

WIELSBEKE

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Toelichtingsnota herziening
Definitieve vaststelling



Gemeentebestuur Wielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Grontmij Belgium
Gent, juli 2012

Verantwoording

Titel : WIELSBEKE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Subtitel : Toelichtingsnota herziening

Projectnummer : 239971

Referentienummer : P:\239971\A\RAP\GRS\6_hern_GRS

Revisie : 239971_TN_GRS_DV_LCR.doc

Datum : Juli 2012

Auteur(s) : LCR

E-mail adres : leen.coorevits@grontmij.be

Gecontroleerd door : Griet Van Waes

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : GVW

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	6			
1.1	Herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	6			
1.2	Aanleiding actualisatie en herziening.....	6			
1.3	Inhoud actualisatie en herziening.....	7			
1.4	Procesverloop.....	7			
2	Ontwikkelingen in planologische context en regelgeving .8				
2.1	Vlaamse Buitengebiedvisie met afbakening van de gebieden voor natuur, bos en landbouw (Vlaams).....	8	2.6	Open stadsrandbosproject (2002) (Vlaams en Provinciaal)	23
2.1.1	Algemeen.....	8	2.7	Visie op het specifiek economisch knooppunt Wielsbeke (provinciaal).....	24
2.1.2	Visie.....	8	2.7.1	Visie op de economische ontwikkeling van de regio.....	24
2.1.3	Operationeel uitvoeringsprogramma.....	10	2.7.2	Selectie en afweging zoeklocaties voor een regionaal bedrijventerrein.....	24
2.2	Seine-Scheldeplan: Seine-Schelde en Rivierherstel Leie (Vlaams)	13	2.7.3	Visie op leegstaande bedrijfssites en ondersteunende kantoorfuncties.....	25
2.2.1	Binnenvaart.....	13	2.7.4	Besluit.....	25
2.2.2	Rivierherstel Leie	14	2.8	Provinciale ruimtelijke beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineparken in West-Vlaanderen' (Dep 24/04/2008) en ontwerp beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen' (Dep 19/11/09).....	26
2.3	Decreet Grond- en pandenbeleid.....	15	2.9	Goedkeuringsbesluit van de Deputatie omtrent het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wielsbeke (Dep. 5/12/2002).....	28
2.3.1	Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod	15	2.10	Project Canal-Link (2005)	29
2.3.2	Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod	17	2.11	Masterplan Hernieuwenburg (gemeentelijk)	30
2.4	Inventaris bouwkundig erfgoed (Vlaams)	18	2.12	Sint-Baafs-Vijve: studie rond opwaardering dorpskern en landschap (gemeentelijk).....	32
2.5	Afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem (Provinciaal)	19	2.13	Venster op de Leie: RUP 1 Oude Leiearm Stamphoek (gemeentelijk).....	33
2.5.1	De ruimtelijk - economische structuur	20	2.14	Woonplan Wielsbeke.....	34
2.5.2	Leievallei als groene recreatieve as met een belang voor wonen en watergebonden bedrijvigheid	21	3	Ontwikkelingen binnen de ruimtelijke context.....	35
2.5.3	Een kwalitatieve groenstructuur.....	22	3.1	Optimaliseren van de recreatiesite Kraaienhof	35
2.5.4	Windmolens	22	3.2	Realisatie doortrekking N382/herziening mobiliteitsplan	36
2.5.5	Maatregelen en acties	22	4	Knelpunten en kansen.....	37

5	Overwegingen en bijsturing visie.....	38
5.1	Visie op de toeristisch-recreatieve structuur.....	39
5.1	Visie op de toeristisch-recreatieve structuur.....	39
5.1.1	Reorganisatie sportactiviteiten voor de bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve.....	39
5.1.2	Visie op de toeristisch-recreatieve structuur: inrichting jachthaven	45
5.2	Visie op de ruimtelijk-economische structuur van de gemeente.....	46
5.2.1	Aanbod regionale bedrijventerreinen	46
5.2.2	Evaluatie regionale bedrijventerreinen	47
5.2.3	Locatie bijkomende regionale bedrijvigheid.....	50
5.2.4	Kantoren- en dienstzone Lobeek	54
5.2.5	Lokaal bedrijventerrein	56
5.3	Visie op de gewenste nederzettingsstructuur	63
5.3.1	Hiërarchie van de woonomgevingen (provinciaal)	63
5.3.2	Ruimtelijke ontwikkeling van de woonomgevingen (gemeentelijk)	64
5.3.3	Woonprogramma	64
5.3.4	Invulling van toekomstige woonbehoefte op lange termijn (na 2017)	68
5.3.5	Differentiatie van de woningbehoefte (grond- en pandenbeleid)	72
5.3.6	Zonevreemde woningen	74
5.3.7	Gebouwen met bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde	77
5.4	Deelruimte: dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve.....	79
5.4.1	Herinrichting centrum Sint-Baafs-Vijve.....	79
5.5	Deelruimte: gefragmenteerde tussenruimte	81
5.6	Visie op de gewenste verkeers- en vervoersstructuur	86
5.7	Visie op gemeenschapsvoorzieningen.....	91
5.7.1	Waterzuiveringsinfrastructuur	91
5.7.2	Begraafplaats Wielsbeke Sint-Baafs-Vijve	92
5.7.3	Windmolens	93
5.7.4	Site Hernieuwenburg.....	93
5.8	Inname herbevestigde agrarische gebieden.....	94

1 INLEIDING

1.1 Herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Een gemeentelijk structuurplan bevat de structurerende elementen van gemeentelijk belang en taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan door de gemeente.

Een gemeentelijk structuurplan kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien. De regels voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn eveneens van toepassing op de herziening ervan.

Het ruimtelijk structuurplan omvat:

- Een informatief deel
- Een richtinggevend deel
- Bindende bepalingen

1.2 Aanleiding actualisatie en herziening

De aanleiding voor een herziening van het structuurplan van Wielsbeke is tweërlei:

- enerzijds zijn in de periode volgend op de goedkeuring van het structuurplan een aantal planningsprocessen lopende en afgerond die een directe weerslag hebben op het grondgebied van Wielsbeke;
- anderzijds zijn er een aantal ontwikkelingen binnen de bestaande context, waardoor de uitgangspunten waarop de visie uit het structuurplan is gebaseerd, hier en daar zijn gewijzigd.

Voorgaande elementen hebben ertoe geleid dat de gemeente op een aantal punten van het vigerende structuurplan een bijsturing van de visie wenselijk acht.

1.3 Inhoud actualisatie en herziening

De actualisatie beoogt een verlenging van de planhorizon tot 2012-2017. In functie van deze verlenging is een actualisatie nodig van behoefteberekeningen en taakstellingen. De actualisatie is doorgevoerd aan de hand van een evaluatie van de invulling van de taakstellingen tot op heden en een inschatting van de bijkomende ruimtebehoeften tot 2017. De actualisaties zijn als bijlage bij deze bundel ingevoegd.

In volgende paragraaf wordt dieper ingegaan op de gewijzigde context waarbij wordt aangehaald welke nieuwe kansen of knelpunten dit met zich meebrengt. Aansluitend hierop wordt verduidelijkt waarom de gemeente een aanpassing van haar visie op de gewenste ruimtelijke structuur wenselijk acht en in welke zin zij dit wenselijk acht.

In tweede instanties zal nagegaan worden welke implicaties dit heeft op het vigerende GRS dat definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in mei 2002. Waar nodig worden delen van dit GRS herzien en aangevuld, wat uiteindelijk leidt tot een actualisatie en herziening van het vigerende GRS in een nieuwe gecoördineerde versie waarin duidelijk is aangegeven wat behouden blijft, wat wegvalt en wat in de plaats komt.

1.4 Procesverloop

De herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd uitgewerkt door een werkgroep die de inhoudelijke krijtlijnen uittekende. De werkgroep bestond uit een vertegenwoordiging van het bestuur, de stedenbouwkundig ambtenaar en het studiebureau.

In het kader van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd meerdere malen overlegd met de hogere beleidsniveaus om de visie en doelstellingen van de gemeente af te stemmen met de provincie en het Vlaams gewest.

Op de volgende momenten werd structureel vooroverleg gevoerd:

- Eerste vooroverleg op 21 januari 2009
- Op 24 maart 2009 werd een plaatsbezoek georganiseerd om de verschillende problematieken/knelpunten en potenties ter plaatse te bekijken.
- Tweede vooroverleg op 21 april 2009
- Derde vooroverleg op 10 december 2009
- Vierde vooroverleg op 1 juni 2010

De plenaire vergadering omtrent de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ging door op 27 januari 2011.

2 Ontwikkelingen in planologische context en regelgeving

2.1 Vlaamse Buitengebiedvisie met afbakening van de gebieden voor natuur, bos en landbouw (Vlaams)

2.1.1 Algemeen

De Vlaamse overheid is in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bezig met de afbakening van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur. Dit gebeurt in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha (bestaand) natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam.

Landbouw, natuur en bos samen onder de loep

De tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

In de periode 2004-2008 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen in 13 buitengebiedregio's een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. De visie vormt de basis voor de opmaak van concrete gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. De prioriteiten en fasering voor de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden aangegeven in operationele uitvoeringsprogramma's.

Een inhaalbeweging voor de gebieden van de agrarische structuur

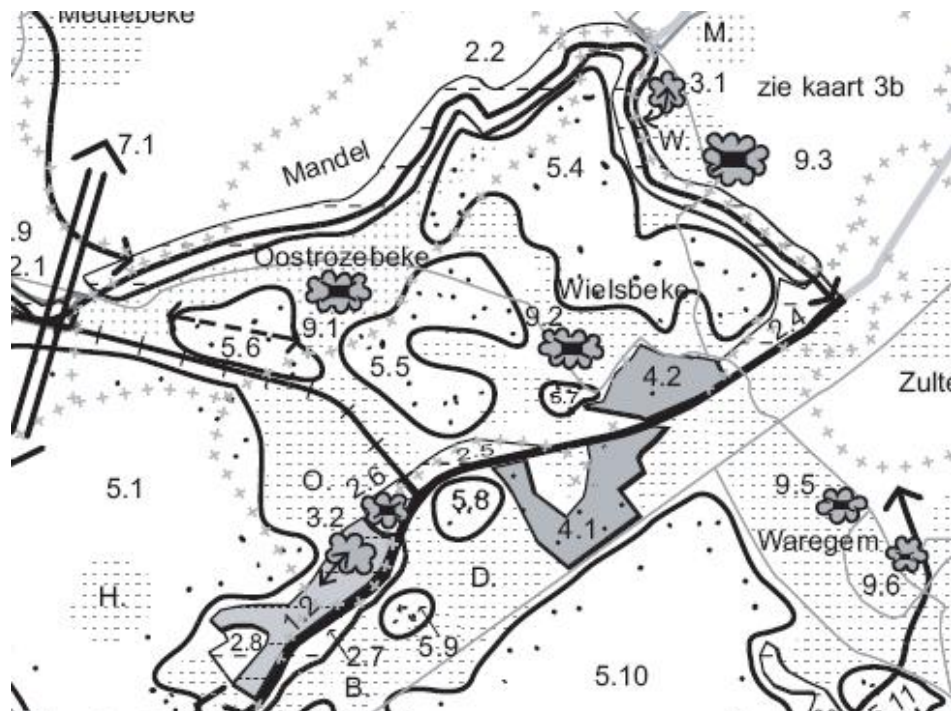
Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over de wijze waarop ze de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur versneld kan vastleggen voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn, de zogenoemde herbevestigde agrarische gebieden.

Buitengebiedsregio Leiestreek

In 2008 werd een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld voor de regio Leiestreek waartoe Wielsbeke behoort. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

2.1.2 Visie

Wielsbeke is gelegen in de regio Leiestreek, meer bepaald de deelruimte "Zuidelijke Leievallei gebied Roeselare-Waregem". Deze deelruimte overlapt met de stedelijke gebieden Kortrijk, Roeselare, Waregem en Menen. In deze sterk verstedelijkte deelruimte is de Leievallei ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. In de Leie-meersen vormt natuur de hoofdfunctie samen met integraal waterbeheer, soms een nevenfunctie met landbouw. Er is ruimte voor herstel van de natuurlijke rivierdynamiek. Tussen en in de sterk verstedelijkte gebieden spelen landbouw, natuur en recreatief groen een cruciale rol in het bewaren en versterken van de resterende open ruimte gebieden. Het vergroten van het areaal (randstedelijke) recreatieve groengebieden is belangrijk.

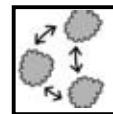


Figuur 1: Deel uit kaart 4a: gewenste ruimtelijke structuur Zuidelijke Leievallei gebied Roeselare - Waregem



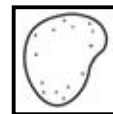
Behoud en versterking van gevarieerde (open/half open) valleilandschappen met ruimte voor waterberging

- 2.2 De Mandel en Oude Mandelvallei
- 2.4 Leievallei te Sint-Baafsvijve
- 2.5 Leievallei - Molenwijk
- 2.6 Leievallei - omgeving Munken (kasteel van Ooigem)



Samenhangende boscomplexen en patronen van verspreide bosfragmenten behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen

- 3.1 Baliekouter provinciaal domein
- 3.2 Ooigembos



Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw

- 5.1 Landbouwgebied in de driehoek E403 - kanaal Roeselare, Ooigem - Leie
- 5.4 Landbouwgebied tussen de Oude Mandel en de as Oostrozebeke en Wielsbeke
- 5.5 Landbouwgebied Gavers Oostrozebeke - Wielsbeke
- 5.6 Landbouwgebied oude spoorwegbedding Oostrozebeke
- 5.7 Landbouwgebied Wielsbeke zuid
- 5.8 Landbouwgebied Desselgem noord



Ontwikkelen van recreatieve groengebieden

- 4.1 Leievallei – Schoondale (in de westelijke arm blijft een belangrijk deel van de ruimte voorzien voor landbouw)
- 4.2 Leievallei - meander van Sint-Baafs-Vijve west



Ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen: kanaal en beken

Gebieden: zie nota bestaande structuur, hier als referentie elementen opgenomen (bestaande structuur §3.1. Beleidskader, cfr. de provinciale ruimtelijke structuurplannen).

- Toegevoegd omwille van het bovenlokale belang:
- Oude spoorwegbedding Ingelmunster-Oostrozebeke



Behoud en versterken van parken en kasteeldomeinen

- 9.1 Domein Visserie Oostrozebeke
- 9.2 Kasteel Hernieuwenburg te Wielsbeke (incl. gemeentehuis)
- 9.4 (in 2.6) Kasteel van Ooigem

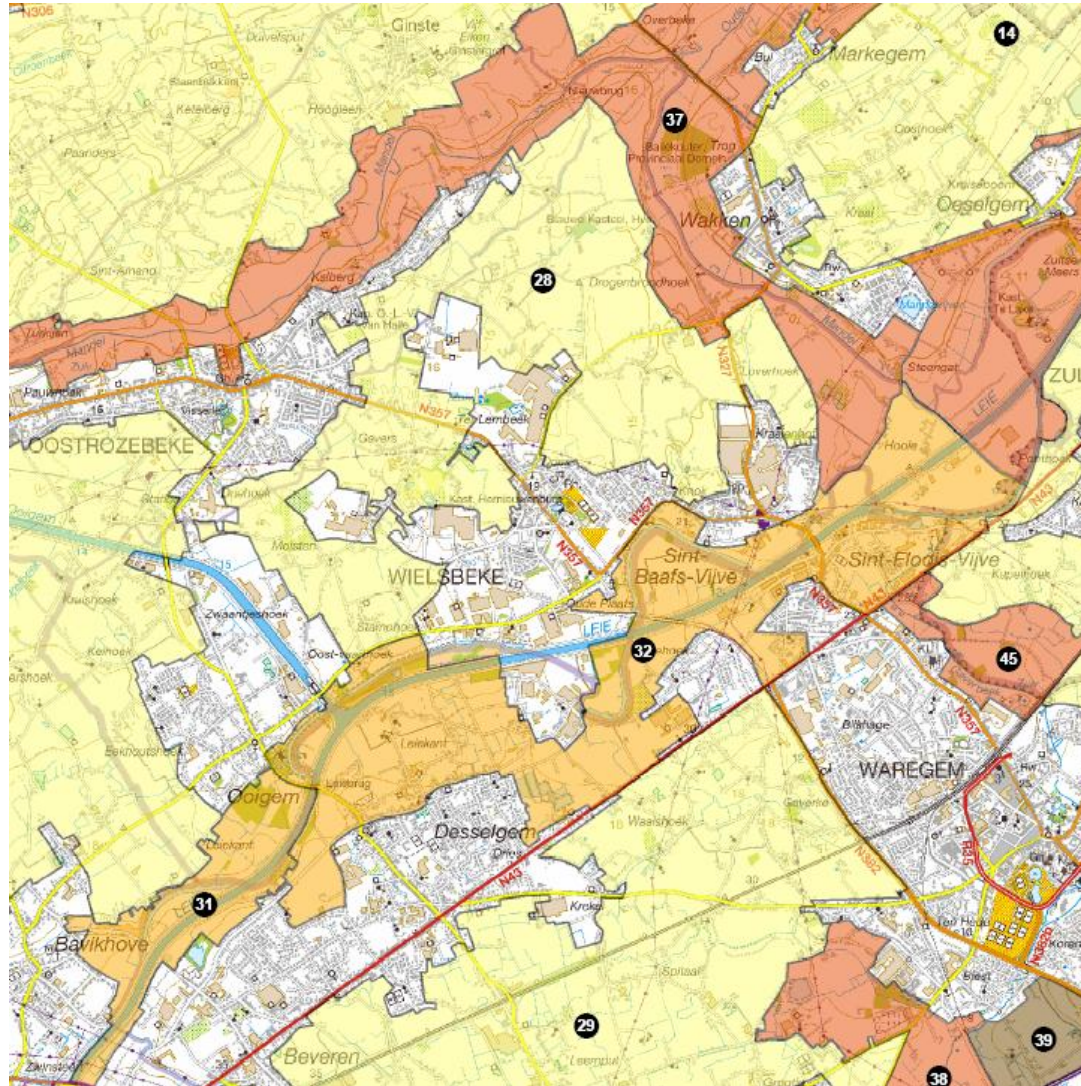
2.1.3 Operationeel uitvoeringsprogramma

Herbevestiging samenhangende landbouwgebieden (28)

Voor de 'samenhangende landbouwgebieden van Oostrozebeke-Wielsbeke-Oude Mandel' wordt een bevestiging van de agrarische bestemming doorgevoerd op de gewestplannen. De precieze afbakening is terug te vinden op naaststaande figuur, zone '28' (geel).

Binnen de perimeters worden de bestemmingen van de bestaande rechtsgeldige gewestplannen, algemene (APA) en bijzondere plannen van aanleg (BPA), gemeentelijke, provinciale of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen door de Vlaamse Regering beleidsmatig herbevestigd. De beslissing heeft uitsluitend betrekking op de agrarische, natuur-, bos- en overige groengebieden op de bestaande rechtsgeldige plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen die liggen binnen de perimeter aangeduid op de kaarten.

De beslissing heeft geen betrekking op alle andere bestemmingen (woongebieden, recreatiegebieden, industriegebieden...) op de gewestplannen, de gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen die binnen deze perimeters liggen, tenzij expliciet anders vermeld. Dit impliceert ook dat de rechtsgeldige gemeentelijke plannen van aanleg die een van het gewestplan afwijkende bestemming hebben onverminderd van kracht blijven.



Figuur 2: operationeel uitvoeringsprogramma Leiestreek

De bestaande gewestplanvoorschriften, de omzendbrieven omtrent de toepassing van de gewestplanvoorschriften en de decretale bepalingen die bepaalde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen toelaten buiten de geëigende bestemmingszone blijven onverminderd van toepassing. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen worden beoordeeld op basis van deze bepalingen.

Gemeenten kunnen op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden.

Gemeente die een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de gemeentelijke structuurplannen voor agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, lokale natuur- en landschapselementen, wonen, werken, **openbaar nut**, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Opties in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen in opmaak of in herziening binnen de

herbevestigde agrarische gebieden zullen voldoende terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van elke mogelijke planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische bestemmingen, zoals hierboven aangegeven. Voor (herzieningen van) gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen waarvoor de goedkeuringsprocedure reeds lopend is op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur zal in alle redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau.

Opmaak van een gewestelijk RUP Leievallei Bavikhove-Zulte (32)

Voor de Leievallei tussen Bavikhove en Zulte wordt op korte termijn de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vooropgesteld waarin de verweving landbouw, natuur en waterberging in de Leievallei te Sint-Baafs-Vijve en Leievallei – Molenwijk en de omgeving Munken (kasteel van Ooigem) nader wordt uitgewerkt. In functie van het ontwikkelen van recreatieve groengebieden nabij de (ver)stedelijk(te) gebieden van en nabij Waregem, Wielsbeke en Desselgem zal ook de verweving landbouw, natuur, bos en waterberging in de Leievallei Schoondale en de meander van Sint-Baafs-Vijve west bekeken worden. Het richtcijfer voor bosuitbreiding bedraagt 40 ha.

Vallei van de Mandel en de Oude Mandel (37)

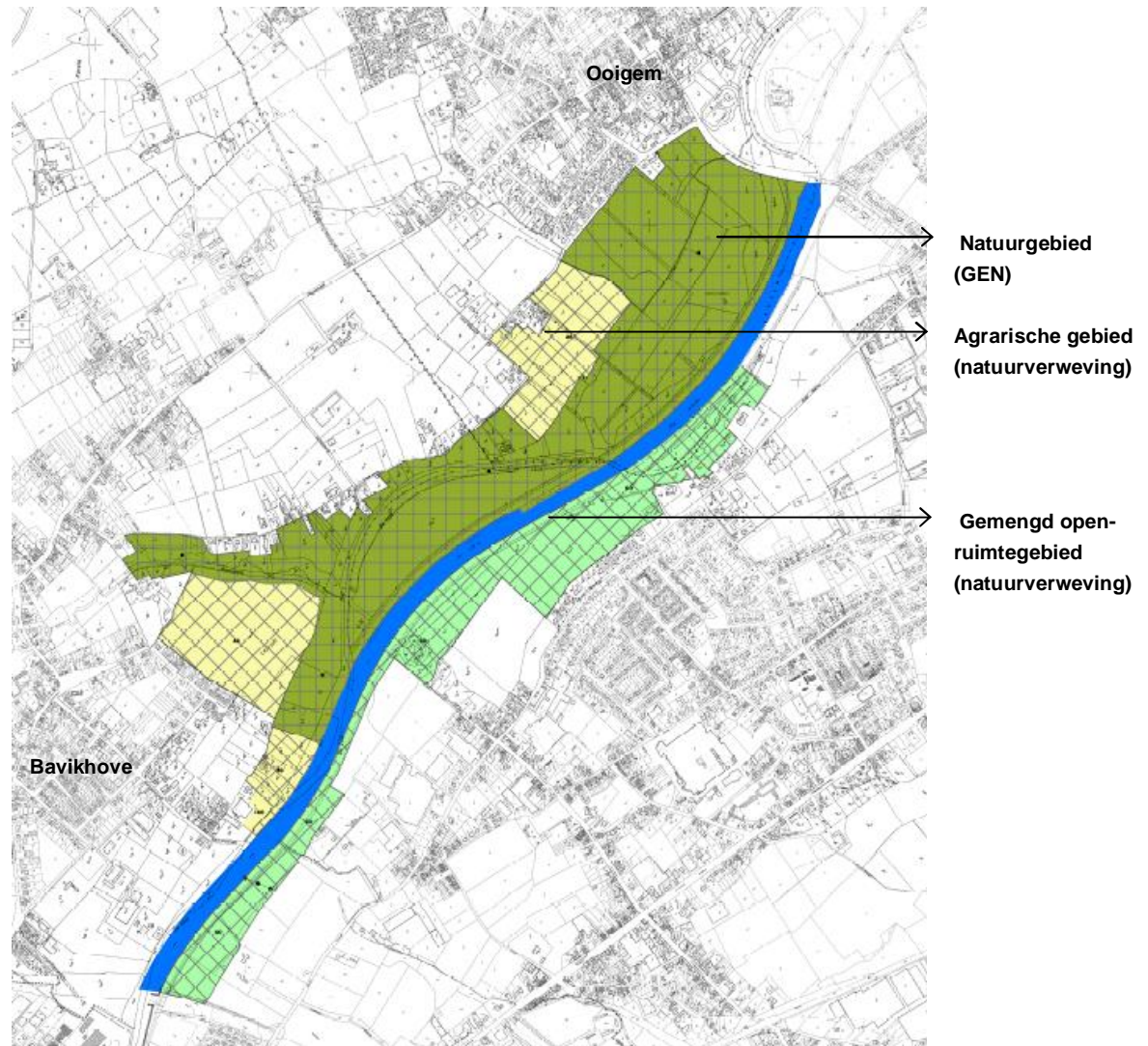
Voor de vallei van de Mandel en de Oude Landel dient voorafgaand aan uitvoeringsacties nog specifiek onderzoek opgestart te worden. Er is nog verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszets, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging.

Bedoeling is de agrarische bestemming op de gewestplannen te hernemen voor delen van het landbouwgebied samen met het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en de waterbergingsfunctie in de vallei van de Mandel en Oude Mandel, het versterken van de bosstructuur in de omgeving van Baliekouter – Wakken (richtcijfer bosuitbreiding 15ha) en het bouwvrij houden van delen van de openruimteverbinding tussen Ingelmunster en Oostrozebeke.

Gewestelijk RUP Leievallei (31)

Voor de 'Leievallei en de open ruimte omgeving Kortrijk' wordt een gewestelijk RUP opgesteld. Dit RUP werd al opgestart in uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering omtrent de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en is ondertussen definitief vastgesteld in 2008.

