de kringloop voor de afvoer van hemelwater naar rivieren, die op hun beurt dit water afvoeren naar zee.

Door de provincie werd de Devebeek als natuurverbingsgebied geselecteerd waardoor acties met betrekking tot deze vallei in samenspraak met deze hogere overheid dienen te gebeuren.

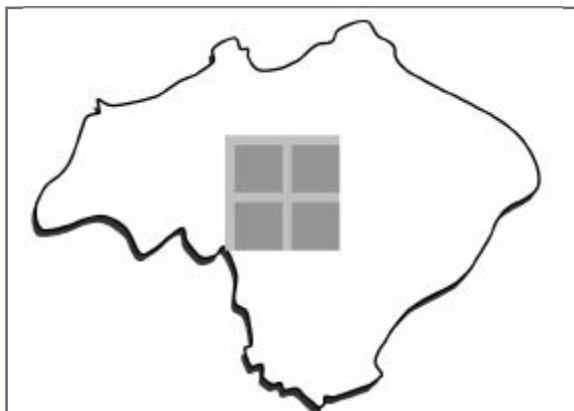
leefbare woonconcentraties met eigen identiteit en profiel



In de woonconcentraties wordt geen actief woonbeleid gevoerd op vlak van nieuwe wooneenheden. De nadruk ligt op het versterken van de kwaliteit van deze concentraties. Renovatie van het bestaande woning-patrimonium en het opwaarderen van het openbaar domein moet de leefbaarheid in de woonconcentraties verhogen. Kleinschalige inbreidingsprojecten blijven mogelijk.

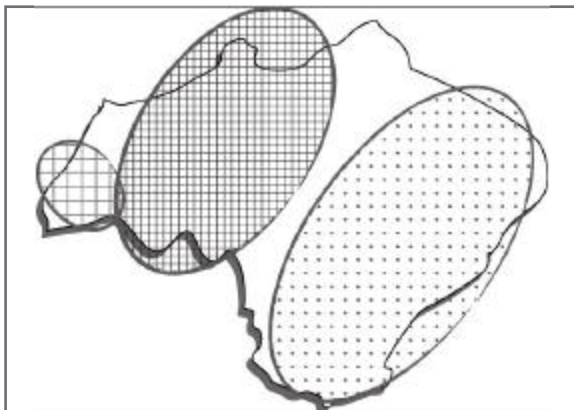
De opwaardering van het openbaar domein is maatwerk en staat in relatie tot de eigenheid en het profiel van de gehuchten.

economisch maar leefbaar knooppunt



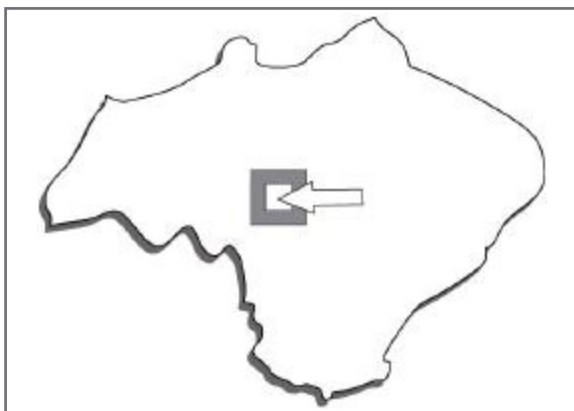
Als specifiek economisch knooppunt gaat bijzondere aandacht naar het behoud van de leefbaarheid binnen de woonomgeving. De kern Meulebeke staat niet alleen garant voor een aanbodbeleid voor bedrijvigheid; als structuurondersteunend hoofddorp dient zij tevens een kwalitatief woonaanbod en een kwalitatieve woonomgeving na te streven. Een afgestemd beleid tussen wonen en werken is noodzakelijk; bijzondere aandacht gaat naar verkeersveiligheid en naar opportuniteiten om de woonomgeving te versterken (vb. interne doorsteek). Meulebeke wordt verder uitgebouwd in z'n verzorgende functie. Nieuwe voorzieningen op maat van de kern worden hier geconcentreerd.

differentiatie van de open ruimte



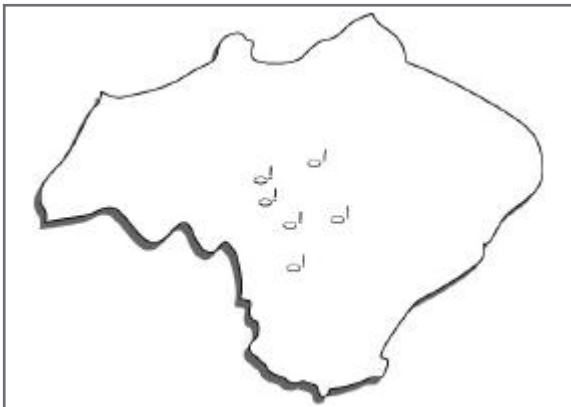
De eigenheid en de landschappelijke kwaliteit van de drie open ruimte gehelen, met name het veldgebied, het bulkenlandschap en het kouterlandschap, wordt versterkt. Door het aanbrengen van lineaire elementen, zgn. *“lijnen in het landschap”*, en beeldbepalende elementen bekomt men een aantrekkelijk en kwaliteitsvol ingericht landschap, dat het zacht recreatief medegebruik van het landschap stimuleert en ondersteunt.

versterken van woonstructuur door uitbouwen van totaalprojecten



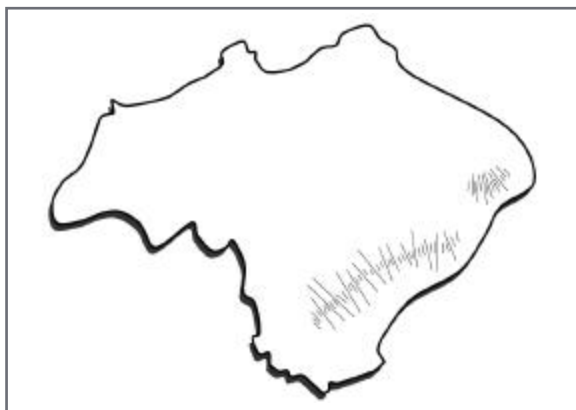
De kern omvat potenties om de woonstructuur van Meulebeke te versterken. Deze gebieden hebben, gelet hun omvang, potenties om een gedifferentieerd woningaanbod uit te bouwen voor diverse doelgroepen. Daarnaast bieden deze gebieden, gelet hun ligging langsheen een beek of oude spoorwegbedding, potenties om de kwaliteit van de woonomgeving te verhogen (assen voor zwakke weggebruiker, groene aders, ...).

creatief omgaan met verkavelingen en woonvormen



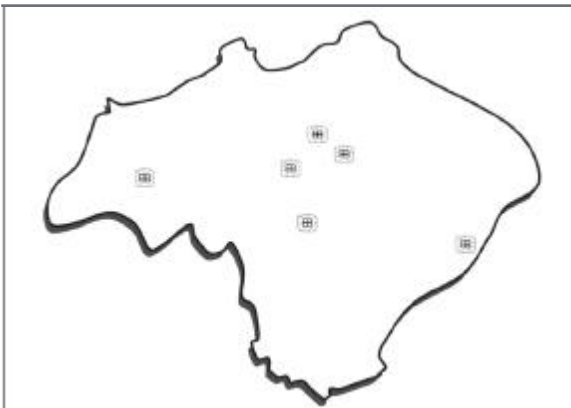
Bij het uitwerken van nieuwe verkavelingen moet de stedenbouwkundige opzet resulteren in een herkenbaar woonmilieu met een eigen kwaliteit. Het eindproduct moet meer zijn dan steeds dezelfde straatjes met een combinatie van standaard-cataloguswoningen. De vorm van de kavel, de kavelgrootte, de manier en de plek waarop een huis op de kavel geplaatst wordt en het woningtype dat bij de kavel hoort, maken een woonomgeving herkenbaar en aantrekkelijk.

vrijwaren heuvelflanken voor verdere ontwikkeling



De in het zuiden hoger gelegen gronden, en in het bijzonder de omgeving van Herenthoek, de Ketelberg en Hulsvelde, verdienen speciale aandacht. Nieuwe activiteiten moeten kaderen in het open ruimtebeleid, om de landschappelijke herkenbaarheid en het reliëf te vrijwaren. Op de zuidoostelijke heuvelflank van de Paanders is het wenselijk om een ruimtelijk beleid te voeren om dit gebied te vrijwaren.

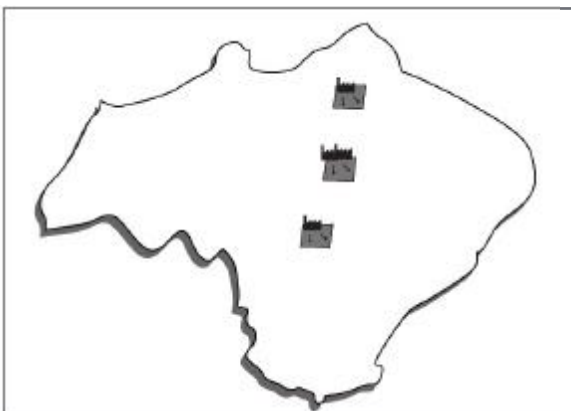
aandacht voor kwaliteit op bedrijven- terreinen



Een aantal bedrijventerreinen in de gemeente hebben momenteel weinig ruimtelijke kwaliteit te bieden. Vooral de afwezigheid van buffers op het milieubelastend industrieterrein en de afwezigheid van groene ruimtes in het algemeen, geven een negatieve indruk. De nabijheid van groen verbetert nochtans in belangrijke mate de werkomstandigheden en de sfeer. De bedoeling van buffers bestaat erin industriële zones te isoleren van omliggende gebieden zoals landbouwgronden, woonwijken, ...

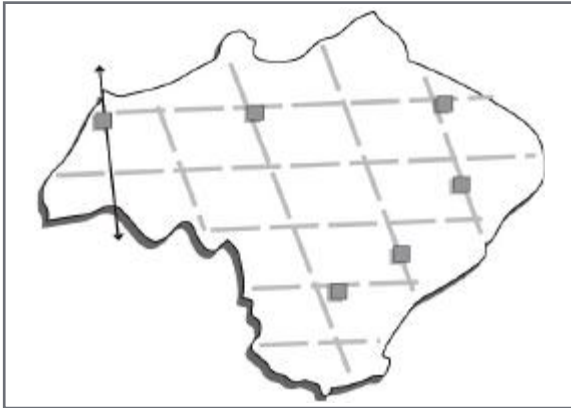
Groene zones binnen een industriegebied verbinden met naburige zones levert een belangrijke bijdrage aan de biologische wisselwerking, naast de sociale functie die zij uitoefenen.

bundelen van bedrijvigheid



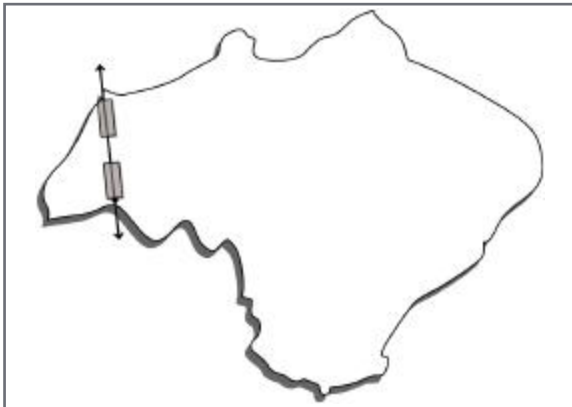
Nieuwe bedrijvigheid wordt bij voorkeur ingeplant aansluitend of nabij grootschalige bedrijvigheid/concentraties aan bedrijvigheid. Op deze manier wordt de bedrijvigheid geclusterd wat op haar beurt de nodige schaalvoordelen kan opleveren.

uitbouw van een samenhangend traag verkeersnetwerk



De gemeente beschikt over tal van functionele en recreatieve fiets- en wandelroutes. Deze routes worden op elkaar afgestemd en met elkaar gelinkt door de uitbouw nieuwe routes voor langzaam verkeer. Belangrijk hierbij is de verbinding van de woonconcentraties met de kern en de link met het intern publiek groennetwerk. De natuurlijke structuur vormt een belangrijke drager voor dit samenhangend traag verkeersnetwerk.

N50 als gemengd gebied



De N50 wordt verder verdicht ondermeer omwille van het gunstige bereikbaarheidsprofiel. De N50 ter hoogte van 't Veld wordt verder ontwikkeld als gemengd gebied met bedrijfsvuncties en behoud van de bestaande woonfuncties en kleinhandelsactiviteiten waarbij een optimaal ruimtegebruik voorop staat. Er wordt verder gewerkt op de bestaande functies; er wordt geen nieuw aanbod toegelaten. Het segment begrepen tussen de Vennensdreef en de Grote Roeselarestreet wordt eveneens verder verdicht als gebied met bedrijfsvuncties, met behoud van de bestaande woonfuncties en kleinhandelsactiviteiten. Voor de bestaande grote bedrijfsvuncties wordt de mogelijkheid tot uitbreiding voorzien, met respect voor de draagkracht van de omgeving. Bijzondere aandacht gaat uit naar de beeldwaarde van de functies langs de N50. De N50 zelf wordt geherstructureerd in overleg met de hogere overheid waardoor doorgaand verkeer en lokaal verkeer op een vlottere manier worden afgewikkeld.

gewenste deelstructuren

1. gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

1.1. uitgangspunten

bovenlokale bevoegdheid

De GEN¹, GENO² en de natuurverwevingsgebieden die door het Vlaamse Gewest zullen aangeduid worden, moeten door de provincie verbonden worden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Ook de selectie en het bepalen van ontwikkelingsperspectieven voor structurerende landschapselementen en -componenten behoort tot de provinciale bevoegdheid.

De in het PRS afgebakende hypothetische natuur-aandachtszone "Mandelvallei" loopt in het zuiden van de gemeente. Verder is in het PRS de Devebeek (van noord naar zuid doorheen de gemeente) geselecteerd als natuurverbindingsgebied. Een beleid van behouden, herstellen en versterken van kleine landschapselementen (KLE) moet hier gevoerd worden. Bovendien wordt de Mandelvallei ook gemarkeerd als structurerende reliëfcomponent. De Veldbossen, die deel uitmaken van het Ardooeveld zijn geselecteerd als complex van natuur. De GEN³, GENO⁴ en de natuurverwevingsgebieden die door het Vlaamse Gewest zullen aangeduid worden, moeten door de provincie verbonden worden met natuurverbindingsgebieden

1 GEN = Grote Eenheden Natuur

2 GENO = Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

3 GEN = Grote Eenheden Natuur

4 GENO = Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Ook de selectie en het bepalen van ontwikkelingsperspectieven voor structurerende landschapselementen en -componenten behoort tot de provinciale bevoegdheid.

gemeentelijke bevoegdheid

De lokale ecologische infrastructuur moet aansluiten op de natuurverbindingsgebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. In het afbakenen van de lokale ecologische infrastructuur is een taak voor de gemeente weggelegd. Structurerende elementen (open ruimteverbindingen en visueel waarneembare objecten in het landschap) van lokaal niveau moeten uitgewerkt worden in een GRUP.

1.2. visie

De gewenste structuur stelt de ondersteuning van de bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur voorop.

Bij de gewenste natuurlijke structuur ligt de nadruk op de uitbouw van een samenhangend ecologisch netwerk. Bijzondere aandacht gaat naar groenvoorzieningen in en aan de rand van de kern. Het versterken van de bestaande ecologische infrastructuur, het uitbouwen van bijkomende ecologische infrastructuur, het onderlinge verbinden van deze structuren en het aantakken op ecologische infrastructuur in de open ruimte vormen een belangrijke uitdaging.

In gebieden met reeds aanwezige kwaliteiten inzake ecologische infrastructuur zoals de Devebeek, de Mandel, de Veldbossen en Ter Borch/Kapellebos wordt gestreefd naar het behoud en het versterken van de aanwezige ecologische kwaliteiten.

De haalbare doelstellingen en gebiedsgerichte acties, geformuleerd in het GNOP, dienen een uitwerking te krijgen.

Vanuit de gewenste landschappelijke structuur staat het versterken of het herstel van de landschappelijke beeldkwaliteit en beleving voorop. Landschappelijk structurerende elementen worden behouden en/of versterkt. In minder kwaliteitsvolle landschappen wordt gestreefd naar een verhoogde beeldkwaliteit. Kleine landschapselementen (KLE's) vervullen een belangrijke rol bij het versterken van de natuurlijke en landschappelijke structuur.

Voldoende aandacht gaat naar het beheren van de waterhuishouding te Meulebeke.

1.3. ruimtelijke vertaling

1.3.1. uitwerken scenario's GNOP

Onderstaande scenario's worden verder uitgewerkt zodat ze bijdragen tot het stimuleren van natuurontwikkeling binnen de gemeente.

scenario "de Veldbossen"

Bij het scenario "Veldbossen" is het de bedoeling via extra subsidies voor de aanplant van duurzame en streekeigen soorten (op te stellen via een gemeentelijke verordening) in een specifieke zone rond de Veldbossen de vrijwillige aanplant door landbouwers, particulieren, ... te stimuleren. De aanplant dient zodanig te zijn dat het huisvesten van de steenuil gestimuleerd wordt. Deze aanplant wordt gekoppeld aan een gewestelijke subsidie.

Het Ardooeveld is opgenomen binnen bij het operationeel uitvoeringsprogramma op Vlaams niveau (zie

informatie deel, 1.4, Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur). Er wordt ondermeer een GRUP opgemaakt ter versterking van de natuurwaarden, bosstructuren en cultuurhistorische waarden, in principe binnen de bestaande groene bestemmingen.

scenario “Meulebeekse kleiputten” (suggestie hogere overheid)

In het scenario “Meulebeekse kleiputten” is de visie van het huidig gemeentebestuur als volgt:

deels bedrijvigheid (beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor de huidige bedrijven)

deels opvullen met aarde of inerte stoffen,

hetzij volledig zodat dit gebied bv. met een bos kan afgedekt worden

hetzij gedeeltelijk zodat er nog een waterpartij of een poel overblijft en het gebied zodoende kan evolueren tot een eigen ecologische biotoop

In beide gevallen kan het gebied dienstig zijn voor stille recreatie

Verder onderzoek van de site is hierbij vereist voor het achterliggend gebied, op het gewestplan bestemd als uitbreidingszone voor ontginning: nabestemming landbouw

Via de goedkeuring van PRUP Kleiputten (MB 23 maart 2011) wordt bovenstaande visie reeds deels ingevuld. Het resterende deel van de visie geldt als suggestie naar de hogere overheid, gelet het bovenlokaal karakter van de kleiputten.

scenario “natuur in stedelijke sfeer – Ter Borch”

In functie van het scenario “natuur in stedelijke sfeer - Ter Borch” heeft de gemeente het Kapellebos reeds

in zuid(west)elijke richting uitgebreid. De natuurlijke structuur van Ter Borch kan verder versterkt worden in functie van de acties zoals geformuleerd in het geïntegreerd plan voor de Devebeek (zie informatief deel).

scenario “omgeving Hulsvelde”

Bij het scenario “omgeving Hulsvelde” is het de uiteindelijke bedoeling om via extra subsidies de vrijwillige aanplant van streekeigen KLE's in de zone tussen de Citroenbeek en de kamlijn van de heuvelrug, een boemrijker gebied te bekomen, als groene verbinding tussen de natuurgebieden het Kapellebos en de Kleiputten. Dit alles met respect voor de geselecteerde zichtassen.

Actiepunten die betrekking hebben op de Mandelvallei en de vallei van de Devebeek moeten, aangezien de Mandelvallei als hypothetische natuuraandachtszone en de Devebeek als natuurverbingsgebied geselecteerd is door de provincie, in overleg met deze hogere besturen gebeuren.

1.3.2. uitbouwen lokaal ecologische infrastructuur

De lokale natuurwaarden te Meulebeke zijn gerelateerd aan de beekvalleien en de bossen. Sommige bossen en beekvalleien zijn geselecteerd op bovenlokaal niveau (Mandel, Devebeek en Veldbossen) maar kunnen via lokatiegerichte ingrepen de lokale ecologische structuur versterken.

Uitgaande van deze acties overgenomen uit het GNOP kunnen twee **projectzones voor natuurontwikkeling** geselecteerd worden: omgeving Kleiputten en omgeving Kapellebos. Voor de omgeving Kleiputten geldt dit als een suggestie naar de hogere overheid.

Met het domein Ter Borch/Kapellebos beschikt de gemeente over een grote publieke groene long. De ge-

plande parkbegraafplaats gelegen ter hoogte van de Ommegangsdreef zal versterkend werken.

De gemeente wenst een bijkomend publieke groenvoorziening uit te bouwen rondom de Kleiputten.

Naast deze projectzones voor natuurontwikkeling zijn eveneens **stapstenen** van belang bij het uitbouwen van lokaal ecologische structuur. Ze fungeren als verbingsgebiedjes tussen natuur- en groengebieden. Deze stapstenen worden behouden en kunnen via een stimulerend beleid versterkt worden. Een sensibiliserend en stimulerend/subsidiërend beleid wordt hiertoe uitgewerkt.

De restanten van de Veldbossen worden geselecteerd als stapsteen. Gezien het Ardooieveld is opgenomen binnen bij het operationeel uitvoeringsprogramma op Vlaams niveau (zie informatie deel, 1.4, Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur) geldt dit als een suggestie naar de hogere overheid.

De aanplant van duurzame en streekeigen soorten wordt via het GNOP-scenario Veldbossen gestimuleerd. Deze aanplant gebeurt op vrijwillige basis.

Andere groene elementen in de open ruimte zoals perceelsrandbegroeiing, wegbermen, poelen, erfbeplanting bij landbouwzetels, ... kunnen eveneens fungeren als stapstenen. Het populierenbos nabij de Devebeek/Kazandwijk wordt geselecteerd als stapsteen, evenals het buurtpark nabij het gemeentehuis. Dit buurtpark omvat een aantal groenelementen maar heeft eerder een lokaal recreatieve functie.

Ook de huidige begraafplaats in het centrum van Meulebeke wordt geselecteerd als stapsteen. De aanplantingen binnen deze stapsteen hebben daarenboven een funeraire betekenis.

Bij ruimtelijke ingrepen (vb. realisatie van woonproject - reconversieproject) zal onderzocht worden in welke mate groene doorsteken en/of bijkomend lokaal groen gerealiseerd kunnen worden. Ze kunnen als stepping-stones mee helpen de lokaal ecologische verbindingen te ontwikkelen. Het groen binnengebied in het project Kerkemeersen wordt eveneens geselecteerd als stapsteen.

Het deel van de vallei van de Devebeek, meer bepaald het deel van de vallei gelegen tussen de gemeente Pittem en de kern van Meulebeke, is opgenomen binnen het operationeel uitvoeringsprogramma op Vlaams niveau (zie informatie deel, 1.4, Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur). Er wordt ondermeer een GRUP opgemaakt voor het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en waterbergingsfunctie. De gemeente suggereert naar de hogere overheid om de aanwezige landbouwers voldoende garanties en uitbreidingsmogelijkheden te geven.

De vallei van de Citroenbeek, de Lapperbeek, de Bonebeek (niet overwelfd deel) en de Oude Devebeek wordt geselecteerd als **lokaal lineaire ecologische infrastructuur**. Ze bieden potenties om de natuurwaarden te laten penetreren tot in het bebouwd weefsel en om te fungeren als ecologisch verbinding tussen overige lokale ecologische infrastructuur. Ze vervullen tevens een belangrijke rol in het beheren van de waterproblematiek.

Geselecteerde beekvalleien worden geïntegreerd binnen toekomstige ontwikkelingen. Zo is een deel van de Citroenbeek gelegen in de zoekzone 3 voor lokale bedrijvigheid en de raakt de Lapperbeek zoekzone 5.

Lineaire ecologische infrastructuur kan versterkt worden door ondermeer de aanplant van KLE's.

Er wordt gestreefd om de projectzones, stapstenen en lineaire ecologische infrastructuur optimaal op elkaar af te stemmen via de uitbouw van **lokaal ecologische verbindingen**. Binnen deze verbindingen speelt de lineair ecologische infrastructuur een belangrijke rol. Bij de uitbouw van de ecologische verbindingen wordt rekening gehouden met de hoofdfunctie. Gezien een deel van de lokaal ecologische verbindingen (met name langsheen Citroenbeek en Lapperbeek) gelegen zijn in HAG, wordt hiertoe het nodig overleg gepleegd met de betrokken landbouwers. Bedoeling is om de projectzones voor natuurontwikkeling en de stapstenen onderling met elkaar te verbinden via groene en blauwe assen. De Citroenbeek en de omgeving van Hulsvelde bieden potenties om een lokaal ecologische verbinding uit te werken tussen Ter Borch/Kapellebos en de Kleiputten. Deze beek is gelegen ten zuiden van de Ommegangsdreef (parkgebied volgens gewestplan) en verbindt de kern met de oostelijk gelegen open ruimte. De aanleg van een parkbegraafplaats ten zuiden van de kern versterkt de ecologische structuur van Ter Borch/ Kapellebos en biedt potenties om via de Citroenbeek de kern met de open ruimte te verbinden.

Via het GNOP-scenario Hulsvelde wordt getracht via extra subsidies de vrijwillige aanplant van streekeigen KLE'n te bevorderen.

De lokaal ecologische infrastructuur kan tevens versterkt worden door een ecologische verbinding uit te bouwen tussen de Veldbossen te Ardooe (provinciaal domein 't Veld) en de restanten van deze bossen (stapsteen) te Meulebeke. Het domein 't Veld, waarvan de toegang op grondgebied Meulebeke gelegen is, heeft een grote betekenis voor de gemeente. Gezien het Ardooeveld is opgenomen binnen bij het operationeel uitvoeringsprogramma op Vlaams niveau (zie informatie deel, 1.4, Afbakening van de gebieden

van de natuurlijke en agrarische structuur) geldt dit als een suggestie naar de hogere overheid.

De Lapperbeek biedt potenties om een lokaal ecologische verbinding uit te bouwen tussen de kern Meulebeke en de open ruimte en aldus de natuur binnen de woonomgeving voelbaar te maken. Bij de ontwikkeling van WU Lappers bij aantoonbare behoefte, wordt een groene vinger langsheen deze beek uitgebouwd. In het noorden van de kern is er mogelijkheid om een lokaal groene as op te spannen tussen de oude spoorwegbedding, de Kerkemeersen en het buurtpark nabij het gemeentehuis.

Het versterken van de lokaal ecologische structuur is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van streekeigen kleine landschapselementen (KLE's). De aanplant van streekeigen KLE's is geen zaak van de gemeente Meulebeke alleen. Gelet de eigendomsstructuur is de gemeente aangewezen op de good-will van particulieren, (landbouw)bedrijven en/of verenigingen. Sensibiliseren, stimuleren en subsidiëren zijn hier bijgevolg op hun plaats.

Verder onderzoek moet uitwijzen in welke mate wegbermen een lokaal ecologische rol kunnen spelen. Om deze rol te kunnen vervullen, dienen deze wegbermen voldoende breed gehouden en gekoppeld worden aan een wegbermbeheer.

1.3.3. landschappelijke structurerende elementen behouden en versterken

Landschappelijk structurerende elementen op lokaal niveau zijn:

- de heuvelrug in het zuiden (Paanders - t' Zwijs)
- en de heuvelrug ten oosten van de gemeente (Haantjeshoek)
- Hulselde
- restanten Veldbossen
- lokaal structurerende beekvalleien
- oude spoorwegbedding (lineair structurerend element)
- belangrijke zichten en bakens in het landschap
- lokale open ruimteverbindingen

Belangrijke zichten hebben een eindpunt (bv. kerktoren, molen, ...), open ruimteverbindingen bieden doorgaans ook een prachtig zicht, maar hebben geen fixatiepunt waar het zicht eindigt.

De selectie van lokale open ruimteverbindingen heeft grotendeels tot doel onbebouwde zones, gelegen binnen een bebouwde omgeving (lintbebouwing) te vrijwaren voor verdere bebouwing en aldus het zicht naar de achterliggende open ruimte te vrijwaren.

Deze landschappelijk structurerende elementen dienen optimaal te worden behouden en ruimtelijk versterkt. Dit kan gepaard gaan met gerichte maatregelen ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden.

De landbouw speelt een belangrijke rol in het behoud van zichten en open ruimteverbindingen.

Lineaire structurerende elementen (beekvalleien en de oude spoorwegbedding) kunnen versterkt worden door een gestructureerde aanplant van groenelementen

ten en aldus de lokaal ecologische structuur versterken.

De oude spoorwegbedding wordt geselecteerd als lineair structurerend element. Gezien een deel van deze spoorwegbedding gelegen is doorheen een ambachtelijke zone, dient hieromtrent een actie genomen te worden (zie gewenste structuur van de deelentiteit Kern Meulebeke, 2.10.).

1.3.4. bouwvrije zones

Om de openheid en gaafheid van het landschap te vrijwaren en de natuurlijke structuren te beschermen, worden bouwvrije zones of zones non-aedificandi afgebakend.

De perimeter rond de bedrijven waar er mag gebouwd worden, wordt in overleg met de landbouwers opge maakt zodat rekening gehouden wordt met de gebruiks- en eigendomssituatie en praktische plaatsing van de gebouwen.

In deze zones kan niet meer gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie. Uitzonderingen worden gemaakt voor voorzieningen in functie van de waterbeheersing, voor schuilhokken en drinkplaatsen voor dieren en voor de noodzakelijke uitrusting en constructies voor land- en tuinbouwdoeleinden. We denken hierbij zowel aan seizoensgebonden als permanente constructies of handelingen (bvb. plasticfolie voor aardappelen, stellingen voor aardbeien, windnetten, ...) als aan vangconstructies voor rundvee of schapen, pompen, beregeningsinfrastructuur, ... Ook het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op educatief of recreatief medegebruik is mogelijk.

De exacte afbakening van de bouwvrije zones zal gebeuren middels een GRUP. De bouwvrije zones

worden geselecteerd ter vrijwaring van beekvalleien, lokale open ruimteverbindingen en lokale zichten.

1.3.5. versterken van de landschappelijke beeldkwaliteit

De landschappelijke beeldkwaliteit kan versterkt worden door een aangepast beleid te voeren ten aanzien van de bebouwing in de open ruimte. Solitaire of gegroepeerde (landbouw)bedrijven in de open ruimte vereisen een landschappelijke inkleding. De opmaak van een landschapsbedrijfsplan die de integratie van de ganse site in het landschap beoogt behoort tot de mogelijkheden. De gemeente ziet na op de naleving van de opgelegde buffers.

1.3.6. ontwikkelingsperspectieven voor windmolens

Voor kleine windmolens (mashoogte tot 15 meter) is het niet opportuun om in woongebied of woonlinten dergelijke windmolens in te planten.

In woonkorrels kan overwogen worden om een kleine windmolen in te planten indien deze gedragen wordt door de volledige woonkorrel en indien het niet hinderlijk is voor de omgeving. Er dient ook aandacht te zijn voor o.a. de slagschaduw.

In industriegebieden of ambachtelijke zones kunnen kleine windmolens gerealiseerd worden, maar ook hier dient er aandacht te zijn voor o.a. de slagschaduw voor de kantoren van het bedrijf zelf of van de aanpalende bedrijven.

In de open landelijke gebieden kunnen kleine windmolens gerealiseerd worden, mits ze zo veel mogelijk geïntegreerd worden bij het betreffende landbouwbedrijf. Zowel ten opzichte van de eigen woning, als

van aanpalende woningen dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van slagschaduw. Dit mag evenwel niet leiden tot solitaire inplantingen zonder aanknopingspunt in de open ruimte. Ook de landschappelijke inpassing is van groot belang.

1.3.7. beheer waterhuishouding

De gemeente wenst het belang van het behoud van de waterbergingsfunctie van zowel het gebied gelegen ten oosten van de Bonebeek, het noordelijk en zuidelijk deel van de Devebeek als De Mandel te benadrukken. Het beheer van de waterhuishouding gebeurt conform de principes van het integraal waterbeheer.

De aanleg van de grondberm ter hoogte van de Devebeek/Bonebeek, de bouw van een pompgemaal op de Bonebeek, de bouw van een debietsbegrenzer op de Devebeek, de aanleg van een bufferbekken ter hoogte van de Randweg/Brouckenstraat en de aanleg van het bufferbekken langs de Devebeek ter hoogte van de Claerhoutmolenweg te Pittem (grens Meulebeke) dienen de waterhuishouding te Meulebeke te optimaliseren.

1.4. selecties

Lokaal ecologische infrastructuur:

Natuurontwikkelingsprojectzone: deel van omgeving Kleiputten (suggestie), omgeving Kapellebos

Lineaire infrastructuur:

- Beekvallei: Citroenbeek, Lapperbeek, Bonebeek (niet overweld deel), Oude Devebeek

Stapstenen: groene ruimte binnen project Kerkemeersen, buurtpark nabij gemeentehuis, bos ter hoogte van de Devebeek, restanten Veldbossen (suggestie), huidige begraafplaats in centrum Meulebeke

Ecologische verbinding: Kapellebos-Kleiputten; Veldbossen-restanten Veldbossen; kern-Lapperbeek-open ruimte (potentie); oude spoorwegbedding-Kerkemeersen-buurtpark (potentie)

Lokaal landschappelijk structurerende elementen:

Reliëfelement: heuvelrug De Paanders, heu-

- velrug t' Zwijntje en heuvelrug Haantjeshoek, Hulsvelde

Lineair element: oude spoorwegbedding en

- beekvalleien
- Restanten Veldbossen
- Lokaal zicht: vanop de Paanderstraat (richting kern en Mandel), de Ketelberg en Hulsvelde
- Bakens in het landschap: kerken van Meulebeke, de Paanders en 't Veld, Herentmolen, mouttoren brouwerij Vondel, kerk Marialoop
- Lokale open ruimteverbinding: (a) ten zuiden van de Gentstraat (Steenovenstraat) tussen Gentstraat-Ledestraat-Aardemolenstraat, (b) omgeving Herentmolen: Haantjeshoek - Herenthoek, (c) ter hoogte van Vennensdreef/Elbestraat - Bruggesteenvweg, (d) ter hoogte

van de Citroenbeek - Vuilputstraat, (e) omgeving Hulsvelde

Indicatieve zones non-aedificandi:

Beekvallei van de Devebeek
Lokale zichten vanop de heuvelruggen
Lokale open ruimteverbindingen
Restanten Veldbossen

1.5. acties en maatregelen

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's GRUP Open ruimte met ondermeer versterken lokaal ecologische structuur, afbakenen bouwvrije zones, aanduiden van zones ter vrijwaring van windmolens, ...
Herziening BPA Gavershoek (oude spoorwegbedding)

Ondersteunende maatregelen en acties

Een financiële ondersteuning moet de particulieren, (landbouw)bedrijven en/of verenigen motiveren om op vrijwillige basis mee te werken aan het onderhouden en herstellen van de KLE's. Bijzondere aandacht gaat naar een

stimulerend beleid ten aanzien van de lokaal ecologische infrastructuur.

Verder onderzoek

Verder onderzoek naar de uitbouw van een

parkbegraafplaats als randgemeentelijk groenelement en schakel in de ecologische verbinding tussen Kapellebos/Ter Borch en de Kleiputten

Verder onderzoek naar lokaal ecologische infrastructuur (wegbermen) in functie van het ecologisch netwerk

1.6. suggesties hogere overheid

Opmaak provinciaal RUP Kleiputten

Het resterende gedeelte van de kleiputten opvullen met aarde of inerte stoffen,

- hetzij volledig zodat dit gebied bv. met een bos kan afgedekt worden
- hetzij gedeeltelijk zodat er nog een waterpartij of een poel overblijft en het gebied zodoende kan evolueren tot een eigen ecologische ecotoop

Mogelijkheden voor stille recreatie voorzien

Het storten van schadelijke stoffen is volledig uitgesloten

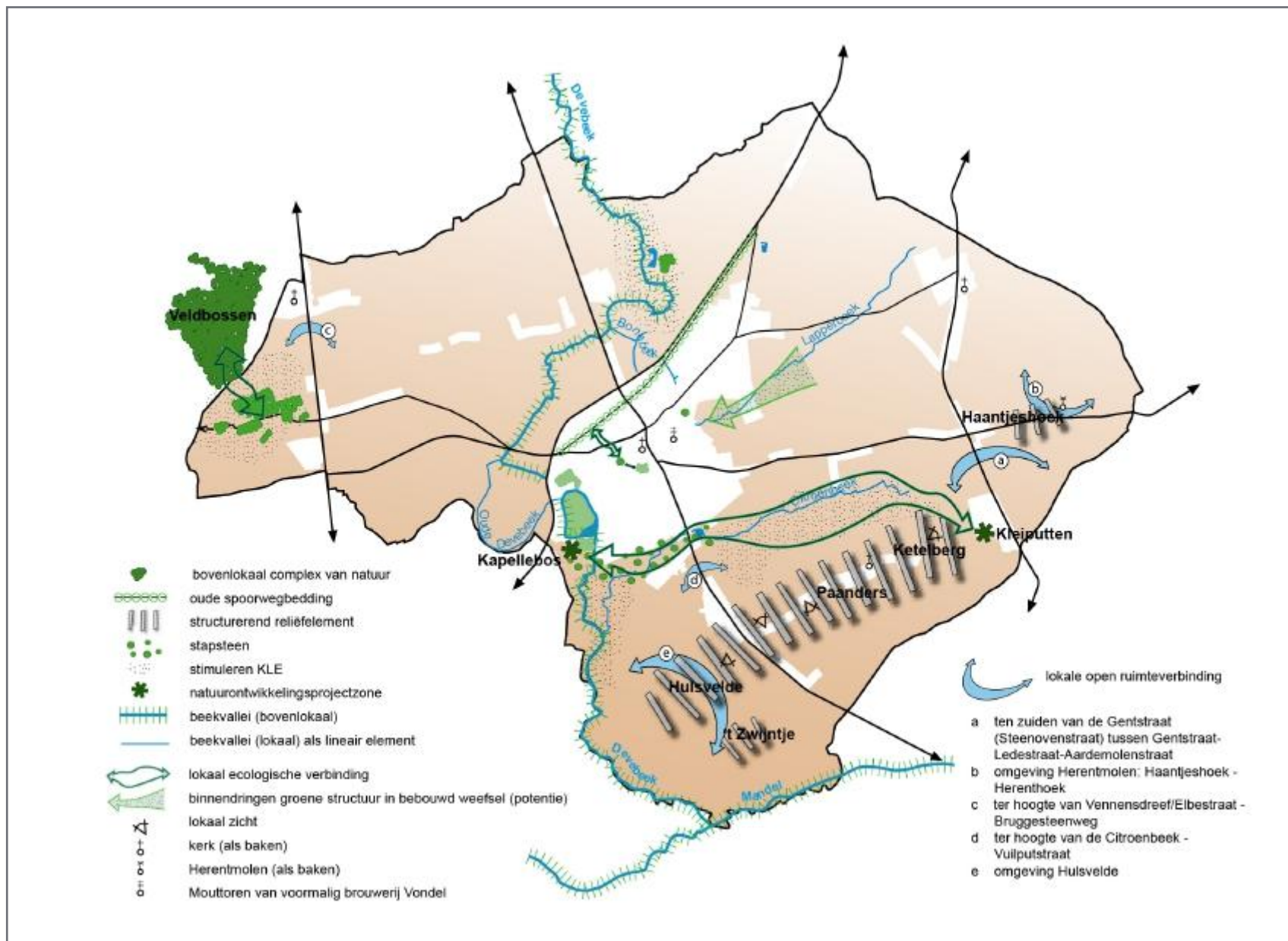
selectie als projectzone voor natuurontwikkeling voor het achterliggend gebied, op het gewestplan bestemd als uitbreidingszone voor ontginning: nabestemming landbouw

Interne versterking van de natuurwaarden en bosstructuren van het domein 't Veld

In het gebied rond de Devebeek wenst de gemeente de aanwezige landbouwers voldoende garanties en uitbreidingsmogelijkheden te geven

Uitbouw van een lokaal ecologische verbinding tussen de Veldbossen (Ardoorie) en de restanten van de Veldbossen te Meulebeke

Restanten van Veldbossen als stapsteen



Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

2. gewenste agrarische structuur

2.1. uitgangspunten

bovenlokale bevoegdheid

In uitvoering van het RSV werd op vlaams niveau een ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek opgesteld.

Wat de agrarische structuur betreft, zijn door de provincie geen specifieke taakstellingen toebedeeld aan de “Middenruimte” waartoe Meulebeke behoort.

gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente dient lokale, bouwvrije zones⁵ aan te duiden in kleinere aaneengesloten gebieden. Ondanks de afwezigheid van een specifieke taakstelling voor landbouw (PRS), is het noodzakelijk om voldoende (kwantitatief) en geschikte (kwalitatief) gronden voor agrarische doeleinden te vrijwaren. Om de landbouw voldoende kansen te waarborgen, blijft het landbouwgebied voorbehouden aan de landbouw. In het kader van het zoeken naar een evenwicht tussen het behoud van de open ruimte en de nood aan zones voor wonen en bedrijvigheid, moeten eerst de minder geschikte landbouwgronden onttrokken worden aan hun landbouwbestemming. In het kader van de evolutie van de diversificatie en intensifiëring moet ook binnen de

5 Het begrip 'bouwvrije zone' wordt in het RSV beperkt tot gebieden van de agrarische structuur. In het PRS-WV kunnen dit tevens gebieden zijn, deel uitmakend van de natuurlijke en landschappelijke ruimtelijke structuur. Er wordt geen enkele vorm van bijkomende bebouwing toegestaan, om aldus de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen en/of om een beleid rond integraal waterbeheer en een beleid rond het vrijwaren van structurerende landschapselementen en -componenten te voeren. Ze zijn zo te selecteren en af te bakenen dat er geen bestaande landbouwbedrijfszetsels of andere bebouwing in worden opgenomen. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden in het kader van het integraal waterbeheer.

landbouw naar een evenwicht gezocht worden tussen de grondgebonden landbouwbedrijven en de zuivere niet-grondgebonden activiteiten zoals bijvoorbeeld de serrebedrijven.

2.2. visie

De landbouw moet zich op een dynamische manier kunnen ontwikkelen: schaalvergroting, intensivering, specialisatie en omschakeling worden ondersteund en gebiedsgericht gestuurd.

Daarnaast komen ook land- en tuinbouwbedrijven leeg te staan. Hierbij wordt gestreefd om de bijhorende landbouwgronden te laten benutten door een ander landbouwbedrijf. Functiewijzigingen mogen geen verhoging van de dynamiek in de open ruimte teweeg brengen.

De landbouw speelt een belangrijke rol in het vrijwaren van de open ruimte; daarnaast zijn beken functioneel ten aanzien van de landbouw, ondermeer inzake waterbevoorrading.

Een gebiedsgerichte benadering houdt in dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en een specifiek beleid ten aanzien (zonevreemde) constructies plaats vinden met respect voor de natuurlijke en landschappelijk structuur. Hiertoe worden de meest landschappelijk waardevolle gebieden en zones non aedificandi afgebakend en gaat de nodige aandacht naar de landschappelijk integratie van de gebouwen.

Het is niet de bedoeling de landbouwbedrijven aan het oog te onttrekken, maar eerder om ze door aangepaste inkleding te accentueren. Aanvaardbare bouwvolumes, verantwoord materiaalgebruik, ... dragen bij tot een kwalitatieve integratie van het gebouwencomplex. De landschappelijke inkleding kan versterkt worden door bv. de opmaak van een landschapsbedrijfsplan.

2.3. ruimtelijke vertaling

2.3.1. differentiatie binnen het agrarisch gebied

landbouwgebied met belangrijke landbouwfunctie

Dit landbouwgebied is gelegen binnen de herbevestigde agrarische gebieden.

Binnen dit landbouwgebied krijgt de landbouw de nodige ontwikkelingsmogelijkheden.

Bestaande landbouwbedrijven, zowel grondgebonden⁶ landbouwbedrijven, grondloze⁷ landbouwbedrijven als serrebedrijven, kunnen zich verder ontwikkelen. Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloos (inclusief serrebedrijven) zijn toegelaten.

Een omschakeling naar een serrebedrijf is toegelaten. Een omschakeling naar een aan landbouw dienstverlenend, verwerkend en/of toeleverend bedrijf wordt gebiedsgericht en onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Activiteiten die inzake verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting zouden overschrijven worden niet toegelaten, evenmin activiteiten die hinder veroorzaken naar de agrarische bedrijfsvoering.

Uitzondering hierop vormen de lokale open ruimtegebieden gelegen in het landbouwgebied met belang-

6 Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van gronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven (PRS, RD, begrippenlijst).

7 Een grondloos agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven (PRS, RD, begrippenlijst). Ook serrebedrijven worden in dit grs gerekend tot de grondloze activiteiten.

rijke landbouwfunctie. In deze gebieden kunnen bestaande bedrijven uitbreiden voor zover aansluitend bij de landbouwzetel/gebouwen en landschappelijk geïntegreerd. De uitbreiding dient bekeken te worden in functie van wat de omgeving verdraagt.

‘Nieuwe’ grondgebonden landbouwbedrijven kunnen enkel opgericht worden voor zover het een overname van een bestaande bedrijfszetel of een vroeger bedrijf waarvan de infrastructuur nog aanwezig is betreft. Een landschappelijke integratie is vereist.

Een omschakeling naar een serrebedrijf is niet toegelaten. Nieuwe grondloze land- en tuinbouwbedrijven (inclusief serrebedrijven) zijn niet toegelaten.

landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde

De landschappelijk, meest waardevolle, open en onaangetaste gebieden in Meulebeke zijn:

de flanken van de heuvelrug in het zuiden van de gemeente (zone tussen heuvelrug Paanders en de Mandelvallei/vallei Devebeek)
het veldgebied (zone ten westen van Bruggesteeweg)
zone langsheen de Devebeek gelegen tussen de Tieltstraat en Pittemstraat

Het Veldgebied en de zone langsheen de Devebeek behoren niet tot de herbevestigde agrarische gebieden (HAG). De zone tussen de heuvelrug Paanders en de Mandelvallei is gelegen in een HAG, dit met uitzondering van de Mandelvallei.

Deze momenteel nog gave open ruimte moet maximaal behouden blijven qua oppervlakte. Het agrarisch gebruik houdt rekening met de landschappelijke waarde van deze gebieden: het gebied wordt maximaal

voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten.

Aan deze selectie worden ontwikkelingsperspectieven voor bestaande en nieuwe landbouwbedrijven gekoppeld, het afbakenen van bouwvrije zones, evenals een specifiek beleid voor (zonevreemde) constructies.

De agrarische activiteit binnen deze gebieden moet voldoende oog hebben voor de specifieke kenmerken van het landschap en dient rekening te houden met de natuurlijke kwaliteit van deze gebieden. Hoofdfunctie is en blijft de landbouw, maar het ruimtelijk inpassen van de verschillende nevenfuncties creëert een draagvlak voor een leefbare en duurzame open ruimte. Overeenkomsten tussen landbouw en natuur zijn aangewezen; zo dient het bewerken van de landbouwgronden en het beheer van natuurwaarden op elkaar afgestemd te worden.

De bestaande landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloos, kunnen zich verder ontwikkelen, mits landschappelijk geïntegreerd en aansluitend op de bestaande bebouwing. De uitbreiding dient bekeken te worden in functie van wat de omgeving verdraagt, rekening houdend met lokale open ruimteverbindingen, interessante zichten, ... Een omschakeling van een bestaand landbouwbedrijf naar een serrebe-

drijf is echter niet toegelaten.

Een omschakeling naar een aan landbouw dienstverlenend, verwerkend en/of toeleverend bedrijf wordt gebiedsgericht en onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Activiteiten die inzake verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting zouden overschrijven worden niet toegelaten, evenmin activiteiten die hinder veroorzaken naar de agrarische bedrijfsvoering. Bijzondere aandacht gaat naar de wijze waarop het bedrijf landschappelijk ingekleed is/wordt.

‘Nieuwe’ grondgebonden landbouwbedrijven kunnen enkel opgericht worden voor zover het een overname van een bestaande bedrijfszetel of een vroeger bedrijf waarvan de infrastructuur nog aanwezig is betreft. Een landschappelijke integratie is vereist. Nieuwe grondloze land- en tuinbouwbedrijven (inclusief serrebedrijven) zijn niet toegelaten.

randgemeentelijk landbouwgebied

Onder randgemeentelijk landbouwgebied worden de landbouwgebieden bedoeld die uitlopers vormen van bebouwing, activiteiten of intensieve vormen van recreatie. Gezien hun ligging kunnen ze aanvullende en bijkomende functies opnemen.

In de randstedelijke landbouwgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande land- en tuinbouwbedrijven beoordeeld in functie van de visie op het betrokken gebied. Ontwikkelingen die de gewenste ontwikkeling van het betrokken gebied in het gedrang brengen, worden niet toegelaten.

Volgende randgemeentelijke landbouwgebieden worden geselecteerd:

Het landbouwgebied aansluitend bij de kern van

Meulebeke (A). Het zijn gebieden die potenties hebben voor kernversterkende activiteiten en die bijdragen tot een kwalitatieve afwerking van de kern. Dit randgemeentelijk landbouwgebied situeert zich hoofdzakelijk ten zuiden en ten oosten van de kern.

Zuidelijk deel (AZ): ten zuiden van ter Borch. Dit gebied wordt geselecteerd als zone voor de uitbouw van de parkbegraafplaats (zie gewenste recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur, 5.3.8). Binnen dit randstedelijk

landbouwgebied bevinden zich geen landbouwzetels. De bodemwaarderingskaart duidt deze zone aan als een zone met hoge waardering. Binnen deze zone geldt een erfpachtovereenkomst.

Oostelijk deel (AO)

AO1: Gebied gelegen tussen de Randweg

- en de Tielstraat, de zgn. Spie. Dit gebied wordt geselecteerd als een potentiële zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zie gewenste recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur, 5.3.10). Binnen dit randstedelijk landbouwgebied bevinden zich geen landbouwzetels. De bodemwaarderingskaart duidt deze zone aan als een zone met lage waardering. Het zuidelijk deel wordt aangeduid als een niet-agrarisch gebied. Er is momenteel geen zicht op het al dan niet aanwezig zijn van erfpachtovereenkomsten.
- AO2: Gebied gelegen langs de Tielstraat, tot aan de Marialoopsteenweg. Dit gebied wordt geselecteerd als zoekzone voor bedrijvigheid (bedrijventerrein)(zie gewenste economische structuur, 4.3.3). Binnen dit randstedelijk landbouwgebied bevinden zich een aantal landbouwzetels. De bodemwaarderingskaart duidt deze zone aan als een zone met hoge waardering. Er is momenteel geen zicht op het al dan niet aanwezig zijn van erfpachtovereenkomsten.
- AO3: Gebied gelegen ten zuiden van Marialoopsteenweg (tot aan Bonestraat). Dit gebied wordt geselecteerd als zoekzone voor bedrijvigheid (bedrijventerrein)(zie gewenste economische structuur, 4.3.3). Binnen dit randstedelijk landbouwgebied bevinden zich een aantal landbouwzetels. De bodem-

waarderingskaart duidt deze zone aan deels als een zone met hoge waardering. Er is momenteel geen zicht op het al dan niet aanwezig zijn van erfpachtovereenkomsten.

- AO4: Gebied gelegen ten oosten van de Oostrozebekestraat, meer bepaald gebied aansluitend op bedrijventerrein Zone II gelegen tussen de Oude Diksmuidse Boterweg en de Citroenbeek. Dit gebied wordt geselecteerd als zoekzone voor bedrijvigheid (bedrijventerrein)(zie gewenste economische structuur, 4.3.3). Binnen dit randstedelijk landbouwgebied bevinden zich een aantal landbouwzetels. De bodemwaarderingskaart duidt deze zone aan deels als een zone met hoge waardering. Er is momenteel geen zicht op het al dan niet aanwezig zijn van erfpachtovereenkomsten.

Gebied B. Gebied gelegen ten westen van de Steenovenstraat, meer bepaald het gebied Meulebeekse kleiputten. De gemeente suggereert naar de hogere overheid om een deel van dit gebied te bestemmen:

deels voor bedrijvigheid⁸
deels voor bosaanplant met mogelijkheid voor een waterpartij/poel die verder kan evolueren tot een eigen ecologisch biotoop.(zie gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur, 1.3.1). Dit gebied heeft momenteel geen betekenis voor de landbouw. De bodemwaarderingskaart duidt deze zone aan als een niet-agrarisch gebied. Er is momenteel geen zicht op het al dan niet aanwezig zijn van erfpachtovereenkomsten voor het achterliggend gebied, op het gewestplan bestemd als uitbreidingszone voor ontgin-

ning, de nabestemming landbouw te voorzien gelet het waardevol landbouwgebied.

In de randstedelijke gebieden AO1, AZ en B kunnen geen nieuwe land- en tuinbouwbedrijven worden opgericht.

2.3.2. ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe landbouwbedrijven

De mogelijkheden voor nieuwe landbouwbedrijven worden zowel gebiedsgericht als vanuit de aard van het landbouwbedrijf benaderd.

In het landbouwgebied met belangrijke landbouwfunctie kunnen nieuwe grondgebonden en grondloze landbouwbedrijven (inclusief serrebedrijven) opgericht worden.

In landbouwgebied met specifieke landschappelijke

waarde en in de lokale open ruimteverbindingen kunnen geen nieuwe grondloze landbouwbedrijven (inclusief serrebedrijven) opgericht worden.

'Nieuwe' grondgebonden landbouwbedrijven kunnen enkel opgericht worden voor zover het een overname van een bestaande bedrijfszetel of een vroeger bedrijf waarvan de infrastructuur nog aanwezig is betreft. Een landschappelijke inkleding is vereist. De opmaak van een landschapsbedrijfsplan vormt een mogelijkheid om de bedrijfsite landschappelijk in te kleden. In het randstedelijke landbouwgebieden worden geen nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen⁹ toegelaten.

⁸ PRUP Kleiputten (MB 23/03/2011)

⁹ Hiermee worden nieuwe inplantingen bedoeld

2.3.3. beleid naar functiewijziging voor landbouwbedrijven

De woning horend bij bestaande landbouwbedrijven kan na stopzetting van de landbouwactiviteit een zuiver residentiële functie opnemen. Hierbij wordt gestreefd om de bijhorende landbouwgronden te laten benutten door een andere landbouwbedrijf. De gronddinname moet beperkt blijven tot het erf en de direct omliggende gronden. Een kwaliteitsvolle afwerking naar de open ruimte is vereist (doorkijken naar de open ruimte, streekeigen beplanting, geen massieve groene ‘muur’, ...).

Functiewijzigingen voor andere functies dan wonen of nevenactiviteiten bij actieve landbouwbedrijven zijn mogelijk conform de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen. Algemeen principe is dat de functiewijziging geen verhoging van de ruimtelijke dynamiek in de open ruimte doet ontstaan (o.a. geen evenredige toename van automobilititeit) en de agrarische structuur niet ondermijnt.

Er moet voldoende aandacht uitgaan naar de cultuurhistorische waarde en architecturaal karakter van de hoeve of hofstede. De functies moeten passen bij de aard van waardevolheid van het gebied en de schaal van de bebouwing.

2.3.4. visie ten aanzien van mestverwerking

Mestverwerkingsinstallaties met een verwerking tot 40.000 ton zijn mogelijk.

2.3.5. landschappelijke integratie van gebouwen

Binnen de gebiedsgerichte benaderingen van woningen, landbouwbedrijven, ambachtelijke bedrijven, horecazaken, ... zal meermaals een landschappelijke

integratie worden vereist. Deze landschappelijke integratie gebeurt op verschillende sporen. Binnen de agrarische structuur is het volgende van belang:

Met de combinatie tussen erf- en landschappelijke beplanting wordt ervoor gezorgd dat het gebouw(encomplex) niet ‘bloot’ staat maar opgenomen wordt in het omringende landschap. Hierbij wordt niet gestreefd naar camouflage, maar naar integratie.

Ten tweede moet er voor gezorgd worden dat bij uitbreidingen de nieuwe gebouwen passen in het omliggende landschap.

2.4. selecties

Landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde:

Zone tussen de heuvelrug Paanders en de Mandelvallei/vallei van de Devebeek

Zone tussen Pittemstraat en Tielstraat, langs heen de vallei van de Devebeek

Zone ten westen van de Bruggesteeweg (Veldgebied)

randgemeentelijk landbouwgebied:

zuidelijk gebied aansluitend bij de kern van Meulebeke

oostelijk gebied aansluitend bij de kern van Meulebeke

gebied ten westen van de Steenovenstraat (Kleiputten)

2.5. acties en maatregelen

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's
Binnen open ruimte RUP's zullen de ontwikkelingsperspectieven van de landbouwbedrijven worden behandeld, en dit gedifferentieerd per gebied:

- Bebouwingsmogelijkheden voor landbouwbedrijven
- Voorschriften inzake landschappelijke integratie
- Beheersmaatregelen ondermeer met betrekking tot kleine landschapselementen
- De aan landbouw dienstverlenende, verwerkende en toeleverende bedrijven
- Uitwerken van het beleid rond functiewijzigingen

Ondersteunende maatregelen en acties

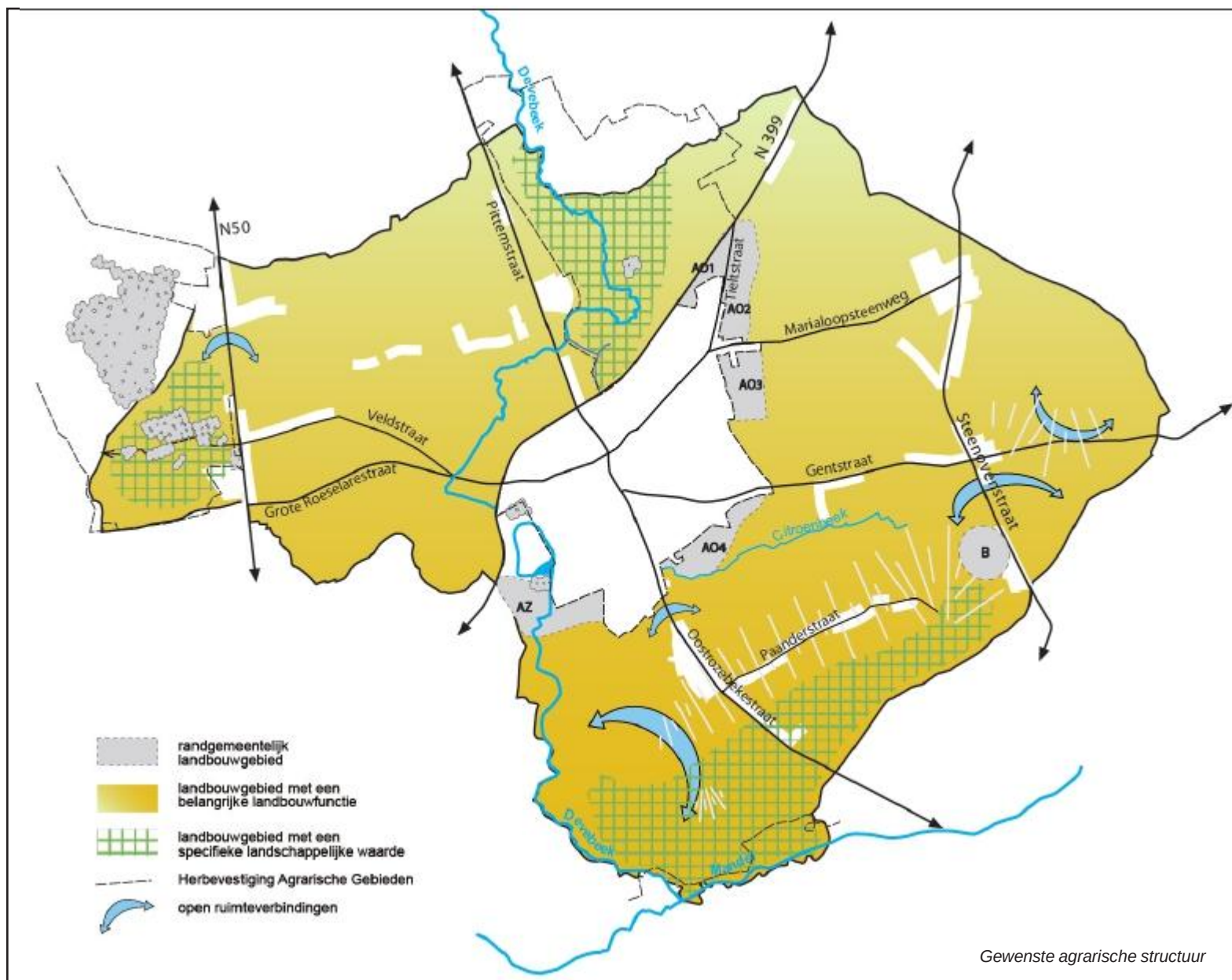
Aanmoedigen van de opmaak van landschapsbedrijfsplannen in “landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde”

2.6. suggesties hogere overheid

Ontginningsgebied Kleiputten

achterliggend gebied, op het gewestplan be-

- stemd als uitbreidingszone voor ontginning: landbouw als nabestemming



3. gewenste woonstructuur

3.1. uitgangspunten

bovenlokale bevoegdheid

De provincie heeft de taakstelling om in het buitengebied kernen te selecteren als hoofddorp of woonkern en om de behoefte aan bijkomende woongelegenheden te verdelen. De provincie moet ook de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau (beide aangeduid in het RSV) afbakenen.

gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente selecteert 'overige woonconcentraties' en 'verspreide bebouwing' en geeft een visie weer over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de zonevreemde bebouwing.

3.2. visie

Binnen de gewenste woonstructuur staat de **leefbaarheid** voorop. Dit impliceert dat activiteiten moeten afgestemd zijn op de draagkracht van de woonomgeving. Hiertoe wordt voor de gemeente Meulebeke een gedifferentieerd beleid uitgewerkt ten aanzien van de verschillende woonruimten.

Er wordt zowel een stimulerend als een sturend beleid gevoerd ten aanzien van de woningen en de woonomgeving: aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen, een gezonde sociale mix, sturend optreden ten aanzien van verticale verdichting, afstemming wonen en werken, aandacht voor lokaal groen en doorsteken voor de zwakke weggebruiker bij nieuwe woonprojecten, ...

De gemeente Meulebeke dient een **aanbodbeleid** te voeren dat afgestemd is op de eigen woonknoten. Als structuurondersteunend hoofddorp dient de kern van Meulebeke deze taak op te nemen. Bij aantoonbare behoefte dient de nodige ruimte voorhanden te zijn om een bijkomend woonaanbod te realiseren. Naast deze kwantitatieve invulling wenst de gemeente tevens een gedifferentieerde invulling van haar woonaanbod na te streven. Hierbij wordt ingespeeld op de specifieke woonbehoeften ontstaan uit de demografische ontwikkelingen, betaalbaarheid en niet permanente woonmarkt.

De woonfunctie wordt ondersteund door een goed uitgebouwd voorzieningenniveau.

In functie van een goede ruimtelijke ordening wordt een oplossing aangereikt voor langs uitgeruste wegen gelegen restpercelen (deels) gelegen in woonuitbreidingsgebied en die de ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang brengen.

Om de open ruimte te vrijwaren moet het bestaande woonpatrimonium maximaal benut worden, indien ruimtelijk verantwoord. De gemeente wenst een lange termijnvisie uit te werken ten aanzien van de bestaande en vergund (geachte) **zonevreemde woningen**.

Nieuwe woningen in de open ruimte zijn, behoudens mogelijke decretale uitzonderingsregelingen, niet toegelaten.

3.3. ruimtelijke vertaling

3.3.1. gewenste woonruimte

kern Meulebeke

De kern Meulebeke staat in voor het opvangen van de gemeentelijke woonbehoefte. Concreet betekent dit dat de gemeentelijke nood aan bijkomende woningen en voorzieningen die het wonen ondersteunen of ermee verbonden zijn (handel, diensten, lokale bedrijvigheid, ...) opgevangen worden binnen of aansluitend met de kern Meulebeke.