Het deelgebied 'Plaatsbeek-Ooigembos' (zone '31' op figuur 2) is deels gelegen op grondgebied Wielsbeke en beoogt de opwaardering van de oude Leiemeander en Plaatsbeek op de linkeroever en het uitbouwen van de rechteroever tot een groene as. Voor het behoud en de versterking van uitgesproken natuurwaarden in de Leievallei en in de beekvalleien met ruimte voor waterberging worden natuurgebieden aangeduid ter hoogte van de Plaatsbeek en langs de linkeroever tot Ooigembos. Voor het behoud en de versterking van samenhangende boscomplexen zoals Ooigembos en de uitbreiding ervan wordt de omgeving van Ooigembos aangeduid als natuurgebied. Voor het behoud en het versterken van het gevarieerd open en halfopen valleilandschap en het waterbergend karakter ervan wordt de Leievallei aanzien als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet natuurbehoud. Het ruimtelijk beleid is gericht op de verwevenheid van landbouw, natuur, bos en waterberging.



Figuur 3: Gewestelijk RUP Leievallei, grafisch plan Plaatsbeek - Ooigembos

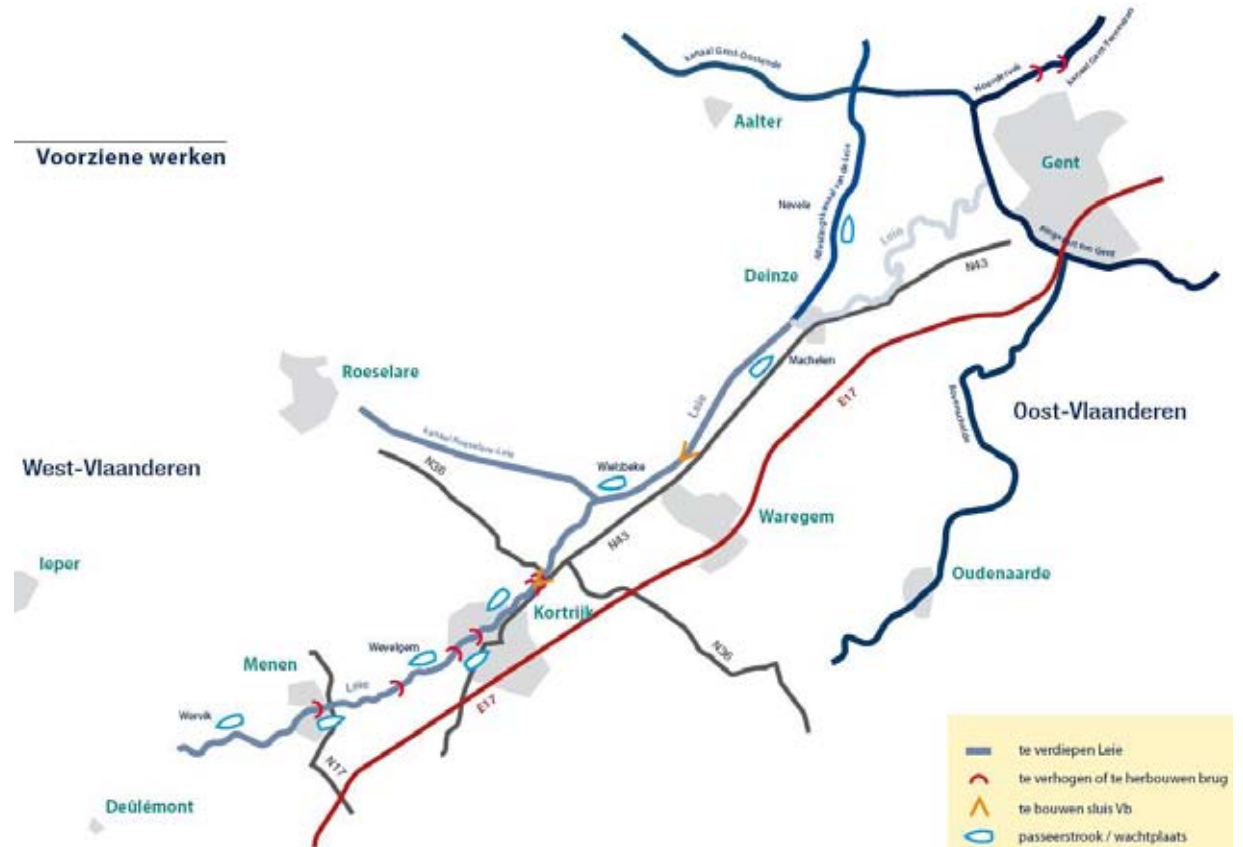
2.2 Seine-Scheldeplan: Seine-Schelde en Rivierherstel Leie (Vlaams)

Het Vlaamse gewest, afdeling Waterwegen en Zeekanaal (WenZ) werkt aan het Sein-Schelde plan. Dit planningsproces is nog lopende. Het plan is opgebouwd uit 2 luiken: een luik binnenvaart en een luik rivierherstel Leie.

2.2.1 Binnenvaart

In het luik binnenvaart heeft men het voorneemen om via de Leie een volwaardige binnenvaartverbinding tussen het Seine- en het Scheldebekken te realiseren op het niveau van een hoofdwaterweg van internationaal belang. Dit kadert in de uitbouw van een Trans-Europees waterwegennet. Concreet betekent dit dat de Leie toegankelijk moet worden voor 2-baks duwvaart met 3-laags containervaart. In technische termen betekent dit: toegankelijk voor CEMT (Conférence Européenne des Ministres des Transports) "klasse Vb schepen". Hiertoe moeten verschillende aanpassingen gebeuren:

- De vaarweg aanpassen met een trapeziumprofiel of bakprofiel;
- Passeerstroken bouwen d.m.v. van bochtverbredingen, o.a. in Wielsbeke aansluitend op de containerterminal. Dit zijn plaatselijke aanmeerplaatsen (kaaimuur of steiger van 250 à 300 m lengte) waar duwkonvoien kunnen wachten tot een ander duwkonvooi gepasseerd is;



Figuur 4: Seine-Scheldeproject: binnenvaartverbinding

- Nieuwe sluisen bouwen, o.a. in Sint-Baafs-Vijve;
- Bruggen aanpassen met een vrije hoogte van 7 m en een doorvaarbreedte van 35 m. De brug van Sint-Eloois-Vijve werd reeds verhoogd. De brug in Ooigem moet nog verhoogd worden. Dit staat op de agenda voor 2013.

2.2.2 Rivierherstel Leie

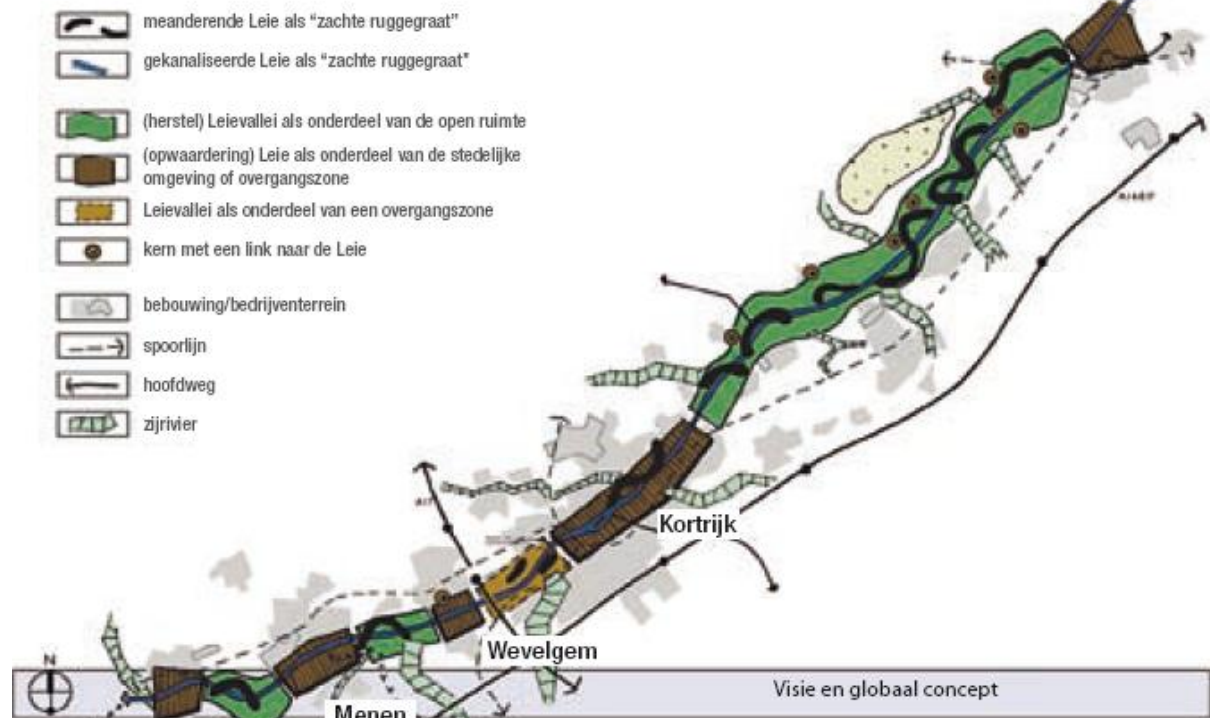
Het luik rivierherstel Leie van het Seine-Schelde plan heeft als doel de Leie en haar vallei ecologisch op te waarderen en terug aantrekkelijk te maken op landschappelijk en recreatief vlak. Het rivierherstelplan omvat daartoe drie deelluiken: natuurontwikkeling, landschapontwikkeling en recreatieve ontwikkeling. Binnen deze deelluiken zijn zowel ingrepen voorzien op de rivier (en haar afgesneden meanders) als in het valleigebied. Deze maatregelen behelzen onder andere het terug aankoppelen van afgesneden meanders, het openmaken van gedempte meanders en het inrichten van natuurvriendelijke oevers. Dit project zal de ruimtelijke samenhang in de Leievallei versterken en natuurontwikkeling stimuleren.

De industriële activiteiten in het binnengebied van de meander van Wielsbeke dienen beter ingepast te worden in de omgeving. Een landschappelijke afwerking van het grondspeciestort van WenZ en de aanleg van buffergroen ter hoogte van de containerterminal is aangegeven. In het kader van de verdere inrichting zijn nog volgende punten aan de orde:

- Verbreden van de waterweg stroomafwaarts van de containerterminal van Wielsbeke, waarbij het containerpark dient herlocaliseerd te worden¹;

¹ Volgens de gemeente is een herlocalisatie van het containerpark niet noodzakelijk.

- Ontwikkelen van de ecologische potenties van de meander van Wielsbeke als relict van de historische loop (bv. door ontwikkeling van broekbos);
- Secundaire recreatieve routes voorzien die het jaagpad langs de gekanaliseerde Leie recreatief linken aan de kern van Ooigem en het kanaal Roeselare-Leie;
- De herinrichting van oeverzones aan de Leie, waar dijken worden afgegraven en bomen plaats ruimen voor een andere landschappelijk gepaste invulling;
- Secundaire recreatieve route voorzien op linkeroever die het iets verdergelegen Ooigembos ontsluit en een lusvormige wandelroute tussen Ooigem en Bavikhove toelaat.
- De herinrichting van oeverzones parallel aan de gekanaliseerde Leie, waar overbodige dijken worden afgegraven en bomen als lijnstructuur plaats ruimen voor een andere landschappelijk gepaste invulling.



Figuur 5: Seine-Scheldeproject: rivierherstel Leie

2.3 Decreet Grond- en pandenbeleid

Het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009 trad in werking op 1 september 2009 en heeft gevolgen voor nieuwe woonontwikkelingen.

Het decreet moet betaalbaar wonen beter mogelijk maken. Er wordt gevraagd dat lokale besturen aantoonbare initiatieven nemen om het aanbod aan sociale huur-, koopwoningen en sociale kavels te verhogen, onder meer door de eigen gronden daarvoor te gebruiken en het – in bepaalde gevallen- verplicht opleggen van sociale lasten.

Het decreet kan worden opgedeeld in twee grote blokken. Enerzijds zijn er maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen en anderzijds omvat het ontwerp van decreet tal van fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen drastisch laten dalen.

In 'Boek 4' van het decreet worden de maatregelen beschreven die zullen ingezet worden om 'betaalbaar wonen' te kunnen realiseren:

2.3.1 Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het **sociaal objectief**.

- **Sociale koopwoningen en kavels**

Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hier geldt een provinciaal objectief. In samenspraak met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstellen. In het voorstel van de provincie wordt voor Wielsbeke een objectief vooropgesteld van 25 koopwoningen en 1 sociale kavel (tot 2020).

- **Sociale huurwoningen**

Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Deze berekening voorziet in drie stappen:

1. gemeentelijk objectief na de decretale verdeling op provinciaal niveau,
2. de beperking van het sociaal huurobjectief tot een aanbod sociale huurwoningen van 9%
3. de inhaalbeweging.

Dit totale richtcijfer per gemeente kent een aantal uitstel- en afwijkmogelijkheden, waarvan de gemeente gebruik kan maken. Gemeenten die hun sociaal objectief bereikt hebben of geen sociaal objectief toebedeeld kregen, kunnen met een woonbeleidsconvenant alsnog een aantal sociale huurwoningen realiseren, indien zij dit willen. Dit woonbeleidsconvenant moet met de Vlaamse overheid aangegaan worden.

Hieronder wordt het richtcijfer voor het aantal sociale huurwoningen weergegeven voor de gemeente Wielsbeke:

Huishoudens op 01 januari 2008	3 504
Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	291
Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	8.30%
Stap 1: De Provinciale Verdeling voor West-Vlaanderen	58
Stap 2: de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9% (richtcijfer voor 2020, behoudens afwijkingen voor 2025)	24
Stap 3: Bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer voor 2025)	0

Het richtcijfer dat bekomen wordt, is afhankelijk van het aantal huishoudens en het huidige sociale huuraanbod in de gemeente. Op deze manier werd het sociaal huuraanbod gelijkmatig verdeeld over de verschillende gemeenten.

Om dit **sociaal objectief te realiseren**, worden normen opgelegd: normen voor plangebieden en normen op vergunningenniveau.

De *normen op vergunningenniveau* gelden voor de volgende soorten projecten per vergunning en per project:

- **verkavelingen** van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m², ongeacht het aantal loten;
- **groepswoningbouwprojecten** waarbij ten minste 10 woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- de bouw of herbouw van **appartementengebouwen** waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementengebouwen die niet voldoen aan de drie bovenvermelde voorwaarden, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project **aansluit op andere**, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van bovenvermelde soorten projecten, worden een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- ten minste 20% en ten hoogste 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- ten minste 10% en ten hoogste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

De gemeente kan deze percentages verfijnen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, dat dezelfde rechtskracht en bindende waarde heeft als een stedenbouwkundige verordening.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

De *normen in plangebied* gelden voor bestemmingswijzigingen groter dan een halve ha van de bestemming woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, bestemmingen in de categorie landbouw, natuur en reservaat, bos en overig groen naar woongebied. Deze normen zijn:

Ten minste 40% en ten hoogste 50% sociale woningen, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke besturen;

Ten minsten 20% en ten hoogste 25% sociale woningen, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke personen of rechtspersonen, telkens aan te vullen met bescheiden woonaanbod tot een totaal van 40% (bescheiden + sociaal).

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'sociale last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- onder bepaalde voorwaarden door middel van een storting van een sociale bijdrage

2.3.2 Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod

In het decreet wordt er gestreefd naar een verwezenlijking van minimumpercentages van bescheiden woonaanbod.

Bescheiden woonaanbod is het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m³.

De *normen op vergunningenniveau* gelden voor dezelfde soorten projecten als voor het sociaal aanbod. In elk van de vermelde soorten projecten, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal

woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

RUPs en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen dat gelijk is aan 40% met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van de types verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw zoals hierboven vermeld. Op planniveau wordt een procentueel objectief bepaald dat gelijk is aan 40%, verminderd met een vastgesteld percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- door middel van een storting van een bijdrage

2.4 Inventaris bouwkundig erfgoed (Vlaams)

Op 14 september 2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde. Deze lijst wordt weergegeven op naaststaande kaart.

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, die onder de juridische bepalingen uit het monumentendecreet vallen.

Door de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 14 september 2009 treden een aantal andere wettelijke bepalingen in de Vlaamse decreet- en regelgeving in werking. Er gelden binnen het onroerend erfgoedbeleid, stedenbouwkundig, woon- en energieprestatiebeleid een aantal uitzonderingsmaatregelen ten gunste van gebouwen uit de vastgestelde inventaris, met als doel die zoveel mogelijk te vrijwaren.

Een belangrijk gevolg is ook dat het gunnen van het slopen van een erfgoeditem pas mogelijk is na een algemene onroerenderfgoedtoets. Ook functiewijzigingen ter vrijwaring van de erfgoedwaarde zijn gemakkelijker.

De relevante ruimtelijk-structurerende erfgoedwaarden en –kenmerken voor de gemeente Wielsbeke zijn o.a.:

- religieus erfgoed (kerken, kerkhofsites, pastorieën, congregatiezaal/parochiezaal, kapellen en wegkruisen);
 - Sint-Brixiuskerk, Ooigem;
 - Sint-Laurentiuskerk, Wielsbeke;
 - Sint-Bavokerk, Sint-Baafs-Vijve met voormalige pastorie thans museum Demedthuis en parochiezaal den Aert.
 - Klooster en meisjesschool, Sint-Baafs-Vijve.
- vlaserfgoed (roterijen/zingelarijen/opslagruimten/fabrikanten/handelaars- en werkerswoningen);
 - Molenstraat in Wielsbeke
 - Bavikhoofsestraat in Ooigem
 - er zijn ook meerdere elementen van vlaserfgoed langs de Rijksweg, de Meulebeeksestraat en de Oostrozebeeksestraat in Ooigem.
- overig industrieel erfgoed (maalderij/stokerij/veevoederopslag);
 - Maalderijsite Molen Moreau of Molen Goemaere, Wielsbeke
- schaarse streekeigen hoevebouw (boerenhuizen/schuren/stallen);
 - Hof Ter Leiesplete, Ooigem
 - Blauw Kasteelke of Goet ter Manderre, Sint-Baafs-Vijve
- rijk gedetailleerde burgerhuizen, villa's en/of landhuizen (o.a. neoclassicistische en jonge architectuur);
 - Wijnhandel Debrabandere
- kasteeldomeinen (kasteel/neerhof/portiers- en conciërgewoning/dreef);
 - Hernieuwenburg, Wielsbeke met kasteelboerderij, kasteeldreef, portierswoning en conciërgewoning.
 - Kasteel van Ooigem met walgracht en duiventoren, kasteelpark en neerhof.
- waterbouwkundig erfgoed (sluis, bassin, kaaimuren).
 - Drietrapsluis, Ooigem

Deze opsomming heeft helemaal niet de bedoeling volledig te zijn of een bepaalde rangorde aan te geven en kan bij nader onderzoek aangevuld, bijgestuurd en geactualiseerd worden. Het is enkel de bedoeling een aantal relevante erfgoedwaarden voor de gemeente bij de herziening van het structuurplan mee te geven.

2.5 Afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem (Provinciaal)

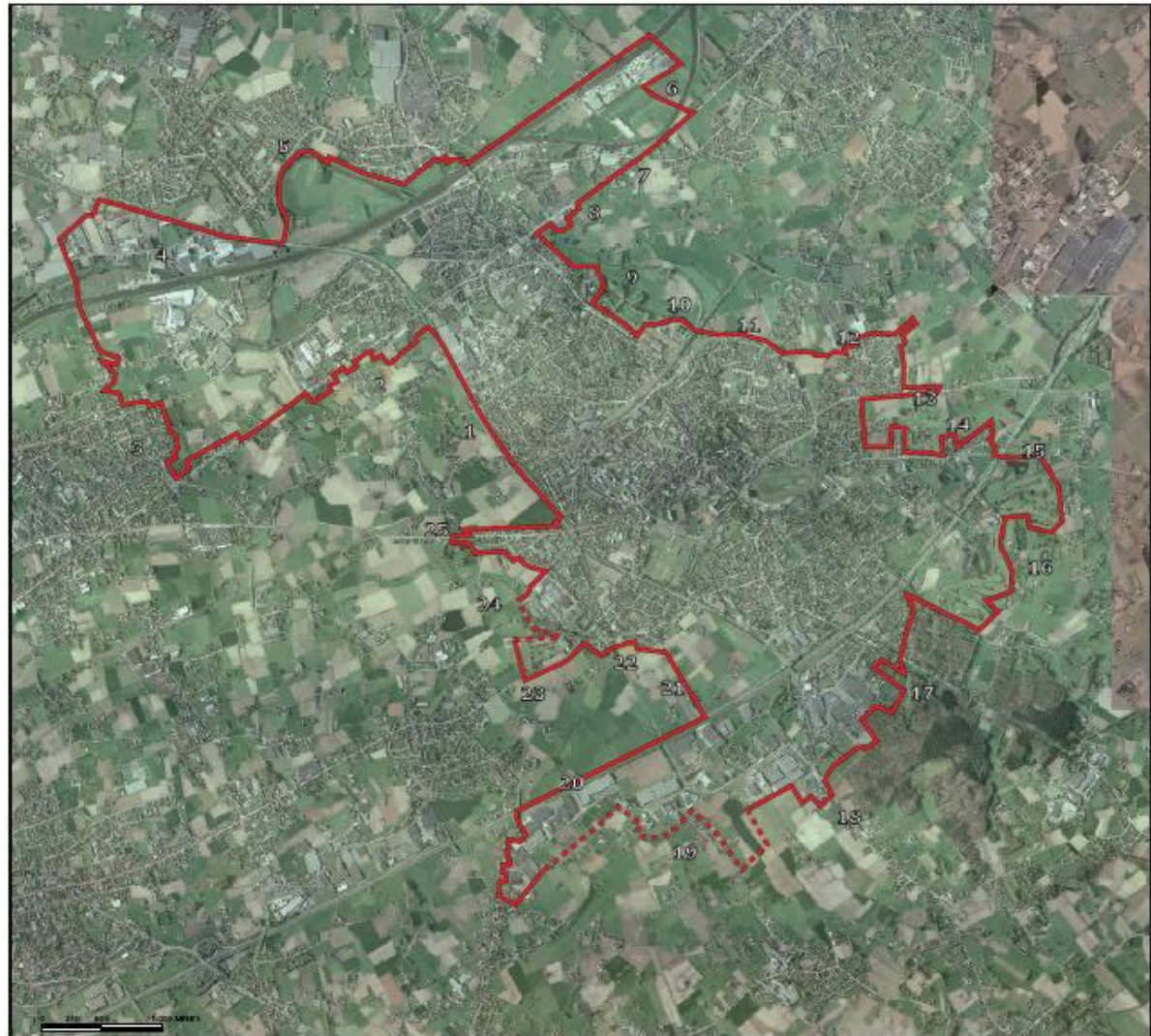
Met de afbakening van de kleinstedelijke gebieden wordt invulling gegeven aan de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het RSV geeft de provincie de opdracht om de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden af te bakenen. Daarbij worden ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangegeven, met maatregelen en acties op de betrokken beleidsniveaus. Binnen deze afbakeningsslijn zijn de kleinstedelijke taakstellingen voor wonen en voor bedrijven te ontwikkelen, zoals bepaald door het PRS WV. Het voorstel van afbakening werd in mei 2009 afgerond en ligt voor een stuk op grondgebied Wielsbeke.

Het gaat om volgende elementen (zie figuur):
 (4) Containerterminal Wielsbeke, de zone voor uitbreiding en het aangrenzende industriegebied. Het voorstel van afbakening valt samen met het gebied voor milieubelastende industrie in het gewestplan en de N382.

(5) Het open stadsrandbos ten noorden van de Leie. De afbakening valt samen met de natuur- en het bosgebied van het gewestplan.

(6) d'Hooi als specifiek bedrijventerrein voor watergebonden bedrijventerrein, afgebakend volgens het gebied voor milieubelastende industrie volgens het gewestplan.

In onderstaande paragrafen wordt dieper ingegaan op de betrokken gebieden.



Figuur 6: Afbakingsvoorstel kleinstedelijk gebied Waregem

2.5.1 De ruimtelijk - economische structuur

De economische structuur van het stedelijk gebied wordt versterkt met het oog op het voeren van een stedelijk aanbodbeleid dat de endogene ontwikkeling van Waregem ondersteunt en het aantrekken van nieuwe economische ontwikkeling mogelijk maakt.

Volgende elementen staan voorop:

- Bestaande concentraties van economische activiteiten worden versterkt.
- Nieuwe terreinen voor regionale bedrijvigheid sluiten wenselijk aan op de bestaande terreinen langs het hoofdwegennet en het primaire wegennet.
- *De bestaande terreinen langs de Leie worden voorbehouden voor water(transport)-gebonden bedrijvigheid. Er worden geen bijkomende zones voor watergebonden bedrijvigheid opgenomen omwille van de keuze voor de verdere uitbouw van openruimtefuncties in de Leievallei.*
- De ontwikkeling van kantoren wordt voorzien in het centrum en gekoppeld aan de stationsomgeving en de R35.

Verdichting/Versterking van bestaande concentraties

Het betreft de bedrijventerreinen Flanders Fields/Brabantstraat/Vijverdam, Schoendale, d'Hooie en de containerterminal Wielsbeke. Er gaat aandacht naar:

- Beeldkwaliteit van bedrijfsgebouwen
- Kwalitatieve inrichting openbaar domein

- Optimalisering van de ontsluiting (zoveel mogelijk gericht naar de stedelijke verkeersstructuur, zodat een ontsluiting via woonstraten tot een minimum wordt beperkt)
- Optimaal benutten van het watergebonden karakter
- En een goede buffering naar de omliggende woonbebouwing

Water(transport)gebonden bedrijvigheid

De bedrijventerreinen Schoendale, d'Hooie en de containerterminal en aanpalende bedrijvigheid richten zich op watergebonden bedrijvigheid.