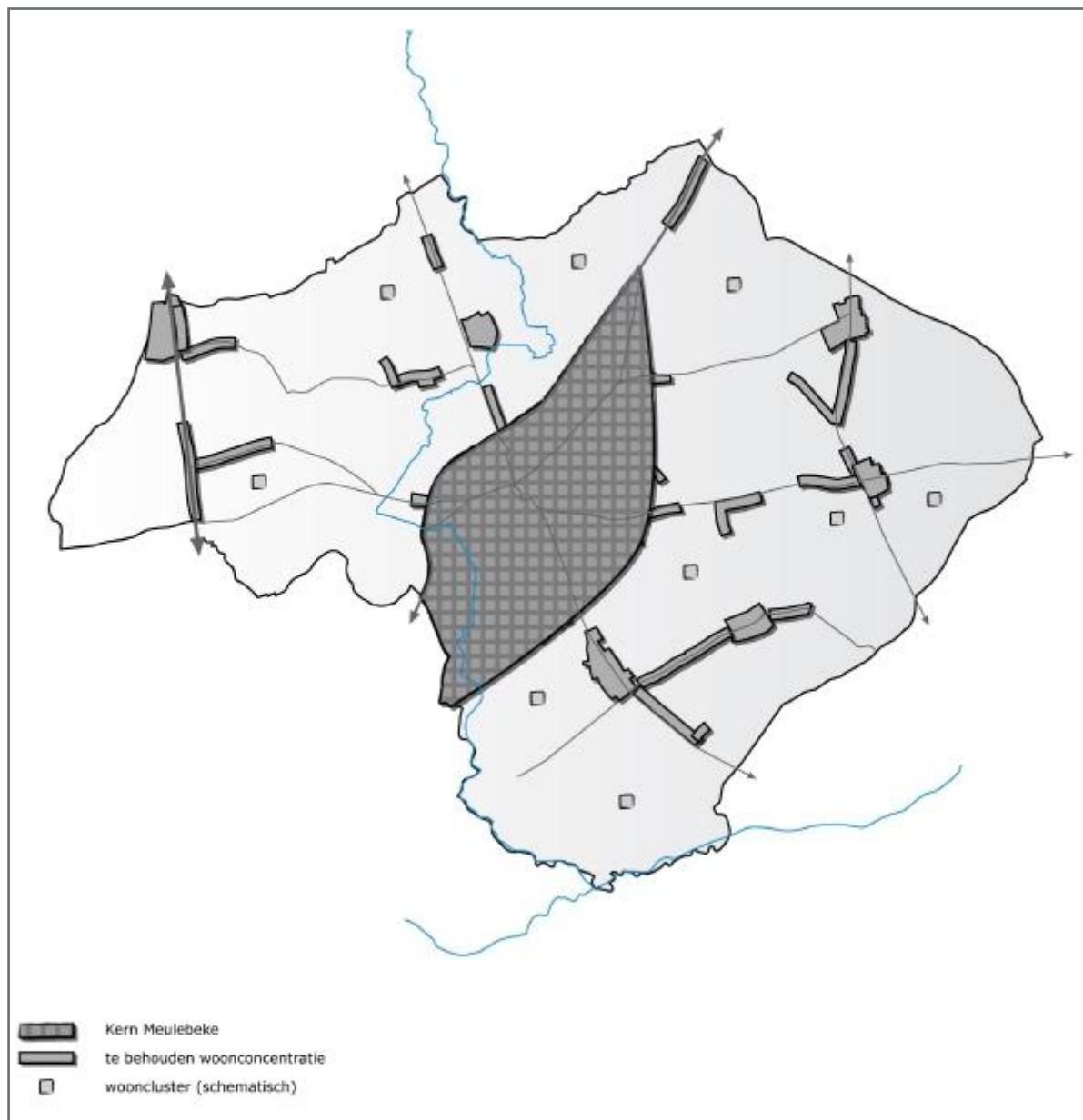
Het creëren van een bijkomend aanbod voor wonen uit zich voornamelijk in het invullen van uitgeruste onbebouwde percelen, het ontwikkelen van binnengebieden en realiseren van reconversieprojecten. Potenties voor wonen zijn eveneens gelegen in de woonuitbreidingsgebieden WU 1/2, WU 1/3, WU 1/4 en WU2 Lappers.

De kern Meulebeke wordt gekenmerkt door een welomlijnde noordwestelijk gelegen grens, met name de Randweg. In het zuiden en het oosten is deze grens minder zichtbaar. Een welomlijnde kern met aandacht voor de randafwerking naar de omliggende open ruimte is wenselijk.

te behouden woonconcentraties

De zone-eigen lint- en wijkvormige concentraties in de open ruimte worden geselecteerd als te behouden woonconcentraties, tenzij ze deel uitmaken van de kern Meulebeke. De woonfunctie wordt er geconsolideerd en de vrijliggende percelen binnen het juridisch aanbod worden verder ingevuld.

Het strikt lokaal voorzieningenniveau kan versterkt worden binnen de woonconcentraties.



Gewenste woonstructuur

wooncluster

Woonclusters zijn concentraties van zonevreemde woningen in de open ruimte die in de toekomst beleidsmatig worden ondersteund.

3.3.2. nieuwe woonprojecten via reconversie

Binnen het woongebied bezitten volgende sites potenties om, al dan niet op langere termijn, een woonfunctie op te nemen (zie ook informatief deel). Deze sites bevinden zich allen in de nabijheid van de oude spoorwegbedding.

Pittemstraat ter hoogte van bedrijf Vuylsteke. Zicht op de ontwikkelingen van het achterliggend bedrijf Vuylsteke en de definitieve goedkeuring van bpa Gavershoek-herziening zijn hierbij vereist (R1) Site Carpentier (R3). Houthandel Carpentier (R3) zit geprangd middenin het woonweefsel. Wanneer het bedrijf beslist om de huidige site te verlaten, opteert de gemeente om geen grootschalige bedrijvigheid meer toe te laten op de site. Het voorstel is om in dat geval een woonproject tot stand te laten komen, gecombineerd met een aantal groene, publieke ruimten, een doorsteek naar de Kasteelstraat. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate aan wonen ondersteunende functies toegelaten worden.

Omgeving Abeeldreef-Spoorweglaan-Achtste Linielaan (R4)

Voor andere, niet in bovenstaande lijst voorkomende, potentiële reconversiemogelijkheden van bedrijfssites verweven met het woongebied, zal, op het moment dat de vraag zich stelt, zorgvuldig afgewogen worden of na stopzetting van de huidige activiteiten nieuwe gelijkaardige activiteiten in de zin van bedrijvigheid (al

dan niet van een minder hinderlijke aard), aangewezen zijn, dan wel eerder een woonontwikkeling aangewezen is gelet op de specifieke ruimtelijke context van de site.

3.3.4. voldoen aan de woonbehoeften

Uit het informatief gedeelte blijkt dat Meulebeke over voldoende juridisch aanbod beschikt om de woningvraag tot 2017 te kunnen invullen. Deze woningvraag is weliswaar globaal en dient verfijnd te worden volgens een doelgerichte benadering (zie 3.3.5.).

geplande projecten 2007-2012

22 sociale koopwoningen gerealiseerd door De Mandel in Goed te Potente (WU1/1) (in uitvoering)
14 sociale huurwoningen (13 appartementen en 1 woning in het oud gemeentehuis) (R2) (in uitvoering)

geplande projecten na 2012

Project Kerkemeersen als kernversterkend woonproject. Er worden 70 sociale huurwoongelegenheden (appartementen) en 12 sociale koopwoningen gerealiseerd. Deze woningen zullen via een samenwerking met de Mandel gerealiseerd worden. De bestaande vijver blijft behouden en zal met de nodige groenaankleding het woongebied een aangename woonomgeving creëren. Het gebied zal eveneens doorsteken voor traag verkeer omvatten (W5)¹⁰.

Versterken van het zorgknooppunt (omgeving Karel van Manderstraat) door realisatie van een aangepast woonaanbod in functie van de doelgroep/het cliënteel van het OCMW en het rusthuis (o.a. beschut en begeleid wonen, assistentiewoningen, seniorenhuisvesting). Hiertoe wordt een samen-

werkingsovereenkomst met de sociale bouwmaatschappij ondertekend.

potenties in woongebied

W1 Gentstraat/Oude Diksmuidse Boterweg
W2 (Ringweg): potentie op langere termijn gelet de aanwezigheid van een jong tuinbouwbedrijf
W3 Tieltstraat
W4: Gaversdreef
Reconversieprojecten (zie 3.3.2)

potenties in woonuitbreidingsgebied

Bij aantoonbare behoefte (vermoedelijk na 2017) kunnen de woonuitbreidingsgebieden te Meulebeke worden aangesneden. Inzake prioriteitenstelling wordt verwezen naar 3.3.6.

3.3.5. differentiatie van het woningaanbod

Werken aan een gedifferentieerd woonaanbod veronderstelt een voldoende aanbod aan ruime en kleine woningen, en dit voor diverse doelgroepen. Deze doelgroepen worden benaderd zowel vanuit een leeftijdsgeladen/demografische invalshoek als vanuit de invalshoek betaalbaarheid.

demografische invalshoek

Uit de prognoses blijkt dat het aantal gezinnen blijft toenemen, weliswaar met interne verschillen. De toename vindt hoofdzakelijk plaats binnen de leeftijdsgroep [40-59] en de oudere gezinnen [60+]. Tegen 2012 behoort ongeveer 40 % van de bevolking tot de leeftijdsgroep [60+].

De toename binnen de leeftijdsgroep [40-59] kan vermoedelijk mee verklaard worden door de ontbinding van bestaande gezinnen (echtscheiding).

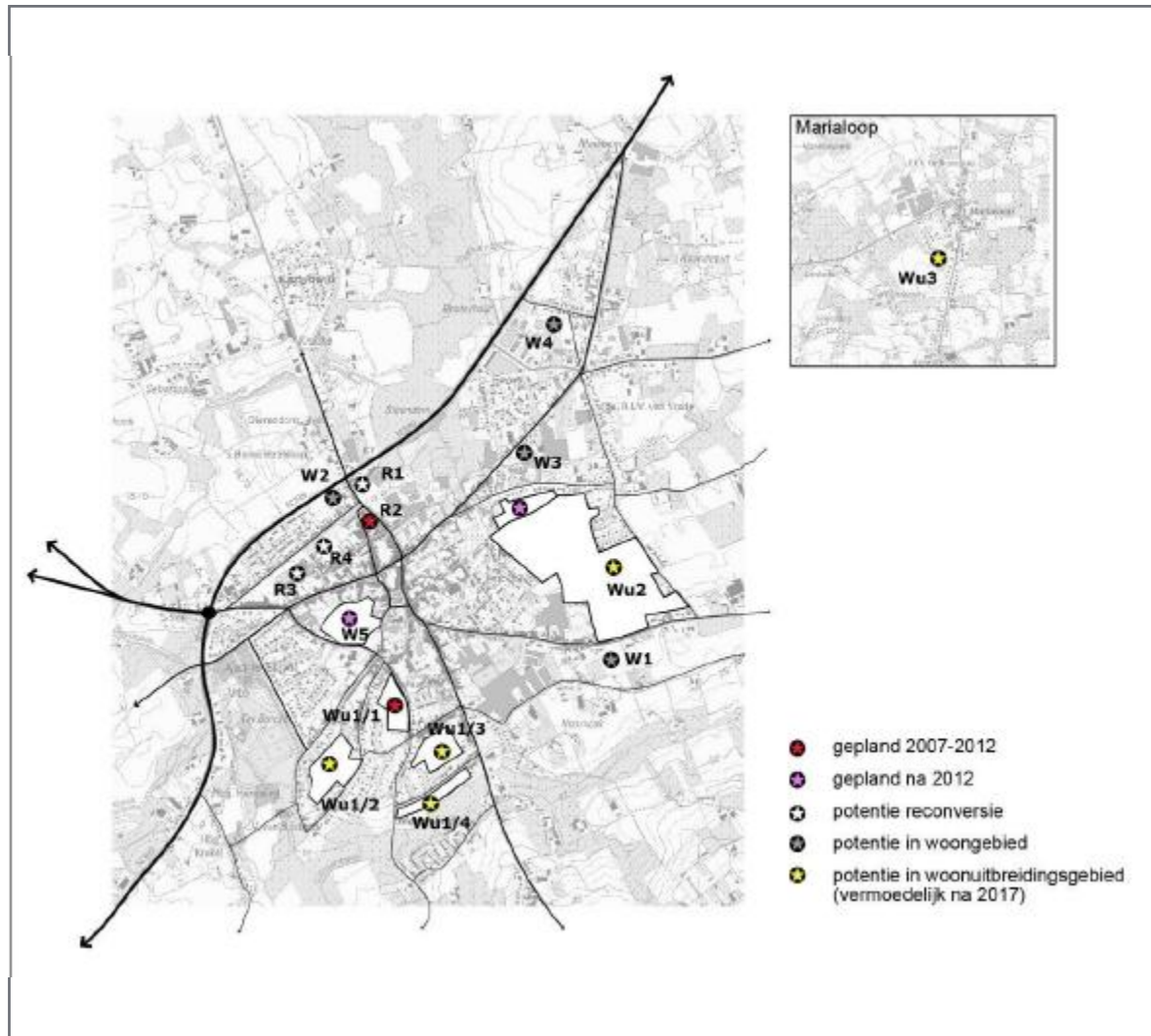
Gezien deze leeftijdsgroep globaal gekenmerkt wordt door gezinnen met opgroeiende kinderen, dient er voldoende aanbod aan ruime woningen voorhanden te zijn.

Om de algemene tendens van de gezinsverdunding en de vergrijzing van de bevolking te volgen, dienen ook kleine woongelegenheden voorhanden te zijn. De uitdaging situeert zich grotendeels in het aanpassen van de bestaande woningen aan de noden van de vergrijzende bevolking of in het verruimen van een aangepast aanbod voor deze doelgroep (woongelegenheden in bejaardentehuis, serviceflats, aanleunwoningen, ...).

Via stimulerende maatregelen (vb. premie voor traplift, toegankelijk maken voor rolstoelgebruikers, ...) kunnen de bestaande woningen aangepast worden zodat de senioren zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

De omgeving van het dienstencentrum Ter Deeve en de Woon- en zorgcentra Ter Deeve en St. Vincentius wordt geselecteerd als zorgknooppunt voor Meulebeke (zie ook gewenste recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur). Nieuwe initiatieven hebben een aangepast aanbod voor senioren, beschut en begeleid wonen, gehandicapten, ... tot voorwerp. Om dit woon/zorgknooppunt te versterken wordt het noordelijk deel van WU2 Lappers bestemd als een zone voor aan zorg gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen en huisvesting. Het gaat hierbij zowel over tijdelijke als permanente huisvesting (seniorenhuisvesting, huisvesting voor personen met een lichamelijke handicap, beschut en begeleid wonen, crisiswoning, doorgangswoning, ...). Huisvesting die niet gerelateerd is aan het woon/zorgknooppunt wordt binnen deze zone niet toegelaten. Hiertoe wordt een planinitiatief genomen.

¹⁰ Dit project is inmiddels in uitvoering



Geplande projecten en potenties voor wonen

invalshoek betaalbaarheid

Het vinden van een betaalbare woonegelegenheid is niet voor elk gezin een evidente zaak. De keuzemogelijkheden op de woningmarkt voor gezinnen met een doorgaans lager inkomen (vb. alleenwonenden en éénuoudergezinnen) is vrij beperkt.

Uit het informatief gedeelte blijkt dat het sociaal aanbod voor huurwoningen te Meulebeke vrij laag is, met name 2,62% (ten opzichte van 5,56% voor Vlaanderen). De lange wachtlijsten getuigen hiervan.

Er dienen bijgevolg extra inspanningen geleverd te worden ten aanzien van het sociaal aanbod.

Streefdoel bij het versterken van het sociaal patrimonium is een geografische spreiding terzake zodat een verweving met niet sociale woonvormen bekomen wordt.

Bij het realiseren van een bijkomend huuraanbod voor de zwaksten is een belangrijke taak weggelegd voor het OCMW en het RSVK-Tielt (regionaal sociaal verhuurkantoor).

Stimulerende maatregelen kunnen eigenaars aanspooren om hun woning onder te brengen in de werking van het sociaal verhuurkantoor.

Het gepland sociaal project Kerkemeersen (W5)(70 huurappartementen) en de sociale huurwoningen in het oud gemeentehuis (R2)(1 huurwoning en 13 appartementen) komen tegemoet aan het sociaal objectief voor sociale huurwoningen (78 woningen) (zie ook bestaande woonstructuur - 3.5.).¹¹

De geplande koopwoningen in Goed te Potente (WU1/1)(22 koopwoningen) en de Kerkemeersen (W5)(12 koopwoningen) komen tegemoet aan het sociaal objectief voor de koopwoningen (33 woningen).

¹¹ Dit project is inmiddels in uitvoering

Gezien er geen sociale kavels gepland zijn te Meulebeke, dienen nog 2 kavels gerealiseerd te worden om het sociaal objectief voor de kavels in te vullen. Bovenstaande objectieven worden als een minimum beschouwd. Naast het uitbreiden van het sociaal woonaanbod wenst de gemeente zich tevens te richten naar een bijkomend aanbod aan bescheiden woningen (beperkte kavelgrootte of bouwvolume).

specifieke woonvormen

De gemeente heeft bijzondere aandacht voor de huisvesting voor gehandicapten. Net zoals bij senioren zijn stimulerende maatregelen (aangepast premiebeleid) een middel om zelfstandig te leven. Bij de uitbouw van het zorgknooppunt nabij het OCMW en St. Vincentius (WU2) wordt de nodige aandacht besteed aan huisvesting voor deze doelgroep, evenals voor huisvesting in functie van beschut en begeleid wonen. Het verder aansnijden van WU2 kan slechts mits aantonen van een behoefte, doch met uitzondering van realisaties van sociale bouworganisaties, die conform de Vlaamse Codex en Decreet Grond- en Pandenbeleid, woonuitbreidingsgebied zondermeer kunnen aansnijden.

vormgeving

Een gedifferentieerd woonaanbod slaat niet alleen op het creatief omgaan met de woninggrootte en op het aanbieden van woongelegenheden voor verschillende doelgroepen; ook verscheidenheid in de architectuur of vormgeving van de woningen vormt een belangrijke uitdaging.

3.3.6. prioriteitenbepaling

Bij aantoonbare behoefte (vermoedelijk na 2017) wordt bij een bestemmingswijziging naar woongebied volgende prioriteitenstelling aangenomen:

WU 1/2 (meest kerngebonden) en WU 1/4 (potenties voor snelle realisatie gelet de aanwezigheid van uitgeruste weg/potentie toegang parkbegraaftplaats)

Het gebied Lappers (WU2) biedt, gelet haar omvang, potenties om een totaalproject te realiseren, weliswaar gefaseerd. De nabijheid van de kern, de omvang van het gebied, de aanwezigheid van de Lapperbeek en de nabijheid van het zorgknooppunt motiveren deze keuze. De potentie voor dit gebied situeert zich op langere termijn.

Ontwikkelingen in functie van sociale huisvesting worden dusdanig uitgebouwd dat ze kaderen binnen een totaalconcept voor het gebied (zie gewenste deelentiteit).

Indien uit een geactualiseerde woonbehoeftestudie een grote behoefte kan worden aangetoond, kan WU2 aangesneden worden, ongeacht de prioriteitenstelling

WU 1/3

WU 3 (gelegen in niet geselecteerde kern Maria-loop)

Op basis van bevindingen naar aanleiding van de opmaak van een verzoek tot ontheffing¹², een plan-MER, landbouweffectenrapport, landschappelijke beoordeling, ... kan op gemotiveerde wijze worden afgeweken van deze prioriteitenstelling.

Een planinitiatief voor WU2 wordt genomen teneinde de visie vanuit het inrichtingsplan te vertalen in een bestemmingsplan.

¹² In kader van MER-screening

3.3.7. dichtheidsdifferentiatie

In het buitengebied wordt vanuit het RSV/PRS een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per ha opgelegd.

Er wordt voor Meulebeke uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15 woningen/ha maar gedifferentieerd als volgt:

kern Meulebeke: 15-20 woningen/ha

buiten de kern Meulebeke: 10-15 woningen/ha.

Dit zijn globale dichtheden en dienen bijgevolg te worden bekeken in een ruimere context (dichtheden in de omgeving, heersende gabariet, ...).

Verticale verdichting kan enkel binnen bepaalde zones en zolang de draagkracht niet overschreden wordt. De opmaak van een gabarietenplan vormt een mogelijkheid.

Behoudens onderstaande uitzonderingen is het heersende gabariet gewenst. Een bewoonbare dakverdieping kan worden toegestaan indien inpasbaar in de omgeving.

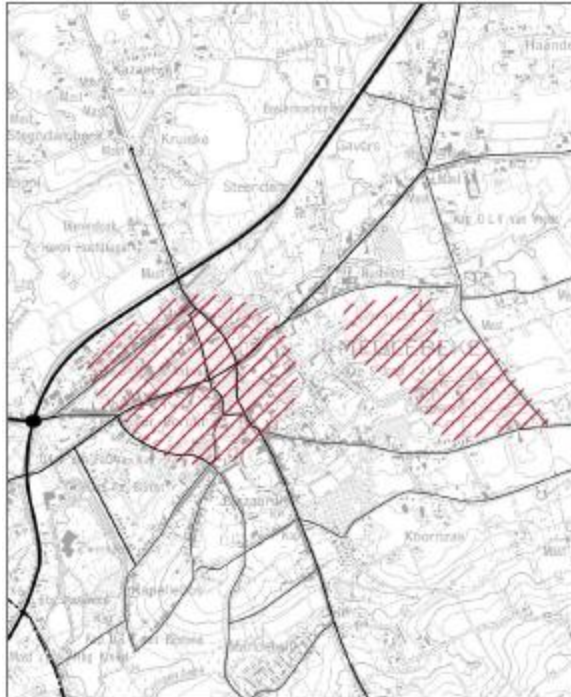
In volgende gebieden kan, voor zover de ruimtelijke context dit toelaat (zie toets hieronder), afgeweken worden van het heersende gabariet:

gebied binnen/langsheen de Astridlaan, Kasteelstraat-Spoorweglaan-Pittemstraat-Rijsselstraat-Gentstraat-Oostrozebekestraat. Binnen dit gebied vormt de Markt het centraal punt. De plaatselijke situatie (aanwezigheid van buurtplein, gemeentehuis, lager gelegen gebied) verantwoorden deze keuze

hoekpercelen

strategische (inbreidings)locaties (vb. omgeving Hoeve Naert)

In de kern Meulebeke en de woonconcentraties is ver-
dichting binnen het bestaand bouwvolume/configura-
tie in het kader van een renovatie of wederopbouw van
bestaande gebouwen mogelijk voor zover het gebouw
bouw fysisch geschikt is en de ruimtelijke context dit
toelaat (zie toets hieronder).



Per project dient een toets te gebeuren naar de be-
staande ruimtelijke context waarbij onderstaande ele-
menten van belang zijn:

- draagkracht van de omgeving wordt niet over-
schreden
- harmonie en typologie van het straatbeeld mag
niet aangetast worden
- geen ondermijning van de waterhuishouding door
een te veel aan verharde oppervlakte. de aanleg

van daktuinen en groene terrassen binnen het
project (vertraagde afvoer van regenwater) vormt
een mogelijkheid
kwalitatieve publieke ruimte met ondermeer aan-
dacht voor groen- en speelvoorzieningen
privacy ten aanzien van de omliggende woningen
goed ontsloten
voldoende parkeergelegenheid (garages/staan-
plaats) op eigen terrein of in de omgeving. Bij het
indienen van de bouwaanvraag wordt geduid hoe
de parkeerdruk wordt opgevangen. Het kan niet de
bedoeling zijn de parkeerdruk a priori af te wente-
len op het openbaar domein; er worden creatieve
oplossingen gevraagd (ondergronds, dak, achter-
liggend, ...).

3.3.8. kwalitatieve woningen en woon- omgeving

Voorzien in de eigen woonbehoeften betekent niet al-
leen dat er voldoende woningen moeten zijn. Er moet
eveneens aandacht besteed worden aan de kwaliteit
van de bestaande woningen en de leefomgeving.

Dit wordt vertaald in volgende wenselijkheden:

- verbeteren van de verkeersleefbaarheid en ver-
blijfskwaliteit in de kern en de woonconcentraties
door een heraanleg van het openbaar domein in
het algemeen en van de doortochten van drukke
wegen in het bijzonder
- voldoende groen in of in de nabijheid van de kern
en woonconcentraties door o.a. aanleg van groen-
zones waar de recreatieve functie primeert op de
ecologische functie
- tegengaan van visuele vervuiling (verkotting van
gebouwen, disharmonie in het straatbeeld, ...)
- een veilige en kindvriendelijke woonomgeving,
waarbij de nodige voorzieningen (scholen, detail-

handel, diensten en voorzieningen van algemeen
nut, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een
ruimere omtrek makkelijk te bereiken zijn.

Het gemeentebestuur wil een regisserende en coördi-
nerende rol spelen op de bouwmarkt.

De bestaande huisvestingspremies zullen worden ge-
evalueerd in functie van hun stimuleringswaarde tot
aankoop en renovatie van oudere woningen en hun
hulp om leegstand en verkrotting te voorkomen.

3.3.9. ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije woningen

De gemeente wil een lange termijnoplossing uitwer-
ken voor de bestaande en vergunde zonevrije woningen.
Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal
behoud van de woningen en het bieden van rechtsze-
kerheid.

Een zonevrije woning is een woning gelegen in
een niet daartoe geëigende zone. Ook landbouwbe-
drijfswoningen die een functiewijziging naar zuiver wo-
nen inhouden, vallen hieronder.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- solitaire woningen
- woningen die gegroepeerd voorkomen (woonclus-
ter).

bouwmogelijkheden

Inzake toegelaten bouwmogelijkheden geldt de vige-
rende regelgeving en haar latere wijzigingen¹³ als uit-
gangspunt. Het dient hierbij te gaan over hoofdzakelijk
vergunde en niet verkrotte woningen.

¹³ Art. 145 bis DRO - art. 4.4.10. en volgende van Vlaamse Codex
RO (vanaf 1/9/2009)

Conform de vigerende regelgeving zijn volgende handelingen mogelijk:

Verbouwen is overal toegelaten.

Behoudens in recreatiegebieden en ruimtelijk kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) kan een zonevreemde woning herbouwd worden op dezelfde plaats op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000m³. Er is sprake van herbouw op dezelfde plaats indien de herbouwde woning 3/4 van de bestaande woonoppervlakte overlapt.

Behoudens in recreatiegebieden en ruimtelijk kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) is herbouwen op een gewijzigde plaats mogelijk voor zover:

het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal

de woning getroffen is door een rooilijn, zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening.

de herbouwde woning dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtsbijzijnde constructie en/of de nieuwe toestand leidt tot een betere plaatselijke ordening waarbij de omgevende bebouwing richtinggevend is.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000m³.

Behoudens in recreatiegebieden en ruimtelijk kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) kan een zonevreemde woning uitbreiden tot een bouwvolume van maximaal 1000 m³.

Hierbij dient het aantal woongelegenheden beperkt te blijven tot het bestaande aantal.

In geval van overmacht (vreemde oorzaak) zijn herstelwerken overal mogelijk. In ruimtelijk kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden of agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde) blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot het vergund of vergund geacht gedeelte met een maximum van 1.000m³. In de overige gebieden (niet kwetsbare gebieden, parkgebied of agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde) is herbouw tot 1.000m² mogelijk. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

functies

Bestaande nevenactiviteiten bij woningen kunnen behouden blijven voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.

De toegelaten functies voor de zonevreemde woningen zijn gebaseerd op de huidige regelgeving¹⁴ en latere wijzigingen.

Conform de vigerende regelgeving zijn nieuwe activiteiten mogelijk voor zover:

niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden (behoudens parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde) en recreatiegebieden

het gebouw(encomplex) niet verkrot en hoofdzakelijk vergund is

de woonfunctie de hoofdfunctie blijft

de activiteiten uitgeoefend worden binnen de bestaande (bij)gebouwen. De complementaire functie

kan bijgevolg ook in niet-woonruimten (vb. stallen) ondergebracht worden.

het functies 'kantoor en diensten' (vb. kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening) betreft en deze ten dienste staan van bewoners van de zonevreemde woning (vb. architect, advocaat, dierenarts, kapsalon, ...). De complementaire functie beslaat een maximale vloeroppervlakte van 100m² en de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie het toeristische logies met een maximum van 8 tijdelijke woongelegenheden betreft (genre table d' hôtes) voor zover het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een uitgeruste weg en het gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor deze functie.

De activiteiten zelf worden steeds afgewogen in functie van de draagkracht van de omgeving (verwacht aantal bezoekers, verkeersgeneratie, relatie met aanwezige functies, relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen).

wooncluster

Zonevreemde woningen die gegroepeerd voorkomen worden onder bepaalde voorwaarden opgenomen in een wooncluster en worden in de toekomst beleidsmatig ondersteund. De woonclusters worden afgebakend in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De woonclusters worden geselecteerd op basis van een minimaal aantal en afstandsregels:

de groepering komt voor aan één kant of aan

beide kanten van een uitgeruste openbare weg

de groepering telt minimum 8 vergunde of vergund geachte woningen

¹⁴ Art. 4.4.23 Vlaamse Codex RO en Besluit van de Vlaamse Regering van 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

de vergunde woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg
de afstand tussen de gevels van de bebouwing bedraagt niet meer dan 30 meter
de groepering kan kavels bevatten behorend tot een goedgekeurde verkaveling

Binnen de woonclusters zijn de bouwmogelijkheden en de toegelaten functies gebaseerd op de vigerende regelgeving/beleidskaders en latere wijzigingen. Bestaande activiteiten die binnen de wooncluster voorkomen (handel, bedrijvigheid, horeca, ...) kunnen geconsolideerd worden.

In woonclusters gelegen in landbouwgebied met specifiek landschappelijke waarde gaat verhoogde aandacht naar de landschappelijke inkleding van de wooncluster.

3.3.10. restperceel Kapellestraat

Langs de Kapellestraat bevindt zich een restperceel, grotendeels gelegen in WU1/2. Omwille van de verkeersveiligheid is het niet wenselijk de ontsluiting van het achterliggende gebied WU1/2 over dit restperceel te laten gebeuren. De nabijheid van de bocht in de Kapellestraat en de aansluiting met de Ter Borchlaan zijn problematisch. De ontsluiting van het gebied voor het gemotoriseerd verkeer kan dan ook beter verlopen via de Steenstraat. Een doorsteek voor gemotoriseerd verkeer creëren doorheen het gebied is zeker niet wenselijk aangezien daardoor sluipverkeer kan ontstaan doorheen de bestaande woonomgevingen. Het komt bijgevolg de woonomgeving in de Kapellestraat ten goede als het restperceel ingevuld kan worden met een woning, weliswaar voorzien met een doorsteek voor de zwakke weggebruiker.

Ter compensatie van de omvorming van het restperceel (gelegen in WUG) naar woongebied bieden zich 2 opties aan. Ofwel kunnen er in de gemeente stukken WUG geschrapt die op korte termijn gaan aangesneden worden door de sociale huisvesting, dit voor een zelfde oppervlakte, ofwel kunnen er elders in de gemeente stukken woongebied geschrapt en herbestemd worden naar Agrarisch gebied, dit voor een zelfde oppervlakte.

Indien dergelijke planologische ruil kan doorgevoerd worden kan het restperceel langs de Kapellestraat opgenomen worden in een GRUP en als woongebied bestemd worden.



Restperceel Kapellestraat

3.4. selecties

Hoofdkern: Meulebeke

Te behouden woonconcentraties: 't Veld, De Paanders, Marialoop, Haantjeshoek, Sperrenwijk, Kazantwijk, Bruggesteeweg met uitlopers langs de Veldstraat en Elbestraat, Paanderstraat, Oostrozebekestraat, Steenovenstraat en Vijfstraat, Pittemstraat, Tielstraat, Gentstraat en Hondkerkhofstraat, Elbestraat en (delen van) woonconcentraties rakend aan de kern Meulebeke voor zover ze er geen deel van uitmaken.

Zorgknooppunt: omgeving Ter Deeve en St. Vincentius

Zoekzones voor wonen:

- potenties in woongebied
- onbebouwde percelen

•

binnengebieden (W1-W2-W3-W4)

•

- reconversie: Pittemstraat ter hoogte van bedrijf Vuylsteke (R1), Site Carpentier (R3), Omgeving Abeeldreef-Spoorweglaan-Achtste-Linielaan (R4) en andere opportuniteiten
- potenties in woonuitbreidingsgebieden WU1/2, WU 1/3, WU 1/4, WU 2 en WU3 met prioriteit voor WU 1/4 en WU 1/2. Indien uit een geactualiseerde woonbehoeftestudie zou blijken dat de nood aan bijkomenden woningen substantieel is (i.c. omvangrijke behoefte) kan WU2 aangesneden worden teneinde een totaalproject te realiseren, ongeacht de prioriteitenstelling.

Verticale verdichting mogelijk onder strikte voorwaarden:

gebied binnen/langsheen de Astridlaan, Kasteelstraat-Spoorweglaan-Pittemstraat-Rijsselstraat-Gentstraat-Oostrozebekestraat. hoekpercelen strategische (inbreidings)locaties (vb. omgeving Hoeve Naert)

3.5. acties en maatregelen

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's

Afbakenen van de kern Meulebeke met ondermeer aanduiden van de zones waar verticale verdichting onder strikte voorwaarden mogelijk is

Opmaak GRUP in functie van het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden te Meulebeke (vermoedelijk na 2017)

Opmaak GRUP ter versterking van het woon/zorgknooppunt (noordelijk deel van WU2).

Opmaak GRUP voor WU2 (Lappers) waarbij de visie zoals vastgelegd in het inrichtingsplan bestemmingsmatig wordt vastgelegd

GRUP waarbij de woonconcentraties worden afgebakend en de ontwikkelingsperspectieven worden aangegeven

Opmaak GRUP waarbij de woonclusters worden afgebakend en de ontwikkelingsperspectieven worden aangegeven

Indien een planologische ruil kan doorgevoerd worden, kan het restperceel langs de Kapellestraat opgenomen worden in een RUP en als woongebied bestemd worden

Al dan niet gebiedsdekkend GRUP voor de ontwikkelingsperspectieven van de verspreide zonevreemde woningen

Ondersteunende maatregelen en acties

Opmaak geactualiseerde woonbehoeftestudie

Opmaak inrichtingsplan voor WU2 Lappers

Opmaak gabarietenplan

Evaluatie huisvestingspremies

4. gewenste economische structuur

4.1. uitgangspunten

bovenlokale bevoegdheid

De provincie dient een ruimtelijke visie uit te werken op elk specifiek knooppunt. De door het RSV berekende ruimtebehoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt door de provincie toebedeeld naar de kleinstedelijke gebieden, de specifieke economische knooppunten en de gemeenten buiten de economische knooppunten.

gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente heeft de bevoegdheid om bedrijventerreinen voor nieuwe lokale bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van beleidscategorieën van de gewenste nederzittingsstructuur en op basis van de behoefte. De gemeenten spelen ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie 'bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen'.

4.2. visie

De gemeente streeft om het behoud van de **economische dynamiek** en wenst de aanwezige bedrijven en activiteiten maximale ontwikkelingskansen te geven, teneinde de tewerkstelling te behouden en het lokaal ondernemerschap te ondersteunen.

Als economisch knooppunt wenst de gemeente Meulebeke een **actief aanbodbeleid** te voeren inzake lokale en regionale bedrijvigheid. Hierbij gaat de aandacht uit naar zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve invulling. Het aanduiden van zoekzones voor

bedrijvigheid nabij bestaande bedrijvigheid waarbij aandacht uitgaat naar de beeldkwaliteit en het streven naar een optimale inpassing van bedrijvigheid in de omgeving vormt een belangrijke invalshoek.

De gemeente Meulebeke beschikt niet over een specifieke zone voor **dienstverleningsbedrijven**. De gemeente wenst in de bestaande bedrijvenzones voor lokale bedrijvigheid, naast complementaire dienstverlenende bedrijven (vb. tankstation, transportbedrijven, ...), ook de bestaande handelsactiviteiten te ondersteunen.

Meulebeke is volgens het RSV gelegen in het buitengebied, maar is wel geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Het afbakenen van nieuwe **regionale bedrijventerreinen** gebeurt er door de provincie d.m.v. provinciale PRUP's, evenals het vastleggen van bedrijventerreinen voor bestaande bovenlokale bedrijven.

Naast een dynamisch economisch knooppunt wenst de gemeente evenzeer werk te maken van een economisch **leefbaar knooppunt**.

Het milieubelastend industrieterrein Zone II is volzet op 1 functie na die zonevreed is aan de bestemming milieubelastend industrieterrein, nl. een voetbalterrein.

Momenteel zijn er geen milieubelastende bedrijven meer aanwezig op het industrieterrein. Om in de toekomst blijvend garantie te bieden aan een leefbare omgeving zodat Meulebeke een economisch maar leefbaar knooppunt blijft, wenst de gemeente, gezien de ligging vlak in het centrum van Meulebeke, op termijn aan de gehele zone de milieubelastende bestemming te ontnemen.

Zowel voor bestaande bedrijven, voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen als voor 'baanwinkels' staat de **optimale inkleding in de omgeving** voorop. Binnen de open ruimte ligt de nadruk op de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein. Binnen de kern en de woonconcentraties dragen ze bij tot de leefbaarheid van de woonomgeving.

De gemeente zal toezien dat de op plan ingetekende **buffers** effectief worden uitgevoerd (bv. bij SBPA). Enkel op deze manier kan een basis verkregen worden voor ruimtelijke (groen)kwaliteit. De aanleg gebeurt het best met eenvoudige beplanting met sterke (streekelijke) plantensoorten. Waar mogelijk, bv. bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, wordt een collectieve aanplant gestimuleerd.

Bedrijven gelegen binnen de kern Meulebeke en de te behouden woonconcentraties worden bestendig en kunnen naargelang hun behoeften en ruimtelijke situatie uitbreiden.

De bedrijven die verspreid voorkomen binnen de woonomgeving kunnen behouden worden voor zover ze geen fundamentele hinder veroorzaken naar de woonfunctie. Indien dit wel het geval is, of indien bedrijven willen uitbreiden en kampen met plaatsgebrek, dient worden overgegaan tot herlokalisatie.

Bij stopzetting van de economische activiteit kunnen bedrijfssites gelegen binnen de kern Meulebeke het voorwerp vormen van een reconversieproject ter versterking van de kern (woonfunctie, voorzieningen, ...).

Zone-eigen bedrijven gelegen **aan de rand** van de kern Meulebeke of de te behouden woonconcentraties maar die door uitbreiding gedeeltelijk zonevreed worden en zonevreedde bedrijven gelegen aan de rand van de kern Meulebeke of te behouden woonconcentraties kunnen uitbreiden als de ruimtelijke situatie dit toelaat (vb. al dan niet ingesloten door bebouwing,

bereikbaarheid, aan rand van agrarisch gebied). Er moet zeker rekening gehouden worden met de hinder naar het wonen toe en de draagkracht van de omgeving.

Ten aanzien van **bedrijven in de open ruimte** wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd.

Voor lokale bedrijven buiten bedrijventerreinen, in casu gelegen in het landelijk gebied¹⁵, is er t.b.v. de bestaanszekerheid nood aan een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsperspectieven van die bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar de “sectorale visie zonevrije bedrijven¹⁶” die op zijn beurt steunt op de omzendbrief RO 2000/01.

De omzendbrief geeft een voorstel van classificatie in 6 categorieën. Op basis daarvan is voor Meulebeke volgende ‘indicatieve’ classificatie¹⁷ per entiteit uitgewerkt¹⁸. Deze classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal kan uitbreiden, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten.

4.3. ruimtelijke vertaling

4.3.1. milieubelastend bedrijventerrein Zone II

De gemeente Meulebeke suggereert naar de hogere overheid om het milieubelastend karakter van het industrieterrein Zone II te ontnemen. Momenteel huisvest het bedrijventerrein geen enkel milieubelastend bedrijf. Hierdoor wordt de leefbaarheid ten aanzien van de kern Meulebeke gevrijwaard.

¹⁵ Landelijk gebied = agrarisch gebied, bosgebied, groengebied en parkgebied conform de voorschriften van het KB van 28/12/1972.

¹⁶ Meulebeke, sectorale visie zonevrije bedrijven, wvi, Brugge, november 2003

¹⁷ De classificatie dient steeds geval per geval bekeken te worden, indien de goede ruimtelijke ordening kan worden aangetoond.

¹⁸ Eventueel aan te passen aan latere wijzigingen op Vlaams niveau.

4.3.2. gemengde zones voor lokale bedrijvigheid

Om binnen de gemeente ruimte te voorzien voor dienstverlenende activiteiten vindt de gemeente het opportuun om binnen de bedrijventerreinen Zone II, Meentakstraat, Gavershoek en Sogemat-Moerman naast complementaire dienstverlenende bedrijven (vb. tankstation, transportbedrijven, ...) de bestaande handelsactiviteiten te bestendigen en bij stopzetting een herinvulling met handel toe te laten.

In de bedrijventerzones Meentakstraat, Gavershoek en Sogemat-Moerman zijn verschillende handels- en dienstenactiviteiten aanwezig. In twee ervan, namelijk Gavershoek en Moerman - Sogemat via BPA Gavershoek, goedgekeurd bij MB van 02-10-2000 en herzien bij MB van 13-08-2009, werden verschillende handels- en dienstenactiviteiten eigen aan een ambachtelijke zone en met gematigde verkeersaantrekkende bestemd.

Op het derde ambachtelijk bedrijventerrein Meentakstraat is een tankstation gevestigd.

Als economisch knooppunt is de gemeente immers bijzonder geschikt voor het ondersteunen van de noodzakelijke economische ontwikkeling. Een voorwaarde hierbij is wel dat het bestaande mobiliteitsprofiel niet aangetast wordt. Ook mag het lokale belang niet overstegen worden. Grootwinkelcentra en grootschalige horeca (vb. dancing) zijn niet toegelaten.

4.3.3. ruimte voor lokaal bedrijventerrein

In het ID werd de bruto-nood aan 7,63ha lokaal bedrijventerrein voor de periode 2007-2012 en 7,63ha voor de periode 2012-2017 aangetoond.

Gezien de planperiode 2007-2012 tegen de goedkeuring van het GRS reeds achter de rug zal zijn, wordt gewerkt met een behoefte van 15,26 ha voor de periode 2007-2017.

Als structuurondersteunend hoofddorp kan de gemeente Meulebeke bijgevolg een lokaal bedrijventerrein ontwikkelen.

Naast het zoeken naar ruimte voor lokale bedrijvigheid dient de gemeente Meulebeke tevens ruimte te voorzien voor de herlocalisatie van het bestaand recyclagepark (zie 5.3.11). De gemeente opteert voor de integratie van het containerpark en de gemeentelijke opslagplaats binnen het te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. De ruimtevraag voor het recyclagepark bedraagt 10.000 m².

Zoekzones

Om deze behoefte te realiseren, worden een aantal zoekzones ten opzichte van elkaar afgewogen aan de hand van verschillende criteria. De potentiële zones worden op hun ruimtelijke, milieu- en verkeerskundige impact geëvalueerd.

Voor het bepalen van potentiële zones of zoekzones als reserve-bedrijventerzone worden volgende mogelijkheden vooropgesteld in het PRS:

In aansluiting op de bestaande nederzittingsstructuren

In aansluiting op de bestaande bedrijventerzones

Rekening houdend met dit gegeven worden volgende potentiële zones afgewogen (zie luchtfoto en afwegingskader):

Marialoopsteenweg N, een zone ten noorden van de Marialoopsteenweg en ten westen van de Tieltstraat ❶

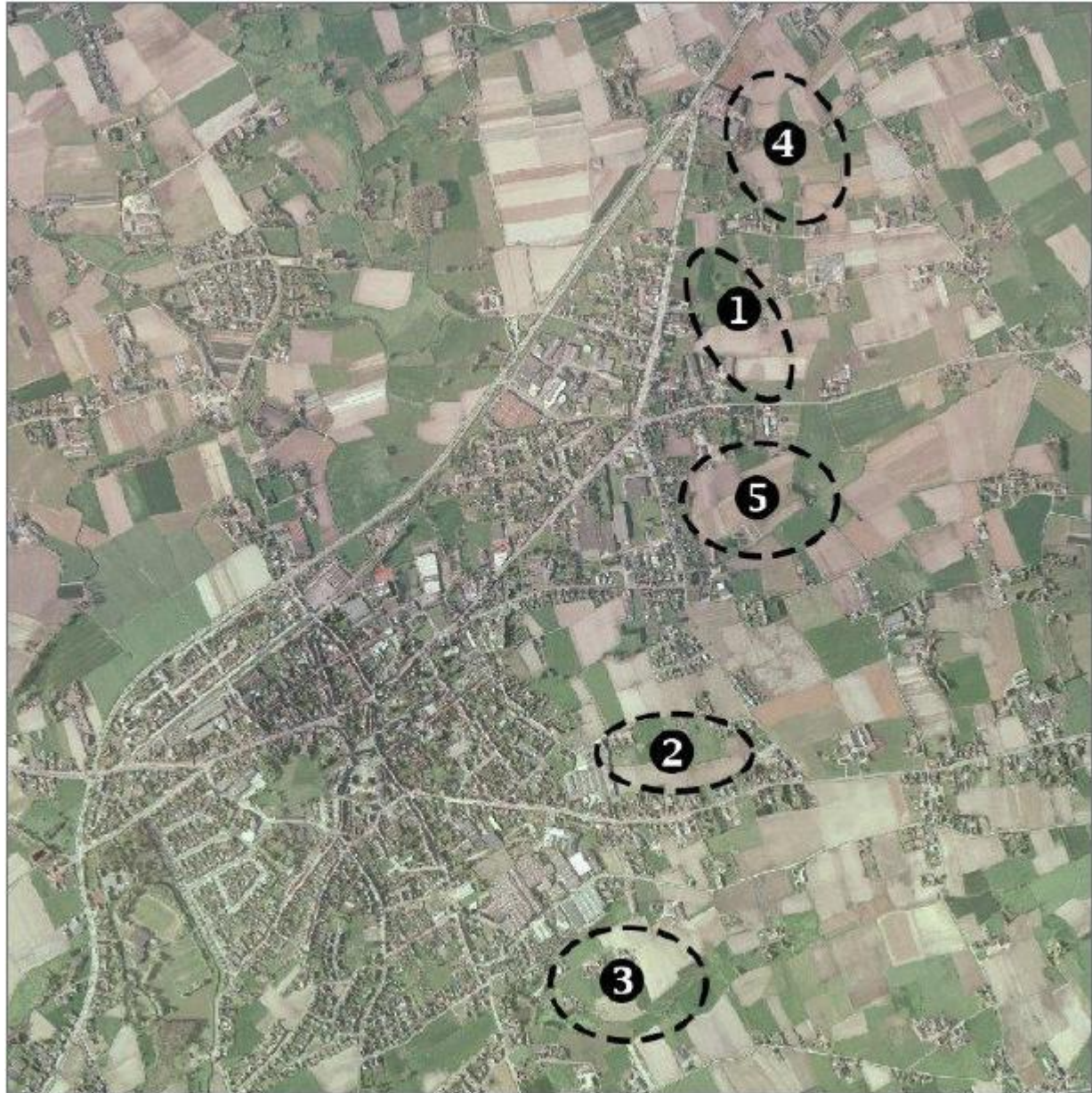
Lappers, een zuidelijke zone binnen het woonuitbreidingsgebied Lappers ❷

Zone II, een uitbreiding van het bedrijventerrein zone II in zuidelijke richting ❸

Randweg, een zone nabij de samenkost Tieltstraat – Randweg ❹

Marialoopsteenweg Z, een zone ten zuiden van de Marialoopsteenweg en ten oosten van de Meentakstraat ❺

Het overgrote deel van deze zoekzones is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (zie gewenste agrarische structuur, 2.3.1, randstedelijk landbouwgebied).



Zoekzones bedrijventerrein

Volgende tabel weegt de verschillende zoekzones af ten aanzien van de verschillende criteria.

		2	3	4	5	1
	Landgebruik	kern Meulebeke	grens kern Meulebeke - Heuvelgebied	Heuvelgebied	grens kern Meulebeke - Heuvelgebied	grens kern Meulebeke - Heuvelgebied
	Visuele impact	ingesloten gelegen ten zuiden van de Oude Gentstraat en den noorden van de Gentstraat, beperkte visuele impact	zicht vanop heuvelrug naar potentiële zone moet verzorgd worden	zichtlocatie van op Tieltstraat	beperkt	eerder beperkt
	Bebouwing	gelegen achter een woonlint met kleinschalige bebouwing in het Z; in het W aansluitend op het grootschalig, historisch gegroeid bedrijf (Unic Design) met uitbreidingsmogelijkheden (PRUP)	het betreft een zone aansluitend op het milieubelastend industrieterrein Zone II. Langsheen Bloemenhove komt woonbebouwing voor	de site sluit in het N aan bij een relatief grootschalig bedrijf Dubare - Dubatex; in de onmiddellijke omgeving komt eerder verspreide bebouwing voor. De Tieltstraat en Randweg vormen een harde grens	het betreft een zone aansluitend op verschillende ambachtelijke bedrijven gelegen in enerzijds woongebied met landelijk karakter en anderzijds op de KMO zone Meentakstraat en Marialoopsteenweg	het betreft een zone aansluitend op verschillende ambachtelijke bedrijven. In het lint langs de Tieltstraat komen verschillende kmo's verweven met het wonen voor; de Tieltstraat vormt een harde grens
	Landschappelijk	niet gelegen in de nabijheid van een structuurbepalend landschappelijk belangrijk element	gelegen ten noorden van de Citroenbeek, op voldoende afstand	de Poelvoordebeek doorkruist het gebied	niet gelegen in de omgeving van structuurbepalende elementen	niet gelegen in de onmiddellijke omgeving van een structuurbepalend element. Meer naar het noorden toe, loopt de Poelvoordebeek
	Visueel	beperkte visuele hinder; aange-name inkleding voor (eventuele toekomstige) omwonenden (woonuitbreiding Lapperbeek) moet verzekerd worden; geen zichtlocatie mogelijk langsheen Gentstraat	beperkte visuele hinder; landschappelijke inkleding ten aanzien van de woonomgeving moet verzekerd worden. Het zicht vanop de heuvelrug Paanders naar potentiële zone moet verzorgd worden	weinig impact vanuit 'bebouwd' Meulebeke. Landschappelijke inkleding ten aanzien van het heuvelgebied moet verzekerd worden	beperkte visuele hinder. Landschappelijke inkleding ten aanzien van het heuvelgebied moet verzekerd worden	weinig impact vanuit 'bebouwd' Meulebeke. Landschappelijke inkleding ten aanzien van het heuvelgebied moet verzekerd worden
	Woonomgeving	in het Z grenzend aan een woonlint, in het N niet uitgeruste percelen	woonfunctie in de onmiddellijke omgeving is beperkt	beperkte bebouwing verweven met ambacht in het zuiden van de site	woonfunctie in de onmiddellijke omgeving is verweven met ambachtelijke bedrijvigheid	woonfunctie in de onmiddellijke omgeving is verweven met ambachtelijke bedrijvigheid
	Landbouw	niet gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied	gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied	gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied	gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied	gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied
	Perceelsstructuur	versnipperd	versnipperd	versnipperd	versnipperd + enkele grotere percelen	versnipperd
	Landbouwwaardering	lage waardering/niet agrarisch gebied	hoge waardering	hoge waardering	hoge waardering	hoge waardering

	VERKEER	bereikbaarheid enkel via Oostrozebekestraat of Gentstraat indien geen doortocht door Meulebeke centrum; doortocht doorheen andere centra (Tielt, Oostrozebeke, Dentergem, Wakken of St-Baafs-Vijve) is dan onvermijdelijk	bereikbaarheid enkel via Oostrozebekestraat of Gentstraat indien geen doortocht door Meulebeke centrum; doortocht doorheen andere centra (Tielt, Oostrozebeke, Dentergem, Wakken of St-Baafs-Vijve) is dan onvermijdelijk	bereikbaar via de Tieltstraat (Randweg) zonder kerndoortocht	bereikbaarheid via Randweg en Tieltstraat en zo geen doortocht door een centrum, ook niet Tielt, Oostrozebeke, Dentergem, Wakken of St-Baafs-Vijve	bereikbaar via de Randweg - Tieltstraat en eventueel Marialoopsteenweg. Zonder kerndoortocht
	openbaar vervoer					
CONDITIE	Huidige functie	landbouwgrond, deels wonen	landbouwgrond, deels wonen	landbouwgrond	landbouwgrond, deels wonen, deels ambachtelijke bedrijvigheid	landbouwgrond, deels wonen, deels ambachtelijke bedrijvigheid
	Omgeving	woonuitbreidingsgebied	agrarisch gebied	agrarisch gebied	agrarisch gebied	agrarisch gebied
	Eigenaars	deels eigendom van het bedrijf Unic Design				
	activiteitsgraad	intense landbouw, wonen	intense landbouw, wonen	intense landbouw	intense landbouw, wonen, ambacht	intense landbouw, wonen, ambacht
	Bijkomende kosten	zoeken naar mogelijkheid om Tieltstraat te bereiken zonder kerndoortocht	verschillende actieve landbouw-zetels (bedrijven) in het gebied gevestigd. uitbreiding bestaand bedrijventerrein	geen	geen	geen
	Uitbreidings-kansen	eens volbouwd, kan uitbreiding enkel nog in N richting en dit enkel indien dit niet gereserveerd wordt voor wonen	uitbreiding in zuidelijke richting blijft mogelijk, echter respect voor Citroenbeek	site kan in fases aangesneden worden, startende in het N	site kan in fases aangesneden worden, startende in het N	site kan in fases aangesneden worden
	GLOBAL	positief, gezien aansluitend bij de kern en een bestaand grootschalig bedrijf. positief, gezien site samen met het woongebied Laperbeek kan ontwikkeld worden positief wanneer kerndoortocht kan vermeden worden door aanleg nieuwe infrastructuur negatief gezien de moeilijke bereikbaarheid en noodzakelijke doortocht doorheen kernen	positief, gezien aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein positief gezien weinig hinder naar omwonenden toe negatief gezien moeilijke bereikbaarheid en noodzakelijke bereikbaarheid doorheen kernen	positief gezien aansluitend bij een bestaand bedrijf positief gezien weinig hinder naar omwonenden toe positief gezien bereikbaar zonder kerndoortocht negatief gezien het de aansnijding betreft van een voordien nog niet aangetast gebied	positief, gezien bereikbaar zonder kerndoortocht positief gezien weinig hinder naar omwonenden toe, er is reeds verweven ambachtelijke bedrijvigheid negatief gezien het aansnijden van een bijkomende hap in de open ruimte	positief, gezien bereikbaar zonder kerndoortocht en aansluitend bij bestaande bedrijvigheid. positief gezien weinig hinder naar omwonenden toe negatief gezien het aansnijden van een bijkomende hap in de open ruimte

Zoekzone 5 is gelegen langsheen de Marialoopsteenweg (9,7 ha bij benadering). Dit gebied sluit aan bij de bestaande bedrijvigheid, ligt nabij de kern en biedt een vlotte verkeersafwikkeling via de Marialoopsteenweg - Tielstraat naar de Randweg. De zuidelijk gelegen Lapperbeek kan bij de uitbouw van het bedrijventerrein enerzijds ingezet worden als groene ader om een passende landschappelijke inpassing te garanderen maar kan anderzijds ook het bedrijventerrein versterken door het binnentrekken van deze groene as (bv. onder de vorm van een wandel- en fietsverbinding) in het bedrijventerrein.



inrichtingsprincipes zoekzone 5 (schematische voorstelling)

Zoekzone 2 (6,2 ha bij benadering) is een gebied dat aansluit op het bedrijf Unic Design. De zoekzone is begrepen tussen de Oude Gentstraat en de Gentstraat. De huidige bestemming van de terreinen is woonuitbreidingsgebied. Door de goedkeuring van het provinciaal RUP voor het bedrijf Unic Design, wordt ten oosten van het bedrijf een uitbreiding van dit grootschalig

bedrijf voorzien. Het resterende “binnengebied” heeft een oppervlakte van ca. 6ha, wat betekent dat dit terrein te klein is om de aangetoonde behoefte van 7,63ha op te vangen. Deze zone kan evenwel later, wanneer een nieuwe behoefte aangetoond wordt, in aanmerking komen voor lokaal bedrijventerrein. Een degelijke buffer ten aanzien van het woonlint langsheen de Genstraat en Meentakstraat is bij ontwikkeling een vereiste. Ten aanzien van het inbreidingsgebied Lappers dient eveneens een kwalitatieve beeldwaarde bekomen te worden.



inrichtingsprincipes zoekzone 2 (schematische voorstelling)

Zoekzone 3 (3,1 ha bij benadering) is gelegen ten zuiden van de Diksmuidse Boterweg en sluit aan op het bestaand bedrijventerrein Zone II. Dit bedrijventerrein is bestemd voor milieubelastende industrie maar huisvestigt enkel milieuvriendelijke bedrijven. Gezien de nabijheid van het centrum wenst de gemeente deze zone te herbestemmen naar een ambachtelijke zone (zie ook doelstelling hierboven). Voor zoekzone 3 fungeert de Citroenbeek als harde grens in zuidelijke richting. Op deze manier wordt de open ruimte tussen de kern en de Paanders verzekerd. Het centrum van

Meulebeke moet gevrijwaard blijven van doorgaand vrachtverkeer.



inrichtingsprincipes zoekzone 3 (schematische voorstelling)

Zoekzone 4 heeft betrekking op terreinen gelegen nabij de N399 en sluit aan bij het bedrijf Dubaere-Dubatex. De zoekzone sluit onmiddellijk aan op de Randweg en biedt bijgevolg garanties voor een vlotte verkeersafwikkeling.

Zoekzone 1 situeert zich ten noorden van de Maria-loopsteenweg en ten oosten van de Tieltstraat. Deze zoekzone biedt garanties voor een vlotte verkeersafwikkeling naar de Randweg. De zoekzone bedraagt bij benadering 14,54 ha bruto waarvan 10,45 ha netto uitgeefbaar.



zoekzone 1 (schematische voorstelling)

Volgende inrichtingsprincipes worden vastgelegd:

- De woningen langs de Haandeput blijven buiten het plangebied en worden bestemd als woning, met uitzondering van één centraal in het plangebied gelegen woning
- Ruime buffering rond het bedrijventerrein, in het bijzonder ter hoogte van de woningen langs de Haandeput
- De enige ontsluiting gebeurt rechtstreeks op de Tieltstraat

priolijsst lokaal bedrijventerrein

De gemeente opteert om zoekzone 1 te selecteren als zone om de behoefte aan lokale bedrijvigheid tegen 2017 in te vullen.

4.3.4. ruimte voor regionale bedrijven-terreinen (suggestie)

Meulebeke is volgens het RSV gelegen in het buitengebied, maar is wel geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Het afbakenen van nieuwe regionale bedrijventerreinen gebeurt door de provincie d.m.v. provinciale PRUP's, evenals het vastleggen van bedrijventerreinen voor bestaande bovenlokale bedrijven.

Uit het informatief gedeelte blijkt dat de nood aan regionale bedrijvigheid voor de periodes 2007-2012 en 2012-2017 respectievelijk 7,89 ha en 8,69 ha bedraagt. Deze cijfers werden als een suggestie naar de hogere overheid geformuleerd.

De zoekzone 1 voor lokale bedrijven sluit aan bij de 'Ruimtelijke economische visie op het specifiek economisch knooppunt Meulebeke'.

De gemeente suggereert naar de hogere overheid om binnen het geselecteerd lokaal bedrijventerrein (zoekzone 1) de mogelijkheid te laten om een aantal percelen met een perceelsoppervlakte groter dan 5.000 m² in functie van regionale bedrijven toe te laten (gemengd bedrijventerrein).

In het bedrijventerrein worden geen hinderlijke of vervuilende bedrijven, die overlast zouden kunnen bezorgen aan de omwonenden, toegelaten. Het bedrijventerrein zal omgeven worden door een ruime buffer.

De gemeente suggereert eveneens naar de hogere overheid om het planinitiatief hiertoe te delegeren naar

de gemeente. Naaststaande kaart geeft bij wijze van indicatie, een mogelijke inrichting van het terrein, rekening houdend met de bovenstaande bepalingen.

4.3.5. Lokale bedrijvigheid buiten bedrijventerrein

Dit beleidskader heeft tot doel om via een gebiedsgerichte en bedrijfsspecifieke afweging ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor behoorlijk vergund (geachte) lokale bedrijven buiten de bedrijventerreinen. Dit beleidskader wordt overgenomen uit de sectorale visie, die reeds de basis vormde voor diverse sectorale bpa's zonevrije bedrijven.

Algemeen principe is dat de bedrijvigheid/uitbreiding de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. De toegelaten uitbreiding zal afhangen van de behoefte op het moment, de aard van de activiteit en de impact ervan op de omgeving.

Categorie 0	Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben
Categorie 1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevrije activiteit toegelaten
Categorie 2	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 3	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
Categorie 4	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 5	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

Heuvelgebied

Uitbreiding voor bedrijven gelegen in de zone ten westen van de Oostrozebekestraat (t' Zwijntje) en op de heuvelflank ten zuiden van de Paanderstraat is uitgesloten. Deze bedrijven zijn gelegen in gaaf reliëfrij gebied en hebben beperkte ontsluitingsmogelijkheden. Enkel bestendigen wordt toegelaten. De bedrijven

(historisch gegroeid) gelegen langsheen belangrijke invalswegen (Gentstraat, Tielstraat, Steenovenstraat en Oostrozebekestraat) kunnen verder ontwikkelen. De huidige activiteit, oppervlakte en ruimtelijke draagkracht (ondermeer goed nabuurschap, mobiliteitsprofiel, binding met de omgeving) zijn hierbij sterk bepalend. Te grote insnijding¹⁹ in de achterliggende open ruimte moet weliswaar vermeden worden.

Zonevrije bedrijven gelegen langsheen de Devebeek dienen te herlocaliseren.

In lokale open ruimteverbindingen kunnen beperkte uitbreidingen toegestaan worden.

In de overige zones kan uitbreiding van zonevrije bedrijvigheid toegestaan worden. Ook hier speelt de aard van de huidige activiteit, oppervlakte en ruimtelijke draagkracht (ondermeer goed nabuurschap, mobiliteitsprofiel, binding met de omgeving) een belangrijke rol bij de beoordeling.

Vooropgestelde categorisering:

categorie 0 voor bedrijven gelegen langsheen de Devebeek;

categorie 1 voor bedrijven gelegen ten zuiden van De Paanders en t' Zwijntje

categorie 2 of 3 voor bedrijven gelegen in de lokale open ruimteverbinding

categorie 2 of 4 in de tussenliggende open ruimtes en langsheen belangrijke invalswegen

Bebouwingsstrip De Paanders

Uitbreiding is toegestaan, mits de impact van het bedrijf visueel niet hindert, de activiteit niet storend is voor het milieu en de verkeers hinder binnen de perken

¹⁹ Bij eventuele uitbreiding dient een compacte uitbreiding voorop te staan vertrekkende vanuit de bestaande ruimtelijke structuur met maximaal behoud van de open ruimte achterliggend tot bebouwingsstructuren

blijft. Het lint is immers historisch gegroeid en bovendien bevestigd via het gewestplan. Bovendien wordt het verweven voorkomen van wonen en werken als een kwaliteit aanzien. Geïsoleerde uitbreiding in de achterliggende open ruimte wordt zo veel mogelijk beperkt.

Vooropgestelde categorisering:

categorie 2 (tot 4)

Marialoop

Het bebouwingslint "Steenovenstraat - Marialoopplaats" is historisch gegroeid tot een duidelijk afgebakend fragment, gesitueerd binnen woongebied met landelijk karakter. Versterking van de bestaande bedrijvigheid moet toegestaan worden. Bovendien kent het lint reeds een verdichting/uitbreiding richting open ruimte, namelijk bij de samenkomst van de Marialoopsteenweg en de Steenovenstraat.

De toegestane uitbreiding moet verantwoord blijven ten aanzien van de woonfunctie in de geest van het stimuleren van verwevenheid van wonen en werken.

De huidige activiteit, oppervlakte en ruimtelijke draagkracht (ondermeer goed nabuurschap, mobiliteitsprofiel, binding met de omgeving) zijn sterk bepalend.

In lokale open ruimteverbindingen kunnen beperkte uitbreidingen toegestaan worden.