Uitbreiding containerterminal Wielsbeke

Het betreft de zone ten westen van de bestaande containerterminal die reeds in het gewestplan is bestemd als zone voor milieubelastende industrie. Deze zone wordt in het westen begrensd door het natuurgebied en door de omlegging van het jaagpad. Eveneens wordt de zone met bedrijvigheid ten noorden van N382 mee opgenomen omwille van zijn potentie voor watergebonden bedrijvigheid.

Uitbreiding d'Hooie Wielsbeke

Zone d'Hooie is vanuit het oogpunt van verkeersleefbaarheid van de kernen Sint-Eloois-Vijve, Zulte en Olsene niet goed ontsloten. Een verdere versterking van het regionaal bedrijventerrein gericht op de wegontsluiting is niet aangewezen. Deze zone kan enkel nog ver-

sterkt worden op voorwaarde dat de bedrijvigheid een water(transport)gebonden karakter heeft. De bestaande wegontsluiting van d'Hooie op de N43 en naar de E17 dient verbeterd te worden. Hiervoor is verder onderzoek noodzakelijk.

Het bedrijventerrein dient voldoende gebufferd te worden ten opzichte van Zulte en de oude Leievallei. Functionele en ruimtelijke verbindingen tussen de bedrijvigheid op d'Hooie en aan de overkant van de oude Leie, langs de E. Clausstraat en de Vijvestraat zijn mogelijk. Op die plaatsen kan er afgeweken worden van de buffering in functie van het aanleggen van loskades, stapelruimte, aanleggen van verbindingen (leidingen, energie, ...) op voorwaarde dat de buffering naar de omgeving (richting Zulte, richting jachthaven, richting bewoning) blijft bestaan.

Versterking Schoendale: Stedelijke loskaai met overslag (Waregem)

Er is nood aan bijkomende overslagruimte. De mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid worden optimaal benut door de ontwikkeling van nieuwe loskades langs de Leie en door een ontsluiting voor de loskades zodat ze kunnen gebruikt worden door alle bedrijven op het bedrijventerrein. De ruimte langs de Leie wordt gereserveerd voor bedrijven met een watergebonden karakter. Doelstelling is om de stedelijke loskade, die nu gelegen is in het centrum van Sint-Eloois-Vijve, te herlokalisieren naar het bedrijventerrein Schoendale.

2.5.2 Leievallei als groene recreatieve as met een belang voor wonen en watergebonden bedrijvigheid

De Leievallei is van belang voor zijn functie op vlak van natuur, landschap, recreatie, bedrijvigheid, wonen en transport. De Leievallei moet zodanig ingericht worden dat deze functies op een voldoende kwalitatieve manier een plaats kunnen vinden. Langs de Leie worden verschillende segmenten onderscheiden. Uitgangspunt is het vergroten van de betekenis Leie voor aanpalende functies.

1. Uitbouw van het bedrijventerrein Schoendale en de containerterminal te Wielsbeke voor watergebonden bedrijvigheid
2. Ontwikkeling van de open-ruimtecorridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve door de ontwikkeling van het stadsrandbos en de integratie van de oude Leiearm te Wielsbeke en de zandputten te Desselgem
3. Ontwikkeling gemengde woon- en werk-omgeving ten oosten van de N382 en aansluitend op de bestaande bebouwing van Sint-Eloois-Vijve met ontsluiting op de N43
4. Waterfront Sint-Eloois-Vijve: omschakeling van de bedrijven langs de Leie in het centrum naar gemengde functie (wonen, KMO) en wonen (op lange termijn), het vergroten van de band tussen kern en water en het verbeteren van de band met jachthaven
5. Versterking van het bedrijventerrein d'Hooie te Wielsbeke in functie van water(transport)gebonden bedrijvigheid

Het jaagpad wordt ontwikkeld als doorgaande functionele en recreatieve route en als ontsluitingsstructuur van recreatieve elementen op stedelijk niveau (stadsrandbos, jachthaven) voor langzaam verkeer. Er wordt een verkeerssluw en continu karakter (zo veel mogelijk gebundeld met de Leie) nagestreefd.



Figuur 7: Visie op de Leievallei vanuit het afbakeningsproces stedelijk gebied Waregem

2.5.3 Een kwalitatieve groenstructuur

Betreffende de stedelijke groenstructuur wordt een uitbreiding nagestreefd. Dit zal gebeuren door een effectieve inrichting en ontsluiting van het open stadsrandbos voor recreatief gebruik ter hoogte van de oude Leiemeanders (tevens stuk op Wielsbeke).

Het stadsrandbos wordt ontwikkeld als stedelijk groengebied en vormt een onderdeel van de Leievallei als recreatieve en ecologische as. Het is opgevat als een 'open stadsrandbos' met een recreatieve functie, naast een ecologische en agrarische functie. Binnen het gebied kunnen onder andere recreatieve verbindingen en een speelbos aangelegd worden. Voor leefbare landbouwbedrijven in het gebied worden voldoende garanties ingebouwd voor het behoud en de verdere ontwikkeling. Het stedelijk groengebied wordt voor langzaam verkeer verbonden met het jaagpad langs de Leie (als recreatieve as) en met de stedelijke woonomgeving. Ter hoogte van de Leiebocht te Sint-Baafs-Vijve kunnen er doelgericht beplantingen opgericht worden als visuele buffer ten opzichte van de bedrijvigheid langs de Leie te Sint-Eloois-Vijve in respect voor het open karakter van de Leievallei.

2.5.4 Windmolens

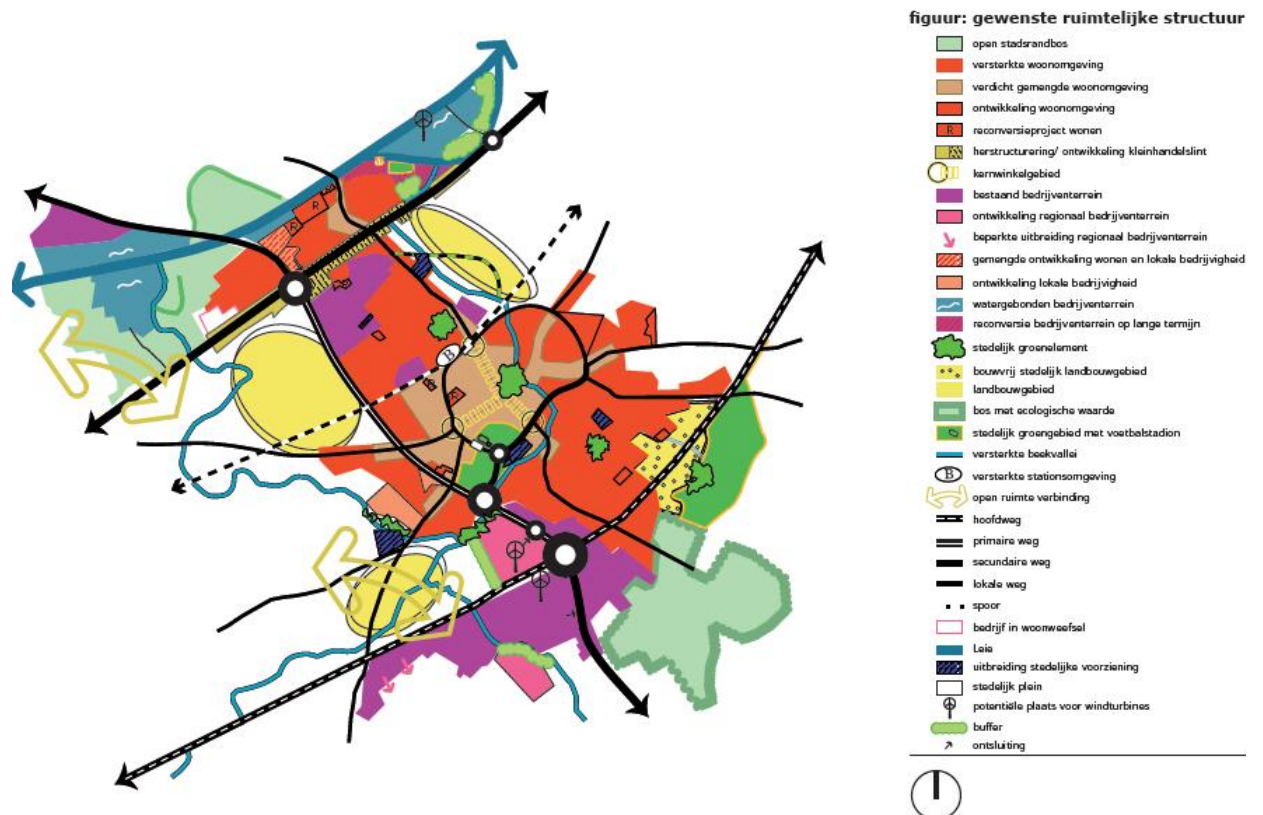
Er worden een beperkt aantal zones aangeduid voor de ontwikkeling van windmolens:

- D'Hooie komt in aanmerking voor het inplanten van windturbines.
- Vijverdam-Blauwpoort is het meest geschikt voor de inplanting van windturbines.

2.5.5 Maatregelen en acties

De relevante actiepunten voor Wielsbeke zijn:

- Opnemen van de bestemming open stadsrandbos binnen het ruimere gewestelijk RUP in het kader van het operationeel programma bij de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur voor de Leiestreek (Vlaams Gewest).
- Onderzoek naar een verbeterde ontsluiting voor het bedrijventerrein d'Hooie (Provincie Oost-Vlaanderen).



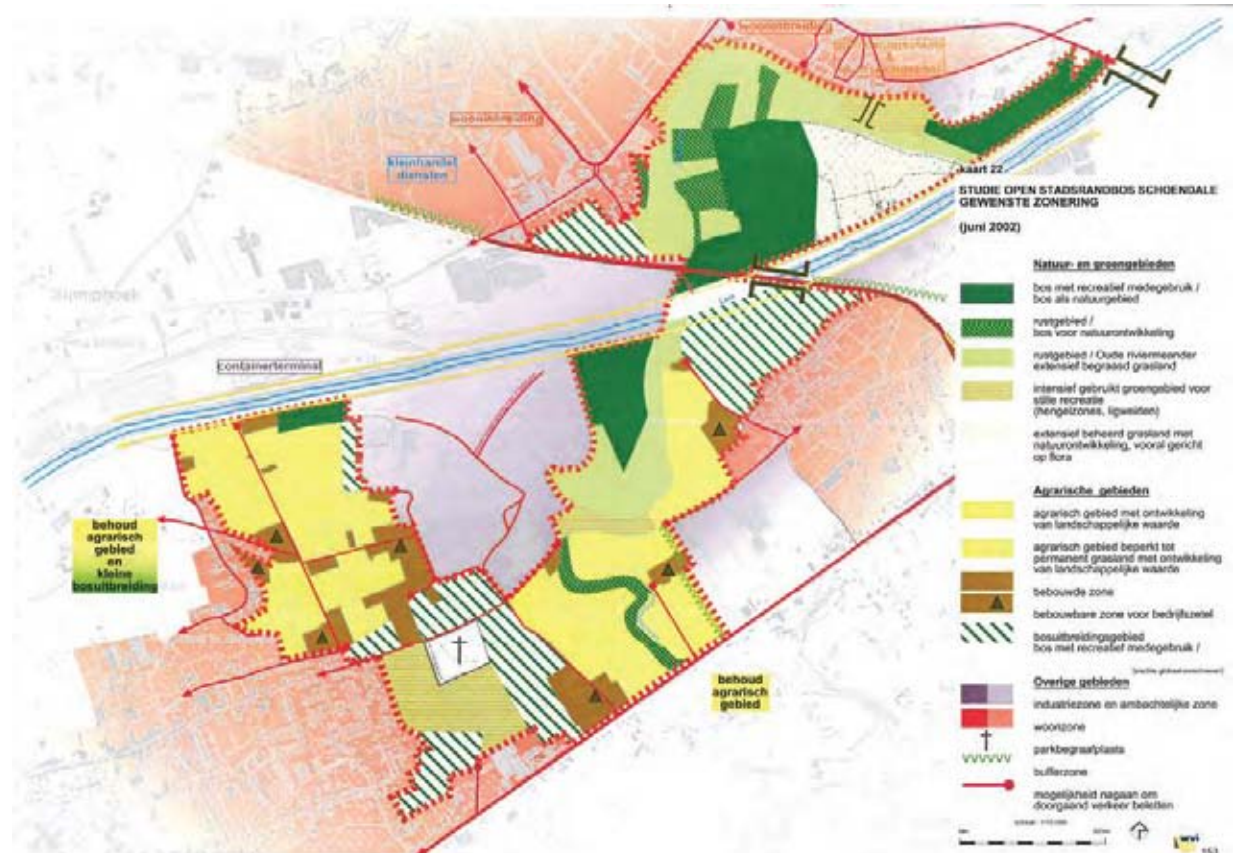
Figuur 8: Visie op de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Waregem

2.6 Open stadsrandbosproject (2002) (Vlaams en Provinciaal)

In opdracht van de Provincie West-Vlaanderen, AMINAL Bos & Groen, de stad Waregem en de gemeente Wielsbeke zijn door WVI en Leiedal de mogelijkheden verkend voor de ontwikkeling van een stadsrandbos in Waregem en Wielsbeke, langs beide zijden van de Leie. De stad Waregem en de gemeente Wielsbeke zijn sterk verstedelijkte gemeenten. Precies in die verstedelijkte gebieden moet volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan ruimte gecreëerd worden voor groen en recreatie. Het voorgestelde stadsrandbos omvat drie kernen:

- De Schoendalebocht in Waregem (een Leiemeander waar gehengeld wordt)
- De Leiemeander te Sint-Baafs-Vijve en
- Rond de zandwinningsputten te Desselgem

De bossen worden deels ingericht als speelbos en worden ontsloten voor zachte recreatie. In het voorstel gaat het om ongeveer 90 ha bos waarvan ongeveer de helft in Wielsbeke zou ontwikkeld worden.



Figuur 9: visie op het stadsrandbosproject (2002)

2.7 Visie op het specifiek economisch knooppunt Wielsbeke (provinciaal)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen selecteert Wielsbeke als economische knooppunt en bepaalt dat de provincie de regionale bedrijventerreinen afbakent in de economische knooppunten. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen moet een gedifferentieerd beleid gevoerd worden waarbij gesteld wordt dat het voorzien van een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen moet afgewogen worden op basis van een ruimtelijke visie en een gewenste ruimtelijke structuur voor het economisch knooppunt.

Voor Wielsbeke werd nog geen visie opge maakt op de ruimtelijk-economische structuur van het specifiek economisch knooppunt. In 2009 werd wel gestart met het uitwerken van een ruimtelijk-economische visie op alle specifiek economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt, waartoe Wielsbeke behoort. Het document behelst een visie voor alle SPEK's in de regio Roeselare-Tielt die als kader kan fungeren voor de ontwikkelingsperspectieven van de bestaande bovenlokale bedrijven(terreinen) en waarbij een overkoepe lende locatieonderzoek kan uitgevoerd worden over de gemeenten heen.

De visievorming is nog niet rond en is momenteel ter bespreking met de gemeenten.

2.7.1 Visie op de economische ontwikkeling van de regio

De belangrijkste economische knooppunten zijn het regionaalstedelijk gebied Roeselare en de kleinstedelijke gebieden Torhout, Tielt en Waregem waar het grootste aanbod aan regionale bedrijventerreinen moet worden voorzien. Voor de uitbouw van grote regionale bedrijventerreinen dient er voldoende ruimte voorzien te worden in deze stedelijke gebieden.

Daarnaast kan in de specifieke economische knooppunten ruimte voorzien worden voor de verdere endogene ontwikkeling. Om een versnippering van de open ruimte tegen te gaan, worden enkel de bestaande concentraties aan regionale bedrijvigheid verder uitgebouwd.

Hierbij dient er over gewaakt dat de bijkomende regionale ontwikkelingen geen aanzuigefect induceren. Zij mogen niet concurrentieel zijn tov. de omgevende stedelijke gebieden. Daarom wordt er bij de bijkomende ontwikkeling van regionale bedrijvigheid voor de SPEK's in de regio Tielt-Roeselare gefocust op de endogene ontwikkeling (= verdere ontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid) en op clustervorming. Toeleveranciers of rechtstreeks betrokken activiteiten kunnen ruimtelijk geclusterd worden.

2.7.2 Selectie en afweging zoeklocaties voor een regionaal bedrijventerrein

Uit de gemaakte afwegingen blijkt dat er een differentiatie nodig is om de verschillen in ontwikkelingsperspectieven te verduidelijken. Bij het locatieonderzoek werden vier categorieën onderscheiden:

Zoekzones die in aanmerking komen voor nieuwe regionale bedrijvigheid

In functie van de behoefte zal een verder onderzoek worden gestart voor de inplanting van een regionaal bedrijventerrein.

- Ardooië: Motestraat
- Wingene: Hille
- Kortemark: Staatsbaan
- Meulebeke: Tieltstraat
- Wielsbeke: Breetstraat.

Zoekzones voorbehouden voor vooruitbreiding bestaande regionale bedrijvigheid

Een planologisch initiatief zal hier in functie staan van de ruimtebehoefte van de bestaande regionale bedrijven waarbij een beperkte afwerking van de huidige concentratie wordt beoogd, gekoppeld aan randvoorwaarden vanuit landschappelijk oogpunt of verenigbaarheid.

- Ardooië: Rijselende
- Hooglede: Sleihaege
- Wielsbeke: Ooigemstraat/R. de Ghellinck/Vaartstraat

Locaties waar een herinvulling van het juridische aanbod aangewezen is

Een herwaardering van het juridische aanbod behoort tot de mogelijkheden als blijkt dat de huidige bestemming ontoereikend is om een invulling mogelijk te maken.

- Staden: Lindestraat
- Wielsbeke: Ooigemstraat/R. de Ghellinckstraat/Vaartstraat

Niet weerhouden locaties

Hier wordt onder meer Wielsbeke: D'Hooie aangehaald.

2.7.3 Visie op leegstaande bedrijfssites en ondersteunende kantoorfuncties

Als er een noodzaak voor bijkomende bedrijvigheid wordt aangetoond, getuigt het van een duurzame ruimtelijke ordening als eerst de potenties van leegstaande bedrijfssites in kaart gebracht en indien mogelijk gevaloriseerd worden.

Leegstaande bedrijfssites

Sites die vrijkomen en voldoen aan de criteria zoals uiteengezet bij het locatie-onderzoek worden voorbehouden om terug in te zetten als locaties voor regionale bedrijven.

Indien de site niet voldoet, dan wordt gezocht naar alternatieven bij een verdere ruimtelijke afweging (lokale bedrijvigheid, andere functies).

Ondersteunende kantoorfuncties

- Bij voorkeur in de stedelijke gebieden
- Kleinere kantoren, studiebureaus zijn terug te vinden in verwevenheid met het wonen in de kernen en specifieke economische knooppunten. Dit blijft vanuit ruimtelijk oogpunt een wenselijkheid. Niettemin zijn er vragen.
- Gelet op de grootschaligheid van bedrijven zou het voorzien van een beperkte ruimte voor kantoren, die ondersteunend werken, in de specifieke economische knooppunten een mogelijkheid bieden onder volgende voorwaarden:
 - Het blijft een beperkte oppervlakte en schaal
 - Het sluit aan bij het woonweefsel (overgang wonen-bedrijvigheid)
 - Er is een duidelijke vraag
 - Kan in een provinciaal als in een gemeentelijk RUP.

2.7.4 Besluit

Er wordt voorgesteld om voor de gemeentes met een onvoldoende aanbod aan regionale bedrijventerreinen, provinciale RUP's op te maken. Dit is het geval voor Kortemark, Wingene, Meulebeke, Wielsbeke en Ardoioie. Voor deze gemeentes wordt de meest geschikte locatie voorgesteld om een nieuw regionaal bedrijventerrein uit te bouwen. Er wordt gedacht aan 10 tot 15 bedrijven per regionaal bedrijventerrein, wat overeenkomt met ongeveer 10 ha.

Voor Wielsbeke wordt het gebied aan de Breestraat/N357 voorgesteld. Dit terrein sluit aan bij de staande sites van Beaulieu en Unilin. Deze locatie kan ontsloten worden naar de secundaire weg N382 via de Breestraat en de R; de Ghellinckstraat. Voor deze laatste twee wordt erin in het kader van het mobiliteitsconvenant een herinrichting voorzien i.f.v. vrachtverkeer via module 14.

2.8 Provinciale ruimtelijke beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineparken in West-Vlaanderen' (Dep 24/04/2008) en ontwerp beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen' (Dep 19/11/09)

Doelstelling

Deze ruimtelijke beleidsvisie is een verdere uitwerking en toepassing van het specifiek beleidskader 'windturbines' van het PRS. Het legt prioritaire zoekzones vast in functie van het nemen van planinitiatieven. Door het nemen van dergelijke planningsinitiatieven wil de provincie een aanbodbeleid voeren dat ervoor moet zorgen dat windturbines zoveel mogelijk worden gebundeld op ruimtelijk verantwoorde locaties. Op die manier wordt getracht een wildgroei van solitaire inplantingen te vermijden. Het document heeft dus tot doel om prioriteiten te bepalen omtrent het nemen van planningsinitiatieven voor grootschalige windturbineparken en deze te onderbouwen vanuit een ruimere context.

Indicatieve taakstelling voor de provincie West-Vlaanderen

Een specifieke taakstelling voor West-Vlaanderen ligt niet vast. Wel is er een Vlaamse doelstelling die voortvloeit uit het 'Kyotoprotocol' van 16 februari 2005. Het regeerakkoord

en de Europese richtlijn ter bevordering van elektriciteitsproductie uit hernieuwbare energiebronnen stelt een doelstelling voorop van 6%. Dit zou neerkomen op een productie van 3500 gigawattuur (GWh) per jaar tegen 2010. Een raming heeft uitgewezen dat ongeveer 900 GWh kan bijgedragen worden door windenergie. Dit komt overeen met een bijkomend vermogen aan windturbines van 450 MW in de periode 2005-2010 in Vlaanderen². Welk aandeel daarvan in de provincie West-Vlaanderen dient te worden gerealiseerd, is niet nader bepaald.

Er van uitgaande dat voornamelijk de provincies Antwerpen, Oost- en West-Vlaanderen windtechnisch in aanmerking komen³ wordt aangenomen dat ten minste 30% van dit vermogen zou moeten gerealiseerd worden in West-Vlaanderen. Dit komt neer op een totaal van 135 MW, wat overeenkomt met een 70-tal grote turbines met een vermogen van elk 2 MW⁴. In de periode tussen 2005 en 2008 werd er al voor een 20-tal van dergelijke turbines zowel een stedenbouwkundige als milieuviering afgeleverd. Dat maakt nog een saldo van ten minste een 50-tal turbines (totaal vermogen van ca. 100 MW) waarvoor in West-Vlaanderen op korte termijn een locatie moet worden gezocht of bekomen worden via upgrading van bestaande sites.

² Omzendbrief

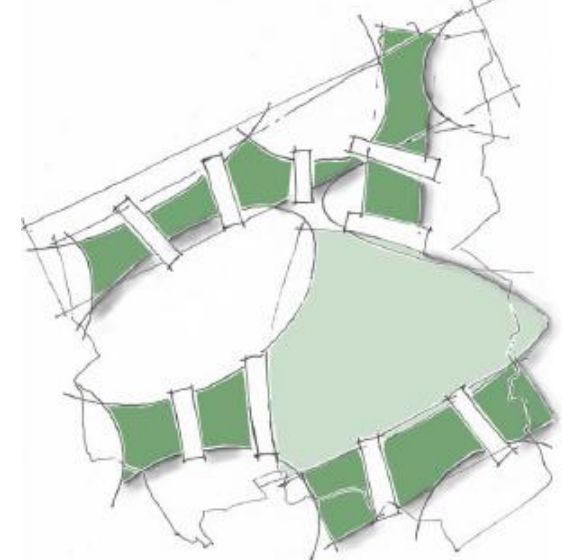
³ Windplan

⁴ Dit aandeel komt grosso modo overeen met een ruwe inschatting door het Vlaams Energie Agentschap dd. eind 2004.

Ruimtelijke visie

Op basis van ruimtelijke afwegingscriteria uit het PRS-WV wordt een globaal ruimtelijk concept voorgesteld:

- In de verstedelijkte zones wordt gestreefd naar een bundeling van turbineparken.
 - De 'Kustband';
 - De 'Brugse band';
 - Het nieuwe landschap Roeselare-Tielt;
 - De 'band Ieper-Poperinge';
 - De 'Kortrijkse band'.
- Turbinevrije stroken moeten interferentie tussen de verschillende parken vermijden.
- Grotere aaneengesloten gebieden worden gevrijwaard van grootschalige initiatieven.



Op basis van dit concept worden prioritaire zoekzones aangeduid voor windturbineparken. De omgeving van het stedelijk gebied Waregem (5.3) wordt als zoekzone aangegeven binnen de 'Kortrijkse band'. De zoekzones dienen nog verder verfijnd te worden om te komen tot concrete inplantingslocaties. Dit gebeurt aan de hand van ontwerp onderzoek en vanuit het principe van 'landschapsopbouw' waarbij de windturbines een meerwaarde creëren in de omgeving en het landschapsbeeld versterken. Op dat moment worden ook alle milieutechnische aspecten en andere inplantingsvoorwaarden bv. vanuit de omzendbrief afgewogen.

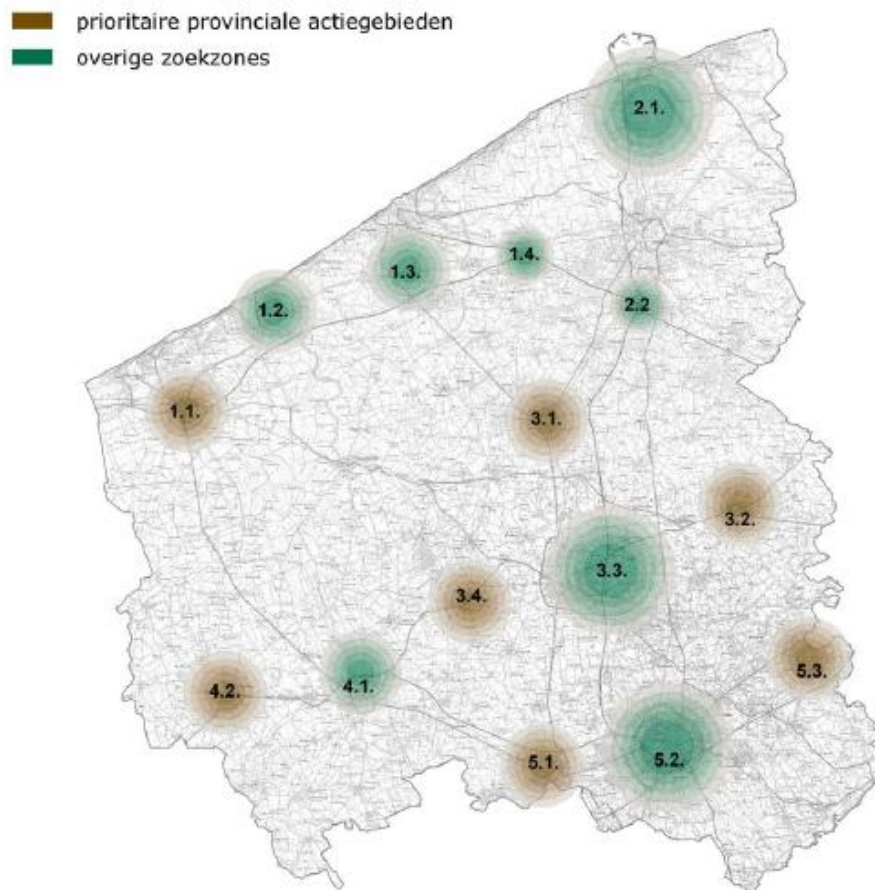
Actieprogramma

De omgeving van Waregem wordt hierbij aangeduid als prioritair provinciaal actiegebied. Dit betekent dat de provincie verder onderzoek zal verrichten naar concrete locaties en, indien mogelijk en noodzakelijk, overgaan tot de opmaak van provinciale RUP's.

Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen (ontwerpversie dd. 19.11.2009)

De provincie is momenteel bezig met een meer gedetailleerde screening van de locaties binnen deze conceptschets op zoek naar mogelijke concrete inplantingslocaties. Daarbij wordt ingezoomd op positieve aanknopingspunten voor de inplanting van windturbines. In de ontwerpversie van deze nota is de locatie d'Hooie in Wielsbeke niet als zoekzone geselecteerd.

Zoekzones voor windturbineparken



2.9 Goedkeuringsbesluit van de Deputatie omtrent het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wielsbeke (Dep. 5/12/2002)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wielsbeke werd goedgekeurd met uitsluiting van:

- De bindende en richtinggevende bepaling omtrent de woningdichtheid van 12 woningen per hectare buiten de kerngebieden (buiten de statistische sectoren A00, A02, C00, C01 en B001);
- De bindende en richtinggevende bepalingen over het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor een nieuw lokaal bedrijventerrein voor het gebied ingesloten tussen de Grote Molstenstraat en de grens met Oostrozebeke.

De uitsluiting van het lokaal bedrijventerrein op de voorgestelde locatie wordt als volgt onderbouwd:

- De behoefte van 4 ha voor in hoofdzaak herlokalisatie van 7 tot 11 bestaande bedrijven is aannemelijk, maar uit het structuurplan is niet af te leiden of bepaalde van deze bedrijven niet beter op een regionaal bedrijventerrein worden gelokaliseerd;
- Er kan aanvaard worden dat een bijkomend lokaal bedrijventerrein wordt aangelegd uit-

sluitend voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen;

- Het bestaande aanbod aan bedrijventerrein is enkel onderzocht voor de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO en niet voor de andere industriegebieden. Uit de analyse blijkt dat er nog een aanbod aanwezig is op bestaande gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO;
- De afstemming of de confrontatie tussen het aanbod van en de behoefte aan lokale bedrijventerreinen is niet voldoende gebeurd, aldus is de bepaling van de gemeentelijke behoefte aan lokale bedrijventerreinen niet in overeenstemming met het specifiek beleidskader daaromtrent voorkomend in het provinciaal ruimtelijk structuurplan;
- De vooropgestelde locatie voor het nieuw lokaal bedrijventerrein is gesitueerd in een open ruimtegebied dat weliswaar historisch versnipperd is geworden, maar deel uitmaakt van een open ruimte verbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke zoals geselecteerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, waarbij het de beleids optie is om verdere versnippering of verlinting tegen te gaan.

2.10 Project Canal-Link (2005)

In het kader van het Europees Interreg IIIB-project Canal-Link werd een programma opgesteld voor samenwerking in de kanaalzone Roeselare-Leie. De Provincie West-Vlaanderen is projectleider van dit Europees project.

Het project startte met de opmaak van een gebiedsstudie. De studie was een zoektocht naar kansen en mogelijkheden voor een dynamische gebiedsgerichte werking voor het gebied gelegen aan het kanaal Roeselare-Leie, los van geïnstitutionaliseerde planningsprocessen zoals structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, streefbeeldstudies. Het was de uitdrukkelijke bedoeling om op een projectgerichte werkwijze een structurele visie op het gebied te koppelen aan concrete acties.

Binnen deze studie is geopteerd om zo concreet mogelijk aan te geven hoe in dit gebied aan de geformuleerde visie gewerkt zou kunnen worden. Conform het beeld rasterstad ontleend van het witboek stedenbeleid is er gewerkt op twee niveaus: structurele acties enerzijds, concrete projecten anderzijds.

De acties staan voor initiatieven die binnen een gebiedsgerichte werking voor de streek en met het oog op een versterking van de ruimtelijke structuur en de kwaliteit van het landschap kunnen worden opgezet. De projecten vertrekken vanuit concrete opportuniteiten of kansen

om op de meest concrete wijzen aan die structurele visie bij te dragen.

De oorspronkelijke partners en de betrokken steden en gemeenten langs het Kanaal, namelijk Roeselare, Izegem, Ingelmunster, Oostzebeke en Wielsbeke, wensten deze uitdaging effectief op te nemen en besloten om samen te werken rond een verdere samenhangende en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied rond het kanaal Roeselare-Leie.

Het is de bedoeling van het samenwerkingsverband om de visie en voorstellen uit de studie als uitgangspunt te nemen, deze op een pragmatische manier te realiseren maar toch ook de nodige flexibiliteit in te bouwen om eventuele andere opportuniteiten te verkennen. In deze context is het proces van samenwerking met voldoende betrokkenheid van de relevante actoren een evenwaardige doelstelling aan de realisatie van concrete projecten uit de studie.

Ondertussen werden reeds drie vervolgprijzen opgestart, die uitwerking geven aan de gebiedsvisie : beplantingsadviezen, een workshop rond het stadspark Ingelmunster-Izegem (maart 2006) en een recreatieve studie (op dit moment lopende).

In het kader van deze recreatieve studie is de gemeente in samenspraak met W&Z en de provincie binnen haar grenzen op zoek naar een geschikte aanmeerplaats voor plezier-

vaart. Daarbij zijn twee voorstellen weerhouden als (meest) geschikt:

- nabestemming bestaande site Unilin Ooigem
- inrichting omgeving jachthaven beneden aan de drietrapsluis te Ooigem.

Het College verkiest daarbij de inrichting van de omgeving van de jachthaven. De provincie is momenteel bezig dit voorstel uit te werken. Doel is om vlottende steigers aan te leggen en eventueel een clublokaal aansluitend te bouwen.

2.11 Masterplan Hernieuwenburg (gemeentelijk)

Voor de site Hernieuwenburg heeft de gemeente een visie opgebouwd omtrent de toekomstige evolutie van de site. De visie is ontstaan naar aanleiding van een studie, opge maakt door Buro Il in opdracht van de WVI. Deze studie kaderde binnen het aanbod van de Regio-Enveloppe. De bedoeling is een her-schikking en groepering van de openbare diensten.

De speerpunten zijn:

1. De uitbreiding en aanpassing van het gemeentehuis voor diverse administraties
2. De bouw en herlocalisatie van de hoofdbibliotheek naar deze site
3. Herbekijken van de locatie van de technische dienst, de sporthal, cultureel centrum, jeugdhuis, tennispleinen en zwembad
4. Een goede verbinding met de site van het OCMW, speelplein en de sportvelden in combinatie met de verdere parkuitbouw.
5. Een stimulering van jeugdverblijftoerisme
6. Herziening van de mobiliteit in kader van veiligheid en toegankelijkheid

De site is historisch belangrijk en diverse gebouwen zijn opgenomen in de lijst van monumenten of in de inventaris onroerend erfgoed. De uitbouw van de site zal dan ook in overleg dienen te gebeuren met de cel Onroerend Erfgoed. Hierbij wordt dan ook een schema voor-

gesteld waarin de gemeente haar visie over de verdere uitbouw voorstelt.

1. Uitbreiding gemeentelijke administraties: er wordt geopteerd voor een variabele situering, zowel achteraan als aan de zijkant is er mogelijkheid tot uitbreiding, met voorkeur aan de zijkant, omwille van een duidelijke toegankelijkheid.

2. Het sociaal huis, de hoofdbibliotheek en de wijkpolitiedienst worden eveneens gepland op de site. Hun inplanting hangt grotendeels af van de mogelijkheid tot uitbreiding van het gemeentehuis. De inplanting wordt voorzien binnen de twee bouwblokken. Voor bestaande gebouwen binnen de bouwblokken wordt een aangepaste bestemming gezocht.

3. De mogelijkheid wordt onderzocht om de sporthal, de technische dienst en de tennisterreinen onder te brengen op de site Lobeek, waarvoor een RUP in opmaak is.

4. Binnen de zone voor sportterreinen, speelplein, jeugdverenigingsgebouw 't Ravotterke en bijhorende parking moet het mogelijk zijn om aanpassingen en uitbreidingen te doen. Bovendien dient de aansluiting met de site geoptimaliseerd worden door interne verbindingen.

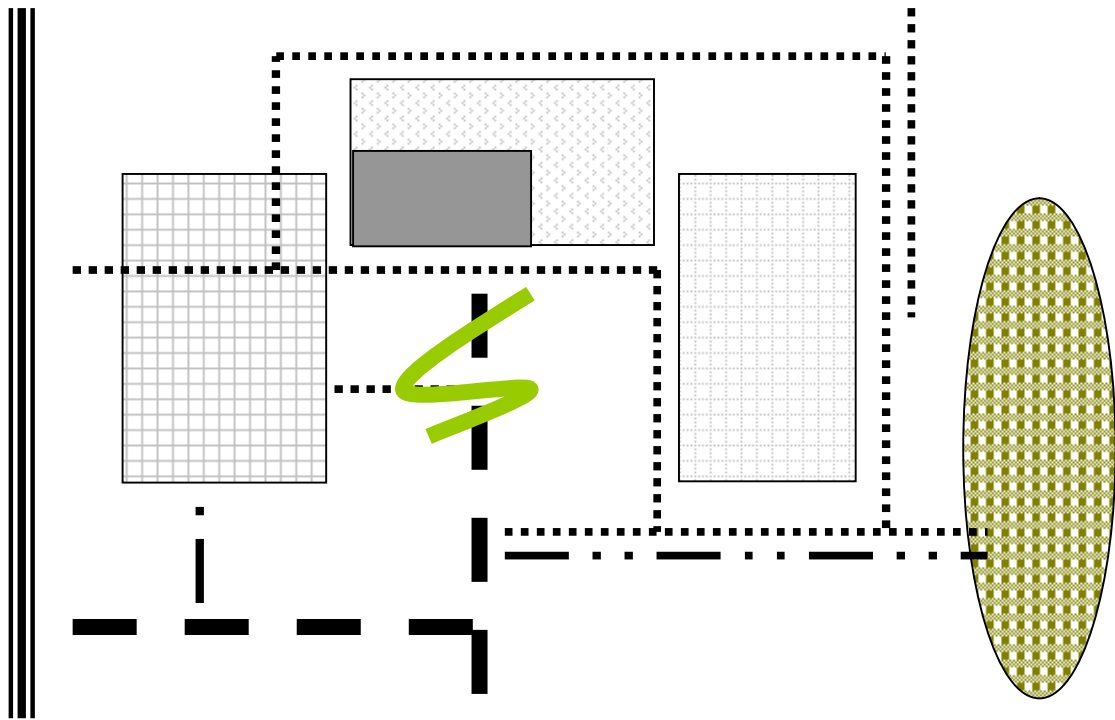
5. Het jeugdverblijf Vogelsang werd recent vernieuwd. Om het gebruik verder te stimule-

ren moeten binnen de zones voor uitbreiding en parkzone ontwikkelingen mogelijk zijn.

6. De mobiliteit binnen de zone dient voorzien te worden in het kader van de veiligheid en de toegankelijkheid. De visie hierover stelt dat: de toegang voor gemotoriseerd verkeer beperkt wordt tot de Kasteeldreef en de zijingang van de Kasteeldreef, de weg doorgetrokken wordt tot voor het gemeentehuis waar parkeergelegenheid wordt aangelegd binnen een groen kader en dat voor fietsers en voetgangers een toegang georganiseerd wordt langs Vogelsang, waardoor ook hier een veilige omgeving kan ontwikkeld.

Dit betekent dat de technische dienst met loods alsook de tennisvelden en de sporthal moeten geherlocaliseerd worden. De gemeente denkt hiervoor aan de site Lobeek (zie verder).

	Trage weg
	Gemotoriseerd verkeer
	Dienstweg
	Rijksweg
	Parking
	Gemeentehuis
	Uitbreiding gemeentehuis
	Zones voor bestaande en nieuwe functies en gebouwen
	
	Sport-, spel-, en parkaccommodaties



Figuur 10: masterplan Hernieuwenburg (bron: gemeente)

2.12 Sint-Baafs-Vijve: studie rond opwaardering dorpskern en landschap (gemeentelijk)

De gemeente Wielsbeke werkt aan een visie voor de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve. Deze studie wordt uitgevoerd door Denis Dujardin in samenwerking met Grontmij en Studieburo Demey. De visie focust op de opwaardering van de dorpskern in relatie tot het omliggende landschap. Hierbij is de visuele relatie met de overkant van de Leie (bedrijventerrein in Sint-Eloois-Vijve) een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is volgende strategie geformuleerd:

- Herwaardering dorpskern, met articulatie van identiteitsversterkende componenten (unieke ligging aan de Oude Leie)
- Versterken relatie Landschap - Dorp met opwaardering van het landschap door specifieke "horizonbehandeling" (Oude Leie-Meersen-landschap)
- Ondersteunen evenementiële specificiteiten van het dorp (Kerk, Demedts-huis (binnenbuiten), Den Aert, Hondenzwemming)
- Verkeerluw maken centrumgebied
- Fietsverbinding optimaliseren met het speelbos (en aansluiten op bovenlokale fietsverbindingen)

De gemeente maakt hierin duidelijk de keuze om de bestaande waardevolle elementen van de dorpskern te behouden en te integreren binnen een samenhangend geheel met een sterke en herkenbare identiteit.



Figuur 11: studie opwaardering dorpskern Sint-Baafs-Vijve

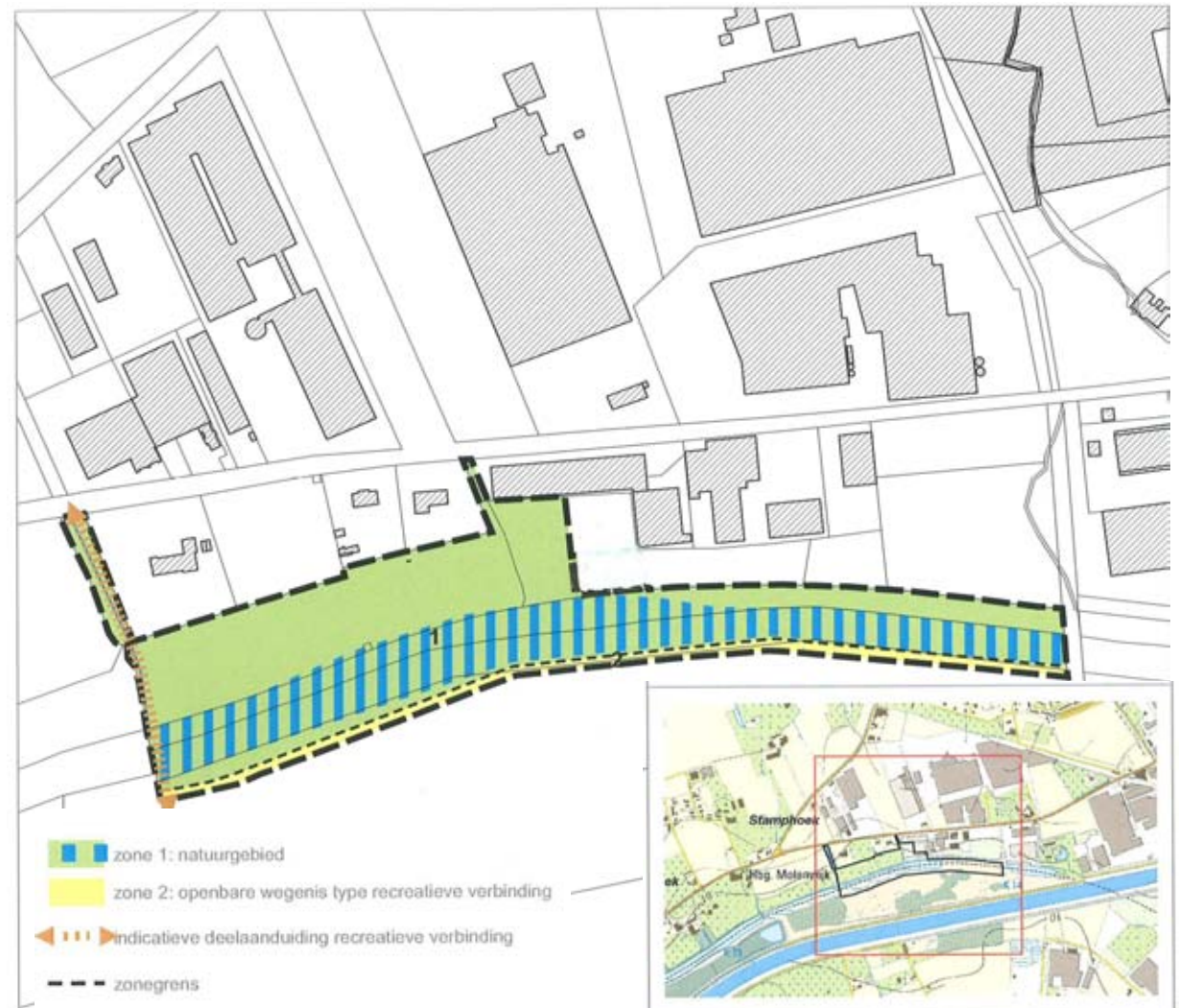
2.13 Venster op de Leie: RUP 1 Oude Leiearm Stamphoek (gemeentelijk)

Het geheel heeft de bedoeling om de natuurwaarden die momenteel aanwezig zijn in het gebied te beschermen en een verbinding te maken met een deel van de oude meander.

RUP 1 Oude Leiearm Stamphoek (Dep 21/01/2010), is een deelRUP van het venster op de Leie. Het omvat een strook achter de woningcluster, gelegen langs de Ooigemstraat en een deel van de oude Leiemeander tussen het natuurgebied en de toegangsweg naar de containerterminal.

Door de nabijheid van de woningen, de eerder beperkte bereikbaarheid, de aanwezigheid van verschillende waterpartijen en een fietspad, is het gebied niet erg geschikt voor de inplanting van industrie. Een stuk van het industriegebied werd via het RUP omgezet naar natuurgebied.

Door de inrichting van het gebied als natuurgebied kan een buffer gecreëerd worden tussen het open agrarisch gebied en het industrieel weefsel. Het gebied kan ook ingeschakeld worden in het recreatief netwerk langs de Leie door het uitwerken van een fijnmazig systeem van wandel- en fietspaden.



Figuur 12: RUP Oude Leiearm Stamphoek: grafisch plan

2.14 Woonplan Wielsbeke

Om het woonbeleid verder kwalitatief te kunnen uitbouwen hebben de gemeente en het OCMW beslist om toe te treden tot het samenwerkingsverband Huisvestingsdienst Regio Izegem. Hierdoor kreeg Wielsbeke meer armslag om een lokaal woonbeleid te voeren, dat beantwoordt aan de noden die zich stellen inzake huisvesting.

Sinds 1 januari 2009 zijn een reeks nieuwe initiatieven gestart in Wielsbeke, o.m. de woonwinkel, meer acties in het kader van de kwaliteitsbewaking, vernieuwde opstart sociaal verhuurkantoor, lokaal woonoverleg, ... enz.

Om de acties en projecten van de verschillende actoren die actief zijn op de huisvestingsmarkt – in het bijzonder het gemeentebestuur, het OCMW, de Huisvestingsdienst Regio Izegem, de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) en de huisvestingsmaatschappijen Helpt Elkander, Mijn Huis en De Mandel – te kunnen kaderen in een globale visie op langere termijn is het samenstellen van een woonplan een geschikt instrument. Op die manier kunnen de inspanningen worden gedoseerd en kunnen de financiële middelen en het personeel efficiënt en doelgericht worden ingezet.

Het woonplan moet een opsomming geven van concrete doelstellingen die (zowel inhoudelijk als financieel) realistisch en haalbaar zijn. Het betekent tevens een engagement voor de ver-

schillende actoren om binnen een bepaalde termijn een aantal afspraken en projecten te realiseren, inspelend op de concrete realiteit.

Het woonplan is nog in opmaak en zal permanent opgevolgd en bijgestuurd worden via het lokaal woonoverleg.

3 Ontwikkelingen binnen de ruimtelijke context

3.1 Optimaliseren van de recreatiesite Kraaienhof

De sportterreinen van Wielsbeke waren gelegen langs de voormalige spoorwegbedding. Door de aanleg van de N382 werd het baseballterrein geherlokaliseerd naar de site Kraaienhof. Ondertussen werd de site ingericht met aandacht voor een optimaal ruimtegebruik, zodat een maximum rendement werd bekomen van de toenmalig beschikbare grond. De site werd uitgerust met het oog op recreatieve sport met lage competitieallures.

De momenteel aanwezige inrichting voorziet in:

- 1 baseball/softball terrein
- 1 voetbalplein
- 1 terrein voor hondentraining
- diverse petanqueterreinen

De aanvullende infrastructuur bestaat uit:

- een kantine met kleedkamers
- kleedcontainers voor baseball
- een fietsenstalling
- parkeergelegenheid voor 90 wagens op eigen terrein



Figuur 13: luchtfoto Kraaienhof (bron: google maps)



3.2 Realisatie doortrekking N382/herziening mobiliteitsplan

De doortrekking van de N382 is op grondgebied Wielsbeke afgerond. Het verder trekken van de N382 naar de Gentstraat in Ingelmuster is nog niet uitgevoerd.

Door het operationeel worden van de N382, is de verkeersdruk op de N357 en de N327 door vrachtverkeer verminderd. De dorpskernen worden hierdoor ontlast. Dit betekent dat nieuwe potenties zich aanbieden voor de kernen. Deze kunnen voorwerp zijn van een herinrichting waarbij de oversteekbaarheid verhoogd wordt zodat de dorpscentra terug hun functie als verblijfsgebied kunnen opnemen en de aantrekkingskracht voor kleine handelaars terug toeneemt.

Het gebruik van het wegennet gebeurt op een andere manier dan voor de aanleg van de N382. Door de gewijzigde situatie is de gemeente gestart met de sneltoets voor de herziening van het mobiliteitsplan. De herziening van het mobiliteitsplan is nog niet afgerond.



Figuur 14: luchtfoto doortrekking N382 (bron: google maps)

4 Knelpunten en kansen

Gevolgen voor het structuurplan door beleidskeuzes/realisaties op hoger niveau

- De landbouwzone langs de Leie tussen Ooigem en Wielsbeke wordt niet herbevestigd. Op deze plek bevindt zich een open ruimtevenster.
- Het gebied ten oosten van Sint-Baaf-Vijve behoort wel tot een HAG. Dit betekent dat de uitbreiding van Kraaienhof binnen de herbevestigde agrarische gebieden valt.
- De gebieden aan de Molenstraat en Roterijstraat, die in het huidige GRS (2002) aangeduid werden als toekomstig woongebied, worden aangeduid als HAG.
- Mogelijkheden voor windturbines op d'Hooie (Afb Waregem)
- D'Hooie blijft bestemd voor watergebonden bedrijvigheid gezien slechte ontsluiting (afb. Waregem)
- Ontwikkeling stadsrandbos (Afb. nat en agr structuur en sted gebied Waregem)
- Bochtverbreding van de Leie aansluitend op de containerterminal (afb. Waregem en Seine Schelde)
- Aanleg N382 afgerond, ontlasten vrachtverkeer in de dorpscentra.
- Vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed.
- Canal Link project met onder meer zoekzone voor jachthaven

Gevolgen voor het structuurplan door beleidskeuzes/realisaties op lokaal niveau

- Voorzien van bibliotheek, sociaal huis, politiekantoor, uitbreiding gemeentehuis op de site Hernieuwenburg. Herlokalisatie sporthal, tennis-terreinen en technische dienst.
- Behouden, renoveren en uitbreiden 'den Aert', Plaats Sint-Baafs-Vijve
- Omzetting stuk industriegebied naar natuurgebied achter de Ooigemstraat. Zonevreemde woningen Ooigemstraat behouden
- Uitbouw van de site Kraaienhof, herlokalisatie baseballterrein naar Kraaienhof, oplossing voor voetbalvelden nodig.