Vooropgestelde categorie:

categorie 2-3 voor bedrijven gelegen in lokale open ruimteverbinding

categorie 2 of 4: bedrijven gelegen langsheen Marialoopplaats en Steenovenstraat

Devegebied

Bij uitbreidingsoverwegingen speelt de ligging langsheen belangrijke invalswegen een grote rol. Zo kunnen bedrijven gelegen langsheen de Pittemstraat (westelijke richting) en de Randweg in beperkte of belangrijke mate verder ontwikkelen. De huidige activiteit, oppervlakte en ruimtelijke draagkracht (ondermeer goed nabuurschap, mobiliteitsprofiel, binding met de omgeving) zijn hierbij sterk bepalend.

De zone gelegen binnen in de Pittemstraat, Randweg en de Vijfstraat behoeft, als meest gave zone binnen de gemeente Meulebeke, maximale bescherming. Bestaande zonevrije bedrijven kunnen niet uitbreiden, enkel bestendigen. Binnen deze zone dienen zonevrije bedrijven gelegen langsheen de Devebeek te herlocaliseren.

Bedrijven gelegen langsheen de Pittemstraat, de Tielstraat en de Randweg, meer bepaald binnen het gebied Pittemstraat-Randweg-Tielstraat, kunnen, gezien hun goede ontsluiting beperkt uitbreiden waarbij de insnijding in het achterliggende gebied beperkt wordt²⁰.

Geïsoleerde bedrijvigheid kan verder blijven functioneren en wordt bestendigd maar krijgt geen uitbreidingsmogelijkheden. Een uitzondering wordt gemaakt voor geïsoleerde bedrijven gelegen langsheen de Grote Roeselarestraat, Veldstraat en Elbestraat. Gezien de directe aansluiting van deze wegen op de Bruggesteenweg kunnen beperkte uitbreidingsmogelijkheden hier wel toegestaan worden.

²⁰ Bij eventuele uitbreiding dient een compacte uitbreiding voorop te staan vertrekkende vanuit de bestaande ruimtelijke structuur met maximaal behoud van de open ruimte achterliggend tot bebouwingsstructuren

Elders in het Devegebied krijgen niet geïsoleerde bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Landschappelijke integratie speelt bij uitbreiding een belangrijke rol. Het vrij gesloten landschapsbeeld van het gebied in de onmiddellijke omgeving van de Devebeek kan zo op een passende manier versterkt worden.

In lokale open ruimteverbindingen kunnen beperkte uitbreidingen toegestaan worden.

Vooropgestelde categorisering:

- categorie 0 voor bedrijven gelegen in de vallei van de Devebeek (tussen Pittemstraat/Randweg/Vijfstraat
- categorie 1 voor bedrijven gelegen binnen het gebied Pittemstraat/Randweg/Vijfstraat en voor geïsoleerde bedrijven in de resterende open ruimte
- categorie 2 voor bedrijven gelegen langsheen de Pittemstraat (oostelijke richting), Vijfstraat (westelijke richting) en de Randweg (westelijke richting), voor bedrijven langsheen de Grote Roeselarestraat, Veldstraat en Elbestraat en voor niet geïsoleerde bedrijven in de resterende open ruimte.
- categorie 2-3 voor bedrijven gelegen in lokale open ruimteverbinding
- categorie 2 of 4 voor bedrijven gelegen langsheen de Pittemstraat (westelijke richting) en de Randweg

Bebouwingsstrip Bruggesteenweg

Uitbreiding is toegestaan, gezien de sterke verwevenheid met het wonen en het historische woonlint. De huidige activiteit, oppervlakte en ruimtelijke draagkracht (ondermeer goed nabuurschap, mobiliteitsprofiel, binding met de omgeving) zijn hierbij sterk bepalend

In lokale open ruimteverbindingen kunnen beperkte uitbreidingen toegestaan worden.

Vooropgestelde categorisering:

- categorie 2-3 voor bedrijven gelegen in lokale open ruimteverbinding
- categorie 2, 3 of 4: Bruggesteenweg

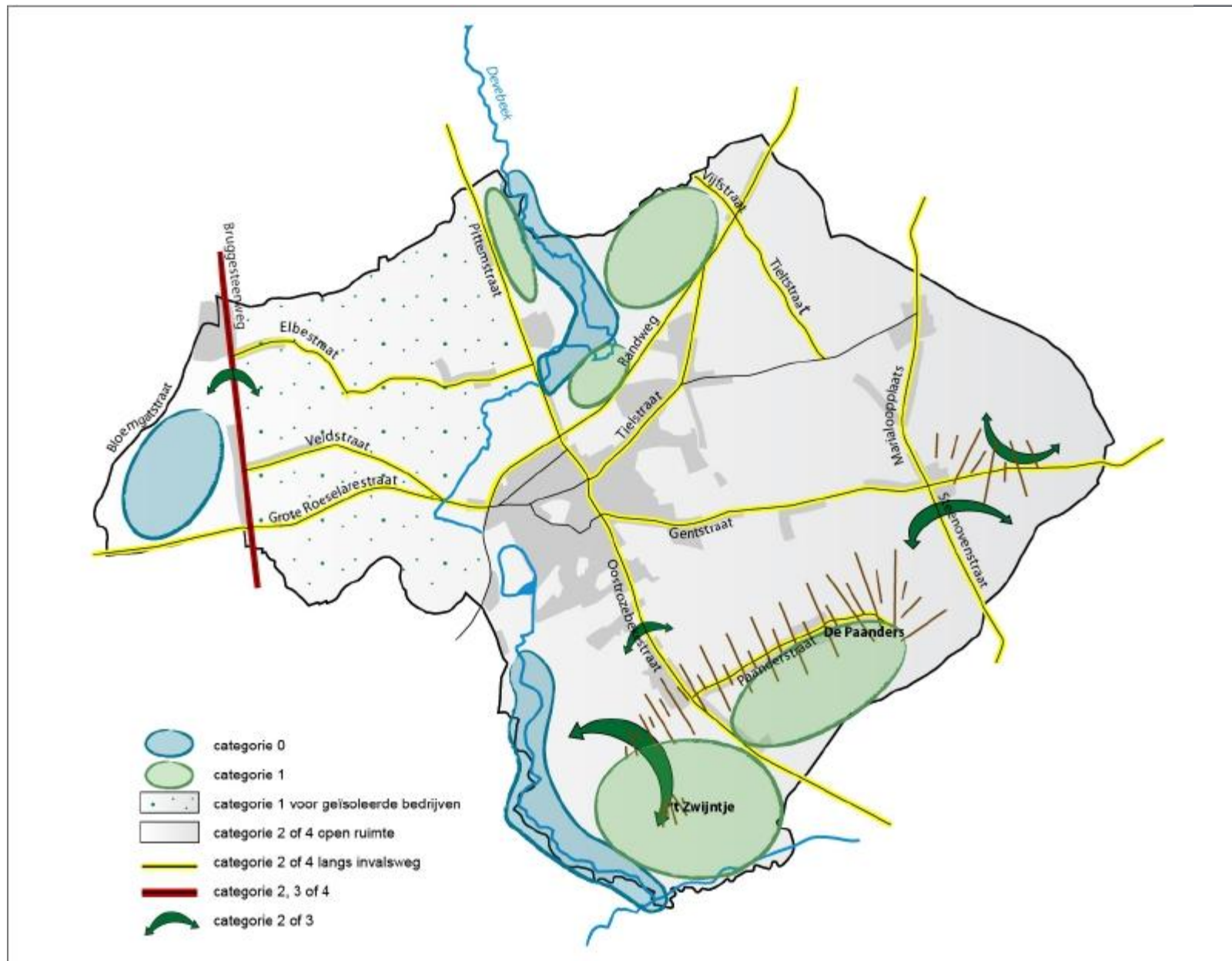
Veldgebied

Bestaande bedrijvigheid krijgt geen verdere ontwikkelings- en uitbreidingskansen en dient te herlocaliseren. Voor bedrijven gelegen langsheen de Grote Roeselarestraat en de Bloemgatstraat kan een beperkte uitbreiding overwogen worden.

In lokale open ruimteverbindingen kunnen beperkte uitbreidingen toegestaan worden.

Vooropgestelde categorisering:

- categorie 0
- categorie 2 of 4 langsheen de Grote Roeselarestraat en de Bloemgatstraat
- categorie 2-3 voor bedrijven gelegen in lokale open ruimteverbinding



Gebiedsgerichte benadering voor lokale bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen

4.3.6. N50 als gemengd gebied

Omwillen van het gunstige bereikbaarheidsprofiel wordt de N50 verder uitgebouwd als gemengd gebied met bedrijvenfuncties, woonfuncties en kleinhandelsactiviteiten waarbij een optimaal ruimtegebruik voorop staat. Er wordt verder gewerkt op de bestaande functies; er wordt geen nieuw aanbod toegelaten.

De bestaande activiteiten krijgen, afhankelijk van de ruimtelijke context en op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, de nodige ontwikkelingsmogelijkheden.

Naar nieuwe activiteiten toe zullen worden randvoorwaarden opgeleed naar schaal, mobiliteitsgeneratie, het architecturaal voorkomen en de aard van de activiteiten.

Zowel ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande activiteiten als de nieuwe activiteiten mogen geen aanleiding vormen tot bijkomende hinder ten aanzien van de woonfunctie.

Voor de bestaande grote bedrijvenfuncties wordt de mogelijkheid tot uitbreiding voorzien, met respect voor de draagkracht van de omgeving. Bijzondere aandacht gaat uit naar de beeldwaarde van de functies langs de N50.

4.4. selecties

zoekzones voor lokaal bedrijventerrein: zoekzone 1

Bruggesteenweg (N50) als gemengd gebied

4.5. acties en maatregelen

Maatregelen op te nemen in GRUP's:

Opmaak van GRUP om binnen bedrijventerreinen Zone II, Sogemat-Moerman, Gavershoek en Meentakstraat de bestaande handelsactiviteiten te bestendigen en bij stopzetting een herinvulling met handel toe te laten.

De gemeente onderzoekt in welke mate het inschrijven van deze bepaling ook kan gebeuren via een gemeentelijke verordening

Opmaak van al dan niet gebiedsdekkend GRUP voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingsmogelijkheden van (potentieel) zonevreemde bedrijven

Opmaak GRUP voor lokaal bedrijventerrein

Opmaak GRUP Bruggesteenweg (N50): concretiseren van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden als gemengd gebied

Ondersteunende maatregelen en acties:

Uitwerken van stedenbouwkundige verordening omtrent aanleg van groenbuffers bij uitbreiding van bestaande bedrijvigheid of realisatie van nieuwe bedrijvigheid. Kwalitatieve afwerking van de bedrijvigheid naar de open ruimte toe is noodzakelijk.

Kwaliteitseisen stellen bij de uitbouw van nieuwe bedrijventerreinen: externe kwaliteitszorg door het creëren van een kwalitatief beeld in het landschap, interne kwaliteitszorg door aandacht te hebben voor de architectuur van het openbaar domein en de architectuur en het duurzaam karakter van de bedrijven

Opmaak stedenbouwkundige verordening mbt beeldkwaliteitsvoorwaarden voor handel, horeca en bedrijvigheid

4.6. suggesties

Ontnemen van milieubelastend karakter van industriegebied Zone II

Opmaak PRUP regionaal bedrijventerrein voor herlokalisatie van bestaande bovenlokale bedrijven. De nood aan een regionaal bedrijventerrein werd reeds in het informatief gedeelte cijfermatig aangetoond. Gelet de selectie als specifiek economisch knooppunt is het méér dan wenselijk dat dit regionaal bedrijventerrein – indien noodzakelijk – de herlokalisatie (met uitbreiding) van het bedrijf Carpentier opneemt.

De gemeente suggereert naar de hogere overheid om binnen het geselecteerd lokaal bedrijventerrein (zoekzone 1) de mogelijkheid te laten om een aantal percelen met een perceelsoppervlakte groter dan 5.000 m² in functie van regionale bedrijven toe te laten. In het bedrijventerrein worden geen hinderlijke of vervuilende bedrijven, die overlast zouden kunnen bezorgen aan de omwonenden, toegelaten. Het bedrijventerrein zal omgeven worden door een ruime buffer. De gemeente suggereert eveneens naar de hogere overheid om het planinitiatief hiertoe te delegeren naar de gemeente.

5. gewenste recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur

5.1. uitgangspunten

bovenlokale bevoegdheid

De provincie selecteert de toeristisch-recreatieve knooppunten, de netwerken van primair belang, de lijnelementen en werkt ook een gebiedsgerichte visie uit.

Binnen het PRS West-Vlaanderen werd een beleidskader voor kleinschalige toeristisch-recreatieve platte-landsactiviteiten uitgewerkt.

gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente is bevoegd voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur van lokaal belang.

5.2. visie

Cultuur en recreatie worden versterkt in de kern Meulebeke, bij voorkeur nabij recreatieve en socio-culturele knooppunten. Jeugd-, sport-, en socio-culturele voorzieningen zijn dermate nauw verweven met het woonweefsel dat het wenselijk is dat ze hierbij aansluiten.

Gemeentelijke **voorzieningen** worden geconcentreerd in of aansluitend met de kern Meulebeke. Ze dienen te beschikken over de nodige ontwikkelingsmogelijkheden, hetzij ter plaatse, hetzij op een andere locatie.

In de open ruimte gaat de aandacht naar het kwalitatief ontwikkelen van **recreatief medegebruik** met respect voor de draagkracht van het gebied en de agrarische

bedrijfsvoering. Het versterken/uitwerken van recreatieve routes en het faciliteren van toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij land- en tuinbouwbedrijven behoren tot de mogelijkheden.

Bij de uitbouw van een **toeristisch-recreatief netwerk** worden paden en bestaande routes met elkaar verbonden en wordt aangetakt op recreatieve knooppunten.

Er dient een oplossing gezocht te worden voor de behoorlijk vergund of vergund geachte **zonevreemde recreatieve activiteiten** te Meulebeke.

Zonevreemde activiteiten waarbij de huidige situatie ruimtelijk verantwoord is kunnen hiertoe bestemd worden.

Bijzondere aandacht gaat naar bouwkundig erfgoed. Om verwaarlozing van dit erfgoed te voorkomen, worden ruimere mogelijkheden binnen deze gebouwen vooropgesteld.

5.3. ruimtelijke vertaling

5.3.1. versterken van het fiets- en wandelroutenetwerk

Op het grondgebied Meulebeke bestaan reeds bovenlokale recreatieve fietsroutes. Deze routes wenst de gemeente te linken met lokale recreatieve fietsroutes waardoor het fietsroutenetwerk te Meulebeke versterkt wordt. Het landelijke karakter van Meulebeke en de talrijke landelijke wegen bieden de mogelijkheid om dit lokaal netwerk uit te bouwen.

Het is wenselijk de N50 te verbinden met de Pittestraat via een alternatieve recreatieve route. Een aantakking op de Berenroute vormt een mogelijkheid.

Het openstellen van de Bosweg of Vennensdreef kan de route voor zacht verkeer langsheen de Veldstraat/kern Meulebeke linken met de Bloemgatstraat/t Veld. Deze mogelijkheid wordt onderzocht.

Het is wenselijk dat een deel van de Kleiputten evolueert tot een waardevol biotoop met mogelijkheden voor stille recreatie (suggestie hogere overheid). Onderzoek moet uitwijzen in welke mate deze site kan aantakken op het Paanderspad en de Berenroute.

Het fiets- en wandelnetwerk kan versterkt worden door de uitbouw van een as voor langzaam verkeer langsheen de Citroenbeek.

De oude spoorwegbedding, waarvan het grootste deel²¹ in eigendom van de gemeente, biedt potenties om het fietsverkeer richting Tielt op een aangename en verkeersveilige naar de kern van Meulebeke toe te leiden.

5.3.2. ter Borch als recreatief knooppunt

Ter Borch wordt geselecteerd als recreatief knooppunt voor Meulebeke. Het is wenselijk dat nieuwe sportinfrastructuur aansluit bij 'Ter Borch' voor zover de activiteiten verenigbaar zijn met de intenties om ten zuiden van de kern een parkbegraafplaats uit te bouwen.

Het domein ter Borch biedt reeds tal van sport- en recreatiemogelijkheden.

Het Kapellebos, aansluitend bij Ter Borch en reeds in zuid(westelijke) richting uitgebreid, wordt omgevormd tot speelbos en natuurontwikkelingsgebied. Dit speelbos zal aansluiten bij het Bivakhuis en de jeugdlukalen en aldus een toegevoegde waarde betekenen voor de

²¹ Deel gelegen in ambachtelijke zone is niet in eigendom van de gemeente

jeugdbewegingen in Meulebeke. De aanplantingen werden reeds gedeeltelijk aangevat.

In functie van het bundelen van recreatieve infrastructuur nabij Ter Borch is een herlokalisatie van het voetbalveld gelegen in bedrijventerrein Zone II naar Ter Borch wenselijk, dit indien de nood zich voordoet.

5.3.3. de Kleiputten als pool voor zachte recreatie (suggestie hogere overheid)

Bedoeling is om een deel van de Kleiputten te laten evolueren tot een waardevol biotoop. Dit gebied kan toegankelijk gemaakt worden voor zachte en stille recreatie vanuit de achterliggende open ruimte. Een aantakking op de Berenroute en het Paanderspad wordt onderzocht.

De recreatiemogelijkheden (fietsen, vissen, wandelen, ruiterspaden, ...) zullen afhangen van het statuut van het gebied.

Gezien de gemeente opteert om een deel van de kleiputten te bestemmen voor bedrijvigheid, is afstemming tussen de verschillende functies (biotoop/recreatie/bedrijvigheid) vereist.

Gelet het bovenlokaal karakter van de kleiputten geldt bovenstaande visie als suggestie naar de hogere overheid.

5.3.4. OC Vondel als lokale cultuurfabriek

OC Vondel wordt geselecteerd als culturele ontmoetingsplaats voor Meulebeke. De site huisvest, naast polyvalente zalen, een tentoonstellingsruimte, vergaderlokalen, cafetaria en diverse lokalen voor socio-cultureel gebruik, eveneens de bibliotheek. De site heeft een bijzondere uitstraling gezien de activiteiten werden ondergebracht in de voormalige brouwerij Vondel. Het is een grootschalig en beeldbepalend complex in de kern. Deze site is opgenomen in de inventarisatie van het bouwkundig erfgoed.

De gemeente wil deze site uitbouwen tot een lokale cultuurfabriek.

Dit veronderstelt volgende ontwikkelingen:

- functies die behouden blijven (vb. bibliotheek, polyvalente zalen, ...),

- functies die vernieuwd dienen te worden middels herinrichting, uitbreiding of een combinatie van beiden (vb. kinderopvang, academie, sanitaire voorzieningen, ...)

- onderbrengen van nieuwe functies (vb. Gemeentelijke administratie cultuur, gemeentearchief, ...)

- functies die op termijn verdwijnen en dienen te verhuizen naar een andere locatie (brandweer, jeugdlokalen en duikersclub):

- voor de brandweer wordt een nieuwe locatie voorzien nabij de oude spoorwegbedding
- de jeugdlokalen worden bij voorkeur geherlocaaliseerd naar een locatie aansluitend bij bestaande jeugdinfrastructuur

Het grootschalig gebouwencomplex van de voormalige brouwerij blijft behouden. Overige gebouwen op de site kunnen - afhankelijk van de specifieke situatie - op korte of lange termijn verdwijnen of herlokaliseren binnen de site.

Onderzoek moet uitwijzen op welke wijze de site in haar globaliteit kan versterkt en aantrekkelijk gemaakt worden (vb. aanleg van een voorplein, bijkomende groenvoorzieningen, onderzoek naar mogelijkheden om aanpalende bebouwing te integreren in de site, herinrichting K. Van Manderstraat, ...).



Mogelijks inrichtingsplan (Buro II)

5.3.5. omgeving Ter Deeve en St. Vincentius als zorgknooppunt

De omgeving van het dienstencentrum Ter Deeve en de Woon- en zorgcentra Ter Deeve en St. Vincentius wordt geselecteerd als zorgknooppunt voor de gemeente Meulebeke.

Om dit zorgknooppunt te versterken wordt het gebied ten noorden van de Karel van Manderstraat ontwikkeld in functie van aan zorg gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen en huisvesting. Onder aan zorg gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen worden zowel bebouwde (vb. ontmoetingsruimte, zorgknoop-

punt, informatiepunt rond (woon)zorg, ...) als niet bebouwde omgeving (vb. park/groenstructuur) verstaan. Het woonaanbod staat in functie van doelgroepen die beroep doen op de bestaande of nog te realiseren gemeenschapsvoorzieningen (zie gewenste woonstructuur). Hiertoe wordt een planinitiatief genomen.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate omliggende potenties (vb. aansluitende (on)bebouwde percelen/begraafplaats) versterkend kunnen werken. Een masterplan kan hiertoe opgemaakt worden. De nabijheid van de Markt en OC Vondel werken eveneens versterkend voor het zorgknooppunt.

5.3.6. ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde recreatie

Het voetbalterrein van KFCM gelegen in het milieubelastend industrieterrein Zone II blijft tijdelijk behouden. Op termijn dient voor het voetbalterrein een duurzame oplossing gezocht te worden. Een aansluiting bij Ter Borch is wenselijk.

Het terrein is recent gekocht door een bedrijf dat het voor zijn activiteiten zal aanwenden. De herlocalisatie zal dus vermoedelijk op korte termijn gebeuren. Een planinitiatief wordt genomen in functie van het tijdelijk behoud van het voetbalterrein met nabestemming bedrijvigheid.

5.3.7. bouwkundig erfgoed bewaren en versterken

De gemeente wil aan bouwkundig erfgoed ruimere mogelijkheden bieden, dit om verwaarlozing en te loorgang te vermijden. Het vinden van een functie die overeenstemt met de bestemming en tegelijkertijd economisch haalbaar is immers geen evidente zaak.

De Inventaris Bouwkundig Erfgoed zal hierbij als basis dienen.

Inzake de toegelaten activiteiten geldt de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen als uitgangspunt.

De gemeente suggereert naar de hogere overheid om ook wonen toe te laten in bouwkundig erfgoed voor zover ze gelegen liggen binnen een gebouwengroep²² en er reeds woningen in de buurt gelegen zijn. Indien het gebouw een meerwaarde betekent voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur suggereert de gemeente om tevens horecafaciliteiten met een laag-dynamisch karakter en artistieke activiteiten (kunstambachten, kunstgalerie, ...) mogelijk te maken, dit zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden (verkeersintensiteit, lawaaihinder, ...) ²³. De toelaatbare functies zullen locatiegericht onderzocht worden. Hierbij zal rekening gehouden worden met de draagkracht van de omliggende bebouwing en landschap, vormgeving en grootte van het gebouw, verkeerstechnische situatie, ...

Bij de opmaak van GRUP's zal aandacht besteed worden aan het bouwkundig erfgoed. Het erfgoed zal hierbij worden geëvalueerd in functie van de eigen kenmerken en de beoogde ontwikkeling van het gebied.

5.3.8. ruimte voor parkbegraafplaats

De gemeente voorziet dat op termijn de bestaande begraafplaatsen niet meer voldoende capaciteit zullen hebben. Oorzaak hiervoor is het feit dat steeds meer personen een begraafplaats in concessie kopen met een looptijd van 50 jaar.

²² Minstens 3 gebouwen of gebouwencomplex, al dan niet aan dezelfde kant van de weg gelegen, die samen geen functioneel maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

²³ Een dancing wordt, bij wijze van voorbeeld, niet toegelaten in deze merkwaardige gebouwen.

De gemeente wenst de vier verspreide begraafplaatsen op termijn te centraliseren in een parkbegraafplaats. Deze parkbegraafplaats dient te fungeren als een herdenkings- en bezinningstuin voor Meulebeke. De gemeente opteert voor een gebied dat volgende kenmerken vertoont:

- aansluiten bij de kern
- potenties om de ecologische en recreatieve structuur van de gemeente te verhogen
- potenties voor assen voor langzaam verkeer (weliswaar onder voorwaarden qua geluidsoverlast).

Het gebied ten zuiden van de kern van Meulebeke vormt hiertoe een uitgelezen locatie omwille van volgende potenties.

- de aanwezigheid van de Citroenbeek
- mogelijkheid om de kern in zuidelijke richting te omhorden door een groengebied. Via het parkgebied gelegen tussen de Ommegangsdreef en de Mandelwijk kan de parkbegraafplaats een verbinding tussen Ter Borch en de Oostrozebekestraat creëren.
- landschappelijke randafwerking van de kern
- via de uitbouw van een as voor langzaam verkeer kan het recreatiedomein Ter Bocht aantakken op het bestaande wandel- en fietspad om zo verder verknoopt te worden met de omgeving

Verder onderzoek dient de omvang van het gebied in beeld te brengen. De gemeente wenst ondermeer een toegang tot de parkbegraafplaats te voorzien langsheen Ommegangsdreef en deze te voorzien van parkeerplaatsen en afscheidsruimte. In functie van rust en sereniteit is het niet de bedoeling dat de parkbegraafplaats rechtstreeks aansluit bij de jeugdvoorzieningen en sportaccommodatie van Ter

Borcht. Er wordt enkel een verbinding gelegd qua ontsluiting.

De parkbegraafplaats is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (zie gewenste agrarische structuur, 2.3.1, randstedelijk landbouwgebied).

5.3.9. ruimte voor gemeentelijke voorzieningen

De gemeente Meulebeke wil haar voorzieningenniveau op peil houden en versterken.

In de kern Meulebeke moeten de bestaande voorzieningen kunnen versterkt worden en - indien zich onvoldoende ruimte aanbiedt - zich kunnen herlokaliseren. Herlocalisatie van bestaande gemeenschapsvoorzieningen of de uitbouw van nieuwe gemeenschapsvoorzieningen in functie van de ganse bevolking worden voorzien binnen de kern Meulebeke.

De brandweer en het gemeentelijk depot worden geherlocaliseerd naar de braakliggende gronden gelegen langs de Spoorweglaan. De ruimte die vrijkomt op de Vondelsite kan het aanbod aan culturele voorzieningen versterken.

De restzone tussen de Randweg en de Tielstraat biedt potenties voor nieuwe en/of herlocalisatie van bestaande gemeenschapsvoorzieningen (zie verder). De jeugdlokalen die zich momenteel in OC Vondel bevinden, worden geherlocaliseerd naar Ter Borch (Hoeve Vincent).

In de te behouden woonconcentraties worden de voorzieningen op maat van de concentratie behouden of verder ontwikkeld in functie van het behoud van de leefbaarheid in de concentratie.

In te behouden woonconcentraties worden de voorzieningen op maat van de concentratie behouden.

5.3.10. onderzoek invulling restzone tussen de Randweg en de Tielstraat

In het noorden van de kern, tussen de Randweg en de Tielstraat bevinden zich, door de aanleg van de Randweg, een afgesneden zone met een geringe betekenis voor de landbouw. Door de goede bereikbaarheid, de zichtlocatie en de geringe bewoning kan deze zone (de 'Spie') zich lenen voor nieuwe gemeentelijke ontwikkelingen. Mogelijkheden zijn een parking voor vrachtwagens, technische dienst, een zone voor openbaar nut, een uitbreiding van de groenzone, ... Het is niet de bedoeling dat in de zone functionele bebouwing tot stand komt (bedrijven, woningen, handel, ...). Afzonderlijk stedenbouwkundig onderzoek zal dienen uit te maken welke mogelijkheden hier kunnen. De restzone is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (zie gewenste agrarische structuur, 2.3.1, randstedelijk landbouwgebied).

5.3.11. herlocalisatie gemeentelijk recyclagepark/opslagplaats

Het gemeentelijk recyclagepark en de gemeentelijke opslagplaats zijn zonevreemd gelegen net ten westen van de Randweg, ter hoogte van de Nijverheidsstraat en Molenstraat. De huidige oppervlakte (ongeveer 3.200m²) is een absoluut minimum om het recyclagepark adequaat uit te baten. Gezien de gemeente in de toekomst een aantal ingrepen wenst uit te voeren die de huidige oppervlakte zullen overstijgen (toegangscontrolesysteem, diftarsysteem, ruime toegangsweg om filevorming op de openbare weg te vermijden, ...) en de gemeente wenst te anticiperen op toekomstige evoluties (vb. bijkomende recipiënten) wordt de gewenste oppervlakte van het recyclagepark geraamd op minimum 10.000m².

Gelet de ligging van de huidige site ten westen van de Randweg (die fungeert als harde grens) én gelet de ligging in de omgeving van de Devebeek is het niet wenselijk in situ uit te breiden. De gemeente opteert voor een herlocalisatie van het recyclagepark en de gemeentelijke opslagplaats naar het aan te leggen lokaal bedrijventerrein.

Na herlocalisatie dienen de mogelijkheden ten aanzien van de bestaande site besproken te worden met de betrokken instanties, dit gelet de ligging in agrarisch gebied.

5.4. selecties

Lokaal recreatief knooppunt

Ter Borch

Vondelsite

Deel van omgeving Kleiputten (suggestie)

Herentmolen

Lokale recreatieve verbindingen

Oude spoorwegbedding

Parkbegravingplaats

Lokale recreatieve fiets- en wandelroutes

Bestaande fiets- en wandelroutes, inclusief de toekomstige uitbreidingen/missing links

Zorgknooppunt: omgeving Ter Deeve en St. Vincentius

5.5. maatregelen en acties

Maatregelen op te nemen in GRUP's:

GRUP waarbij het voetbalterrein in Zone II

tijdelijk wordt behouden met als nabestemming bedrijvigheid

GRUP lokaal bedrijventerrein met ruimte voor

recyclagepark/opslagplaats

GRUP ter versterking van het zorgknooppunt waarbij het noordelijk deel van WU2 wordt bestemd als zone voor aan zorg gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen en huisvesting. Omliggende voorzieningen en potenties (begravingplaats, aansluitende gronden, ...) kunnen eveneens geïntegreerd worden in het GRUP. Ter voorbereiding van dit GRUP kan een masterplan opgemaakt worden.

GRUP ter realisatie van de parkbegravingplaats (herbestemming HAG)

Ondersteunende maatregelen en acties:

Ontwerpend onderzoek voor parkbegravingplaats

Masterplan voor de Vondelsite

Verder onderzoek

Stedenbouwkundig onderzoek "De Spie". Het

betreft onderzoek naar potenties voor het gebied tussen de Randweg en de Tielstraat dat kan leiden tot de opmaak van een GRUP waarbij HAG herbestemd wordt.