5 Overwegingen en bijsturing visie

De visie die Wielsbeke in 2002 optekende voor de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente blijft grotendeels behouden. Enkel voor een aantal specifieke knelpunten worden aanvullingen en bijsturingen voorzien. De aanpassingen kunnen binnen de huidige krijtlijnen en inhoudelijke samenhang van het bestaande GRS ingepast worden.

In onderstaande paragrafen worden de noodzakelijk geachte wijzigingen toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd. Indien relevant wordt tevens een locatieonderzoek toegevoegd.

Het betreft volgende elementen:

- Toeristisch-recreatieve structuur;
- Ruimtelijk-economische structuur;
- Nederzettingsstructuur;
- Deelruimte: dorpskern Sint-Baafs-Vijve;
- Deelruimte: gefragmenteerde tussenruimte;
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Verkeers- en vervoersstructuur

5.1 Visie op de toeristisch-recreatieve structuur

5.1.1 Reorganisatie sportactiviteiten voor de bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve

Herlokalisatie sportterreinen de Maurissenstraat Wielsbeke

Alle deelgemeenten beschikken over een sport- en recreatiegebied, gelegen in een daartoe aangewezen bestemming. De sportfaciliteiten aan de Maurissenstraat in Wielsbeke (voetbal- en baseballterrein en terrein voor hondenclub) zijn deels in woonzone gelegen, deels zonevreemd in woonuitbreidingsgebied.

Omwille van de ligging ten opzichte van de doortrekking van de N382 zijn deze terreinen te herlokaliseren. Deze moeilijke ligging t.o.v. de doortrekking van de N382 geldt vooral voor het baseballterrein dat omwille van de veiligheid niet meer zo dicht bij de weg mag liggen.

Het is inmiddels ondergebracht binnen de zone voor dagrecreatie te Sint-Baafs-Vijve, site Kraaienhof, alsook is er reeds ruimte voorzien voor het terrein voor de hondenclub. Deze site werd ondertussen verder uitgebouwd en voorzien van de nodige nieuwe ondersteunende infrastructuur gericht op laagdynamische buitensporten.

Blijft dus nog de nood aan een herlocalisatie voor het **voetbalterrein**.

Herlokalisatie sportvoorzieningen Hernieuwenburg

De site Hernieuwenburg herbergt ook bestaande sportfaciliteiten binnen de dubbelkern Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve (binnen en buitenzwembad, sporthal, tennisvelden en voetbalterreinen voor wedstrijden). Deze kunnen niet allemaal behouden worden gezien de gemeente in het masterplan voor de site de optie heeft genomen deze site verder uit te bouwen in functie van openbare dienstverlening. De ruimte ontbreekt er om beide opties in de toekomst te blijven combineren.

De keuze voor het uitbouwen van de openbare dienstverlening op de site, leidt tot bijkomende (her)lokalisatie-behoefte voor sportfaciliteiten, meer bepaald voor een **nieuwe sporthal en de tennisterreinen**. De overige sportvoorzieningen (binnen- en buitenzwembad en voetbalterreinen voor wedstrijden kunnen behouden blijven).

Afweging locatie-alternatieven

In het informatief deel van het GRS (2002) zijn naast de site Kraaienhof nog twee alternatieve locaties voorgesteld voor sportaccommodaties:

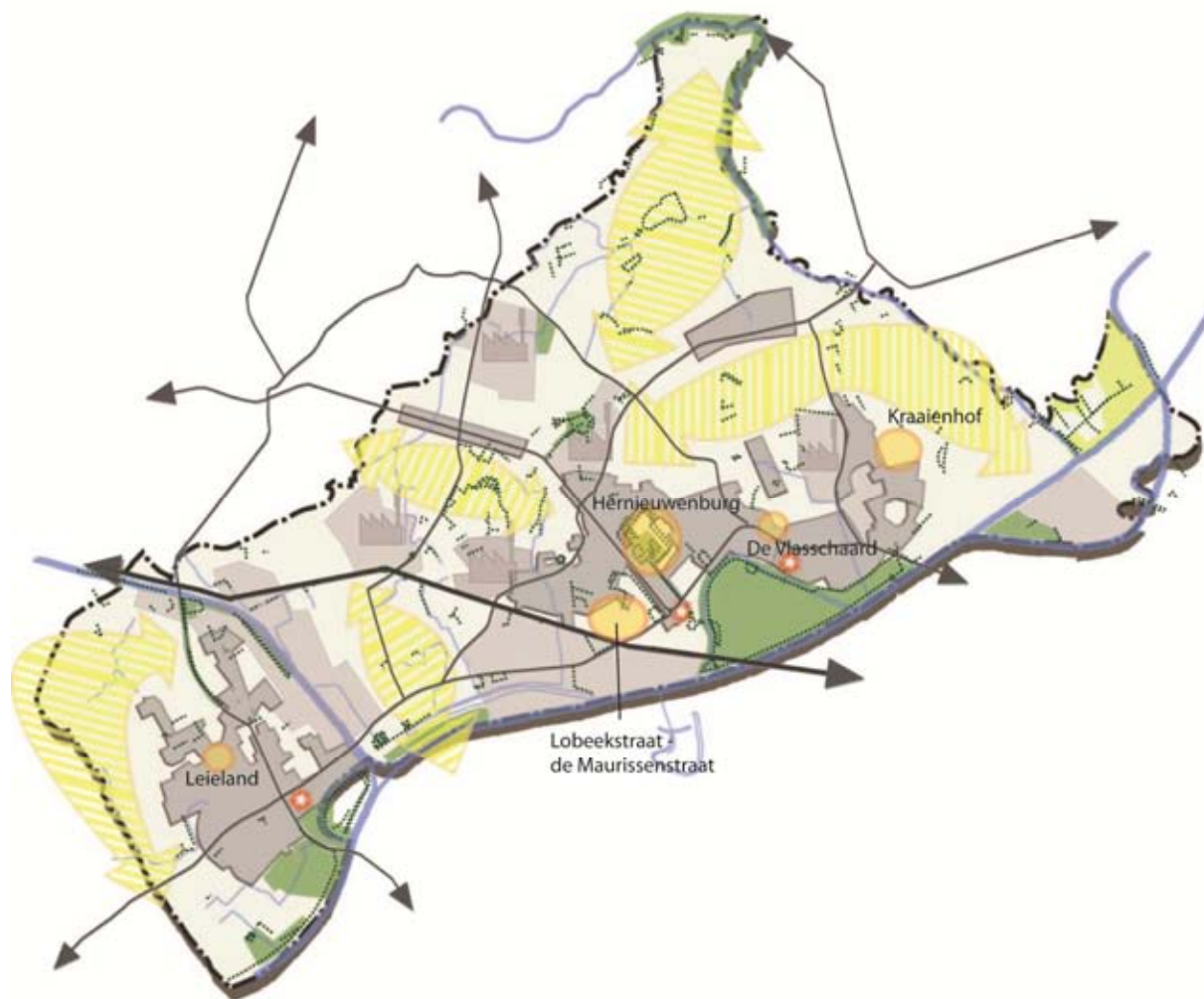
- De site "Roterijstraat" vormt een mogelijkheid mits de recreatieve infrastructuur gerealiseerd wordt aan de bestaande schoolgebouwen in een potentieel woningbouwproject. Een nadeel van deze keuze is dat een uitbreiding van de kern (vroegtijdig) wordt aangesneden. Deze locatie werd niet weerhouden.

- De zone tussen de oude terreinen van Superspan en de N382. De sportterreinen zouden hier kunnen dienen als buffer ten opzichte van de milieubelastende industrie.

De **locaties Kraaienhof en de Maurissenstraat** worden hieronder op een aantal criteria afgewogen, rekening houdend met de gewijzigde situatie van beide locaties.

De criteria die afgewogen worden zijn:

- De locatie sluit aan bij een bestaande concentratie van sportterreinen binnen de bipool Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve waardoor bestaande voorzieningen en infrastructuur optimaal kunnen benut worden;
- De locatie is goed bereikbaar met de wagen alsook voor zwakke weggebruikers;
- De locatie is niet gelegen in overstromingsgebieden, waardevolle gebieden voor natuur en landschap;
- De locatie is niet gelegen in aaneengesloten landbouwgebieden;
- De sportterreinen kunnen goed ingepast worden in de directe omgeving;



Figuur 15: overzicht van de site voor sport- en recreatie binnen de gemeente

Locatieafweging

	Locatie de Maurissenstraat	Locatie Kraaienhof
Aansluitend bij bestaande concentratie van sportvoorzieningen binnen de dubbelkern	Behouden van voetbalvelden op deze locatie betekent dat er aangepaste voorzieningen en infrastructuur moeten aangebracht worden. De bestaande infrastructuur is eerder gebrekkig en dient vernieuwd te worden. Dit betekent extra kosten en extra ruimte-inname.	De locatie werd recentelijk voorzien van alle benodigde infrastructuur afgestemd op laagdynamische buitensporten. Het concentreren van bijkomende sportterreinen aansluitend op deze infrastructuur, betekent dat de sporters deze voorzieningen kunnen delen en dat de landschappelijke inpassing, exploitatie en het onderhoud efficiënter kan georganiseerd worden dan wanneer terreinen verspreid liggen over verschillende locaties.
Bereikbaarheid	De zone wordt ontsloten via de A. Rodenbachlaan, gelegen in een woonwijk. De site is via woonstraten bereikbaar voor de fietsers. De parkeervoorzieningen zijn niet goed uitgebouwd en een ontsluiting via de Lobeekstraat is aangewezen.	De site is bereikbaar vanaf de Loverstraat, een gemeentelijke ontsluitingsweg. Er zijn ruime parkeervoorzieningen aangelegd (90 pl) waardoor de parkeerdruk volledig op eigen terrein kan opgevangen worden, ook indien nog een aantal sportterreinen bijkomend worden voorzien. In de onmiddellijke omgeving werd de Wakkensteenweg (N327) heraangelegd met fietspaden aan beide zijden en goed gesitueerde oversteeken voor voetgangers en fietsers. De aansluiting met de Loverstraat werd veilig gemaakt. Door de aanleg van de N382 is het verkeer op de Rijksweg (N357) verminderd waardoor de veiligheid verhoogd is en de druk ter hoogte van de N327-Loverstraat verminderd is.
Ligging ten opzichte van overstromingsgebieden, waardevolle gebieden natuur en landschap	De locatie is niet gelegen in overstromingsgebieden, waardevolle gebieden voor natuur of landschap	De locatie is niet gelegen in overstromingsgebieden, waardevolle gebieden voor natuur of landschap
Ligging ten opzichte van samenhangende landbouwgebieden	De locatie ligt ingesloten tussen bedrijvigheid en wonen.	De locatie is gelegen op de rand van de bebouwing van Sint-Baafs-Vijve. De site is bestemd als recreatiegebied. Een uitbreiding van sportvelden op deze locatie betekent een inname van agrarisch gebied aan de rand van het landbouwgebied. Gezien de geringe omvang en de ligging van de site doet dit geen afbreuk aan de samenhang van grote aaneensloten landbouwgebieden. De bestaande toegang en parkeerinfrastructuur zijn gelegen aansluitend bij het woongebied. Dit zal ook in de toekomst zo blijven.
Inpassing in de directe omgeving	Ligt aansluitend op woningen, industrie en een drukke verkeersader. Door de aanleg van de N382 is deze locatie heel wat minder aangenaam geworden voor buitensporten.	Locatie sluit aan bij woningen, bestaande recreatie en de open ruimte. De locatie kan landschappelijk ingepast worden naar de open ruimte toe waarbij tevens de overgang van de dorprand naar de open ruimte kan vorm gegeven worden.

Site Lobeekstraat: binnensporten

In eerste instantie wordt de site Lobeek afgewogen, gezien deze locatie in het GRS (2002) al naar voor was geschoven voor het herlokaliseren van sportvoorzieningen en deze locatie geen onderdeel uitmaakt van herbevestigd agrarisch gebied. Omdat de site Kraaienhof wel binnen herbevestigd agrarisch gebied is gelegen, wordt ervoor geopteerd de herlocalisatiebehoeften zoveel mogelijk op de site Lobeekstraat op te vangen.

De locatie is erg geschikt voor een herlocalisatie van de bestaande sporthal van Wielsbeke, gezien de locatie opnieuw binnen de kern Wielsbeke is gelegen, Ooigem een eigen sporthal heeft en Sint-Baafs-Vijve ook over een sportcentrum beschikt.

De site is erg geschikt voor het voorzien van een nieuwe sporthal. Ze ligt ingesloten tussen wonen en bedrijvigheid en vormt daarmee geen aantasting van de open ruimte structuur. Gezien het in dit geval om binnensporten gaat, is de nabijheid van de N382 niet storend. De site sluit aan bij de kern en kan goed ontsloten worden via de Lobeekstraat, die aansluit op de Stationstraat. Er kunnen ook fiets- en voetgangersdoorsteken voorzien worden vanuit de omliggende woonomgevingen.

In het GRS (2002) wordt deze zone gereserveerd voor kantoren en diensten. De gemeente is ondertussen al bezig met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site. Het

RUP voorziet diverse types activiteiten die gelegen zijn in een parkomgeving, als overgang naar de woonomgeving van Wielsbeke.

Een nieuwe sporthal kan perfect binnen de voorziene bebouwing geïntegreerd worden. Een belangrijk voordeel dat voortvloeit uit het samen ontwikkelen van diensten, kantoren en sportterreinen, is dat de parkeerfaciliteiten kunnen gedeeld worden. De nood aan parkeer ruimte wisselt voor beide voorzieningen immers af in de tijd. Dit is ruimtebesparend.

Aansluitend kan ook de herlocalisatie van de tennisvelden voorzien worden. Gezien hun beperkte omvang kunnen zij geïntegreerd worden binnen de bufferstroken van de zone en kunnen zij 'achter' de bebouwing van de sporthal voorzien worden om de storende nabijheid van de N382 te beperken. De buitenvelden voor tennis blijven op die manier gekoppeld aan de binnenvelden (in de sporthal). Omdat deze sport niet op gras zal worden uitgeoefend spelen de voordelen van gemeenschappelijke exploitatie en onderhoud niet, zoals voor het voetbalterrein.

Door de optimalisatie van Kraaienhof en een streven naar duurzame oplossingen waarbij centralisatie wordt nagestreefd, is de site Lobeek niet meer de beste oplossing voor de herlocalisatie van het voetbalterrein (zie volgende paragraaf). Gezien op Kraaienhof al heel wat buitensporten op gras aanwezig zijn, waaronder ook en-

kele voetbalvelden, spelen hier ook de voordelen van gemeenschappelijke exploitatie en onderhoud.

Rekening houdend met bovenstaande afwegingen kan gesteld worden dat de site 'Lobeekstraat' als verantwoorde locatie aangeduid kan worden voor het uitbouwen van **overdekte sportfaciliteiten** met aansluitend een aantal tennisvelden in open lucht.

Site Kraaienhof: recreatieve sportvoorzieningen in openlucht

Voor de herlocalisatie van het voetbalterrein opteert de gemeente voor de site Kraaienhof. Deze keuze is ingegeven vanuit diverse factoren:

- de beperkte bijkomende behoefte,
- het maximaal groeperen van gelijkaardige activiteiten,
- de voordelen van gezamenlijke exploitatie en onderhoud maximaal benutten
- het maximaal benutten van bestaande ondersteunende infrastructuur.

Uit behoeftenonderzoek van de sportdienst is gebleken dat de vraag op deze locatie twee bijkomende voetbalvelden betreft: herlocalisatie van het terrein aan de Maurissenstraat en één bijkomend terrein om aan de lokale behoeften van de dubbelkern Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve te kunnen voldoen. Het aantal jeugd ploegen van de eerste ploeg is de laatste jaren sterk gestegen en schommelt tussen de 10 à 15 ploegen met ongeveer 250-300 leden.

Hierdoor zijn de velden overbezet. Daarenboven liggen de trainingsvelden voor deze ploegen momenteel verspreid over drie locaties. Hernieuwenburg, Maurissenstraat en Kraaienhof. Het is wenselijk de oefenpleinen te groeperen op één locatie, zodat het voor iedereen duidelijk is waar de trainingen doorgaan.

De bestaande sportvelden van Kraaienhof liggen in recreatiegebied volgens het gewestplan. De gewenste uitbreiding ligt nog gedeeltelijk binnen deze gewestplanbestemming. De rest wordt voorzien binnen het agrarische gebied, aansluitend op de bestaande voetbalvelden.

Het gaat om de inname van ongeveer 2 ha herbevestigd agrarisch gebied voor de bijkomende velden en hun landschappelijke inpassing, waarbij gezien de ligging en de omvang van de benodigde uitbreiding bezwaarlijk van een aantasting van grote samenhangende landbouwgebieden kan gesproken worden. Aldus kan geoordeeld worden dat de gewenste inname van agrarisch gebied geen schade toebrengt aan de agrarische macrostructuur (voor een verdere onderbouwing verwijzen we naar hoofdstuk 5.8)

De kernen Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke smelten samen. Dit is een historisch gegroeid feit en een bestuurlijk standpunt (GRS 2002). Het concentreren van gelijkaardige recreatieve sportfaciliteiten voor de dubbelkern op één plaats is in deze optiek een logische beleidskeuze. Momenteel zijn de voetbalterreinen

voor de dubbelkern gespreid over 3 locaties: de competitievelden op Hernieuwenburg, één oefenveld aan de Maurissenstraat en één oefenveld met ondersteunende voorzieningen aan Kraaienhof. Het spreekt voor zich dat dit geen ideale situatie is. Daarom wil de gemeente dit terug brengen naar twee locaties.

Op Hernieuwenburg is geen ruimte meer voor bijkomende voetbalvelden. Door de opties genomen in het masterplan dienen zelfs een aantal andere sportvoorzieningen te herlocaliseren. De bestaande voetbalvelden voor competitie kunnen wel behouden worden.

Het herlocaliseren van het bestaande voetbalveld en het voorzien van één bijkomend oefenveld binnen de site Lobeek zou betekenen dat de spreiding van voetbalvelden over drie locaties binnen de bipool behouden blijft. Het bijkomend overbrengen van de competitievelden naar Lobeek is momenteel niet aan de orde alsook vindt de gemeente deze locatie voor buitensporten minder gunstig door de nabijheid van de N382. Het overbrengen van het oefenveld van Kraaienhof naar Lobeek is evenmin aangewezen, gezien de reeds genomen beleidskeuzes in het verleden en de daaraan gekoppelde investeringen op de site Kraaienhof.

Met de keuze om het baseballterrein te herlocaliseren op het terrein Kraaienhof werd ook de keuze gemaakt om op deze plek de sportvoorzieningen in functie van de open lucht recreatie (op gras) voor de bipool verder te groe-

peren en te optimaliseren. Er werden immers een aantal acties ondernomen om de site verder uit te bouwen met alle benodigde infrastructuur. Het samenbrengen van gelijkaardige sporten en sportbeoefenaars zorgt ervoor dat deze infrastructuur, zoals kantine en parking, optimaal kan benut worden en dat de inrichting, exploitatie en het onderhoud efficiënt kan georganiseerd worden. Dit is kosten- en ruimtebesparend en dus veruit de meest duurzame oplossing. Centralisatie leidt er ook toe dat de site meer permanent wordt gebruikt waardoor de sociale controle vergroot. De herlocalisatie van het voetbalveld en het voorzien van één bijkomend voetbalveld op Kraaienhof is, rekening houdend met de huidige situatie, de meest logische en duurzame oplossing en strookt ook met reeds genomen beleidsbeslissingen.

De afweging die in het GRS (2002) is gemaakt, dient in die zin te worden bijgestuurd dat de potenties van het gebied Kraaienhof erg verbeterd zijn. De optimalisatie van de site werd gekoppeld aan goede ontsluitings- en parkeercapaciteiten (90 pl). Er is een duidelijke toegang vanop de Loverstraat voorzien en een ruime, gestructureerde parking op eigen terrein. Evoluties in de omgeving bewijzen dat er momenteel geen negatieve impact van deze parkeervoorzieningen uitgaat. Er werden diverse activiteiten gelokaliseerd, die door een verschillend tijdsgebruik elkaar niet hinderen, de verkeersstroom erg beperkt houden en spreiden in de tijd. De uitbreidingsbehoefte blijft

immers beperkt tot twee bijkomende voetbalterreinen.

Gezien de sportterreinen op het Kraaienhof bedoeld zijn om te voldoen aan de lokale behoefte op het niveau van de recreatieve sportbeoefening en niet op het niveau van competitiesport en gezien het programma eerder beperkt is, blijft het verkeersaantrekkelijk karakter beperkt en kan de huidige parkeerruimte volstaan.

De bereikbaarheid voor fietsers is sterk verbeterd: er werden fietspaden voorzien langs de Wakkensteenweg en goed gesitueerde oversteekplaatsen. Het kruispunt met de Loverstraat werd verkeersveilig ingericht. Door de doortrekking van de N382 is het verkeer op de Rijksweg en de Wakkensteenweg verminderd en is het aandeel vrachtverkeer sterk gereduceerd, wat de veiligheid voor de fietsers hier sterk verhoogt. Op de site zelf zijn fietsenstallingen geïnstalleerd.

Er is nader onderzoek gevoerd naar de inrichtingsmogelijkheden van de site. Een compact ruimtegebruik staat voorop. Daaruit is gebleken dat de twee bijkomende voetbalterreinen op een landschappelijk verantwoorde manier kunnen gerealiseerd worden. Er werd hierbij rekening gehouden met de specifieke perceelsstructuur, de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen en een kwalitatieve landschappelijke inkleding naar de open ruimte toe.

Rekening houdend met bovenstaande afwegingen kan gesteld worden dat de visie zoals omschreven in het GRS (2002) intussen achterhaald is en dat de site 'Kraaienhof' als verantwoorde locatie aangeduid kan worden voor het concentreren en uitbouwen van de **recreatieve sportfaciliteiten in open lucht voor de bipool Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve**.

Bij de opmaak van een RUP voor de uitbreiding van de site zal de nodige aandacht gaan naar de leefbaarheid van getroffen landbouwbedrijven. Er dienen ondersteunende maatregelen voorzien te worden bijvoorbeeld onder de vorm van grondenruil of het voorzien van alternatieve gronden.

Globale visie op de sportfaciliteiten voor de dubbelkern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve

Domein Hernieuwenburg

- binnenzwembad en buitenzwembad
- voetbalterreinen voor wedstrijden

Site Lobeek

- nieuwe sporthal Wielsbeke, met aansluitend enkele tennisterreinen

Site Kraaienhof

- recreatieve sporten in open lucht

De Vlasschaard

- sportcentrum Sint-Baafs-Vijve

Visie op de sportfaciliteiten voor Ooigem (geen wijzigingen van het GRS (2002))

Leieland

- sporthal Ooigem en voetbalterrein

Maatregelen en acties

- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van de site Kraaienhof;
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herlokalisatie van een nieuwe sporthal en tennisterreinen op de site Lobeek.

5.1.2 Visie op de toeristisch-recreatieve structuur: inrichting jachthaven

Volgend uit het Canal Link project is momenteel een toeristische studie voor de regio lopende. Daarbij worden de mogelijkheden voor een jachthaven op grondgebied Wielsbeke nader onderzocht.

De pleziervaart zit enorm in de lift. Doordat Wielsbeke zowel de Leie als het kanaal binnen haar grenzen heeft, zijn er binnen de gemeente aanknopingspunten voor de uitbouw van een jachthaven. Op die manier zou de gemeente er een toeristische trekpleister bij krijgen waardoor heel wat bezoekers uit de regio de weg naar Wielsbeke kunnen vinden.

De gemeente is ervan overtuigd dat het kruispunt van de Leie en het kanaal Ooigem-Roeselare, met aansluitend de gerenoveerde drietrapsluis, hierbij een unieke locatie vormt. Ook uit de studie blijkt dit één van de meest aangewezen locaties. De inrichting is grotendeels bestaand: er is een parking, de bestaande verbreding (inham) aan het pompstation biedt mogelijkheden om vlottende steigers aan te leggen en er is voldoende ruimte om eventueel een clublokaal op te richten. Momenteel ligt de site er echter onverzorgd, onaantrekkelijk en dus verlaten bij. Nochtans heeft deze locatie potenties om een toeristische knoop te vormen binnen de gemeente onder meer door de aanwezigheid van de Oude Leiearm, het jaagpad/fietspad langs de Leie voor wande-

laars, fietsers, lopers, skaters, ..., er is de snelvaartzone op het kanaal voor waterski en er zijn de sluisen.

De provincie is momenteel bezig om de haalbaarheid van het project na te gaan en een concreter voorstel uit te werken dit in samenwerking met onder meer W&Z en de gemeente. De projectzone start vanaf de Desselgemstraat tot aan de drietrapsluis. Het gebied is momenteel bestemd als woongebied, natuurgebied en waterweg op het gewestplan. Indien het project een haalbare kaart lijkt, zal een bestemmingswijziging nodig zijn. In overleg werd beslist dat de gemeente deze taak op zich kan nemen.

Maatregelen en acties

- Opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor een jachthaven in de omgeving van de drietrapsluis in Ooigem.



5.2 Visie op de ruimtelijk-economische structuur van de gemeente

5.2.1 Aanbod regionale bedrijventerreinen

(Cursieve tekst dient als suggestie naar de hogere overheid gelezen te worden)

De gemeente Wielsbeke kan akkoord gaan met de ontwikkelingsperspectieven voor Wielsbeke als specifiek economisch knooppunt zoals voorgesteld in de visie van de provincie, aangezien er haar in het PRS-WV een bijkomende rol als specifiek economisch knooppunt óók inzake nieuwe activiteiten werd toebedeeld.

In de ruimtelijk-economische visie op de regio krijgt Wielsbeke een rol toebedeeld voor nieuwe regionale bedrijvigheid, uitbreiding van de regionale bedrijvigheid in functie van de endogene groei en clustervorming en gezien de grootschaligheid van de bedrijven wordt ook de mogelijkheid voorzien voor ruimte voor ondersteunende kantoren, beperkt in schaal en oppervlakte, indien er een duidelijke vraag is.

Momenteel zijn er op het grondgebied van Wielsbeke geen beschikbare bedrijfsgronden voor regionale bedrijvigheid op de markt én is er geen ijzeren voorraad, hoewel in het onderdeel 'visie op de ruimtelijke ontwikkeling' van de ruimtelijk-economische visie specifieke economische knooppunten in de regio Roese-

lare-Tielt wordt gesteld dat er voldoende ruimte moet zijn voor endogene groei van de bestaande regionale bedrijvigheid en voor clustervorming.



Figuur 16: overzicht ruimtelijk-economische structuur binnen de gemeente

Nochtans telt Wielsbeke heel wat belangrijke regionale bedrijven die in de toekomst ruimte nodig zouden kunnen hebben voor hun verdere endogene groei of voor het lokaliseren van toeleveranciers in functie van een optimale just-in-time levering in een efficiënt productieproces.

De gemeente wenst op te merken dat ze al voor een deel van de industriële wig tussen Leie, N382 en Molenstraat de bestemming veranderd heeft van industriegebied naar natuurgebied via het RUP 'Venster op de Leie I: Oude Leiearm Stamphoek' (Dep 21/01/2010). Het gaat om 5,4 ha.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om de gebieden ter hoogte van de Lobeekstraat die planologisch bestemd zijn voor vestiging van industrie te onttrekken aan het aanbod en een andere bestemming te geven (zie verder). Het zou hier gaan om 3,3 ha. De gemeente wenst deze oppervlakte (8,7 ha) geheel of gedeeltelijk te kunnen ruilen op een beter gelegen locatie.

Rekening houdend met bovenstaande elementen is de gemeente van oordeel dat het noodzakelijk is om op het grondgebied van Wielsbeke bijkomende ruimte te voorzien voor regionale bedrijvigheid (zie ook bijlage). Het is de taak van de provincie hierover een definitieve beslissing te nemen, zowel over de locatie als over het aantal ha.

In de nota over de specifiek economische knooppunten voor de regio Roeselare-Tielt (september 2010) wordt er voorgesteld op grondgebied Wielsbeke bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid te voorzien via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in het gebied aan de Breestraat/N357.

5.2.2 Evaluatie regionale bedrijventerreinen

(suggestie naar de hogere overheid)

De volgende bestaande bedrijventerreinen kunnen omwille van hun bezetting, ruimtelijke omvang, omvang tewerkstelling en ligging beschouwd worden als regionale bedrijventerreinen:

- Gebied voor watergebonden bedrijvigheid d'Hooie
- Het gebied voor milieubelastende industrie in de Leiewig
- Bedrijventerreinen Vaartstraat: ten oosten van het kanaal Roeselare-Leie

D'Hooie en Leiewig (regionaal)

De bedrijventerreinen d'Hooie en Leiewig met de containerterminal zijn ondertussen meegenomen als regionale bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied Waregem. Het beleid is gericht op het verder invullen van het bestaande aanbod met watergebonden bedrijvigheid. De containerterminal op de Leiewig wordt uitgebreid, de ontsluiting voor d'Hooie moet verbeterd worden alsook de landschappelijke inpassing (zie punt 2.4).

De gemeente kan grotendeels akkoord gaan met deze visie. Ze vindt de keuze voor een watergebonden karakter van de Leiewig enigszins vreemd. De Leiewig is praktisch volzet, maar geen enkel van deze bedrijven heeft een relatie met het water. Voor verschillende bedrijven, zeker deze ten noorden van de Ooigemstraat, is dit ook onmogelijk. De afstand tot het water is te groot en de Ooigemstraat is als industriële ontsluitingsweg binnen de gemeente, een onoverkomelijke barrière. De voorwaarde van watergebondenheid zal de ontwikkeling van de restgronden bezwaren en eventuele uitbreiding of reconversie van de bestaande bedrijven bemoeilijken, zoals blijkt uit d'Hooie.

De gemeente is zich bewust van de problematiek rond het bedrijventerrein d'Hooie. Het bedrijventerrein is momenteel niet volledig benut, een uitbreiding is dan ook niet aan de orde. Het resterende aanbod is in handen van een projectontwikkelaar. Hierdoor wordt een invulling van het terrein extra belast. De gemeente vindt het daarom wenselijk dat het voorschrift 'watergebondenheid' een genuanceerder karakter zou krijgen. Het bedrijventerrein is vrij groot waardoor een nuancering als 1^{ste} lijn, 2^{de} lijn en 3^{de} lijn watergebonden industrie aangegeven is. De eerste lijn ligt naast de nieuwe Leie. De bestaande bedrijven zijn echter op zo'n manier opgericht dat de mogelijkheid om rechtstreeks gebruik te maken van de kade grotendeels onmogelijk is geworden. De tweede lijn ligt midden het eiland. Voor deze bedrij-

ven is een rechtstreeks gebruik van de Leie praktisch onmogelijk. De derde lijn ligt aan de Oude Leie. Hier zijn enkel mogelijkheden voor rechtstreeks watergebonden bedrijven indien loskades aan de Oude Leie kunnen voorzien worden. De gemeente vraagt de provincie ondersteuning om het bestaande aanbod aan onbenutte bedrijfsgronden te kunnen inzetten, zoals voorgesteld binnen de visie op de economische knooppunten (zie punt 2.5).

Het terrein ligt op het eiland tussen de oude en de gekanaliseerde Leie en is enkel bereikbaar via het water en de N43. De gemeente wenst wel op te merken dat de N43 geselecteerd werd voor de ontsluiting van d'Hooie, getransformeerd is tot een commercieel lint en geen dorpskernen doorsnijdt. De doortocht van Zulte werd heringericht, welke ontradend moet werken voor vrachtverkeer.

Door het vlakke open landschap van deze vallei is een landschappelijke inkleding wenselijk, vooral aan de oostzijde langs de oude Leie-arm. De gemeente vraagt de provincie en het Vlaams Gewest ondersteuning voor de uitwerking van een goede invulling van het gebied tussen industrie en Oude Leiearm onder de vorm van natuurinrichting (openmaken van nog oudere meanders, aanleg van poelen, lage weiden en beplanting, vistrap ter hoogte van de sluis). De gemeente schaaft zich achter de ideeën die hieromtrent voorliggen. Natuurinrichting op het industrieterrein zelf moet echter beperkt worden.

Een landschappelijke inkleding langs de zuidzijde kan enkel indien het voorschrift 'watergebondenheid' voor de aangrenzende bedrijfspercelen genuanceerd en verduidelijkt wordt. Zoniet kan de gemeente niet akkoord gaan met een landschappelijke inpassing aan deze zijde en dient de mogelijkheid gecreëerd te worden hier loskades te kunnen voorzien.



Naar 8th international Landscape en Urbanism Workshop River Leie: Kortrijk Waregem

Gezien de ligging van het bedrijventerrein vraagt de gemeente de mogelijkheid tot het oprichten van windturbines op d'Hooie. De locatie is geschikt, omwille van de aanwezigheid van het lijnelement de Leie, de openheid van het gebied en de afstand tot woongebied.

Vaartstraat: oostzijde kanaal Roeselare-Leie (regionaal)

Deze zone, samen met de gebieden Ooigemstraat/R. de Ghellinckstraat, wordt binnen de ruimtelijk-economische visie op de specifiek economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt vermeld als zoekzones voorbehouden om de aldaar gevestigde bestaande regionale bedrijvigheid de nodige ontwikkelingsperspectieven te bieden en ook als locatie waar een herinvulling van het juridische aanbod aangewezen is. Het kan enkel gaan om een beperkte afwerking van de huidige concentratie, waarbij randvoorwaarden vanuit landschappelijk oogpunt of verenigbaarheid zullen opgelegd worden. Een herwaardering van het juridische aanbod kan slechts als blijkt dat de huidige bestemming ontoereikend blijkt te zijn om een invulling mogelijk te maken. Daarmee wordt het regionaal karakter van dit terrein bevestigd.

De gemeente kan akkoord gaan met deze visie. Planologisch is hier het gewestplan en een door de minister goedgekeurd inrichtingsplan van kracht. Door een beperkt arsenaal aan voorschriften en aan organiserende maatregelen is het gebied erg versnipperd en doorspekt met woongebied en tuinen in het industriegebied, waardoor een efficiënt ruimtegebruik onmogelijk is. Onder meer omwille van voorgaande redenen, vindt de gemeente dat een uitbreiding van het bedrijventerrein voor bestaande bedrijven moet mogelijk zijn. Tevens kan dit aangegrepen worden om de bestaande

bedrijven een landschappelijke inpassing te geven naar de open ruimte toe.

Concreet zijn volgende vragen gekend:

- *Uitbreiding om logistieke redenen van het bestaande grootschalige bedrijf 'Monks', gelegen ten noorden van de N382 (1,6 ha).*
- *Aansluitend op deze zone maar ten zuiden van de N382 is een afwerkingstrook wenselijk ter hoogte van het bedrijf 'Isolava', zodat een aantal restgronden functioneel kunnen ingezet worden. Op die manier kan een optimaler ruimtegebruik worden bekomen als ook een beter ontsluiting langs de Vaartstraat. Daarbij kan een landschappelijke afwerking worden voorzien gezien de bestaande ontwikkelingen ingrijpend zijn op het landelijk gebied (samen goed voor 3,5 ha).*

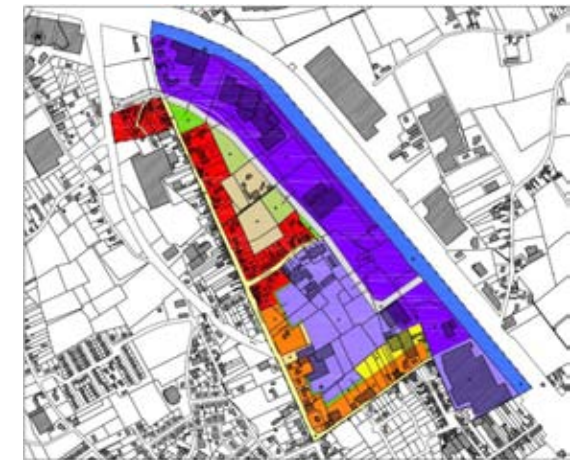


Een summiere uitbreiding is dan ook gewenst, waarbij de gemeente wil benadrukken dat het helemaal niet de bedoeling kan zijn om de open ruimte aansluitend op het industriegebied verder op te vullen. Het GRS (2002) voorziet in het open houden van deze tussenruimte door de opmaak van een open ruimte RUP: Venster op de Leie. De gemeente blijft achter deze visie staan.

De gemeente is vragende partij om bij de opmaak van een provinciaal RUP een goed stedenbouwkundig ontwerp op te maken en voldoende garanties in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen zodat voorgaande doelstelling ook daadwerkelijk kunnen gerealiseerd worden. Er kan ook nagegaan worden of maatregelen mogelijk/nodig zijn om de rest van het bedrijventerrein te optimaliseren zoals de gemeente dit gedaan heeft via het RUP Kanaalzone West aan de overzijde van het kanaal. De gemeente vraagt de provincie ondersteuning om het bestaande aanbod aan onbenutte bedrijfsgronden te kunnen inzetten, zoals voorgesteld binnen de visie op de economische knooppunten (zie punt 2.5).

Kanaalzone West (regionaal-lokaal)

Dit bedrijventerrein is gelegen tussen de woonomgeving van Ooigem en het kanaal Roeselare-Leie. Het terrein werd geordend door het gewestplan en twee BPA's. De bestemmingen die in het verleden zijn vastgelegd enerzijds in het gewestplan, anderzijds in het BPA Guido Gezellestraat zijn voor grote delen ambachtelijke zone. Gezien zijn ligging nabij de kern van Ooigem is dit een logische keuze. Hiermee zit dit bedrijventerrein op de wip tussen het regionale en lokale niveau. Met het RUP 'Kanaalzone West' (BD 30 juli 2009) heeft de gemeente een optimalisatie van het bedrijventerrein doorgevoerd met het doel de relatie tussen wonen en bedrijvigheid te verbeteren door een ontsluiting te voorzien voor de bedrijven langs het kanaal met daaraan gekoppeld een efficiënt gebruik van een aantal restgronden.



5.2.3 Locatie bijkomende regionale bedrijvigheid

(Cursieve tekst dient als suggestie naar de hogere overheid gelezen te worden)

De gemeente is van oordeel dat het noodzakelijk is om op het grondgebied van Wielsbeke bijkomende ruimte te voorzien voor regionale bedrijvigheid. In deze paragraaf wordt op zoek gegaan naar geschikte locaties binnen de gemeente. Daarbij staan volgende ruimtelijke principes uit het GRS (2002) en het PRS (2002) voorop:

- *het open houden van de ruimte tussen Ooigem en Wielsbeke als venster op de Leie.*
- *Het behoud van de open ruimte in het oosten van de gemeente richting Mandelvallei.*
- *Behoud van de open ruimte ten westen van Ooigem.*
- *Behoud van een open ruimte verbinding langs de woonomgeving Oostrozebeke⁵.*
- *Respecteren van de open ruimte functie van de Leie.*

Zoals hoger aangegeven betekent dit onder meer dat een nieuwe locatie voor regionale bedrijvigheid aansluitend bij de bedrijvzones Vaartstraat, Leiewig en d'Hooie niet in aanmerking komen. Concreet komt dit erop neer dat gezocht zal worden naar een geschikte locatie binnen de 'gefragmenteerde tussen-

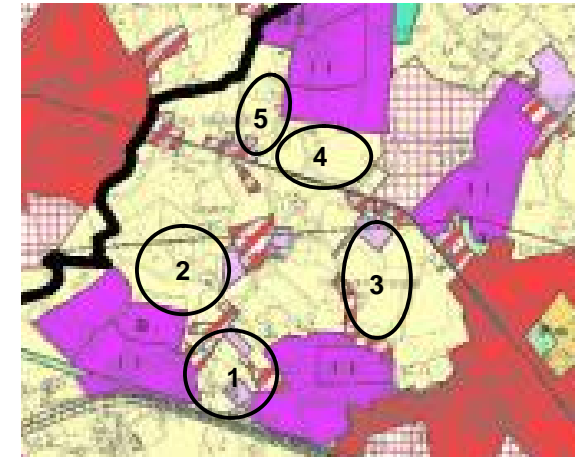
⁵ De gemeente wenst op te merken dat bedenkingen kunnen gemaakt worden bij dit principe uit het PRS, zeker ter hoogte van de Stationsstraat-Verbindingsstraat en ter hoogte van de Rijksweg. Op deze locaties kan niet meer gesproken worden van een open ruimte corridor.

ruimte' en in de omgeving van de R. de Ghellinckstraat (deelgemeenten Wielsbeke en Ooigem).



Daarbij staan volgende locatieprincipes voorop:

- *De locatie sluit aan bij bestaande bedrijvenplatformen;*
 - *Ontsluiting via daarvoor geschikte wegen;*
 - *Aandacht voor overstromingsgebieden, ecologische en landschappelijke waarden;*
 - *De locatie is niet gelegen in aaneengesloten landbouwgebieden;*
 - *Verenigbaarheid met omliggende functies.*
- Volgende locaties worden verder onderzocht:*
- *(1) Tussen Unilin R. de Ghellinckstraat en Ideal Tuft;*
 - *(2) Ten noorden van Unilin R. de Ghellinckstraat;*
 - *(3) Ten noorden van Ideal Tuft;*
 - *(4) Tussen Unilin Bospan en Beaulieu;*
 - *(5) Ten westen van Unilin Bospan.*



Op basis van de afwegingen uit de tabel (zie volgende pagina) blijkt dat locatie 1 globaal wel goed gelegen is, maar dat het gebied zich niet leent voor een bijkomend bedrijventerrein gezien het zeer sterk versnipperd is door woningen. Locatie 2 komt in een zone terecht die als vrij belangrijk samenhangend landbouwgebied en waardevol open ruimte gebied kan getypeerd worden. Locatie 3 scoort op een aantal punten minder goed. De ontsluiting zou nog voor een stuk gebruik maken van de Rijksweg. De ligging zorgt ervoor dat Wielsbeke ingesloten raakt door grootschalige bedrijvigheid, het aanwezig woonlint raakt geïsoleerd en de resterende ruimte is niet erg geschikt als regionaal bedrijventerrein. Locatie 5 leent zich minder omdat de ruimte die effectief als bedrijventerrein zou kunnen ingezet worden, beperkt zal zijn wat niet is aangewezen voor een regionaal bedrijventerrein.

	Tussen Unilin (Gaverstraat en Ideal Tuft (1)	Ten noorden van Unilin (Gaverstraat) (2)	Ten noorden van Ideal Tuft (3)	Tussen Unilin Bospan en Beaulieu (4)	Ten westen van Unilin Bospan (5)
Aansluitend bij bestaande bedrijvenplatformen	Gelegen tussen twee bestaande grootschalige bedrijvenplatformen.	Aansluitend bij een grootschalig bedrijvenplatform.	Aansluitend bij een grootschalig bedrijvenplatform.	Gelegen tussen twee bestaande grootschalige bedrijvenplatformen	Aansluitend bij een grootschalig bedrijvenplatform.
Ontsluiting via daarvoor geschikte wegen	Ontsluiting via R. de Ghellinckstraat ⁶ , geselecteerd als bedieningsroute voor bedrijventerreinen (GRS 2002) en aansluit op de N382.	Ontsluiting via R. de Ghellinckstraat, geselecteerd als bedieningsroute voor bedrijventerreinen (GRS 2002) en aansluit op de N382.	Ontsluiting via Rijksweg en R. de Ghellinckstraat, geselecteerd als bedieningsroute voor bedrijventerreinen, om aan te sluiten op de N382.	Ontsluiting via Breestraat - R. de Ghellinckstraat, geselecteerd als bedieningsroute voor bedrijventerreinen (GRS 2002) en aansluit op de N382.	Ontsluiting via Breestraat - R. de Ghellinckstraat, geselecteerd als bedieningsroute voor bedrijventerreinen (GRS 2002) en aansluit op de N382.
Ligging ten opzichte van overstromingsgebieden, waardevolle gebieden natuur en landschap	Niet gelegen in overstromingsgebieden of waardevolle gebieden voor natuur en landschap.	Niet gelegen in waardevolle gebieden voor natuur en landschap. Slechts beperkte zone mogelijks overstromingsgevoelig. Een deel wordt ingericht als bufferbekken voor de afwatering van de Ghellinckstraat.	Niet gelegen in waardevolle gebieden voor natuur en landschap. Slechts beperkte zone mogelijks overstromingsgevoelig, niet problematisch.	Niet gelegen in waardevolle gebieden voor natuur en landschap. Slechts beperkte zone mogelijks overstromingsgevoelig, niet problematisch.	Niet gelegen in overstromingsgebieden of waardevolle gebieden voor natuur en landschap.
Ligging ten opzichte van samenhangende landbouwgebieden	Landbouwgebied ingesloten tussen twee bedrijvenplatformen en sterk versnipperd door woningen.	Het gebied vormt een relatief groot (microschaal) samenhangend landbouwgebied en waardevol open ruimtegebied.	Landbouwgebied ingesloten tussen woonomgeving Wielsbeke, bedrijvigheid, en woning met grootschalige tuin.	Het gebied ligt ingesloten tussen twee bedrijvenplatformen en de wegen Rijksweg en Breestraat.	Gebied ingesloten door Ex-Wielexco, Breestraat, woningen Rijksweg en de woonomgeving van de Rijksweg.
Inpassing in de directe omgeving	Het gebied is sterk versnipperd door woningen waardoor het moeilijk tot onmogelijk is het gebied op een efficiënte manier in te zetten als regionaal bedrijventerrein	Nauwelijks verspreide woningen aanwezig. Buffering tov. woonlint langs R. de Ghellinckstraat mogelijk.	Ten noorden van Ideal Tuft is een woonlint gelegen dat door een uitbreiding van bedrijvigheid ingesloten wordt. Respecteren van een (afstands)buffer tov. de woonomgeving Wielsbeke. De zone ten oosten van de beek is aangeduid als toekomstig woongebied in het GRS (2002). Een uitbreiding van bedrijvigheid op deze plaats leidt ertoe dat Wielsbeke bijna volledig door bedrijvigheid wordt omringd.	Eén landbouwbedrijf en serrebedrijf aanwezig. Integratie van de bestaande bedrijfsplatformen Unilin Bospan en Beaulieu waardoor de ontsluiting van Beaulieu op termijn kan aansluiten op het nieuwe stuk en kan losgekoppeld worden van de Rijksweg. Duidelijke begrenzing van het bedrijventerrein mogelijk (Rijksweg-Breestraat)	Grote woonkavel aanwezig tussen Ex-Wielexco waardoor een rechtstreekse aansluiting onmogelijk is. Buffer naar de woningen langs de Rijksweg respecteren. De ruimte die effectief kan ingezet worden is beperkt.

⁶ In het kader van het mobiliteitsconvenant is voor de Breestraat/R. de Ghellinckstraat een herinrichting voorzien ivf. vrachtverkeer (module 14: herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor regionale bedrijvenzones). De weg verbindt de historisch gegroeide bedrijvenplatformen met de N382.

Locatie 4 scoort erg gunstig. De locatie is uitstekend gelegen en biedt de mogelijkheid om bestaande bedrijvenplatformen te bundelen tot een groter, samenhangend geheel. Er kan een gemeenschappelijke toegang op de Breestraat voorzien worden, waardoor de Rijksweg op termijn volledig kan ontlast worden van vrachtverkeer. De bereikbaarheid wordt daarmee geoptimaliseerd. De twee bedrijfsplateaus kunnen functioneel beter met elkaar worden verankerd: ze krijgen een gemeenschappelijke waterbuffering die aantakt op de Moerdijkbeek en een gemeenschappelijke noordelijke groenbuffer. Door het inbrengen van een sterke noord-zuid gerichte groene as wordt een ruimtelijk samenhangende bedrijvenczone gerealiseerd. Bijkomend voordeel is dat bij een eventueel vrijkomen van de sites Unilin en Beaulieu deze opnieuw ingevuld kunnen worden als onderdeel van een goed uitgerust en ingericht regionaal bedrijventerrein. Het terrein wordt duidelijk begrensd door de Breestraat en de Rijksweg. Binnen de voorgestelde locatie zou 9 ha bijkomend regionaal bedrijventerrein kunnen voorzien worden. Rekening houdend met bovenstaande afwezigingen, kan gesteld worden dat **het gebied tussen Unilin Bospan en Beaulieu, gelegen langs de Breestraat, als meest geschikte locatie aangeduid kan worden voor een nieuw regionaal bedrijventerrein.**

De gemeente heeft door WVI al een verder onderzoek laten uitvoeren naar hoe de globale inrichting van de zone er zou kunnen uitzien (op lange termijn). In een aanzet van masterplan wordt aangegeven hoe op deze locatie bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid kan gereserveerd worden met aandacht voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en met een meerwaarde voor de bestaande bedrijvenplatformen. Er gaat ook aandacht naar de integratie van de site ex-Wielexco binnen het geheel. Deze voorstellen zijn een insteek naar de provincie toe.

In de laatste nota van de provincie omtrent de SPEK's wordt de locatie aan de Breestraat/N357 eveneens als meest geschikt voorgesteld om een nieuw regionaal bedrijventerrein uit te bouwen voor Wielsbeke. Ze sluit aan bij bestaande regionale bedrijvigheid. De inrichting van de aanpalende weg is het voorwerp van een studie om deze te optimaliseren voor zwaarder verkeer. Via deze weg kan ontsloten worden naar de secundaire weg N382.

Voor leegstaande bedrijfssites, zoals deze van Ex-Wielexco, getuigt het van een duurzame ruimtelijke ordening als eerst de potenties van deze sites in kaart worden gebracht en indien mogelijk gevaloriseerd. Voor sites die vrijkomen en voldoen aan de criteria zoals bij het locatie-onderzoek naar voor gebracht, worden voorbehouden om terug in te zetten als locaties voor regionale bedrijven.

De opmaak van een RUP voor een bijkomend regionaal bedrijventerrein is de bevoegdheid van de provincie. De gemeente wenst volgende richtlijnen en kwaliteitseisen mee te geven als suggestie naar de provincie toe, gezien het regionaal terrein toch een belangrijke impact zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente:

- Er wordt voorafgaand aan het RUP in overleg met alle betrokken actoren **een masterplan** voor de gehele site opgemaakt waarin wordt aangegeven hoe op deze locatie bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid kan ingepast worden met aandacht voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en met een meerwaarde voor de bestaande bedrijvenplatformen.
- Binnen het masterplan en het RUP dient de ganse zone tussen Rijksweg, Heirweg, Bossenstraat en Breestraat behandeld te worden.
- Gezien de gewenste ontwikkelingen op deze locatie kan de leefbaarheid van het nog aanwezige serrebedrijf niet langer gegarandeerd worden. Bij de fasering dient het serrebedrijf daarom bij voorrang opgenomen te worden.
- De site ex-Wielexco en de bestaande bedrijven worden geïntegreerd binnen het geheel;
- De zone dient via **één gemeenschappelijke toegangsweg** te ontsluiten op de **Breestraat**;

- Ruime aandacht voor een **samenhangende, kwalitatieve landschappelijke inpassing**: er wordt duidelijk bepaald hoe de overgangen naar de omliggende bebouwing en naar het open landschap moeten worden vorm gegeven gekoppeld aan een sterke landschappelijke verankering van de gehele site.
- Er worden kwaliteitseisen opgenomen in het RUP aangaande een kwalitatief en duurzaam bedrijventerrein (uitstraling gebouwen, aanleg niet-bebouwde ruimte, waterbeheer, materiaalgebruik, energieverbruik, ...)