Onderzoek naar aantakking van Berenroute/

Paanderspad op Kleiputten

Onderzoek mogelijkheden openstellen Bosweg/

Vennensdreef

5.6. suggesties

Opmaak provinciaal RUP Kleiputten (tenzij hiervoor een gemeentelijk initiatief kan genomen worden)

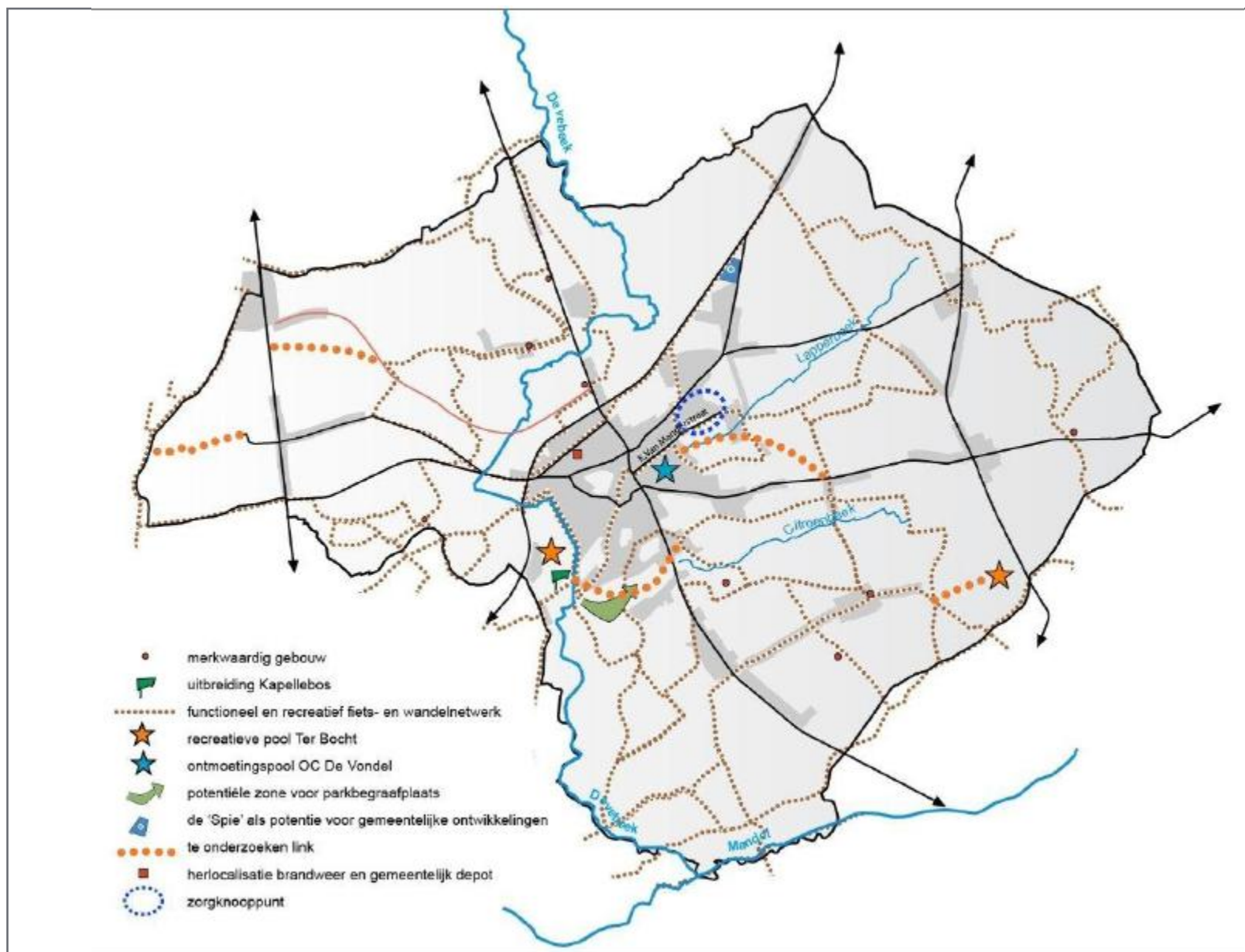
Een deel van de kleiputten opvullen met aarde

of inerte stoffen,

- hetzij volledig zodat dit gebied bv. met een bos kan afgedekt worden
- hetzij gedeeltelijk zodat er nog een waterpartij of een poel overblijft en het gebied zodoende kan evolueren tot een eigen ecologische ecotoop
- Mogelijkheden voor stille recreatie voorzien
- Het storten van schadelijke stoffen is volledig uitgesloten

Bieden van mogelijkheid voor wonen en - voor zover ze de gewenste toeristisch-recreatieve structuur versterken - horecafiliteiten met een laag dynamisch karakter en artistieke activiteiten (kunstambachten, kunstgalerie, ...) in bouwkundig erfgoed

Overleg aangaande de ontwikkelingsmogelijkheden van de site langs de Randweg na herlocalisatie van het recyclagepark/opslagplaats



Gewenste culturele, toeristische en voorzieningenstructuur

6. gewenste verkeersstructuur

6.1. uitgangspunten

provinciale bevoegdheid

De provincie is bevoegd voor de selectie van de secundaire (water)wegen. Verder houdt zij zich o.a. bezig met de ontwikkeling van een provinciaal fietsroutenetwerk.

gemeentelijke bevoegdheid

De gemeenten zijn bevoegd voor de lokale netwerken (auto, fiets, vrachtverkeer, openbaar vervoer).

6.2. visie

Meulebeke streeft ernaar de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid te verhogen op haar grondgebied. Ingrepen op het openbaar domein dragen bij om een aangepast snelheidsregime en rijgedrag af te dwingen. Fysische ingrepen in combinatie met een aangepaste bewegwijzering, weren het doorgaand en zoekend vrachtverkeer uit de verblijfsgebieden. Tevens wordt een duurzaam mobiliteitsbeleid vooropgesteld met bijzondere aandacht voor een goed uitgebouwd netwerk voor de zwakke weggebruiker in relatie tot het openbaar vervoersnetwerk.

6.3. ruimtelijke vertaling

De gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur werd grotendeels onderzocht en besproken in het kader van de opmaak van het 'mobiliteitsplan Meulebeke'. Uit de verschillende scenario's daarin voorgesteld, is het samengestelde scenario 'duurzame mobiliteit' geselecteerd als voorkeursscenario waarbij het accent ligt op het sturen van de mobiliteit door middel van ruimtelijke ontwikkelingen, maatregelen die de

vrijheidsgraden van het gemotoriseerd verkeer beperken en die van de alternatieve vervoerswijzen juist vergroten. Dit is dan ook de uitgangspositie geworden voor onderstaande gewenste verkeers- en vervoersstructuur.

6.3.1. komen tot een functionele opdeling van lokale wegen

Lokale wegen hebben als belangrijkste functie het verlenen van toegang. Toch is een functionele opdeling van deze wegen binnen de gemeente belangrijk. Conform het mobiliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen lokale verbindingswegen en lokale ontsluitingswegen. Lokale verbindingswegen verzorgen de verbinding met de verschillende kernen van de omliggende gemeenten. Lokale ontsluitingswegen zorgen voor de ontsluiting naar de verbindingswegen toe.

Bij de (her)inrichting van de lokale verbindingswegen wordt bijzondere aandacht besteed aan veilige fietspaden (vrijliggend, visuele scheiding door vb. reflecterende kunststofstroken, verhoogde rubberen stroken, ...).

6.3.2. drie historische invalswegen

De Gentstraat, Oostrozebekestraat en de N399b worden geselecteerd als historische invalswegen. Deze vereisen een aangepast beleid (zie entiteiten).

6.3.3. versterken van het functioneel fietsroutenet

In functie van een duurzame ontsluiting van de kern en de woonconcentraties voor alternatieve vervoersmodi wordt het fietsroutenetwerk aangepast en vervolledigd. Het fietsroutenetwerk beoogt de verschillende fiets-

routes, zowel lokaal als bovenlokaal, op elkaar aan te sluiten op een duidelijke, éézijdige en verkeersveilige manier. Uiteraard maken de recreatieve fietsroutes deel uit van dit functioneel fietsroutenetwerk. Om te komen tot een veilig en samenhangend fietsroutenetwerk geldt het bovenlokaal fietsnetwerk als basis. Het lokaal netwerk zorgt voor veilige fietsverbindingen tussen de verschillende bovenlokale fietsassen.

De gemeente wil volgende alternatieve functionele lokale fietsroutes tussen de woonconcentraties en de kern onderzoeken:

Marialoop: Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de Lapperbeek kan fungeren als drager van route voor langzaam verkeer

De Paanders: Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de Oude Paanderstraat/Citroenbeek kan fungeren als drager van route voor langzaam verkeer.

Het lokaal functioneel fietsroutenet wordt uitgerust met voldoende veilige en comfortabele fietsstallingen bij de belangrijke bushaltes.

De aanleg van fietspaden langsheen van N305 (Gentstraat) betekent een meerwaarde voor de verbinding met Oostrozebeke en Dentergem. De uitbouw van het fietsroutenetwerk dient te gebeuren via overleg met de aangrenzende gemeenten.

Verder onderzoek dient te gebeuren door een project rond trage wegen op te starten, eventueel in samenwerking met omliggende buurgemeenten. Heel wat wegen bestaan juridisch nog wel maar zijn merendeel uit het landschap verdwenen omdat ze hun eigenlijke functie verloren. In kader van het versterken van het alternatief fiets- en wandelnetwerk kunnen deze oude wegen perspectieven bieden.

6.3.4. versterken van het openbaar vervoer

Wil het openbaar vervoer een goed alternatief vormen voor het autogebruik, dan moet het in een concurrentiepositie kunnen treden. Het lokaal openbaar vervoersnet moet aansluiten op het provinciaal en het Vlaams openbaar vervoersnet. Vandaar wordt een extra ontsluiting voorzien via de N50 richting Ingelmunster (station). Ook het belbusgebied wordt uitgebreid met een aantal bijkomende haltes. Een aantal bushaltes worden voorzien van betere schuilhuisjes en van fietsstallingen en de capaciteit van de buslijnen op de piekmomenten (schooluren) worden opgedreven aan het effectieve aantal reizigers zodat bussen niet overvol zitten.

6.3.5. streven naar een hogere (verkeers)leefbaarheid in de verblijfsgebieden

Belangrijke aandacht moet uitgaan naar de verkeersleefbaarheid en -veiligheid binnen de verblijfsgebieden. In deze gebieden moet de aandacht prioritair gaan naar langzaam verkeer. In sommige gebieden moet de voetganger zelfs prioriteit krijgen op het autoverkeer. Hiertoe vereisen de kern Meulebeke en de te behouden woonconcentraties elk hun eigen snelheidsbeperking.

Verkeersveiligheid moet verzekerd worden door het herinrichten van kruispunten en doortochten. De overgang tussen de verschillende snelheidsregimes worden via poorteffecten op een verkeersveilige manier aangebracht.

6.3.7. aandacht voor veilige schoolomgevingen

De concentratie van enkele scholen in het centrum van Meulebeke en de ligging vlakbij een belangrijke verkeersas (N399, N50, Marialoopsteenweg) zorgen ervoor dat de schoolgaande jongeren heel wat gevaarlijke punten tegenkomen op hun weg naar school. Een goed doordacht plan voor de schoolomgevingen dringt zich op, zowel op organisatorisch als op vlak van herinrichting.

Betere oversteekmogelijkheden op kritieke punten, het verhinderen van wild parkeren aan de schoolpoorten en het invoeren van zone 30 zijn maatregelen die zullen bijdragen tot een veilige schoolomgeving. De uitwerking van het fietsroutenetwerk met verhoogde en afgescheiden fietspaden moet de weg naar de schoolomgeving eveneens veiliger maken.

De gemeente is reeds gestart met het herinrichten van een aantal schoolomgevingen, namelijk Karel Van Manderstraat, Paanderstraat, Marialoopsesteenweg en Drongensveldweg. Komen nog aan bod: B. Vermeulenstraat, Schutterijstraat, Baronielaan en Bloemgatstraat.

6.3.8. sturen van het bedrijfsverkeer

De belangrijkste routes door Meulebeke moeten naast autoverkeer ook veel vrachtverkeer verwerken. Ook de kern van Meulebeke wordt erdoor belast gelet de aanwezigheid van een aantal grote bedrijven waarvoor geen rechtstreekse alternatieve routes bestaan. In eerste instantie vormen de N399 en de N50 (Bruggesteenweg) de voorkeurroutes voor doorgaand vrachtverkeer. Het vrachtverkeer langs de N399 zal nog intenser worden als de aansluiting van de N382 op de N50 te Ingelmunster gerealiseerd wordt. Het doorgaand vrachtverkeer wordt uit de kern van Meulebeke geweerd door een tonnagebeperking (+7,5 ton). Ook in de Oostrozebekestraat, Pittemstraat, Veldstraat, N399a, Paanderstraat, Vijfstraat en een deel van de Steenovenstraat/Marialoop wordt een tonnagebeperking ingelast.

Naast het doorgaande vrachtverkeer dient ruime aandacht besteed te worden aan het lokale vrachtverkeer gezien de ligging van bedrijventerreinen in of in de nabijheid van de kern en/of woonenclaves.

Voor de 6 grote bedrijvenzones wordt binnen het mobiliteitsplan een circulatieplan opgesteld met voorkeurroutes voor het lokale vrachtverkeer. Principe is zo snel mogelijk aansluiten op een secundaire weg, zijnde N50 en/of N399 (Randweg-Tieltstraat) en vrachtverkeer door de kernen te vermijden. Een degelijk uitgewerkt signalisatieplan moet de circulatiemogelijkheden ondersteunen.

De verkeersproblematiek ter hoogte van bedrijventerein Zone II wordt gereduceerd door het invoeren van éénrichtingsverkeer ter hoogte van de Kortestraat en de pijpekop (Gentstraat).

Het bedrijfsverkeer kan de Kortestraat inrijden maar dient de bedrijvenzone te verlaten via de Oude Diksmuidse Boterweg/Oostrozebekestraat.

De bedrijven gelegen langsheen de pijpekop dienen het bedrijventerrein in te rijden via de Oude Diksmuidse Boterweg, en dit via een interne verbindingsweg.

Via de pijpekop kan het bedrijfsverkeer aansluiten op de Gentstraat.



6.4. selecties

Lokale wegen

Lokale verbindingswegen (type 1): N305 (Gent-

straat), Grote Roeselarestraat, Pittemstraat, Steenovenstraat

Lokale ontsluitingswegen (type 2): deel centrum N305 (Gentstraat), Bertje Santensweg-Holdestraat-Barnumstraat, OLVstraat-Vuilputstraat-Astridlaan, Veldstraat (tussen Kasteelstraat en Randweg), N399a (Baronielaan- Kasteelstraat), Regentiestraat, Tieltstraat, Oostrozebekestraat, Marialoopsteenweg, Meentakstraat, deel Paanderstraat, Nijverheidsstraat, Pittemstraat tot aan de Randweg

Lokale wegen type 3: overige wegen

Lokale fietsroutes

Marialoop: via de Marialoopsesteenweg

't Veld: via de Elbestraat en/of de Meerlaanstraat en de Veldweg

De Paanders: via de Paanderstraat en de Oostrozebekestraat en/of Oude Paanderstraat

Mandelwijk: via de Mandellaan en Vuilputstraat
Sperrenwijk via de Ooigemstraat-Oostrozebekestraat

N305-Gentstraat

Verblijfsgebieden

kern van Meulebeke

Woonconcentraties 't Veld, De Paanders, Marialoop, Kazantwijk, Mandelwijk en Sperrenwijk

6.5. acties en maatregelen

Ondersteunende maatregelen en acties:

Uitwerken van de acties en maatregelen opgesomd in het mobiliteitsplan

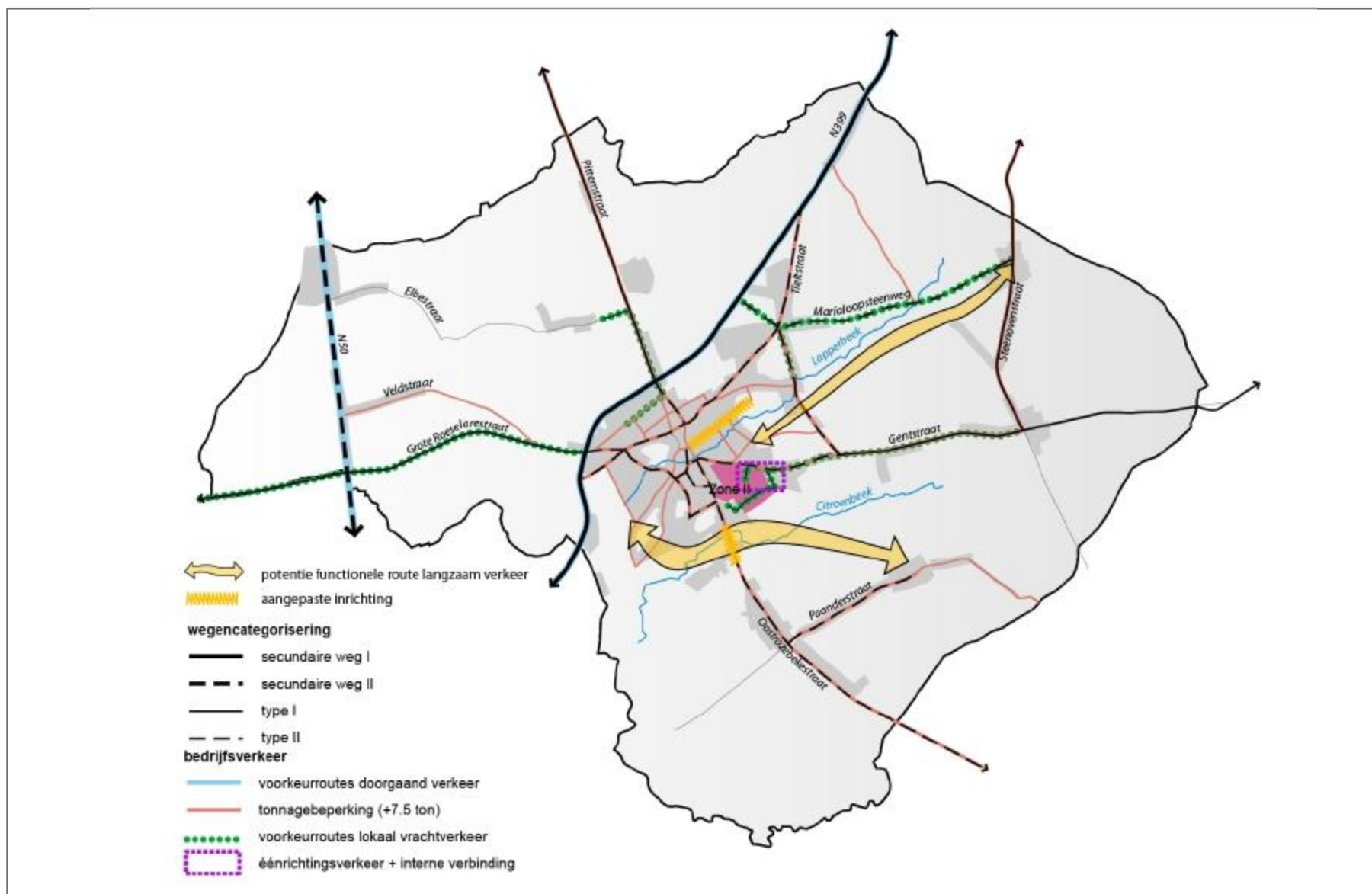
Opmaak circulatieplan met voorkeurroutes voor lokaal vrachtverkeer

Verbindingsweg Oude Diksmuidse Boterweg-pijpekop (Zone II)

Verder onderzoek

Onderzoek naar de haalbaarheid om een project rond trage wegen te starten, eventueel in samenwerking met omliggende buurgemeenten

Onderzoek naar een alternatieve fietsroute tussen Marialoop en de kern en tussen De Paanders en de kern



Gewenste verkeersstructuur

1. inleiding

Het informatief gedeelte selecteert vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en op basis van het voorkomen van specifieke ruimtelijke kenmerken, verschillende ruimtelijke entiteiten.

Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimtelijke entiteiten vragen dan ook om een specifiek beleid.

2. kern

2.1. algemeen

Binnen de entiteit kern is het de bedoeling een maximale verweving van uiteenlopende functies na te streven, zonder de draagkracht te overschrijden. Verdichting gebeurt op een kwalitatieve manier en de vrijliggende binnengebieden worden gedifferentieerd aangesneden.

De verzorgende rol van de kern moet zich uiten in een gedifferentieerd en uitgebreid woningaanbod, het voorzien van diverse culturele, toeristische, recreatieve, handels- en gemeenschapsfuncties, een economische dynamiek en een verkeersleefbare omgeving.

2.2. kernversterking door ontwikkeling van goed gelegen binnengebieden en reconversieprojecten

De woonfunctie van de kern kan versterkt worden door de ontwikkeling van binnengebieden, de realisatie van reconversieprojecten en het stimuleren van vervangingsbouw en renovatie.

Er wordt gestreefd naar een vermenging van woningtypes in diverse dichtheden.

Een goede verbinding voor langzaam verkeer (zwakke weggebruikers) met het centrum staat bij deze projecten steeds voorop, evenals het linken van de ontwikkelingen met de omliggende woonomgeving (via groene assen, doorsteken, ...) en het garanderen van voldoende groene publieke ruimte, op een kwalitatieve wijze ingericht. Het buurtparkje nabij het gemeentehuis en het groen binnengebied in het project Kerkemeersen worden geselecteerd als stapstenen.

Bij verdichtingsprojecten wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15-20 w/ha.

geplande projecten 2007-2012

't Goed te Potente: 22 sociale koopwoningen (WU1/1) (in uitvoering)

14 huurwoningen (1woning en 13 appartementen) in oud gemeentehuis (R2) (in uitvoering)

gepland projecten na 2012

Omgeving Hoeve Naert: woongelegenheden in functie van beschut en begeleid wonen, aangepaste woongelegenheden voor senioren (assistentiewonen, serviceflats, ...), in samenwerking met De Mandel

Kerkemeersen (W5) als kernversterkend project: 70 sociale huurappartementen en 12 sociale koopwoningen¹

Het gebied Kerkemeersen is gelegen in het centrum van Meulebeke, meer bepaald tussen de Astridlaan, Kasteelstraat en de Kerkstraat. Het gebied heeft potenties om zowel de woon-, de natuurlijke als de verkeersstructuur van de kern te versterken, met name:

bijkomend woonaanbod
integratie van de bestaande poel
uitbouw van groen binnengebied - stapsteen
interne doorsteken voor de zwakke weggebruiker

potenties voor reconversie

Site Vuylsteke (R1)

Site Carpentier (R3)

Leegstaande loodsen nabij Abeelsdreef (R4)

De potenties binnen bedrijfsgebouwen situeren zich voornamelijk op langere termijn gelet het actief karakter van de activiteiten (R1 en R3).

De oude spoorwegbedding, de Abeeldreef en de interne doorsteek langsheen de Kasteelstraat bieden potenties om de Tuinwijk beter aan laten aansluiten met het centrum en Ter Borch. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate het totale bouwblok kan geoptimaliseerd/ingericht worden (garagemogelijkheden, speelfaciliteiten, ...). Als strategische inbreidingslocatie kan worden afgeweken van het heersende gabriet.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate kan aangeakt worden op het project Kerkemeersen (of tenminste de optie openlaten).

potenties in woonuitbreidingsgebied

WU 1/2 en WU 1/4

WU2 (zie ook 2.3.)

WU 1/3

Gelet de behoefteberekening zullen deze mogelijkheden zich vermoedelijk na 2017 situeren.

Zie gewenste woonstructuur, 3.3.6. voor de prioriteitenbepaling.

¹ Dit project is inmiddels in uitvoering



Site Kerkemeersen en omgeving oude spoorwegbedding

2.3. totaalproject uitbouwen rond de Lappers

WU2 Lappers is een woonuitbreidingsgebied gelegen ten oosten van het centrum, meer bepaald tussen de Bonestraat, de Gentstraat en de Meentakstraat. Binnen dit gebied wenst de gemeente een kernversterkend totaalproject te realiseren. De omvang van het gebied, de afstand tot het centrum (ongeveer 500m) en de nabijheid van het zorgknooppunt (zie 2.12.) ondersteunen deze keuze. Het gebied is inbreidingsgericht gelet de nabijheid van het centrum en de bestaande bebouwing langsheen het woonuitbreidingsgebied (Gentstraat/Meentakstraat/Bonestraat/Oude Gentstraat).

Teneinde een totaalproject te realiseren wordt voor dit gebied een inrichtingsplan opgemaakt waarbij volgende criteria van toepassing zijn:

- aangeven van de eventuele fasering
- gezonde mix voor de verschillende doelgroepen
- integratie van de Lapperbeek met aandacht voor as voor langzaam verkeer, uitbouw van een groene vinger en kwaliteitsvolle inrichting van het openbaar domein
- integratie met en versterken van het noordelijk gelegen zorgknooppunt
- aantakken op de K. Van Manderstraat (Vondelsite - centrum)
- afstemming op het speelplein ter hoogte van Volderstraat/Slijterstraat
- uitwerken van een poortfunctie ter hoogte van de Gentstraat
- in functie van de ontwikkeling kunnen aanvullende functies geïntegreerd worden in het gebied
- als strategische inbreidingslocatie kan worden afgeweken van het heersende gabariet

Het zuidelijk deel van WU2 Lappers gelegen tussen de Oude Genstraat, Gentstraat en Meentakstraat is geselecteerd als zoekzone 2 voor lokale bedrijvigheid.

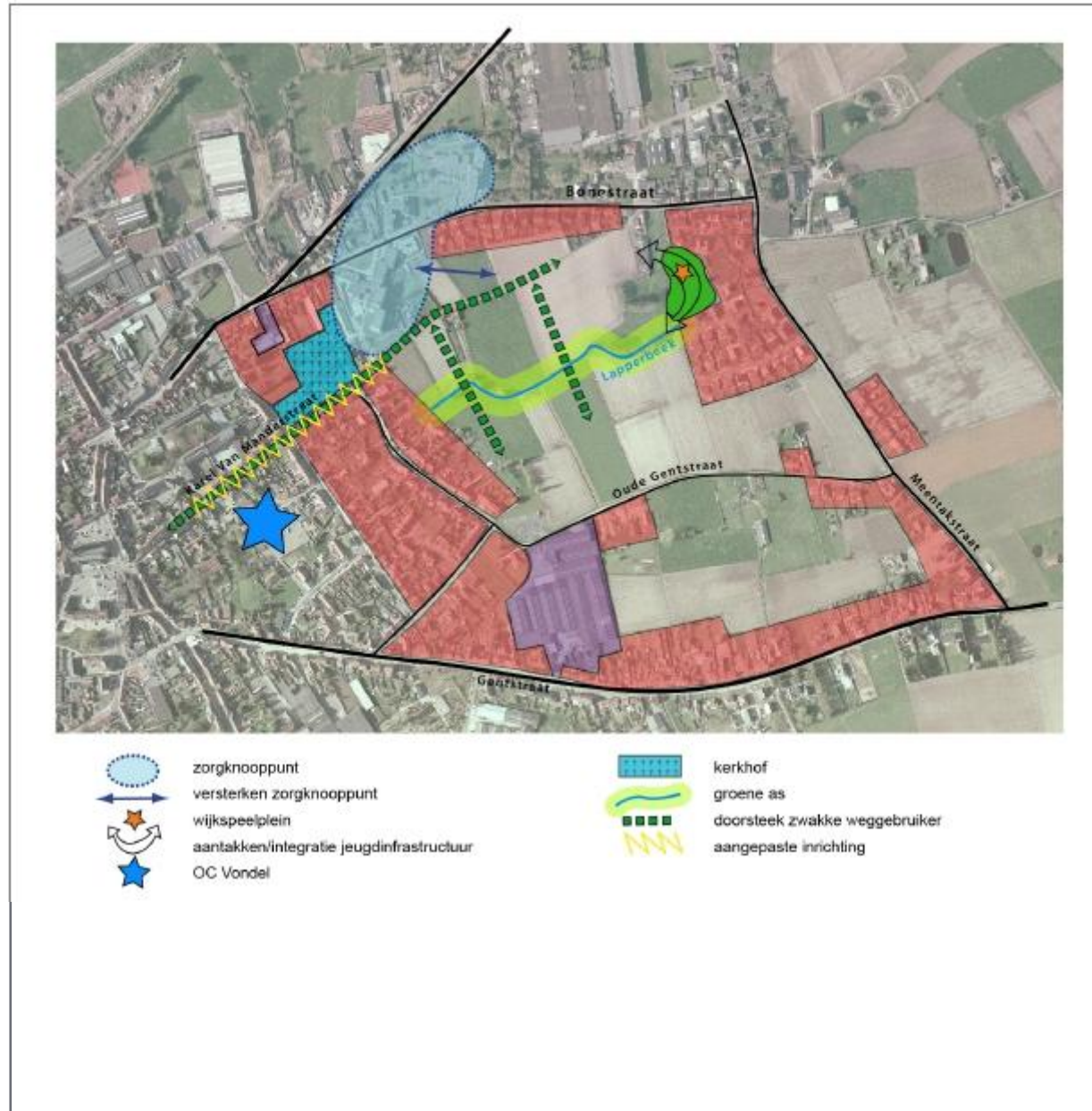
De potentie voor dit gebied situeert zich op langere termijn (vermoedelijk na 2017). Ontwikkelingen in functie van sociale huisvesting worden dusdanig uitgebouwd dat ze kaderen binnen het totaalconcept van het gebied. Indien uit een geactualiseerde woonbehoeftestudie een grote behoefte kan worden aangetoond, kan WU2 aangesneden worden, ongeacht de invulling van WU 1/4 en/of WU 1/2.

2.4. grootschalige bedrijven in de kern

Voor een aantal bestaande, historisch gegroeide en vaak relatief grootschalige bedrijven die gelegen zijn in de kern van Meulebeke staat de optimale inpassing van het bedrijf in hun omgeving voorop.

Bedrijven die niet inpasbaar blijken te zijn met de woonomgeving of de draagkracht overschrijden moeten - binnen de toebedeelde taakstelling - in de gemeente terecht kunnen op een lokaal of, indien van bovenlokaal niveau, op een regionaal bedrijventerrein. De leeg te komen sites bieden op hun beurt potenties voor het versterken van de kern met ondermeer wonen.

De (bedrijfs)verkeershinder in de Gentstraat ter hoogte van Zone II wordt gereduceerd door de invoering van éénrichtingsverkeer in de Kortestraat en de aanleg van een verbindingsweg tussen de pijpekop (Gentstraat) en de Oude Diksmuidse Boterweg.



Site WU Lappers

2.5. restperceel Kapellestraat

Langsheen de Kapellestraat bevindt zich een restperceel, grotendeels gelegen in WU1/2. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit restperceel wordt verwezen naar de gewenste woonstructuur, zie 3.3.10.

2.6. centrumgebied als gemengde woonomgeving met verweving van kerngebonden activiteiten

Het centrumgebied wordt verder uitgebouwd als gemengd woongebied, waarin verschillende functies verweven voorkomen. Nieuwe voorzieningen op maat van de kern worden bij voorkeur in het centrumgebied geconcentreerd, zodat ze op loopafstand van elkaar bereikbaar zijn. De handelsactiviteiten dienen de centrumfunctie te ondersteunen. Bij verweving van diverse functies dient er op gelet dat zich geen functies vestigen die de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving overschrijden.

'Baanwinkels' vereisen de nodige uitstraling. Hiertoe wordt beeldkwaliteitsvoorwaarden uitgewerkt die bij wijze van verordening worden opgelegd.

2.7. verantwoorde verdichting

Waar ruimtelijk verantwoord, kan in het centrumgebied worden afgeweken van het heersend gabariet. Het betreft:

- het gebied binnen/langsheen de Astridlaan-Kasteelstraat-Spoorweglaan-Pittemstraat-Rijsselstraat-Gentstraat-Oostrozebekestraat. De plaatselijke situatie (aanwezigheid van buurtplein, gemeentehuis, lager gelegen gebied) verantwoorden deze keuze
- hoekpercelen
- strategische (inbreidings)locaties (vb. omgeving Hoeve Naert)

De opmaak van een gabarietenplan kadert hierin.

Bij het bouwen van meergezinswoningen dienen voldoende parkeergelegenheden (garages/staanplaats) op eigen terrein of in de omgeving beschikbaar te zijn. Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt geduid hoe de parkeerdruk wordt opgevangen. Het kan niet de bedoeling zijn de parkeerdruk a priori af te wettelen op het openbaar domein. Er worden creatieve oplossingen gevraagd (ondergronds, dak, achterliggend, ...).

2.8. ontwikkelingsvisie historische invalswegen

De N399b (Tieltstraat-Regentiestraat-Kasteelstraat-Veldstraat), Oostrozebekestraat-Pittemstraat en de Gentstraat zijn 3 historische invalswegen naar en doorheen het centrum. Verschillende bedrijventerreinen ontsluiten via de Tieltstraat. Op de andere assen zijn veel minder functies geënt.

Deze doortochten zullen veiliger en leefbaarder gemaakt worden. De doortochten dienen zodanig ingericht dat het autoverkeer afgeremd wordt en prioriteit wordt verleend aan voetgangers en langzaam verkeer. Doel van de herinrichting van de centrumstraten:

Aandacht voor oversteekbewegingen op verschillende plaatsen

Inrichting in relatie met activiteiten langsheen de weg

Goede doorstroomfaciliteiten voor het openbaar vervoer

Veilige en comfortabele voet- en fietsvoorzieningen

Recentelijk werden ondermeer de Gentstraat en het gedeelte van de Pittemstraat begrepen tussen

de Randweg en de Spoorweglaan heringericht. De Oostrozebekestraat, vanaf Citroenbeek tot centrum, wordt gefaseerd gerealiseerd.

Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor deze invalswegen zijn de volgende:

Verweving wordt ondersteund, ontwikkelingen (wonen, bedrijvigheid, handel, ...) zijn toegelaten voor zover deze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden. Geen ontwikkeling van grootschalige baanwinkels (type carrefour, cora, molecule, supra bazar, blokker, ...)