Aandachtspunten bij inrichting van het regionaal bedrijventerrein

5.2.4 Kantoren- en dienstzone Lobeek

(Cursieve tekst dient als suggestie naar de hogere overheid gelezen te worden)

Het gebied aan de Lobeekstraat is momenteel volgens het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied, deels als uitbreidingsgebied voor industriële activiteiten. In het GRS (2002) is de optie genomen om dit gebied definitief aan het aanbod te onttrekken omdat een goede leefkwaliteit niet langer gegarandeerd is, gezien de ligging vlak tegen de N382. Ook het uitbreidingsgebied voor industriële activiteiten is geen optie meer. Het bedrijf (Superspan) waarvoor deze uitbreiding voorzien was, is verdwenen en opgenomen in het woongebied en bovendien is de ligging van de uitbreidingszone, aan de rand van de woonkern, verre van optimaal.

De potenties van het gebied liggen precies in de specifieke ligging van het gebied, namelijk bij het binnen rijden van Wielsbeke en tussen twee moeilijker verenigbare bestemmingen: wonen en regionale bedrijvigheid. De site moet enerzijds representatief zijn voor de aard van de gemeente. Anderzijds moeten de activiteiten als een buffer kunnen functioneren tussen de industrie en de woonomgeving. De site zou zowel voor de woonomgeving als voor de industrie binnen de gemeente een meerwaarde moeten/kunnen betekenen. Daarbij dient een evenwicht tussen beide gezocht. In het GRS (2002) werd een combinatie van sport, recrea-

tie, groen, op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid, diensten en kantoren voorgesteld, gezien een gebrek aan (ruimte voor) tertiaire activiteiten in de gemeente. De gemeente zou daarom op deze locatie een kantoren- en dienstzone willen uitbouwen als 'poort' tot de gemeente.

De zone moet een kwalitatieve (graduele) overgang vormen tussen de grootschalige bedrijfsgebouwen en de woonomgeving van Wielsbeke onder meer naar bouwhoogte. Het terrein moet een open structuur krijgen met veel groen als overgang naar de woonomgeving van Wielsbeke en een kwalitatieve architectuur om de toegang tot Wielsbeke visueel aantrekkelijker te maken. Dit wil zeggen dat de activiteiten zich kunnen presenteren langs de N382 op een positief representatieve manier waarbij de omgevingsaanleg en architectuur langs de N382 kwalitatief hoogstaand en verzorgd moet zijn. Een rechtstreekse aantakking op de N382 is uitgesloten. Het is evenmin de bedoeling dat de draagkracht van de omgeving op vlak van mobiliteit overschreden wordt, nog dat er zich slechts twee grootschalige activiteiten kunnen vestigen.

De gemeente is ondertussen gestart met het RUP voor deze zone. Daarbij is vanuit het overleg een verdere specificatie van de beoogde activiteiten naar voor gekomen. Globaal gesteld wil de gemeente hier volgende activiteiten kunnen onderbrengen:

- Kleinschalige detailhandel met nood aan goede ontsluiting (minder dan 400 m² netto handelsoppervlakte);
 - Supermarkt (voeding) en drankenhandel;
 - Krantenwinkel;
 - Doe-het-zelf-zaak, bouwmarkt;
- Op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid;
 - Reparatie, onderhoud en verkoop van auto's, moto's, fietsen, computers;
 - Meubelmaker, schilder, loodgieter, interieurinrichting, ...;
- Private en overheidsdiensten en kantoorachtigen;
 - Ondersteunende activiteiten voor overheidsbesturen, technische loodsen en opslagruimte;
 - Post en telecommunicatie;
 - Verhuur voertuigen;
 - Carwash;
 - Wasserette;
 - Industriële reiniging van kantoren, fabrieken, ...;
 - Kopiecenter;
 - Interimkantoren;
 - Notariskantoor, advocatenkantoor, accountants;
 - Boekhouders, bedrijfsrevisoren;
 - Financiële instellingen;
 - Belastingsconsulenten;
 - Architectenbureau, ingenieursbureau, landmeters;
 - Reclamebureau;
 - Kantoren van bedrijven uit aanpalende bedrijvzones of bedrijven binnen de gemeente;
- Ondersteunende faciliteiten en voorzieningen voor bedrijven en werknemers;
 - horeca, hotel en restaurant;
 - traiteur en catering;
 - seminarieruimtes, ontvangst- en vergaderruimtes;

- sociale secretariaten;
- call-center;
- personeelsselectie en –plaatsing;
- kinderopvang;
- fitnesscenter;
- Voorzieningen voor zacht recreatief medegebruik.
 - Trapveld en speeltuin;
 - Hindernissenparcours.

Daarnaast is vanuit een aantal evoluties en noden een gewijzigde visie ontstaan op de behoeften aan en de lokalisatie van sportfaciliteiten binnen de bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve. De gemeente heeft haar eerder besluit om hier sportterreinen onder te brengen bijgesteld, na grondige studie van alle sportdomeinen en geconcludeerd dat centralisatie van buitensporten in groep een ruimtebesparende en duurzamere oplossing is. De beoogde sportvoorzieningen zoals voorgesteld in het GRS (2002) zijn geëvolueerd naar:

- lokalisatie van een nieuwe sporthal en aansluitend een aantal tennisvelden (zie punt 5.1).

Betreffende de tertiaire activiteiten is een link met lokale activiteiten en het lokale karakter van de diensten en kantoren belangrijk gezien Wielsbeke in het buitengebied is gelegen. Gezien de aard, omvang en aantal van de bedrijvigheid binnen de gemeente is er een grote behoefte aan lokale kantoren en diensten van 'regionale' schaal. Gezien de ligging van de kantoren- en dienstzone aansluitend op het stedelijk gebied en aan een goede uitvalsweg, kan deze behoefte hier een invulling krijgen.

De gemeente zal bij de invulling van de site toezien op het lokaal karakter en/of een lokale verankering van de diensten en kantoren. Kantoren en diensten die op dit moment al binnen de gemeente gevestigd zijn (bv. als gevolg van de tertialisering van de aanwezige bedrijvigheid of als kantoren nabij de productie-eenheid van regionale spelers) en/of die ondersteunend werken voor één of meerdere bedrijven binnen de gemeente, moeten een plaats kunnen krijgen op de zone en daar kunnen doorgroeien.

In de visie op de economische knooppunten voor de regio Roeselare-Tielt wordt daarenboven uitdrukkelijk gesteld dat ook gefocust wordt op clustervorming en dat toeleveranciers of rechtstreeks betrokken activiteiten ruimtelijk kunnen geclusterd worden. Daarbij wil de gemeente nogmaals wijzen op de specifieke rol die Wielsbeke als specifiek economisch knooppunt heeft toebedeeld gekregen in het PRS, namelijk een rol óók inzake nieuwe activiteiten.

Vanuit voorgaande overwegingen vindt de gemeente Wielsbeke dat lokale kantoren en diensten van 'regionale' schaal en een duidelijke relatie hebben met bedrijven binnen de gemeente, niet a priori moeten uitgesloten worden op de site. De gemeente wil op die manier de mogelijkheid creëren om de industrie binnen de gemeente verder te kunnen ondersteunen. De visie van de gemeente is dan ook dat delen van de site Lobeek moeten openstaan voor deze activiteiten.

In de ruimtelijk economische visie voor de regio Roeselare-Tielt is omtrent ondersteunende kantoorfuncties ondertussen opgenomen dat gelet op de grootschaligheid van bedrijven het voorzien van een beperkte ruimte voor kantoren, die ondersteunend werken, in de specifieke economische knooppunten een mogelijkheid zou bieden onder volgende voorwaarden:

- het blijft een beperkte oppervlakte en schaal
- het sluit aan bij het woonweefsel (overgang wonen-bedrijvigheid)
- er is een duidelijke vraag
- kan een in provinciaal RUP of in een gemeentelijk RUP

In het advies van de plenaire vergadering stelt de provincie dat, aangezien het gebied hoofdzakelijk ingevuld wordt met elementen op lokaal niveau (handel, sporthal, recreatief medegebruik, lokale kantoor- en dienstzone), er mee kan ingestemd worden dat de gemeente hiertoe het planinitiatief neemt.



5.2.5 Lokaal bedrijventerrein

Binnen de gemeente zijn, verspreid over het grondgebied, meerdere kleine ambachtelijke bedrijvzones aangeduid op het gewestplan. Meerdere van deze gebieden zijn historisch zo ingekleurd maar worden niet als dusdanig gebruikt, liggen midden in een open ruimte gebied en/of hebben geen goede ontsluitingsmogelijkheden.

De gemeente heeft een onderzoek gestart naar verspreide en ongebruikte KMO-zones binnen het gewestplan om deze ruimtelijk te evalueren. Daarbij werd nagegaan of het aangewezen is de bestemming te veranderen naar een lagere bestemming. De oppervlakte die via planologische ruil kan ingezet worden voor lokaal bedrijventerrein, zal afhangen van de oppervlakte aan niet-benutte KMO-zones die effectief en ten laatste gelijktijdig omgezet worden naar een open ruimte bestemming⁷.

Het is de visie van de gemeente om via planologische ruil, een bruikbare, goedgestructureerde en ruimtelijk goed gelegen en geïntegreerde zone voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden, die daarenboven een goede ontsluiting heeft.

⁷ Niet-benutte kmo-zones zijn: onbebouwde gronden, of gronden die wel bebouwd zijn maar volledig in agrarisch gebruik. Onder open ruimte bestemming worden alle landbouw- en natuurbestemmingen gerekend. Private tuinen maken integraal deel uit van de woonbestemming en komen niet in aanmerking (meer uitleg en duiding in bijlage)

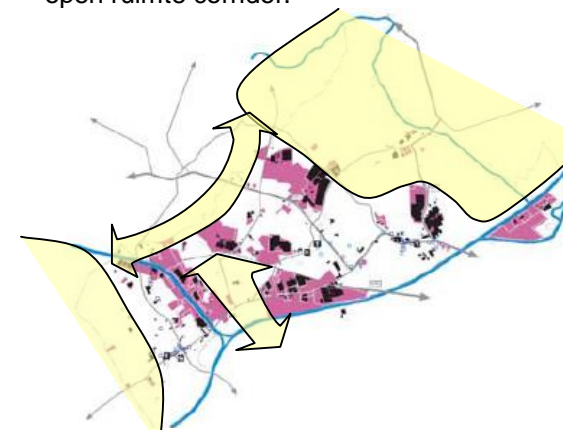
In het GRS (2002) werd daarvoor de locatie tussen het kanaal Roeselare-Leie, de Fabiola-brug, de kern Oostrozebeke en de Grote Molstenstraat aangeduid. Deze locatie werd echter van goedkeuring onthouden in het besluit van de Deputatie over het GRS omdat ze gelegen is in een open ruimte verbinding die weliswaar historisch versnipperd is geworden. Niet tegenstaande is het de beleidsoptie van de provincie om verdere versnippering en verlinting binnen de open ruimte corridor tegen te gaan.

In volgende paragraaf wordt daarom een nieuw locatieonderzoek gedaan naar geschikte locaties binnen de gemeente. Daarbij staan volgende ruimtelijke principes uit het GRS (2002) en het PRS (2002) voorop:

- Het open houden van de ruimte tussen Ooigem en Wielsbeke als venster op de Leie.
- Het behoud van de open ruimte in het oosten van de gemeente richting Mandelvallei.
- Behoud van de open ruimte ten westen van Ooigem.
- Behoud van een open ruimte verbinding langs de woonomgeving van Oostrozebeke
- Respecteren van de open ruimte functie van de Leie.

De open ruimte verbinding die door de provincie in het PRS wordt aangegeven is op een aantal plaatsen onbestaande. De provincie geeft zelf aan dat de ruimte historisch versnipperd is. De gemeente kan wel akkoord gaan

met het open houden van de nog aanwezige open ruimte gebieden. Daar is de open ruimte nog waarneembaar en dus zinvol om te behouden. Ter hoogte van de Stationsstraat-Verbindingsstraat en ter hoogte van de Rijksweg kan niet meer gesproken worden van een open ruimte corridor.



Verder staan volgende locatieprincipes voorop:

- De locatie sluit aan bij Wielsbeke of Ooigem, respectievelijk geselecteerd als structuurondersteunend en bedrijfsondersteunend hoofddorp;
- De locatie sluit bij voorkeur aan bij bestaande bedrijventerreinen;
- Ontsluiting via daarvoor geschikte wegen en niet via woonstraten;
- Aandacht voor overstromingsgebieden, ecologische en landschappelijke waarden;
- De locatie is niet gelegen in aaneengesloten landbouwgebieden;
- Verenigbaarheid met omliggende functies.

Volgende locaties worden bekeken:

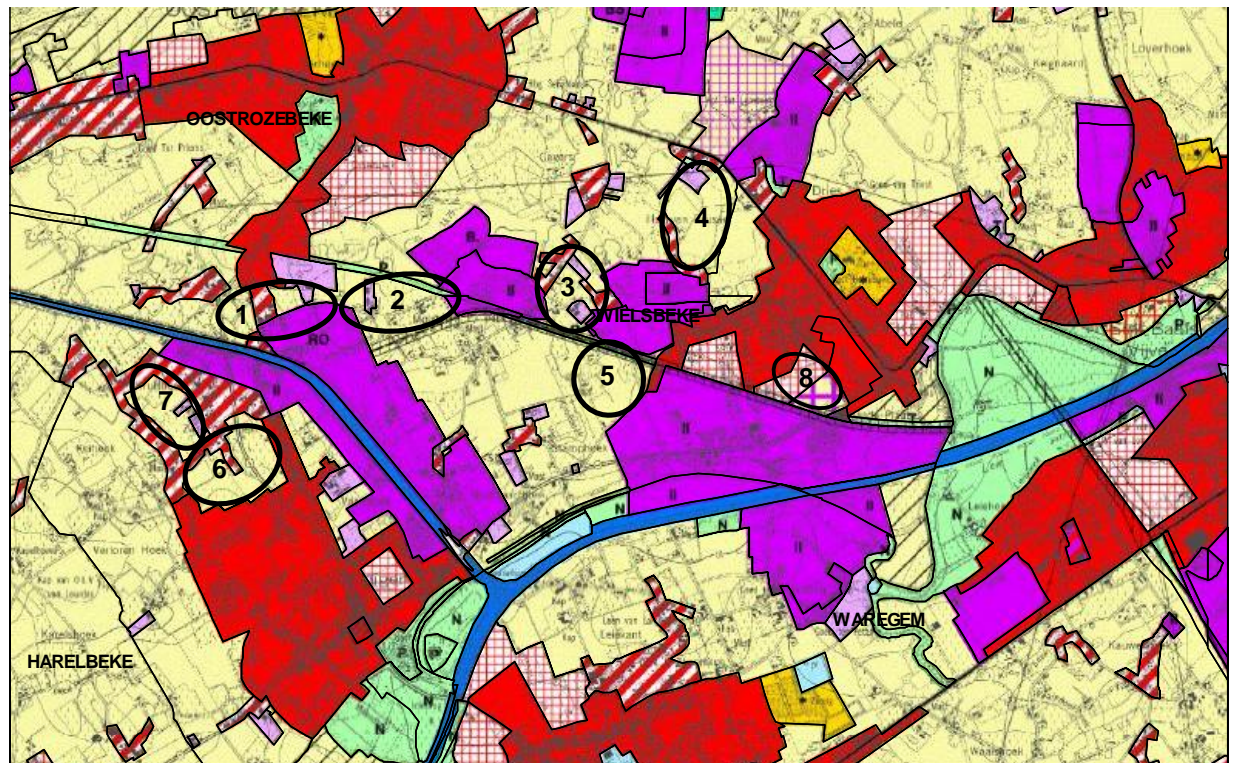
- (1) Ten oosten van het kanaal en tegen de grens met Oostrozebeke;
- (2) Tussen Grote Molstenstraat en N382;
- (3) Tussen Unilin de Ghellinckstraat en Ideal Tuft
- (4) Ten noorden van Ideal Tuft;
- (5) Tussen Molenstraat en de N382;
- (6) Tussen Beukenlaan en Boudewijnstraat;
- (7) Tussen Boudewijnstraat en Kruishoek;
- (8) Lobeekstraat

Locaties 2, 6 en 8

De locaties 2, 6 en 8 worden niet verder weerhouden. Locatie 2 strookt niet met de visie van de gemeente om de strook tussen Ooigem en Wielsbeke open te houden als venster op de Leie.

Locatie 6 vindt de gemeente beter geschikt als woonomgeving. Ze wenst de locatie te behouden als mogelijke toekomstige woonomgeving voor Ooigem mocht er in de toekomst behoefte zijn (op langere termijn, zie nederzettingsstructuur). Een invulling met lokale bedrijven hypothetiseert deze mogelijkheid.

Voor locatie 8 heeft de gemeente al in het vorige structuurplan de optie genomen om hier een lokale kantoor- en dienstzone in combinatie met een aantal sport- en recreatievoorzieningen en groen als overgang naar het wonen uit te bouwen o.a. ter ondersteuning van de grootschalige bedrijvigheid binnen de gemeente. Er is niet voldoende ruimte om hier ook nog lokale bedrijvigheid onder te brengen.



Afweging locaties 1, 3, 4, 5 en 7

De overige locaties worden verder meegenomen en afgewogen in de tabel op volgende pagina. Op basis van deze afwegingen blijkt dat locatie 4 op een aantal punten minder goed scoort.

De ontsluiting is niet optimaal, de ligging ten opzichte van de kern van Wielsbeke is niet ideaal en het aanwezige woonlint raakt geïsoleerd. Deze locatie wordt niet verder weerhouden.

Locatie 7 betekent een inbreiding binnen woonlinten waardoor een afdoende buffering moet voorzien worden en de ruimte die effectief kan ingezet worden voor bedrijvigheid beperkt wordt. Mogelijks kan hier ook moeilijk een draagvlak gecreëerd worden. Locatie 5 scoort erg goed maar maakt onderdeel uit van een samenhangend landbouwgebied en van het open ruimte venster op de Leie, welke de gemeente maximaal wenst open te houden.

	(1) Ten oosten van het kanaal en tegen de grens Oostrozebeke;	(3) Tussen Unilin de Ghellinckstraat en Ideal Tuft	(4) Ten noorden van Ideal Tuft	(5) Tussen Molenstraat en de N382	(7) Tussen Boudewijnstraat en Kruishoek
Aansluitend bij Wielsbeke of Ooigem	Neen, aansluitend bij Oostrozebeke	Neen	Aansluitend bij Wielsbeke (op langere termijn)	Aansluitend bij Wielsbeke	Aansluitend bij Ooigem
Aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein	Aansluitend bij het lokaal bedrijventerrein van Oostrozebeke met een uitloper op Wielsbeke en het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat.	Gelegen tussen beide bedrijfspplatformen en aansluitend op een aantal lokale bedrijven.	Aansluitend op het bedrijfspplatform van Ideal Tuft en bij een lokaal bedrijventerrein (ingevuld door serres)	Aansluitend bij het regionaal bedrijventerrein Leiewig en aan de overzijde van de N382 ligt het bedrijfspplatform van Ideal Tuft.	Neen, enkele lokale bedrijven aanwezig.
Ontsluiting via daarvoor geschikte wegen en niet via woonstraten	Ontsluiting op de N382 mogelijk.	Ontsluiting via R. de Ghellinckstraat op de N382.	Niet rechtstreeks ontsluitbaar op de R. de Ghellinckstraat en relatief ver van de N382 gelegen.	Ontsluiting via Molenstraat op de N382.	Ontsluiting naar de Fabiolalaan om zo de N382 te bereiken.
Ligging ten opzichte van overstromingsgebieden, waardevolle gebieden natuur en landschap	Het gebied ten westen van de Verbindingsstraat is deels mogelijk overstromingsgevoelig. Geen waardevolle gebieden voor natuur en landschap.	Niet gelegen in overstromingsgebieden of waardevolle gebieden voor natuur en landschap.	Niet gelegen in waardevolle gebieden voor natuur en landschap. Slechts beperkte zone mogelijk overstromingsgevoelig, niet problematisch.	Slechts zeer beperkt deel mogelijk overstromingsgevoelig. Waardevol aaneengesloten open ruimte gebied.	Niet gelegen in overstromingsgebieden of waardevolle gebieden voor natuur en landschap.
Ligging ten opzichte van samenhangende landbouwgebieden	Landbouwgebied ingesloten tussen lokaal bedrijventerrein van Oostrozebeke en de bedrijfssite van Monks en de brug over het kanaal.	Landbouwgebied ingesloten tussen twee bedrijfspplatformen, de N382 en een grootschalige tuin.	Landbouwgebied ingesloten tussen woonomgeving Wielsbeke (op langere termijn), bedrijvigheid en grootschalige tuin.	Onderdeel van het samenhangend landbouwgebied tussen Ooigem en Wielsbeke.	Landbouwgebied ingesloten door bebouwing.
Inpassing in de directe omgeving	Langs de Verbindingsstraat zijn woningen en bedrijvigheid aanwezig. Bij het ontwikkelen tot lokaal bedrijventerrein dient een oplossing gezocht voor de aanwezige woningen.	Het gebied is sterk versnipperd door woningen en bedrijven waardoor het moeilijker is het gebied op een efficiënte manier in te zetten als bedrijventerrein. Bij het ontwikkelen tot lokaal bedrijventerrein dient een oplossing gezocht voor de verspreide woningen.	Ten noorden van Ideal Tuft is een woonlint gelegen dat door een uitbreiding van bedrijvigheid ingesloten wordt. Respecteren van een (afstands)buffer tov. de woonomgeving Wielsbeke. De zone ten oosten van de beek is aangeduid als toekomstig woongebied in het GRS (2002). Een uitbreiding van bedrijvigheid op deze plaats leidt ertoe dat Wielsbeke bijna volledig door bedrijvigheid wordt omringd.	Zone wordt begrensd door een bedrijf en een landbouwbedrijf in het noorden, de N382 en regionale bedrijvigheid van de Leiewig. Ten opzichte van de open ruimte kan een duidelijke begrenzing voorzien worden (bufferstrook).	Het gebied wordt volledig omsloten door bebouwing. Een afdoende buffering naar deze woning is wenselijk. De ruimte die effectief kan ingezet worden voor bedrijven is beperkt. Geen efficiënt ruimtegebruik.

Locatie 1 en 3 zijn vlot ontsluitbaar en liggen ingesloten door bestaande bedrijvigheid. Er liggen verspreid woningen en bedrijven in beide gebieden. Het gaat om sterk versnipperde gebieden die door het inrichten en optimaliseren als lokaal bedrijventerrein een meer kwalitatieve invulling kunnen krijgen.

Locatie 3 wordt binnen de gemeente als een waardevol open ruimtevenster ervaren tussen de bedrijfsplatformen van Unilin en Ideal Tuft. De woningen die in het gebied zijn gelegen liggen in een geëigende bestemmingszone (landelijk woongebied). Het efficiënt inrichten van een lokaal bedrijventerrein op deze locatie vereist dat (een deel van) de woningen van de Kattestraat zouden moeten verdwijnen. Het gaat daarbij soms om recente woningen. Wanneer ze behouden worden is een efficiënte inrichting als bedrijventerrein moeilijk en zal veel ruimte 'verloren' gaan om een afdoende buffering naar de woonomgeving te creëren. Dan nog kunnen vragen gesteld worden bij de woonkwaliteit.

Binnen de gemeente wordt locatie 1 als een restruimte ervaren. De open ruimte verbinding die door de provincie in het PRS wordt aangegeven is op deze locatie onbestaande. De gemeente kan wel akkoord gaan met het open houden van de nog aanwezige ruimte ten noordoosten. Daar is de open ruimte nog waarneembaar en dus zinvol om te behouden. Het lijkt de gemeente een betere optie om de ruimte ter hoogte van de Verbindingsstraat als

een kwalitatief lokaal bedrijventerrein te kunnen inrichten. Binnen het landelijk woongebied zijn al heel wat woningen met bedrijffjes gelegen. Door het inrichten van een lokaal bedrijventerrein op deze locatie kan tevens de problematiek van de zonevreemde woningen in industriegebied mee opgelost worden.

De drie locaties die als 'meest' geschikt naar voor komen voor een lokaal bedrijventerrein zijn in volgorde: locatie 1, 5 en 7. De gemeente blijft daarom bij haar keuze voor locatie 1, zoals deze ook werd voorgesteld in het GRS (2002). Ze is van oordeel dat dit de beste locatie voor een lokaal bedrijventerrein is.

Rekening houdend met bovenstaande afwegingen, schuift de gemeente **het gebied ten oosten van het kanaal tussen Oostrozebeke, de Fabiolabrug en de Grote Moltenstraat, als meest geschikte locatie naar voor voor een nieuw lokaal bedrijventerrein.**

De provincie wijst erop dat een nieuw lokaal bedrijventerrein in eerste instantie moet aansluiten op het structuurondersteunend hoofddorp Wielsbeke. Daarom worden locatie 1 en 5 (de tweede beste optie en aansluitend bij Wielsbeke) nogmaals tegenover mekaar afgewogen.

Afweging locaties 1 en 5

Beide locaties zijn gelegen in een waardevolle open ruimte. Locatie 1 binnen de open ruimte corridor tussen Oostrozebeke en Wielsbeke

aangeduid in het PRS. Deze open ruimte verbinding is ter hoogte van locatie 1 onbestaande. Locatie 5 maakt onderdeel uit van het waardevolle open ruimte gebied 'venster op de Leie'. In tegenstelling tot locatie 1 is dit gebied ook nog daadwerkelijk een open ruimte en onderdeel van een groter samenhangend landbouwgebied. De gemeente wenst dit gebied maximaal open te houden. Het aansnijden van dit gebied is voor de gemeente enkel mogelijk indien het echt niet kan op locatie 1.

Beide gebieden kunnen ontsluiten via de N382 en sluiten aan op bestaande bedrijven(terreinen), waarmee het principe van maximale bundeling wordt nagestreefd. Dit principe betekent onrechtstreeks dat 'mogelijke' uitbreidingsbehoeften van de bestaande bedrijven die erop aansluiten gehypothekeerd worden. Dit geldt echter voor beide locaties.

Locatie 1 heeft het bijkomend voordeel dat bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein grotendeels van de bestaande infrastructuur kan gebruik gemaakt worden zodat met weinig investeringen en ingrepen de bestaande structuur kan geoptimaliseerd worden en een aanbod voor bedrijven kan gecreëerd worden.