Bij verkeersgenererende handelszaken dient het parkeergebeuren op eigen terrein georganiseerd te worden

Herinrichting met het oog op een verkeersleefbare en veilige inrichting, wegprofiel aangepast aan een snelheidsregime van 70 km en 50 km/uur (bebouwde kom = binnen poort), ruimte creëren voor zwakke weggebruiker en ontmoedigen van doorgaand verkeer

Stapelbouw is mogelijk binnen de kern

Aspecten van ruimtelijke draagkracht (inkijk, bezonning, schaalbreuk, uitzicht omgeving, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, aansluiting aanpalende gebouwen, ...) bepalen de positionering en het gabariet

2.9. definiëren toegangspoorten

Het belang van toegangspoorten ligt enerzijds in de ruimtelijke kwaliteit en de beleevingswaarde en anderzijds in de verkeersleefbaarheid van het centrum. Een toegangspoort creëert een onthaalruimte, een verwelkoming ten overstaan van de bezoeker. Tegelijk kan het een bepaald gebruik van de openbare ruimte afdwingen. Door de inrichting van de openbare ruimte

moet de weggebruiker aanvoelen welk gedrag hij zich kan veroorloven.

Toegangspoorten tot Meulebeke situeren zich in het noorden en het westen van de gemeente, telkens langs de Randweg, met name ter hoogte van het kruispunt Tielstraat-Randweg (N399), Pittemstraat-Randweg en het kruispunt Veldstraat-Randweg (westen). In het oosten verloopt de toegang eerder diffuus. Hier is het belangrijk langs de Gentstraat (oosten) en Oostrozebekestraat (zuiden) een vorm van toegangspoort te realiseren. Ten zuiden kan de groene randafwerking/parkbegraving de functie van toegangspoort vervullen. In het oosten kan een totaalproject in de Lappers een poortfunctie opnemen. Ter hoogte van de Veldstraat/N50 werd het openbaar domein reeds heraangelegd (rotonde).

2.10. oude spoorwegbedding als landschappelijk structurerend element

De oude spoorwegbedding Ingelmunster-Tielt, deels aangekocht door de gemeente, is op sommige plaatsen nog duidelijk herkenbaar aanwezig in het landschap.

De oude spoorwegbedding wordt geselecteerd als landschappelijk structurerend element.

Bij de opmaak van nieuwe BPA's, RUP's, verkavelingsplannen, inrichtingen, ... voor deze binnengebieden of voor uitbreiding van bedrijven zal met deze lokaal landschappelijke infrastructuur rekening dienen te worden gehouden. Dit kan door bv. de bedding waar mogelijk, te bestemmen als zone voor openbaar groen (langzaam verkeersas, verruimen tot speelruimte, pleinkarakter, ...), of te bestemmen tot groenzone (bloemrijke berm, opgaand groen, dreefkarakter, ...). De bedding wordt als afzonderlijke eenheid erkend. De voorzijde van de sociale wijk, de arbeiderswo-

ningen, ... kunnen door een goede inrichting van de bedding veel aantrekkelijker gemaakt worden dan op vandaag het geval is.

Het deel van de oude spoorwegbedding gelegen tussen de Spoorweglaan/Pittemstraat en de Randweg vereist bijzondere aandacht. Op deze plaats is de spoorwegbedding deels gelegen in een ambachtelijke zone (BPA Gavershoek). De gemeente Meulebeke wenst deze ambachtelijke zone te behouden maar wenst tevens een inspanning te leveren om het landschappelijk structurerend element te versterken.

De gemeente opteert om een fietspad van de Fabriekstraat via perceel 616h (gedeeltelijk zone 5 en 6 in het BPA Gavershoek) te laten aantakken op de Randweg.



Oude spoorwegbedding

2.11. ter Borch en site Vondel als openbaar ontspanningsdomein

Het domein Ter Borch wordt uitgebouwd als jeugd-, sport-, recreatiegebied. Dit moet toelaten de sport-schoon verder te laten uitbreiden, maar ook lokale, culturele- en jeugdactiviteiten binnen het domein onder te brengen. Verblijfsrecreatie wordt beperkt toegelaten. Het huidige bosareaal dient minstens behouden, evenals de bestaande waterpartijen. Waar mogelijk dient het bos uitgebreid tot speelbos op niveau van de gemeente Meulebeke. Het geïntegreerd plan De veerbeek opgemaakt in opdracht van de provincie West-Vlaanderen kadert binnen deze visie (aanleg van Robinsoneiland, speelbos en zone met de meanderende Oude Devebeek). Het bpa Ter Borch voorziet in deze mogelijkheden.

De voormalige brouwerij De Vondel wordt uitgebouwd tot een lokale cultuurfabriek. Hiertoe wordt de site geoptimaliseerd, zowel naar functies als naar inrichting. De monumentale beeldwaarde van de voormalige brouwerij wordt behouden. Andere gebouwen kunnen op korte of lange termijn verdwijnen in functie van de optimalisatie van de site (vb. toegang tot de site aantrekkelijk maken door de uitbouw van een voorplein). Een masterplan voor de site wordt hiertoe opgemaakt.

2.12. te versterken zorgknooppunt

De omgeving van het OCMW en de woon- en zorgcentra Ter Deeve en St. Vincentius wordt geselecteerd als zorgknooppunt.

Dit zorgknooppunt is gelegen op een boogscheut van de Markt en OC Vondel.

Het zorgknooppunt kan als volgt versterkt worden:

Een aangepast inrichting van de Karel Van Manderstraat als as voor langzaam verkeer met de nodige rustplekken kan de verbinding met het ontmoetingsknooppunt OC Vondel en de voorzieningen nabij de Markt versterken

Bij realisatie van de parkbegraafplaats (zie 2.13.) biedt de oude begraafplaats potenties om dit zorgknooppunt te versterken (woonaanbod, groenstructuur, recreatie, ...)

In zuidelijke richting wordt het zorgknooppunt versterkt door het faciliteren van zorgdiensten, specifiek woonaanbod, aangepast openbaar domein, groenvoorzieningen, ... Hiertoe wordt het noordelijk deel van WU2 Lappers bestemd als een zone voor aan zorg gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen en huisvesting. Onder aan zorg gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen worden zowel bebouwde (vb. ontmoetingsruimte, zorgknooppunt, informatiepunt rond (woon)zorg, ...) als niet bebouwde omgeving (vb. park/groenstructuur) verstaan. Het woonaanbod staat in functie van doelgroepen die beroep doen op de bestaande of nog te realiseren gemeenschapsvoorzieningen. Indien de huidige eigenaars (overwegend het OCMW en/of het private rusthuis) geen initiatief (kunnen) nemen om voorzieningen (diensten, specifieke woonvormen, groenstructuren, ...) ten behoeve van het zorgknooppunt te realiseren, kunnen deze gerealiseerd worden door derden voor

zover ze kaderen binnen de visie voor de uitbouw van het zorgknooppunt. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate aansluitende onbebouwde percelen eveneens dienen opgenomen te worden in de zone voor aan zorg gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen en huisvesting.

Een masterplan voor het zorgknooppunt kan opgemaakt worden, dit ter voorbereiding van een GRUP.

2.13. potenties voor parkbegraafplaats

Ten zuiden van de kern heeft de gemeente de intentie om een parkbegraafplaats uit te bouwen. Naast haar functionele invulling, met name het bundelen van de bestaande begraafplaatsen, heeft deze begraafplaats eveneens een ecologische functie ten aanzien van de kern (bijkomende groene ruimte) en kan ze fungeren als randafwerking van de kern naar de open ruimte. De nabijheid van de recreatieve pool Ter Borch en de aanwezigheid van de Citroenbeek bieden potenties om de toeristisch-recreatieve en de functionele wandel- en fietsroutes te laten aantakken op Ter Borch. In functie van rust en sereniteit is het niet de bedoeling dat de parkbegraafplaats rechtstreeks aansluit bij de jeugdvoorzieningen en sportaccommodatie van Ter Borch. Er wordt enkel een verbinding gelegd qua ontsluiting.

De gemeente opteert ondermeer voor een toegang tot de parkbegraafplaats via WU1/4 (Ommegangsdreef).

Het gebied wordt geselecteerd als randstedelijk landbouwgebied. In dit gebied kunnen geen nieuwe landbouwbedrijven opgericht worden.

2.14. onderzoek naar invullen restzone in het noorden tussen Randweg en Tieltstraat

In het noorden van de kern, tussen de Randweg en de Tieltstraat bevinden zich door de aanleg van de Randweg een aantal afgesneden zones met een geringe betekenis voor de landbouw, de zgn Spie. Door de goede bereikbaarheid, de zichtlocatie en de geringe bewoning, kan deze zone zich lenen voor nieuwe ontwikkelingen. Mogelijkheden zijn een parking voor vrachtwagens, een dienstenzone voor de brandweer, technische dienst, een zone voor openbaar nut, een uitbreiding van de groenzone, ... Het is niet de bedoeling dat in de zone functionele bebouwing tot stand komt (bedrijven, woningen, handel, ...). Afzonderlijk stedenbouwkundig onderzoek zal dienen uit te maken welke mogelijkheden hier kunnen.

Dit gebied wordt geselecteerd als randstedelijk landbouwgebied. In dit gebied kunnen geen nieuwe landbouwbedrijven opgericht worden.

2.15. herlocalisatie gemeentelijk recyclingepark/opslagplaats

Het gemeentelijk recyclingepark en opslagplaats zijn gelegen net ten westen van de Randweg, ter hoogte van de Nijverheidsstraat en Molenstraat. Het betreft een zeer kleinschalig gebied, volledig ingesloten tussen weginfrastructuur. In functie van de evoluties inzake afvalbeheer, de fileproblemen langheen de Randweg, de nabijheid van de Devebeek en de Randweg als harde grens wordt geopteerd voor een herlocalisatie naar het te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. De ruimte hiervoor vereist bedraagt 10.000 m². Tot zover blijft het recyclingepark/opslagplaats op de huidige locatie.

Na herlocalisatie dienen de mogelijkheden ten aanzien van de bestaande site besproken te worden met de betrokken instanties, dit gelet de ligging in agrarisch gebied.

2.16. milieubelastend bedrijventerrein laten evolueren richting lokaal bedrijventerrein

Hit milieubelastend industrieterrein Zone II is volzet op 1 functie na die zonevreed zijn aan de bestemming milieubelastend industrieterrein, nl. een voetbalterrein. Bovendien zijn op het milieubelastend industrieterrein geen milieubelastende bedrijven meer aanwezig. Om in de toekomst blijvend garantie te bieden aan een leefbare omgeving wenst de gemeente, gezien de ligging vlak in het centrum van Meulebeke, op termijn aan de zone de milieubelastende bestemming te ontnemen en om te zetten naar een zone voor lokale bedrijven. Het voetbalterrein wordt tijdelijk behouden met nabestemming bedrijvigheid.

2.17. gemengde zones voor lokale bedrijvigheid

In de kern van de gemeente bevinden zich drie bedrijvenzones voor lokale bedrijven. Twee ervan, 'Gavershoek' en 'Moerman Sogemat' (=Gavershoek Zuid) maken deel uit van het bpa Gavershoek, goedgekeurd bij MB van 02/10/2000. Verschillende handels- en dienstenactiviteiten eigen aan een ambachtelijke zone en met gematigde verkeersaantrekking zijn via dit bpa bestendigd.

Om binnen de gemeente ruimte te voorzien voor dienstverlenende activiteiten vindt de gemeente het opportuun om binnen de bedrijventerreinen Zone II, Meentakstraat, Gavershoek en Sogemat-Moerman de

bestaande handelsactiviteiten te bestendigen en bij stopzetting een herinvulling met handel toe te laten.

Als economisch knooppunt is de gemeente immers bijzonder geschikt voor het ondersteunen van de noodzakelijke economische ontwikkeling. Bovendien is er in de gemeente geen specifieke zone beschikbaar voor dienstverleningsbedrijven. Een voorwaarde hierbij is wel dat het bestaande mobiliteitsprofiel niet aangetast wordt. Ook mag het lokale belang niet overstegen worden. Nieuwe grootwinkelcentra zijn eveneens niet toegelaten o.w.v. het gevaar voor buitensporige aantrekking van mechanisch verkeer.

2.18. zoekzone lokaal bedrijventerrein

De gemeente Meulebeke heeft behoefte aan een lokaal bedrijventerrein van 7,63 ha voor de periodes 2007-2012 en 2012-2017. Gezien de planperiode 2007-2012 tegen de goedkeuring van het GRS reeds achter de rug zal zijn, wordt gewerkt met een behoefte van 15,26 ha voor de periode 2007-2017.

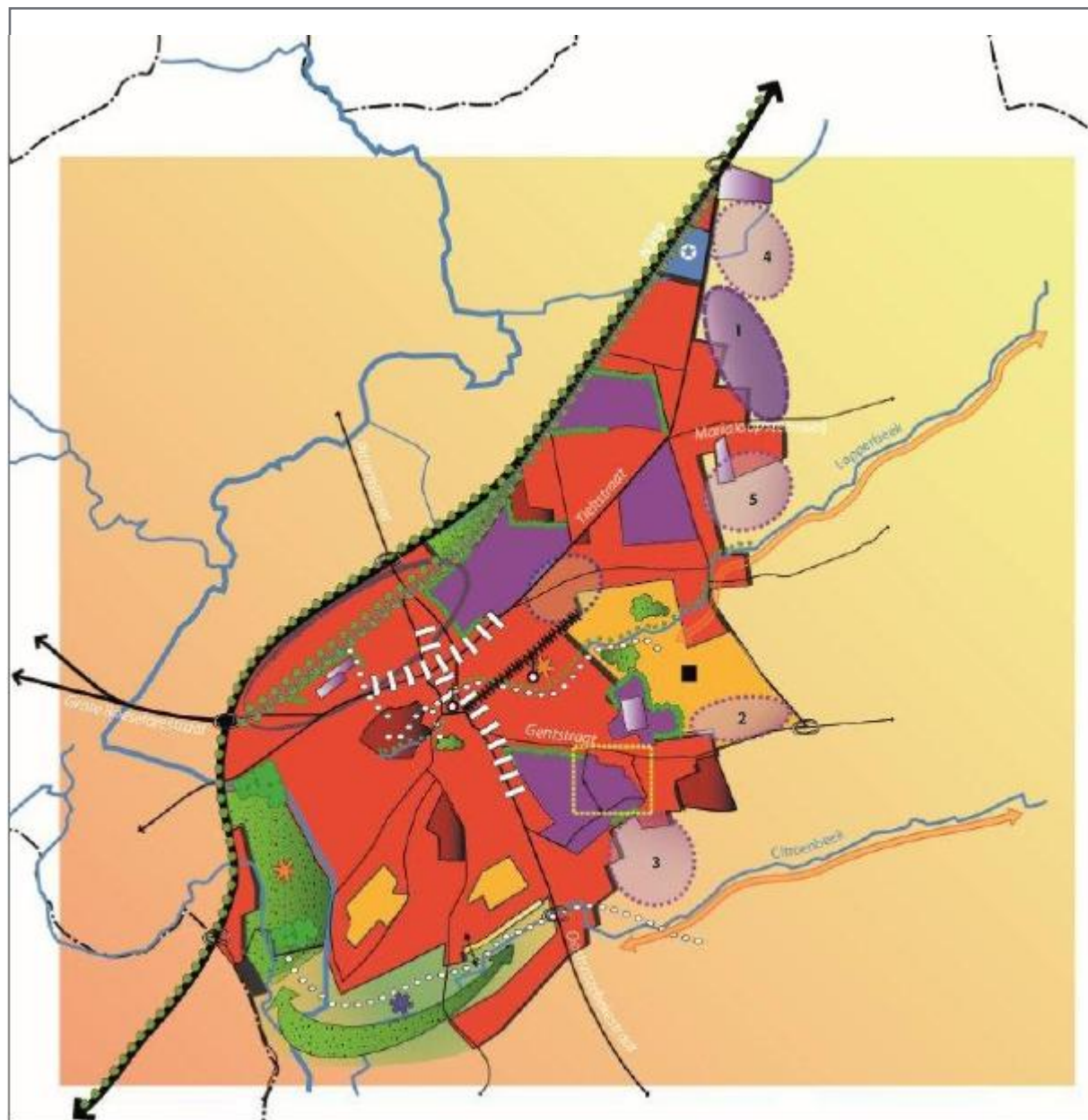
De gemeente opteert om zoekzone 1 te selecteren als zone om de behoefte voor lokale bedrijvigheid tot 2017 in te vullen (zie gewenste economische structuur, 4.3.3.).

2.19. suggestie naar de hogere overheid: regionale bedrijvigheid

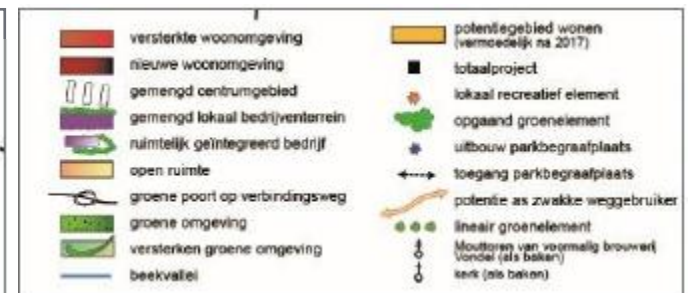
De gemeente suggereert naar de hogere overheid om binnen het geselecteerd lokaal bedrijventerrein (zoekzone 1) de mogelijkheid te laten om een aantal percelen met een perceelsoppervlakte groter dan 5.000 m² in functie van regionale bedrijven toe te laten (gemengd bedrijventerrein).

In het bedrijventerrein worden geen hinderlijke of vervuilende bedrijven, die overlast zouden kunnen bezor-

gen aan de omwonenden, toegelaten. Het bedrijventerrein zal omgeven worden door een ruime buffer. De gemeente suggereert eveneens naar de hogere overheid om het planinitiatief hiertoe te delegeren naar de gemeente. Dit geldt als een suggestie naar de hogere overheid.



Entiteit kern



3. heuvelgebied

3.1. te behouden woonconcentraties

De zone-eigen lint- en wijkvormige concentraties binnen de entiteit Heuvelgebied blijven behouden. De leefbaarheid en het landelijk karakter van de woonconcentraties staan centraal.

Vernieuwbouw en verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen worden gestimuleerd. De nadruk ligt op kleine, kwalitatieve woonprojecten binnen het juridisch aanbod, met name op onbebouwde percelen langs uitgeruste weg en/of in goedgekeurde verkavelingen.

De richtdichtheid is 10-15 w/ha.

Om het landelijk karakter van de te behouden woonconcentraties te bewaren kan een gabarietenplan op gemaakt worden.

Bedrijvigheid is toegelaten voor zover verenigbaar met het wonen.

In het toekomstbeeld van de wijkvormige concentraties **Marialoop** en **De Paanders** wordt onder leefbaarheid tevens het behoud van de voorzieningen op wijkniveau verstaan. Het aanbod aan voorzieningen kan versterkt worden voor zover afgestemd op de lokale noden. Bij stopzetting kunnen de bedrijfsgebouwen, naast een nieuwe bedrijfsfunctie die verenigbaar is met de omgeving, onder bepaalde voorwaarden een rol spelen bij het versterken van de woonstructuur. Deze kwantitatieve versterking van de woonstructuur is afgestemd op het draagvlak van de voorzieningen en houdt rekening met de bestaande woonstructuur.

Marialoop beschikt over een te verdichten binnengebied, met name WU3. Dit (in omvang beperkt) gebied kan een afwerking van de woonconcentratie betekenen. Zie gewenste woonstructuur, 3.3.6. voor de prioriteitenbepaling.

De veiligheid en de leefbaarheid van De Paanders en Marialoop moet verhoogd worden door een verblijfsgericht inrichting van het openbaar domein. Onderzoek naar mogelijkheden om via de bestaande recreatieve route langsheen de Spillebosstraat/ Bonestraat Marialoop aan te takken via een groene verbinding doorheen Lapperbeek (WU2)/zoekzone 5 lokaal bedrijventerrein aan te sluiten op kern.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate via het Paanderspad kan aangetakt worden op de recreatieve pool Ter Borcht. Een aantakking via een pad ter hoogte van de Citroenbeek vormt voorwerp tot verder onderzoek.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate er vanaf de Paanderspad een aantakking met de kleiputten als pool voor natuurontwikkeling en stille recreatie (suggestie naar hogere overheid) kan worden uitgebouwd.

Verdere verlinting met de kern Meulebeke moet worden tegengegaan. Een open ruimte-corridor tussen de Sperrewijk en de kern moet dit verzekeren.

3.2. woonclusters

Zonevreemde woningen die gegroepeerd voorkomen binnen het Heuvelgebied worden onder bepaalde voorwaarden opgenomen in een wooncluster en worden in de toekomst beleidsmatig ondersteund. De woonclusters worden afgebakend in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De woonclusters worden geselecteerd op basis van een minimaal aantal en afstandsregels:

De groepering komt voor aan één kant of aan beide kanten van een uitgeruste openbare weg
De groepering telt minimum 8 vergunde woningen
De vergunde woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg
De afstand tussen de gevels van de bebouwing bedraagt niet meer dan 30 meter
De groepering kan kavels bevatten behorend tot een goedgekeurde verkaveling

Bestaande activiteiten die binnen de wooncluster voorkomen (handel, bedrijvigheid, horeca, ...) kunnen geconsolideerd worden.

3.3. suggestie naar hogere overheid: natuurontwikkeling aan de Kleiputten

Een deel van de Kleiputten wordt geselecteerd als een projectzone voor natuurontwikkeling.

Nader onderzoek moet uitwijzen of het wenselijk is dit gebied volledig op te vullen met aarde of onschadelijke stoffen met het oog op bv. bosaanplant of de waterputten te behouden en te laten evolueren tot een waardevol biotoop. Het gebied (op vandaag alleen maar te bereiken via de bedrijven) kan toegankelijk gemaakt worden voor passieve recreatie (wandelpad, fietspad, ruiterspad, vissen) en dit vanuit de achterliggende open ruimte (vb. aantakking op wandelpad 'Paanderspad'). De recreatieve mogelijkheden zullen afhangen van het statuut van het gebied. Eventueel kan hier gezorgd worden voor een aantakking op de recreatieve fietsroute Berenroute.

Er dienen mogelijkheden voor stille recreatie te worden voorzien.

Het storten van schadelijke stoffen is volledig uitgesloten.

Bovenstaande visie geldt als suggestie naar de hogere overheid.

3.4. vrijwaren heuvelflanken voor verdere ontwikkeling

De heuvelruggen De Paanders, 't Zwijntje en Haantjeshoek worden geselecteerd als een landschappelijk structurerende element.

Vanop de Paanderstraat (richting kern en Mandel) en 't Zwijntje worden lokale zichten geselecteerd.

Zowel de heuvelrug ten zuiden van de Paanderstraat als de heuvelrug ten westen van de Oostrozebekestraat ('t Zwijntje) zijn gelegen in landbouwgebied met specifiek landschappelijke waarde. Er worden tevens 3 lokale open ruimteverbindingen geselecteerd, met name ten zuiden van de Paanderstraat, ten westen van de Oostrozebekestraat en ter hoogte van de Oostrozebekestraat/Citroenbeek.

Ter hoogte van de heuvelrug ten oosten van de Maria-loopsteenweg/Steenovenstraat (Haantjeshoek) worden 2 lokale open ruimteverbindingen geselecteerd.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen het landbouwgebied met landschappelijke waarde en de lokale open ruimteverbindingen wordt verwezen naar de gewenste agrarische structuur (zie 2.3.1.) en de gewenste economische structuur (zie 4.3.5.).

Lokale open ruimteverbindingen bieden potenties voor het afbakenen van bouwvrije zones. Op deze manier worden onbebouwde delen van het buitengebied blijvend vrijwaard van bebouwing en wordt de openheid/

gaafheid van het landschap en de natuurlijke structuren beschermd. In deze bouwvrije zone kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie.

Landschappelijke inkleding is belangrijk. Het is niet de bedoeling de landbouwbedrijven aan het oog te onttrekken, maar eerder om ze door aangepast groen te accentueren. De opmaak van een landschapsbedrijfsplan vormt een mogelijkheid.

3.5. Vrijwaren van de Devebeek

De Devebeek is geselecteerd als een bovenlokale beek. Via een terughoudend beleid inzake bebouwingmogelijkheden wordt de beek en haar vallei op lokaal vlak verder versterkt.

De vallei van de Devebeek biedt potenties voor het afbakenen van bouwvrije zones. Op deze manier worden onbebouwde delen van het buitengebied blijvend vrijwaard van bebouwing en worden de openheid/ gaafheid van het landschap en de natuurlijke structuren beschermd. In deze bouwvrije zone kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie.

Binnen de Devevallei wordt tevens een stimulerend beleid ten aanzien van KLE's gevoerd.

3.6. uitbouwen lokaal ecologische verbindingen

Bij de gewenste ruimtelijke structuur natuur en landschap is een lokaal ecologische verbinding weergegeven tussen het bosgebied op het domein Ter Borcht en de natuurontwikkeling ter hoogte van de Kleiputten (suggestie hogere overheid).

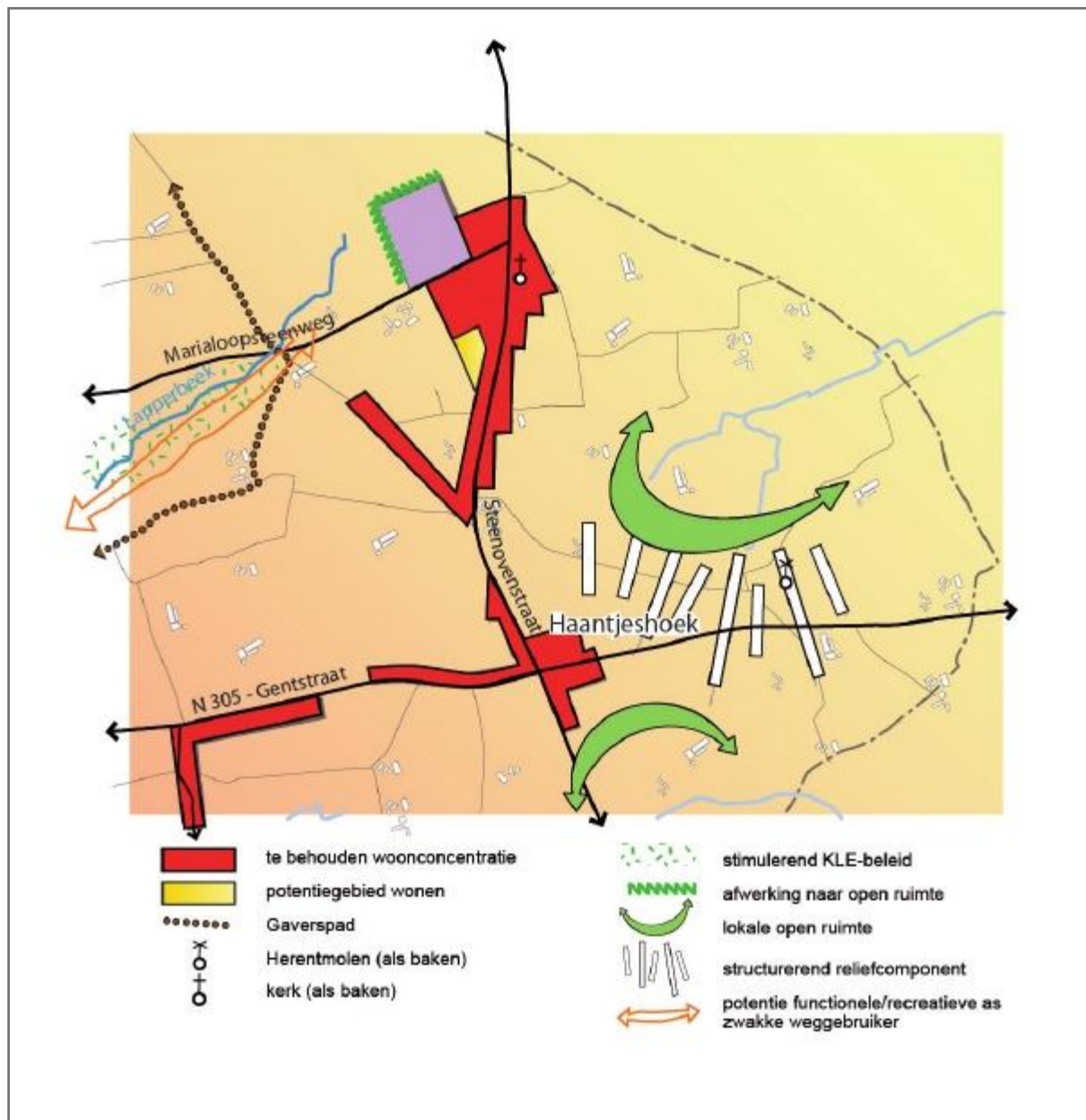
De vallei van de Citroenbeek kan als verbindend element fungeren tussen beide.

De Lapperbeek biedt potenties om als groene vinger binnen te dringen in de kern Meulebeke.

Rond de Citroenbeek en de Lapperbeek wordt hiertoe een stimulerend beleid van aanplant van kleine landschapselementen gevoerd. De aanplant gebeurt op vrijwillige basis en extra subsidies kunnen hiertoe uitgereikt worden. Ook kunnen een behoud van de reeds aanwezige poelen bijdragen tot het realiseren van de ecologische verbinding.

3.7. bufferen bedrijventerrein Maria-loop

Het bedrijf Libeltex te Marialoop heeft via een goedgekeurd bpa (MB 27-2-1997) nog mogelijkheid om uit te breiden. Tot op vandaag staat het bedrijf echter volledig naakt in het landschap. Het gemeentebestuur zal erop toezien dat de buffer daadwerkelijk gerealiseerd wordt.



Deelentiteit Marialoop

4. devegebied

4.1. te behouden woonconcentraties

De zone-eigen lint- en wijkvormige concentraties binnen het Devegebied blijven behouden. De leefbaarheid en de het landelijk karakter van de woonconcentraties staan centraal.

Vernieuwbouw en verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen worden gestimuleerd.

De nadruk ligt op kleine, kwalitatieve woonprojecten binnen het juridisch aanbod, met name op onbebouwde percelen langs uitgeruste weg en/of in goedgekeurde verkavelingen. De richtdichtheid is 10-15 w/ha.

Om het landelijk karakter van de te behouden woonconcentraties te bewaren kan een gabarietenplan opgesteld worden.

Bedrijvigheid is mogelijk voor zover verenigbaar met het wonen.

In het toekomstbeeld van de wijkvormige concentratie **'t Veld** wordt onder leefbaarheid tevens het behoud van de voorzieningen op wijkniveau verstaan. Het aanbod aan voorzieningen kan versterkt worden voor zover afgestemd op de lokale noden. Bij stopzetting kunnen de bedrijfsgebouwen, naast een nieuwe bedrijfsfunctie die verenigbaar is met de omgeving, onder bepaalde voorwaarden een rol spelen bij het versterken van de woonstructuur. Deze kwantitatieve versterking van de woonstructuur is afgestemd op het draagvlak van de voorzieningen en houdt rekening met de bestaande woonstructuur.

Het aanliggend provinciaal domein 't Veld op grondgebied Ardoie, het landbouwgebied met specifieke

landschappelijk waarde en de open ruimte corridor ter hoogte van de Vennendreef versterken de leefbaarheid en het landelijk karakter van 't Veld.

4.2. woonclusters

Zonevreemde woningen die gegroepeerd voorkomen binnen het Devegebied worden onder bepaalde voorwaarden opgenomen in een wooncluster en worden in de toekomst beleidsmatig ondersteund.

De woonclusters worden afgebakend in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De woonclusters worden geselecteerd op basis van een minimaal aantal en afstandsregels:

De groepering komt voor aan één kant of aan beide kanten van een uitgeruste openbare weg

De groepering telt minimum 8 vergunde woningen

De vergunde woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg

De afstand tussen de gevels van de bebouwing bedraagt niet meer dan 30 meter

De groepering kan kavels bevatten behorend tot een goedgekeurde verkaveling

Bestaande activiteiten die binnen de wooncluster voorkomen (handel, bedrijvigheid, horeca, ...) kunnen geconsolideerd worden.

4.3. leefbaar wonen en werken langs de Bruggesteenweg

Gezien haar functie als secundaire weg 2 hebben talrijke kleinschalige activiteiten zoals ambachtelijk bedrijven, handels- en horecazaken en ontspanning zich in het woonlint langs de Bruggesteenweg gevestigd. Deze verweving is kenmerkend voor de Bruggesteenweg.

De woonconcentratie ter hoogte van 't Veld en de woonconcentratie gelegen tussen de Vennendreef en de Grote Roeselarestraat wordt behouden als gemengd gebied met bedrijfsfuncties, woonfuncties en kleinhandelsactiviteiten waarbij een optimaal ruimtegebruik voorop staat. Er wordt verder gewerkt op de bestaande functies; er wordt geen nieuw aanbod toegelaten.

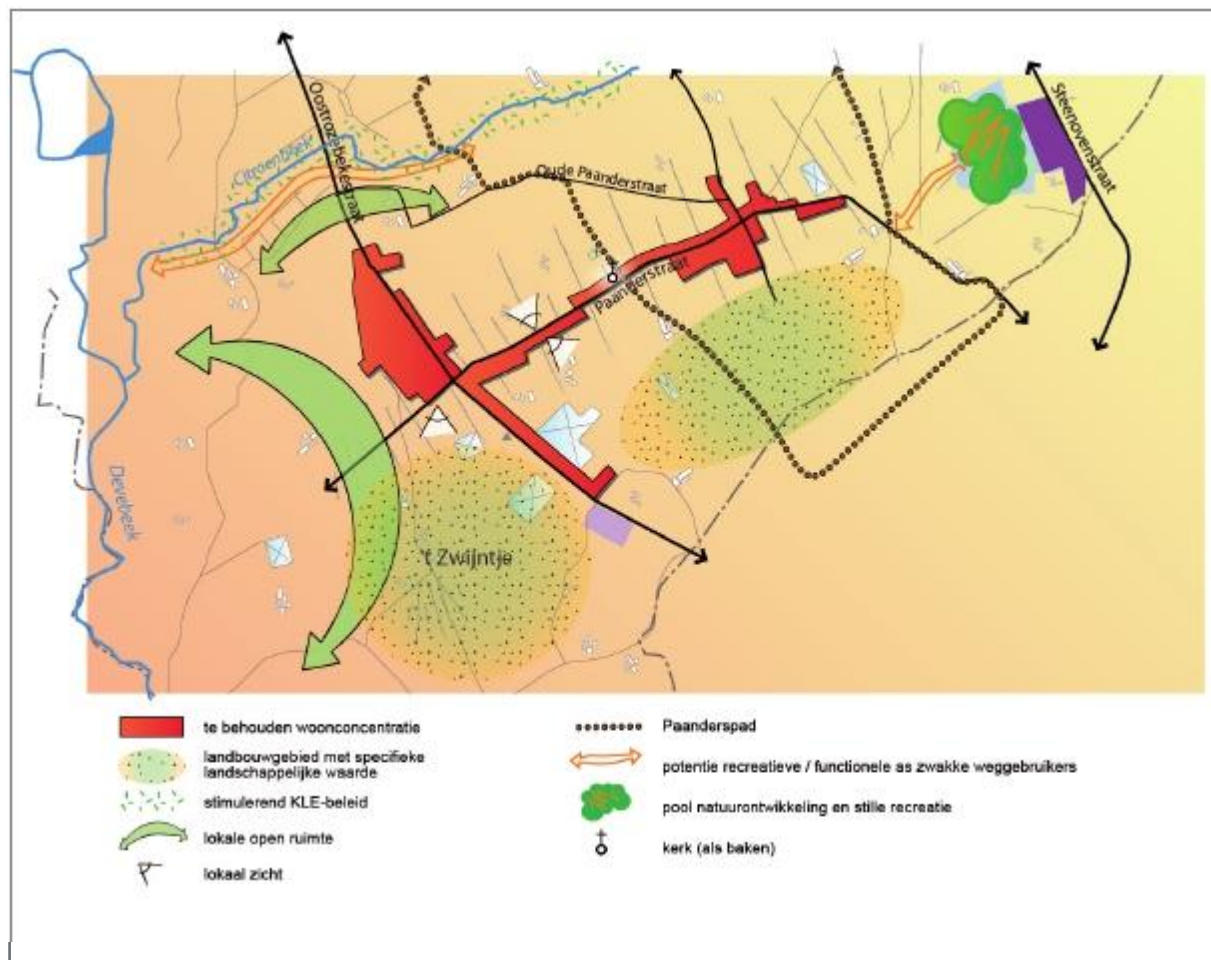
De bestaande activiteiten krijgen, afhankelijk van de ruimtelijke context en op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, de nodige ontwikkelingsmogelijkheden.

Naar nieuwe activiteiten toe zullen worden randvoorwaarden opgelegd naar schaal, mobiliteitsgeneratie, het architecturaal voorkomen en de aard van de activiteiten.

Zowel ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande activiteiten als de nieuwe activiteiten mogen geen aanleiding vormen tot bijkomende hinder ten aanzien van de woonfunctie.

Voor de bestaande grote bedrijfsfuncties wordt de mogelijkheid tot uitbreiding voorzien, met respect voor de draagkracht van de omgeving. Bijzondere aandacht gaat uit naar de beeldwaarde van de functies langs de N50.

Het grootschalige bedrijf Vitalo bevindt zich binnen dit segment van langs de activiteiten, met nabij de gemeentegrens met Ingelmunster. Het bedrijf Vitalo staat momenteel naakt in het landschap. Landschappelijke aankleding is niet mogelijk gezien gebouwd werd tot aan de perceelsgrens. Bij herbouwingen dient ruime aandacht besteed te worden aan deze landschappelijke inkleding.



Deelentiteit De Paanders

Er dient tevens ruime aandacht besteed te worden aan de afwerking/zichtrelaties naar de achterliggende open ruimte. Ter hoogte van de ter hoogte van Vennensdreef/Elbestraat - Bruggesteenweg wordt een lokale open ruimteverbinding geselecteerd. Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen lokale open ruimteverbindingen wordt verwezen naar de gewenste agrarische structuur (zie 2.3.1.) en de gewenste economische structuur (zie 4.3.5.). Lokale open ruimteverbindingen bieden potenties voor het afbakenen van bouwvrije zones. Op deze manier worden onbebouwde delen van het buitengebied blijvend vrijwaard van bebouwing en wordt de openheid/gaafheid van het landschap en de natuurlijke structuren beschermd. In deze bouwvrije zone kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie.

Grootschalige baanwinkels met sterk verkeersgenerende activiteiten worden niet toegelaten langs de N50.

Leefbaar wonen langs de Bruggesteenweg houdt ook in dat de open ruimte corridor (tussen) ter hoogte van de Vennensdreef gevrijwaard blijft van bebouwing.

Een verordening die de nodige beeldkwaliteitseisen oplegt, moet de integratie en de leefbaarheid langs de Bruggesteenweg verhogen.

4.4. vrijwaren vallei van de Devebeek

De vallei van de Devebeek is gelegen binnen landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde. Dit gebied dient optimaal behouden te worden. Het is de bedoeling dat de landbouw een bijdrage levert tot het behoud en de ontwikkeling van landschapswaar-

den. Grondgebonden landbouw is hier het meest op zijn plaats en moet maximaal beschermd worden. Een landschappelijke inkleding van de bebouwing is belangrijk. Het is niet de bedoeling de landbouwbedrijven aan het oog te onttrekken, maar eerder om ze door aangepast groen te accentueren. De opmaak van een landschapsbedrijfsplan vormt een mogelijkheid.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen het landbouwgebied met landschappelijke waarde wordt verwezen naar de gewenste agrarische structuur (zie 2.3.1.) en de gewenste economische structuur (zie 4.3.5.).

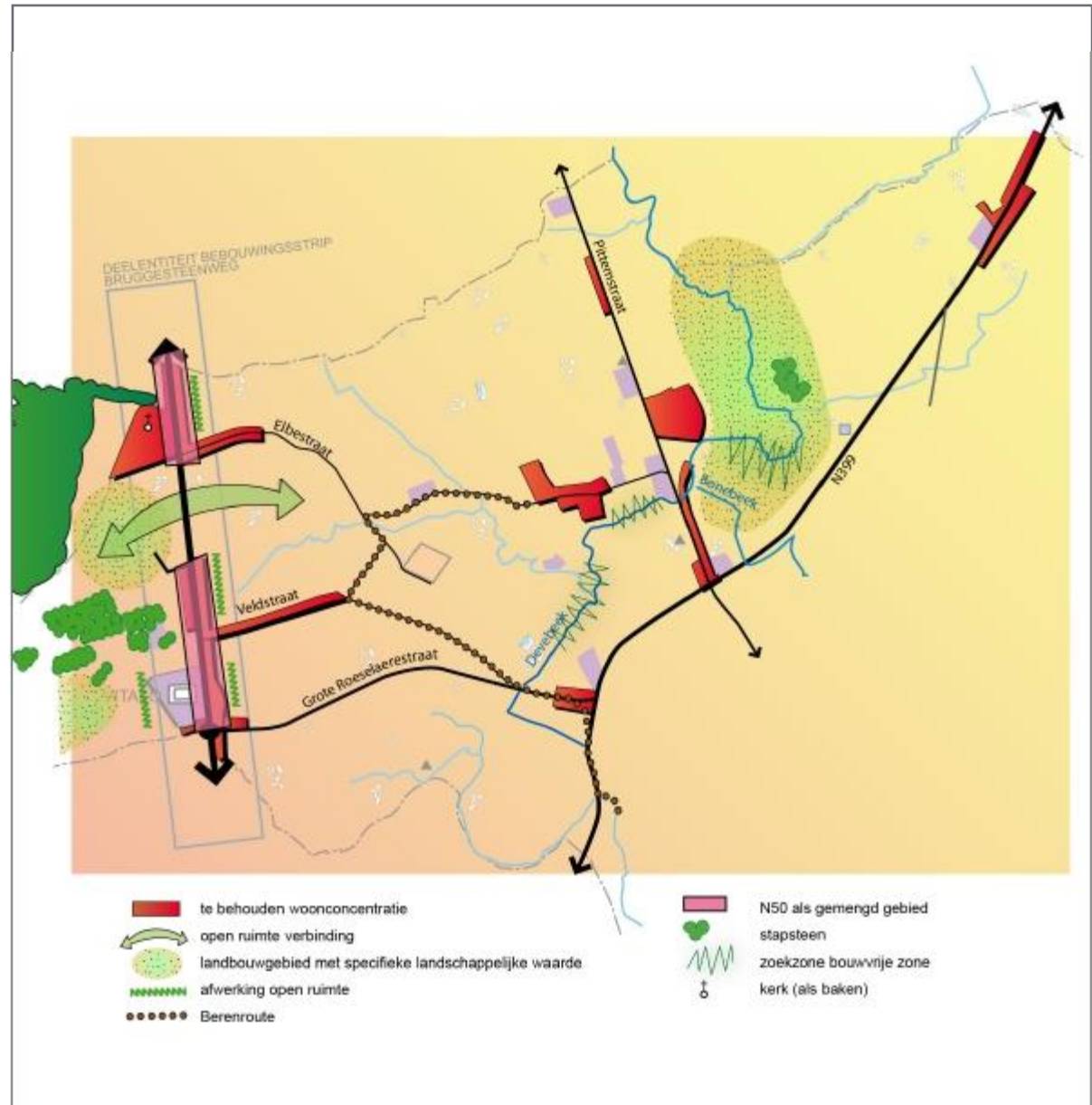
De vallei van de Devebeek biedt potenties voor het afbakenen van bouwvrije zones (indicatieve zones). Op deze manier worden onbebouwde delen van het buitengebied blijvend vrijwaard van bebouwing en wordt de openheid/gaafheid van het landschap en de natuurlijke structuren beschermd. In deze bouwvrije zone kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie.

Binnen de Devevallei wordt een stimulerend beleid ten aanzien van KLE's gevoerd.

Het populierenbosje ter hoogte van de Devebeek/Kazandwijk wordt geselecteerd als stapsteen.

4.5. ruimte voor water

Gelet de waterproblematiek ter hoogte van de Devebeek/Bonebeek ondersteunt de gemeente de initiatieven van de hogere overheid om een grondberm aan te leggen ter hoogte van de Devebeek/Bonebeek, een debietsbegrenzer te plaatsen ter hoogte van deze berm en een pompgemaal te bouwen op de Bonebeek.



Entiteit Devegebed

5. veldgebied

5.1. versterken van de veldbossen

De restanten van de Veldbossen worden geselecteerd als lokaal ecologische infrastructuur (stapsteen). Het bestaande drevenpatroon kan versterkt worden door aanplantingen tussen de verschillende bosrestanten en door het openbaar stellen van afgesloten dreven. Het verbinden van de bosrestanten met elkaar (lokaal ecologische verbinding) versterkt het Veldgebied als geheel en maakt migratie van organismen mogelijk. In het Veldgebied wordt een beleid rond aanplant van KLE gevoerd (scenario De veldbossen - GNOP). Deze aanplant gebeurt op vrijwillige basis.

Er wordt onderzocht of de Bosweg kan doorgetrokken worden tot aan de Bloemgatstraat. Momenteel eindigt de Bosweg in een aarden weg. De dreef die daarop aansluit en uitmondt in de Bloemgatstraat kan mogelijks openbaar gemaakt worden. Het doortrekken van de Bosweg kan de link met de veldbossen op grondgebied Ardoole versterken en aantakken op bestaande bovenlokale fietsroute.

Bovenstaande visie geldt als een suggestie naar de hogere overheid.

5.2. vrijwaren van het Veldgebied

Het Veldgebied worden in de gewenste agrarische structuur grotendeels geselecteerd als landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde. Dit gebied dient optimaal behouden te worden. Het is de bedoeling dat de landbouw een bijdrage levert tot het behoud en de ontwikkeling van landschapswaarden. Grondgebonden landbouw is hier het meest op zijn plaats en moet maximaal beschermd worden.

Landschappelijke inkleding is belangrijk. Het is niet de bedoeling de landbouwbedrijven aan het oog te ont-

trekken, maar eerder om ze door aangepast groen te accentueren. De opmaak van een landschapsbedrijfsplan vormt een mogelijkheid.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen het landbouwgebied met landschappelijke waarde wordt verwezen naar de gewenste agrarische structuur (zie 2.3.1.) en de gewenste economische structuur (zie 4.3.5.).

Delen van het Veldgebied bieden potenties voor het afbakenen van bouwvrije zones. Op deze manier worden onbebouwde delen van het buitengebied blijvend vrijwaard van bebouwing en wordt de openheid/gaafheid van het landschap en de natuurlijke structuren beschermd. In deze bouwvrije zone kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie.

5.3. Woonclusters

Zonevreemde woningen die gegroepeerd voorkomen binnen het Veldgebied worden onder bepaalde voorwaarden opgenomen in een wooncluster en worden in de toekomst beleidsmatig ondersteund.

De woonclusters worden afgebakend in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De woonclusters worden geselecteerd op basis van een minimaal aantal en afstandsregels:

De groepering komt voor aan één kant of aan beide kanten van een uitgeruste openbare weg

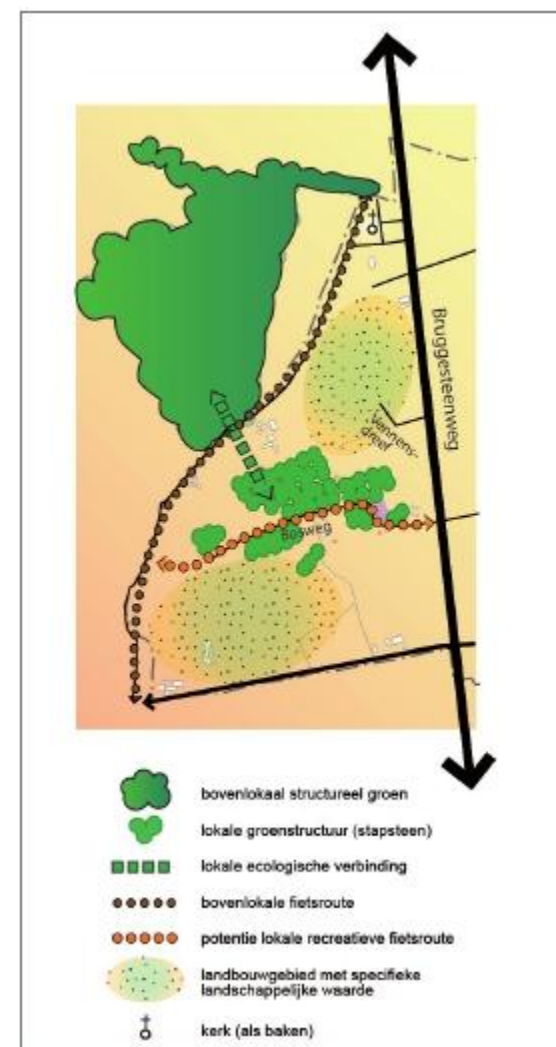
De groepering telt minimum 8 vergunde woningen

De vergunde woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg

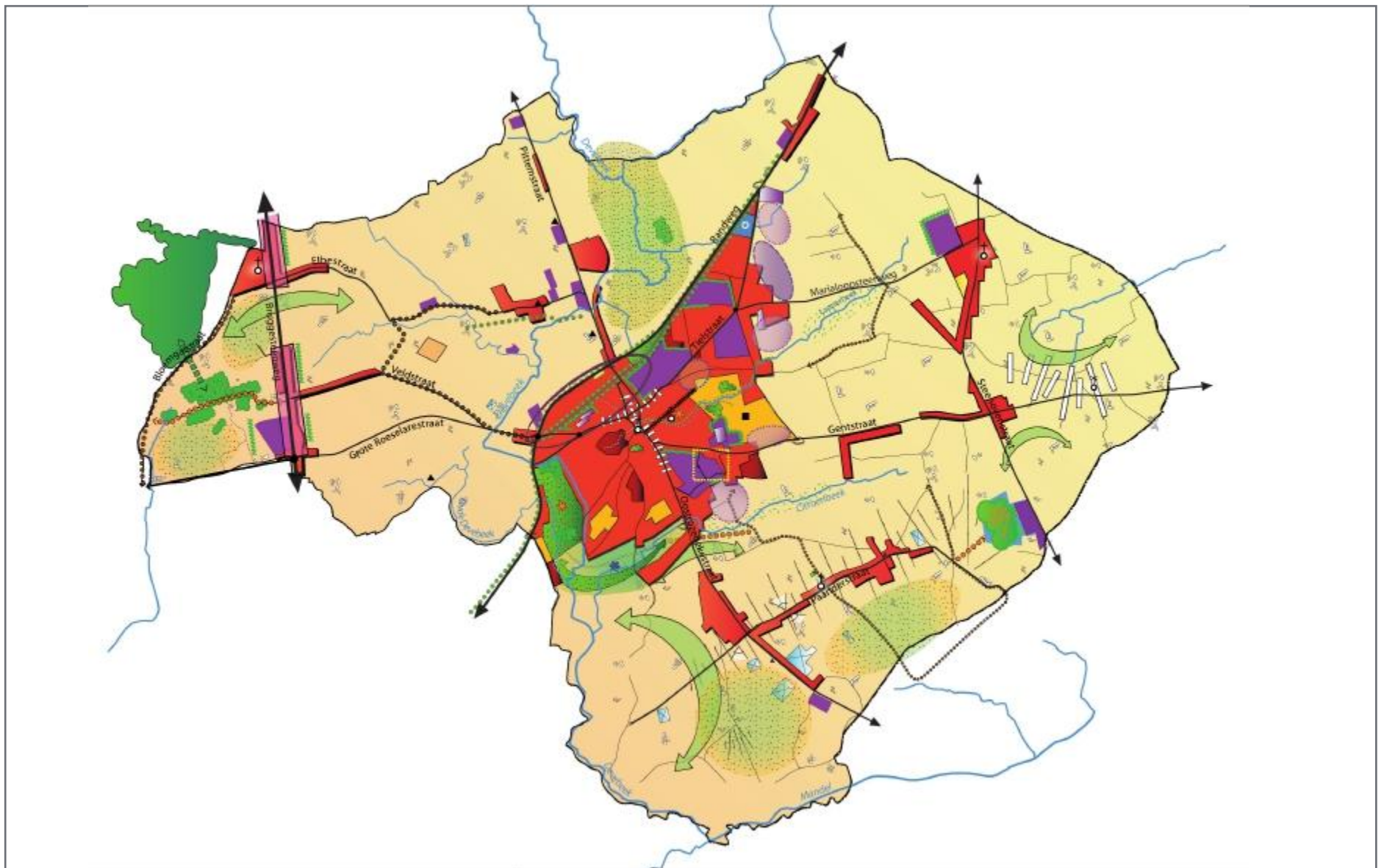
De afstand tussen de gevels van de bebouwing bedraagt niet meer dan 30 meter

De groepering kan kavels bevatten behorend tot een goedgekeurde verkaveling

Bestaande activiteiten die binnen de wooncluster voorkomen (handel, bedrijvigheid, horeca, ...) kunnen geconsolideerd worden.



synthese van de gewenste
ruimtelijke structuur



	versterkte woonomgeving		groene poort op verbindingsweg
	nieuwe woonomgeving		groene omgeving
	potentiegebied wonen (vermoedelijk na 2017)		versterken groene omgeving
	totaalproject		lokale ecologische verbinding
	gemengd centrumgebied		stimulerend KLE-beleid
	potenties reconversies		pool natuurontwikkeling en stille recreatie
	zorgknooppunt		opgaand groenelement
	potentiegebied gemeenschapsvoorzieningen		beekvallei
	uitbouw parkbegraafplaats		lineair groenelement
	toegang parkeerbegraafplaats		lokaal recreatief element
	gemengd lokaal bedrijventerrein		voetweg
	ruimtelijk geïntegreerd bedrijf		recreatief fiets/wandelpad
	zoekzone lokaal bedrijventerrein		potentie als zwakke weggebruiker
	zoekzone gemengd bedrijventerrein		potentie lokale recreatieve fietsroute
	open ruimte		oude spoorwegbedding
	lokale open ruimte verbinding		K. Van Manderstraat : aangepaste inrichting openbaar domein
	lokaal zicht		éénrichtingsverkeer
	kerk (als baken)		interne verbinding Zone II
	Herentmolen (als baken)		
	Mouttoren van voormalig brouwerij Vondel (als baken)		

bindendgedeelte

1. GRS als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid

Het GRS Meulebeke wordt gehanteerd als basis voor het ruimtelijk beleid en vormt het toetskader voor de verdere uitbouw van de gemeente met als planhorizon 2017.

De bindende bepalingen vormen, als onderdeel van het structuurplan, de spil tussen visie en de effectieve realisatie van deze visie op het terrein.

Het structuurplan, dus ook de bindende bepalingen, hebben van rechtswege geen enkele bindende of verordenende kracht voor de burger, m.a.w. er kunnen geen vergunningen verleend of geweigerd worden op basis van uitspraken in het structuurplan. De bindende bepalingen zijn echter wel bindend voor de gemeentelijke overheid, m.a.w. de gemeente en de instellingen die hieronder ressorteren, moeten de uitspraken in de bindende bepalingen nakomen en kunnen er onder geen beding van afwijken.

De bindende bepalingen bevatten:

- de selectie van structurerende elementen, waar een specifiek (ruimtelijk) beleid zal gevoerd worden
- een aantal maatregelen en acties die zullen uitgevoerd worden tijdens de planperiode¹

¹ Het structuurplan wordt in principe goedgekeurd voor een periode van 5 jaar, maar blijft van kracht zolang het niet vervangen wordt door een nieuw goedgekeurd gemeentelijk structuurplan. De bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mogen echter niet afwijken van de bindende bepalingen van de hogere structuurplannen (provinciaal en Vlaams niveau). Indien een nieuw Vlaams of provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt goedgekeurd, zullen hierin de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die afwijken van de nieuwe bindende bepalingen in het hogere plan, worden opgesomd, en daarmee ook van rechtswege opgeheven zijn.

2. permanente informatie en communicatie

De gemeente engageert zich om op geregelde tijdstippen de bevolking te informeren over de stand van zaken rond specifieke projecten en acties. Dit kan via het gemeentelijk informatieblad of via informatievergaderingen.

bindende bepalingen inzake deels structuren

1. ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur

1.1. selecties

selecties natuurlijke structuur

als natuurontwikkelingsprojectzone: omgeving Kapellebos

als lokale ecologische infrastructuur: Citroenbeek, Lapperbeek, Bonebeek (niet overwelfd deel), Oude Devebeek

als stapsteen van de natuurlijke structuur: buurt-park nabij gemeentehuis, bos ter hoogte van de Devebeek, groene ruimte binnen project Kerkemeersen, huidige begraafplaats in centrum Meulebeke

als ecologische verbinding: Kapellebos-Kleiputten;

Veldbossen-restanten Veldbossen; kern-Lapperbeek-open ruimte (potentie); oude spoorwegbedding-Kerkemeersen-buurtpark (potentie)

selecties landschappelijke structuur

als landschappelijk structurerend reliëfelement: heuvelrug De Paanders, heuvelrug 't Zwijntje, heuvelrug Haantjeshoek, Hulsvelde
lineair element: oude spoorwegbedding en beekvalleien

restanten Veldbossen

als lokale open ruimteverbinding: ten zuiden van de Gentstraat (Steenovenstraat) tussen Gentstraat-Ledestraat-Aardemolenstraat, omgeving Herentmolen: Haantjeshoek - Herenthoek, ter

hoogte van Vennensdreef/Elbestraat - Bruggesteenweg, ter hoogte van de Citroenbeek - Vuilputstraat, omgeving Hulsvelde
als lokaal zicht: Paanderstraat (richting kern en Mandel), Hulsvelde en Ketelberg
als baken in het landschap: kerken van Meulebeke, de Paanders en 't Veld, Herentmolen, mouttoren brouwerij Vondel, kerk Marialoop

selecties agrarische structuur

landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde: de zone tussen de heuvelrug Paanders en de Mandelvallei/vallei van de Devebeek, de zone tussen Pittemstraat en Tieltstraat (langsheen de vallei van de Devebeek) en de zone ten westen van de Bruggesteenweg (Veldgebied)
randgemeentelijk landbouwgebied: de zuidoostelijke zone aansluitend bij de kern van Meulebeke, oostelijk gebied aansluitend bij de kern van Meulebeke, gebied ten westen van de Steenovenstraat (Kleiputten)

1.2. te nemen maatregelen en acties

opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de open ruimte (sectoraal of gebiedsgericht) waaronder het versterken van de lokale ecologische structuur, het aanduiden van zones ter vrijwaring van windmolens, mogelijkheden voor bouwkundig erfgoed, ontwikkelingsperspectieven voor landbouwbedrijven, bouwvrije zones en zonevrije functies in de open ruimte (zonevrije woningen, zonevrije bedrijven, zonevrije ho-

reca- en verblijfsaccommodatie, aan de landbouw verwante functies), ... behandeld worden herziening BPA Gavershoek (oude spoorwegbedding)

een financiële ondersteuning moet de particulieren, (landbouw)bedrijven en/of verenigingen motiveren om op vrijwillige basis mee te werken aan het onderhouden en herstellen van de KLE's. Bijzondere aandacht gaat naar een stimulerend beleid ten aanzien van de lokaal ecologische infrastructuur.

onderzoek naar de uitbouw van een parkbegravingplaats als randgemeentelijk groenelement en schakel in de ecologische verbinding tussen Kapellebos/Ter Borch en de Kleiputten

2. nederzettingsstructuur en bedrijvigheid

2.1. selecties

hoofdkern: Meulebeke

te behouden woonconcentraties: 't Veld, De

Paanders, Marialoop, Haantjeshoek, Sperrenvijk, Kazantwijk, Bruggesteenweg met uitlopers langs de Veldstraat en Elbestraat, Paanderstraat, Oostrozebekestraat, Steenovenstraat en Vijfstraat, Pittemstraat, Tieltstraat, Gentstraat en Hondkerkhofstraat, Elbestraat en (delen van) woonconcentraties rakend aan de kern Meulebeke voor zover ze er geen deel van uitmaken

zorgknooppunt: omgeving Ter Deeve en St. Vincencius

zoekzones voor wonen:

potenties in woongebied
onbebouwde percelen

- binnengebieden (W1-W2-W3-W4)
- reconversie: Pittemstraat ter hoogte van bedrijf Vuylsteke (R1), Site Carpentier (R3), Omgeving Abeeldreef-Spoorweglaan-Achtste-Linielaan (R4) en andere opportuniteiten

potenties in woonuitbreidingsgebieden WU1/2, WU 1/3, WU 1/4, WU 2 en WU3 met prioriteit voor WU 1/4 en WU 1/2. Indien uit een geactualiseerde woonbehoeftestudie zou blijken dat de nood aan bijkomende woningen substantieel is (i.c. omvangrijke behoefte) kan WU2 aangesneden worden teneinde een totaalproject te realiseren, ongeacht de prioriteitenstelling verticale verdichting mogelijk onder strikte voorwaarden:

gebied binnen/langsheen de Astridlaan, Kasteelstraat-Spoorweglaan-Pittemstraat-Rijzelstraat-Gentstraat-Oostrozebekestraat hoekpercelen
strategische (inbreidings)locaties (vb. omgeving Hoeve Naert)

zoekzone voor lokaal bedrijventerrein: zoekzone 1
gemengd gebied: de Bruggesteenweg (N50)

2.2. te nemen maatregelen en acties

opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kern van Meulebeke
opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een nieuwe woonomgeving in de kern Meulebeke door het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden te Meulebeke
opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de afbakening van de woonconcentraties en woonclusters
opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de omgeving van het zorgknooppunt
indien een planologische ruil kan doorgevoerd worden, kan het restperceel langs de Kapellestraat opgenomen worden in een RUP en als woongebied bestemd worden

al dan niet gebiedsdekkend GRUP voor de ontwikkelingsperspectieven van de verspreide zonevreemde woningen
opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de omgeving van de oude spoorwegbedding met ondermeer de site Carpentier - omgeving Abeeldreef-Spoorweglaan-Achtste Linielaan - aantakken op fietspad Randweg
opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan lokaal bedrijventerrein Meulebeke (waarbij HAG herbestemd wordt)
opmaak GRUP Bruggesteenweg (N50): concretiseren van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden
Opmaak van GRUP om binnen bedrijventerreinen Zone II, Sogemat-Moerman, Gavershoek en Meentakstraat de bestaande handelsactiviteiten te bestendigen en bij stopzetting een herinvulling met handel toe te laten. De gemeente onderzoekt in welke mate het inschrijven van deze bepaling ook kan gebeuren via een gemeentelijke verordening
opmaak van al dan niet gebiedsdekkend GRUP voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingsmogelijkheden van (potentieel) zonevreemde bedrijven
ondersteunende maatregel: opmaak inrichtingsplan voor de Lappers

3. recreatieve, culturele en algemene voorzieningenstructuur

3.1. selecties

als lokaal knooppunt: Ter Borch, Vondelsite, Herentmolen

lokale recreatieve verbindingen: Oude spoorwegbedding, Parkbegraafplaats

lokale recreatieve fiets- en wandelroutes: bestaan de fiets- en wandelroutes, inclusief de toekomstige uitbreidingen/missing links

zorgknooppunt: omgeving Ter Deeve en St. Vincentius

3.2. te nemen maatregelen en acties

opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de omgeving van het zorgknooppunt
opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de parkbegraafplaats (herbestemming HAG)
GRUP lokaal bedrijventerrein met ruimte voor recyclingepark/opslagplaats
GRUP waarbij het voetbalterrein in Zone II tijdelijk wordt behouden met als nabestemming bedrijvigheid
onderzoek naar de potenties voor het gebied "De Spie" dat kan leiden tot de opmaak van een GRUP waarbij HAG herbestemd wordt

4. verkeers- en vervoersstructuur

4.1. selecties

lokale fietsroutes

Marialoop: via de Marialoopsesteenweg

't Veld: via de Elbestraat en/of de Meerlaan-
straat en de Veldweg

De Paanders: via de Paanderstraat en de
Oostrozebekestraat en/of Oude Paanderstraat

Mandelwijk: via de Mandellaan en Vuilputstraat
Sperrenwijk via de Ooigemstraat-Oostrozebe-
kestraat

N305-Gentstraat

verblijfsgebieden

kern van Meulebeke

woonconcentraties 't Veld, De Paanders, Maria-
loop, Kazantwijk, Mandelwijk en Sperrenwijk

4.2. te nemen maatregelen en acties

uitwerken van de acties en maatregelen opge-
somsd in het mobiliteitsplan

opmaak circulatieplan met voorkeurroutes voor
lokaal vrachtverkeer

verbindingsweg Oude Diksmuidse Boterweg-
pijpekop