Wat betreft het feit dat deze locatie, hoewel gelegen op grondgebied Wielsbeke, ruimtelijk het dichtst bij de kern van Ooigem ligt, wenst de gemeente erop te wijzen dat na goedkeuring van de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen lokale bedrijventerreinen

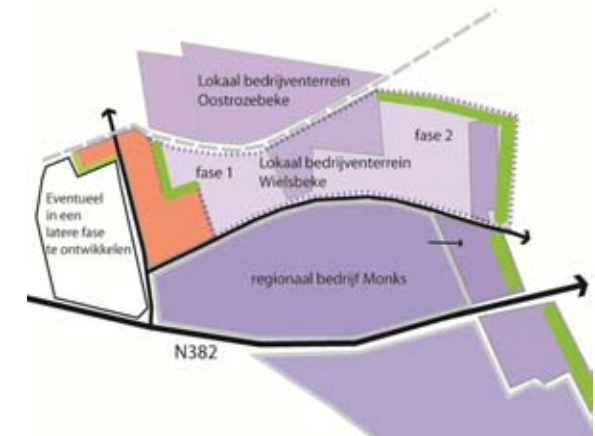
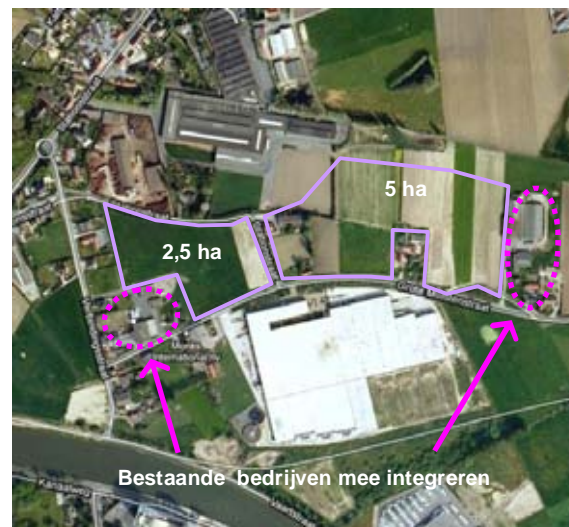
ook in de buurt van een andere woonkern zullen kunnen, indien geen ruimtelijk verantwoorde locaties aan het hoofddorp worden gevonden. In dat geval dient het nieuwe bedrijventerrein aan te sluiten bij bestaande bedrijvigheid en bij geschikte vervoersinfrastructuur, in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte. Locatie 1 voldoet aan beide criteria en is beter verzoenbaar met het behoud van de open ruimte dan locatie 5.

Bovendien sluit locatie 1 aan bij het bedrijventerrein van Oostrozebeke. Het samenvoegen van meerdere lokale bedrijventerreinen op één locatie die voldoet aan de lokalisatieprincipes is eveneens opgenomen in de herziening van het RSV. Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan, worden gemeenten gestimuleerd om samen te werken bij de inplanting van bedrijventerreinen.

De gemeente blijft van oordeel dat locatie 1 de beste locatie is voor een lokaal bedrijventerrein. Het opsplitsen van de behoefte over Ooigem en Wielsbeke is vanuit de optiek van zuinig ruimtegebruik geen optie.

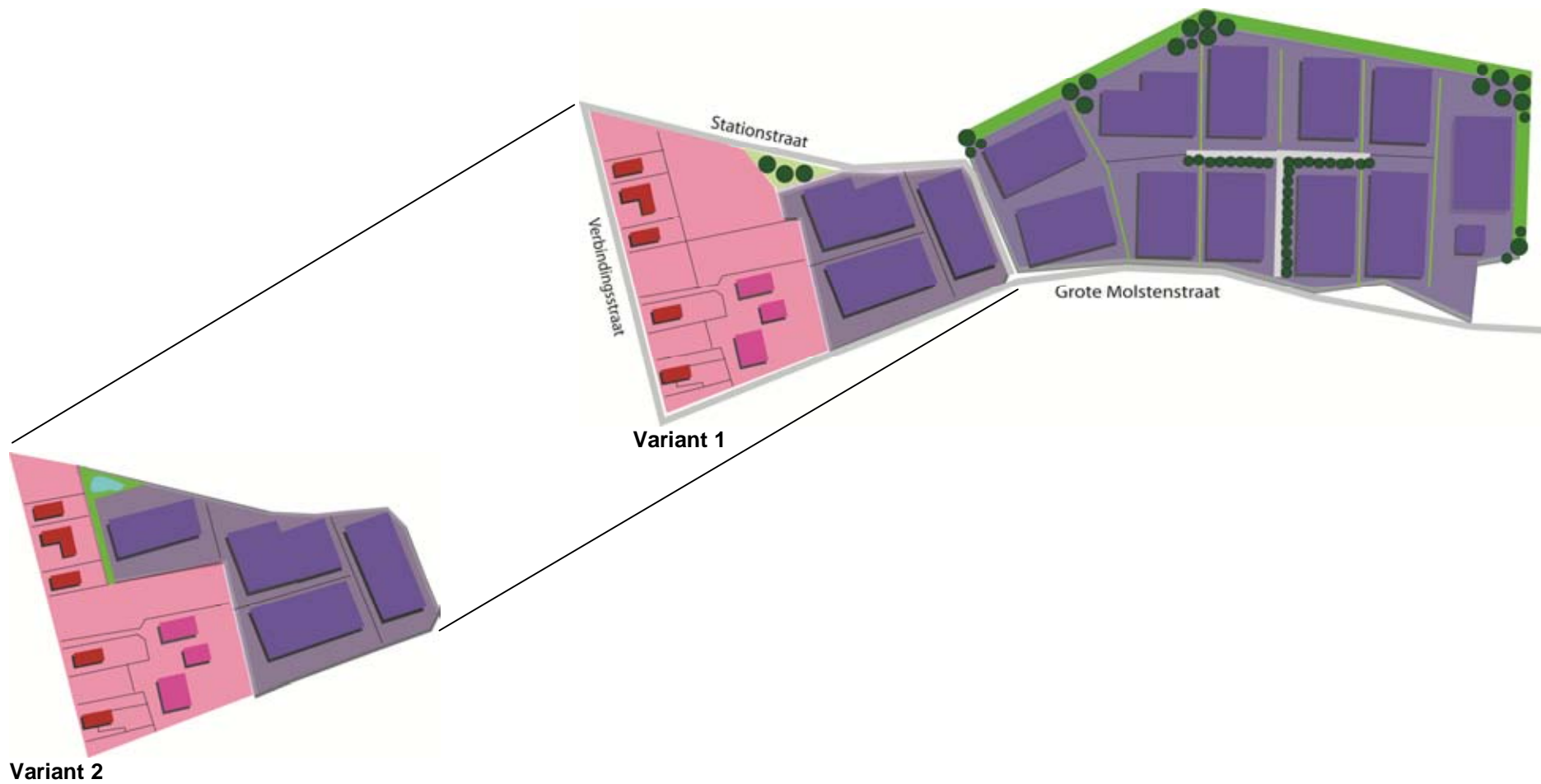
Het gebied tussen de Verbindingsstraat en de Fabiolabrug wordt door de provincie aangehaald als een nog waardevol open gebied. De gemeente vindt dit echter zeer relatief gezien reeds een bedrijf in dit gebied aanwezig is, de

omvang van het gebied beperkt is en het gebied ingesloten ligt door lijninfrastructuur. Het plangebied wordt dan het gebied ten oosten van de Verbindingsstraat. Het beoogde gebied is in totaal ongeveer 10 ha groot en ligt ingesloten tussen het bedrijventerrein van Oostrozebeke en het grootschalig bedrijf Monks. Een deel is al bestemd als lokaal bedrijventerrein of omvat al bestaande bedrijfjes die mee geïntegreerd kunnen worden. Dit gebied wordt ingezet ter compensatie van de omzetting van verspreid gelegen KMO-zones die nog geen invulling hebben en dus op korte termijn een herbestemming kunnen krijgen. De bestaande bedrijvigheid kan mee geïntegreerd worden tot een samenhangend geheel van ongeveer 10 ha.



De exacte oppervlakte die via planologische ruil kan ingezet worden voor lokaal bedrijventerrein, zal afhangen van de oppervlakte aan niet-benutte KMO-zones die effectief en ten laatste gelijktijdig omgezet worden naar een open ruimte bestemming

Het resterende woongebied met landelijk karakter krijgt dezelfde mogelijkheden als de woningen langs de R. de Ghellinckstraat (zie verder).



Maatregelen en acties

- *Opmaak provinciaal RUP Vaartstraat voor een beperkte uitbreiding en optimalisatie van het bestaande bedrijventerrein (suggestie naar de hogere overheid);*
- *Opmaak van een provinciaal RUP om de omgeving van de Breestraat om te zetten naar een regionale bedrijvenzone waarbij de site van ex-Wielexco en de sites van Unilin en Beaulieu, alsook de tussenliggende ruimte geïntegreerd worden binnen een samenhangend totaalconcept (suggestie naar de hogere overheid).*
- Opmaak van een gemeentelijk RUP Lo-beek.
- Opmaken van een studie en/of duidelijkheid omtrent de financiële en juridische gevolgen voor de verspreide KMO-zones voorafgaandelijk aan het omzetten van verspreide (grotendeels tot op heden niet-benutte) KMO-zones naar een open ruimte bestemming.
- Opmaken van een GRUP voor een (deel van het) nieuw lokaal bedrijventerrein op basis van, ten laatste gelijktijdig, omgezette verspreide KMO-zones naar een open ruimte bestemming.
- Onderzoek naar maatregelen die het op de markt brengen van de KMO-gronden, niet opgenomen in de planologische ruil, stimuleren.

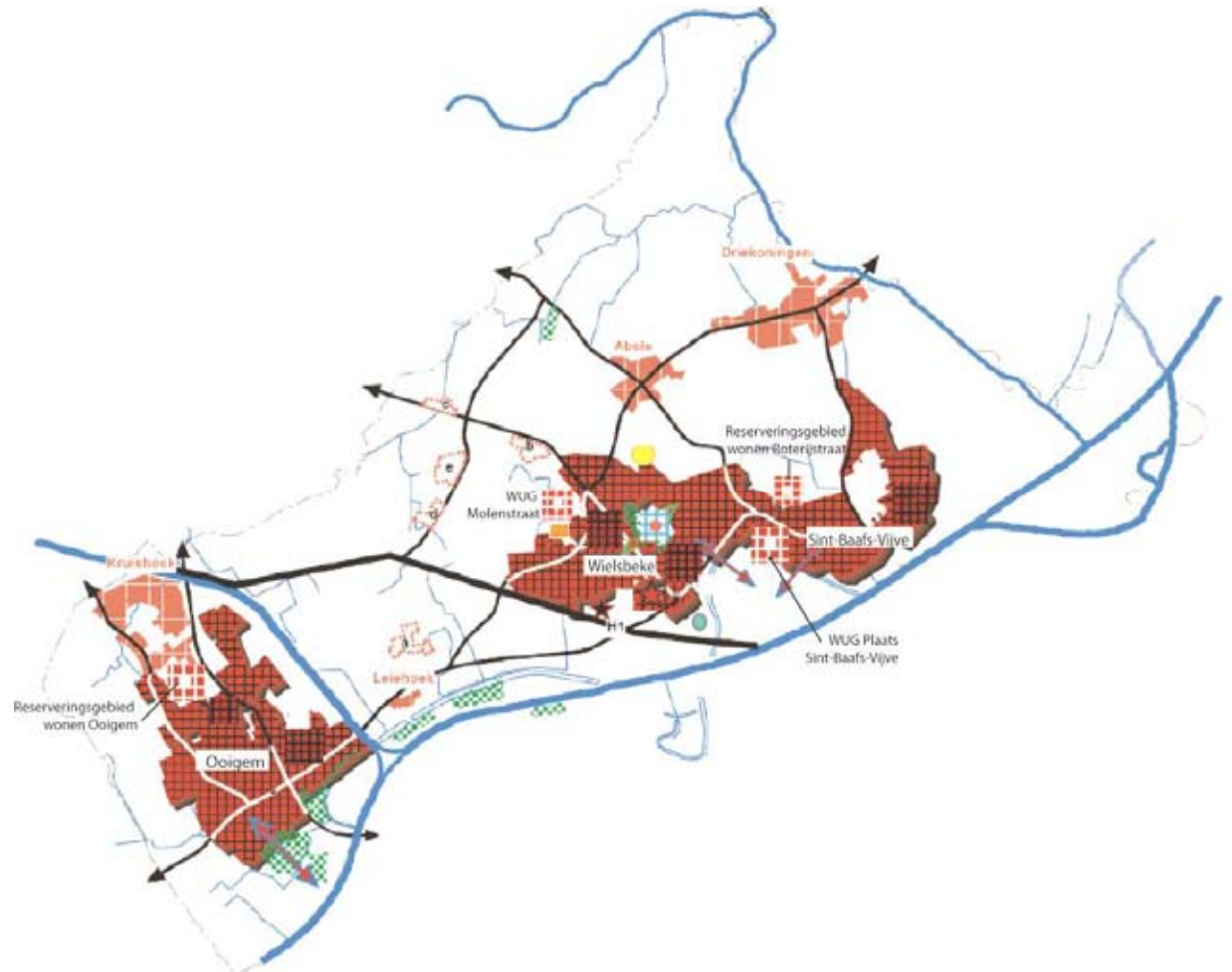
5.3 Visie op de gewenste nederzettingstructuur

5.3.1 Hiërarchie van de woonomgevingen (provinciaal)

De visie op het vlak van wonen wordt sterk bepaald door de hiërarchische selectie van de woonomgevingen in het PRS waarbij ook een specifieke rol werd toegekend aan de verschillende categorieën.

Wielsbeke: structuurondersteunend hoofddorp
Het PRS duidt Wielsbeke aan als structuurondersteunend hoofddorp. Een structuurondersteunend hoofddorp fungeert als groeipool voor de nederzettingstructuur in het buitengebied en bundelt de lokale groei van wonen en bedrijvigheid. Bovendien beschikt het hoofddorp over een goede uitrustingsgraad en draagt daarmee een bovenlokale verzorgende rol. De behoefte aan bijkomende wooneenheden wordt in eerste instantie opgevangen in het hoofddorp Wielsbeke.

Ooigem: bedrijfsondersteunend hoofddorp
Het PRS duidt Ooigem aan als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Een hoofddorp beschikt over een goede uitrustingsgraad. De rol die Ooigem hierdoor toegewezen krijgt, is gericht op wonen en werken in het buitengebied en een lokale verzorgende rol. Bijkomende woningen dienen voor de opvang van de eigen groei.



Figuur 17: overzicht nederzettingstructuur binnen de gemeente

Sint-Baafs-Vijve: woonkern

De Provincie selecteert Sint-Baafs-Vijve als woonkern. In tegenstelling tot een hoofddorp is een woonkern beperkter in omvang en uitrustingsgraad. Toch heeft een woonkern een zeker draagvlak om voorzieningen duurzaam in stand te houden. De rol die Sint-Baafs-Vijve toegewezen krijgt, richt zich op wonen in het buitengebied en een lokale verzorgende rol. Bijkomende woningen dienen voor de opvang van de eigen groei op niveau van de kern.

5.3.2 Ruimtelijke ontwikkeling van de woonomgevingen (gemeentelijk)

Dubbelkern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve

Door diverse verkavelingsinitiatieven groeiden Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve geleidelijk aan elkaar. Momenteel vormen ze morfologisch een quasi aaneengesloten gebied. Dit is een historisch gegroeid feit en een bestuurlijk standpunt (GRS 2002: 3.1.3 Dubbelkern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve). Deze beleidsopatie steunt ondermeer op het feit dat beide kernen gelegen zijn aan dezelfde oude Leiemeander en dat de ruggengraat voor beide kernen de Rijksweg vormt. In de gewenste structuur wordt de Leiemeander tot ruggengraat van de dubbelkern gemaakt. Het betrekken van de kernen op de meander zal de aantrekkingskracht, leefkwaliteit en belevingswaarde verhogen. Door de brug van de N382 over de Leie wordt de samenhang tussen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve, als kernen gelegen aan het water, visueel sterk benadrukt.

Het beleid blijft achter deze opties uit het vigerende structuurplan (2002) staan.

5.3.3 Woonprogramma

Het woonprogramma geeft weer op welke manier het beleid op de toekomstige woonbehoeften zal inspelen.

Lokale woonbehoefte tot 2017

In de geactualiseerde woningbehoeftestudie werd nagegaan welke behoefte aan woningen er zal zijn tussen 2007 en 2017. Uit de raming kwam naar voor dat er een behoefte bestaat aan 431 woonegelegenheden. Het grootste deel daarvan kan binnen het bestaande juridische aanbod en via verdichting opgevangen worden. Daarna resten nog 15 extra wooneenheden om de groei van de eigen kern en van de niet-kerngebonden groei te kunnen opvangen. Dit stemt overeen met een oppervlakte van 1 ha rekening houdend met een dichtheid van 15 WE/ha.

Invulling van de woonbehoefte tot 2017

Voor het invullen van de woonbehoefte moet op zoek gegaan worden naar een gebied van ongeveer 1 ha. Gebieden die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van nieuwe woonomgevingen zijn in eerste instantie de nog resterende woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente. Dit reserveaanbod werd in het kader van de woningbehoeftestudie in kaart gebracht.

- WUG Molenstraat
- WUG Plaats Sint-Baafs-Vijve

In het vigerende GRS (2002) wordt geopteerd om het woonuitbreidingsgebied Lobeekstraat (5 ha) definitief aan het aanbod te onttrekken. De ligging van dit gebied vlak tegen de N382 is immers ten koste van een goede leefkwaliteit. De gemeente blijft achter deze visie staan. Dit woonuitbreidingsgebied zal een nieuwe invulling krijgen als kantoren- en dienstzone (zie hoger).

Gebieden voor nieuwe woonomgevingen dienen aan te sluiten bij het hoofddorp Wielsbeke. Het WUG Plaats Sint-Baafs-Vijve is gelegen op de grens met Wielsbeke en sluit zowel aan bij de woonomgeving van Wielsbeke als van Sint-Baafs-Vijve. In de beleidsopties van het vigerende GRS (2002) wordt de gewenste structuur voor Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve als een dubbelkern gezien. Het is daarom zinvol en verantwoordbaar om bij de ruimtelijke afweging tevens het WUG Plaats Sint-Baafs-Vijve mee in beschouwing te nemen.

Beide gebieden worden afgewogen op basis van volgende criteria:

- Het gebied vormt een versterking van de woonomgeving;
- Het gebied is goed ontsluitbaar;
- Dicht bij voorzieningen van het centrum
- Aandacht voor ecologische, landschappelijke en landbouwkundige waarden;
- Verenigbaarheid met omliggende functies
- Specifieke potenties van het gebied

	WUG Molenstraat Wielsbeke	WUG Plaats Sint-Baafs-Vijve (3,6 ha)
Versterking van de woonomgeving	De zone sluit direct aan op de woonomgeving van de Molenstraat	De zone sluit direct aan bij de woonomgeving van de Rijksweg
Goede ontsluiting	Ontsluiting via de Molenstraat op de Baron van der Bruggenlaan	Ontsluiting via de Rijksweg
Nabijheid centrum en voorzieningen	Centrum Wielsbeke vlakbij	Centrum Sint-Baafs-Vijve vlakbij, voorzieningen langs de Rijksweg
Ecologische, landschappelijke en landbouwkundige waarden	Niet gelegen in waardevolle gebieden voor natuur en landschap. Het gebied langs de beek is mogelijk overstromingsgevoelig alsook een kleine zone in het noordoosten. Het gebied vormt een open ruimte kamer samen met het gebied ten noorden van de beek. Er is geen link meer met een groot aaneensloten open landbouwgebied. Hoewel dit gebied nog steeds woonuitbreidingsgebied is, werd het herbevestigd als agrarisch gebied.	Niet gelegen in waardevolle gebieden voor natuur en landschap. Geen aantasting van een aaneengesloten open ruimte gebied. Het gebied ligt ingesloten door de Leiemeander, de Rijksweg en het centrum van Sint-Baafs-Vijve. Het gebied is niet opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied.
Verenigbaarheid met omliggende functies	Nabijheid van het bedrijf Ideal Tuft, een afdoende buffering is aangewezen.	Het gebied wordt omgeven door woonomgevingen en de oude Leiemeander.
Potenties van het gebied	De buffer naar het bedrijf Ideal Tuft kan doorgetrokken worden langs de beek. Op die manier kunnen de ecologische potenties van de beek versterkt worden en kan een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de woonomgeving voorzien worden.	Het gebied heeft sterke potenties om een kwalitatieve woonomgeving te creëren door zijn ligging aan de Leiemeander en het centrum met zicht op de onbebouwde ruimte. In het structuurplan (2002) wordt het concept van 'leven aan de Leie' naar voor geschoven waarbij het de bedoeling is de band met de Leie terug aan te halen. In dit kader is de gemeente bezig met een project rond de herwaardering van de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve met de bedoeling de relatie met de meander terug sterker uit te bouwen. Het woonproject zou hier perfect kunnen bij aansluiten en biedt de mogelijkheid dit concept verder ruimtelijk te vertalen.

Qua ligging, ontsluiting en voorzieningen zijn beide locaties vergelijkbaar. Voor de opvang van de woonbehoefte zijn er diverse argumenten om deze prioritair te verwezenlijken in Wielsbeke aan de Molenstraat. Het gebied is gelegen vlak aan het centrum van de bipool Wielsbeke – St.Baafs-Vijve, waardoor de uitbreiding kernversterkend werkt. De ontwikkeling kan vrij vlug gerealiseerd worden door de aard van de eigendomsstructuur in tegenstelling tot het WUG St. Baafs-Vijve. Bovendien is de problematiek van de inpassing van een deelgebied veel kleiner dan deze van het gebied in St. Baafs-Vijve waarvoor een grondige studie van de ontwikkeling en aansluiting van het ganse gebied op de historische dorpskern en de aanwezige natuurwaarden vereist is. Daarom wordt het woonuitbreidingsgebied aan de Molenstraat naar voor geschoven voor het invullen van de behoefte tot 2012.

Gezien de omvang en de ligging van het gebied is een gefaseerde ontwikkeling hier passend en sowieso aangewezen. Er dient voor het gebied wel een totaalvisie te worden opgemaakt, waaruit blijkt dat het gebied als één samenhangend geheel zal ontwikkeld worden, waarbij de eerste ontwikkelingen de latere ontwikkelingen van het gebied niet hypothekeken. Binnen de visie dient de waterloop op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden, met voldoende ruimte voor deze waterloop. Een gefaseerde ontwikkeling van dit WUG, waarvan in een eerste fase 1 ha zal ontwikkeld worden, brengt met zich mee dat er de nodige aandacht moet gaan naar het behoud van de

leefbaarheid van het getroffen landbouwbedrijf. Er dienen ondersteunende maatregelen voorzien te worden bijvoorbeeld onder de vorm van grondenruil of het voorzien van alternatieve gronden.

De gemeente is van oordeel dat het gebied te Sint-Baafs-Vijve als één geheel dient bekeken te worden en ontwikkeld binnen een samenhangende visie en concept. Door het opstarten van de studie rond de herwaardering van de dorpskern ziet de gemeente de mogelijkheid om hier een woonontwikkeling te kunnen realiseren als een meerwaarde bij de plannen rond het uitbouwen van de relatie met de Leiemeander. Ze wenst de potenties van dit gebied optimaal te kunnen benutten en vindt het daarom wenselijk het gebied als één geheel te kunnen aansnijden en niet fragmentair zoals het geval zou zijn voor het opvangen van de woonbehoefte tot 2012 waarbij 'slechts' 1 ha kan ontwikkeld worden.



Figuur 18: Mogelijke inrichting van het gebied ten noorden van de Molenstraat (momenteel enkel eerste fase van 1 ha)

5.3.4 Invulling van toekomstige woonbehoefte op lange termijn (na 2017)

In het vigerende GRS (2002) heeft de gemeente aansluitend bij de kernen zoekzones aangeduid die het meest aangewezen zijn om toekomstige woonbehoeften op te vangen. Ze wil daarmee verhinderen dat deze locaties zouden gehypothekend worden door andere ruimtegebruikfuncties waardoor toekomstige woonomgevingen op minder geschikte (kwalitatieve) locaties moeten voorzien worden.

Volgende gebieden werden vooropgesteld:

- (z1) Sint-Baafs-Vijve: ten zuiden van de Roterijstraat;
- (z2) Wielsbeke: ten noorden van de Molenstraat;
- (z3) Sint-Baafs-Vijve Plaast West.



De gemeente is van oordeel dat het zinvol is deze keuzes aan te houden en zelfs een zone aan te geven voor Ooigem, zodat deze zones gevrijwaard worden van ingrepen die een toekomstige ontwikkeling als woonzone en zone voor activiteiten verwant aan het wonen zouden verhinderen. Ze kunnen uiteraard pas gerealiseerd worden wanneer een behoefte kan aangetoond worden.

Reserveringen voor de dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve

Hoewel de gebieden voor Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve echter al in het vigerende GRS (2002) zijn aangeduid als toekomstige woongebieden, werden deze toch binnen de perimeter van de herbevestigde agrarische gebieden (HAG) opgenomen tijdens het afbakeningsproces van de gebieden voor natuur, bos en landbouw uitgevoerd door het Vlaams Gewest.

Het gebied ten noorden van de Molenstraat (z2) is volgens het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied (de gewestplanwijziging van 1998 werd grotendeels vernietigd door de Raad van State). Binnen de perimeter van de HAG heeft de herbevestiging van de bestemmingen alleen betrekking op de agrarische, natuur-, bos- en overige groengebieden. Woonuitbreidingsgebieden maken geen deel uit van de beslissing. Aldus blijft het gewestplan hier onverminderd van kracht.

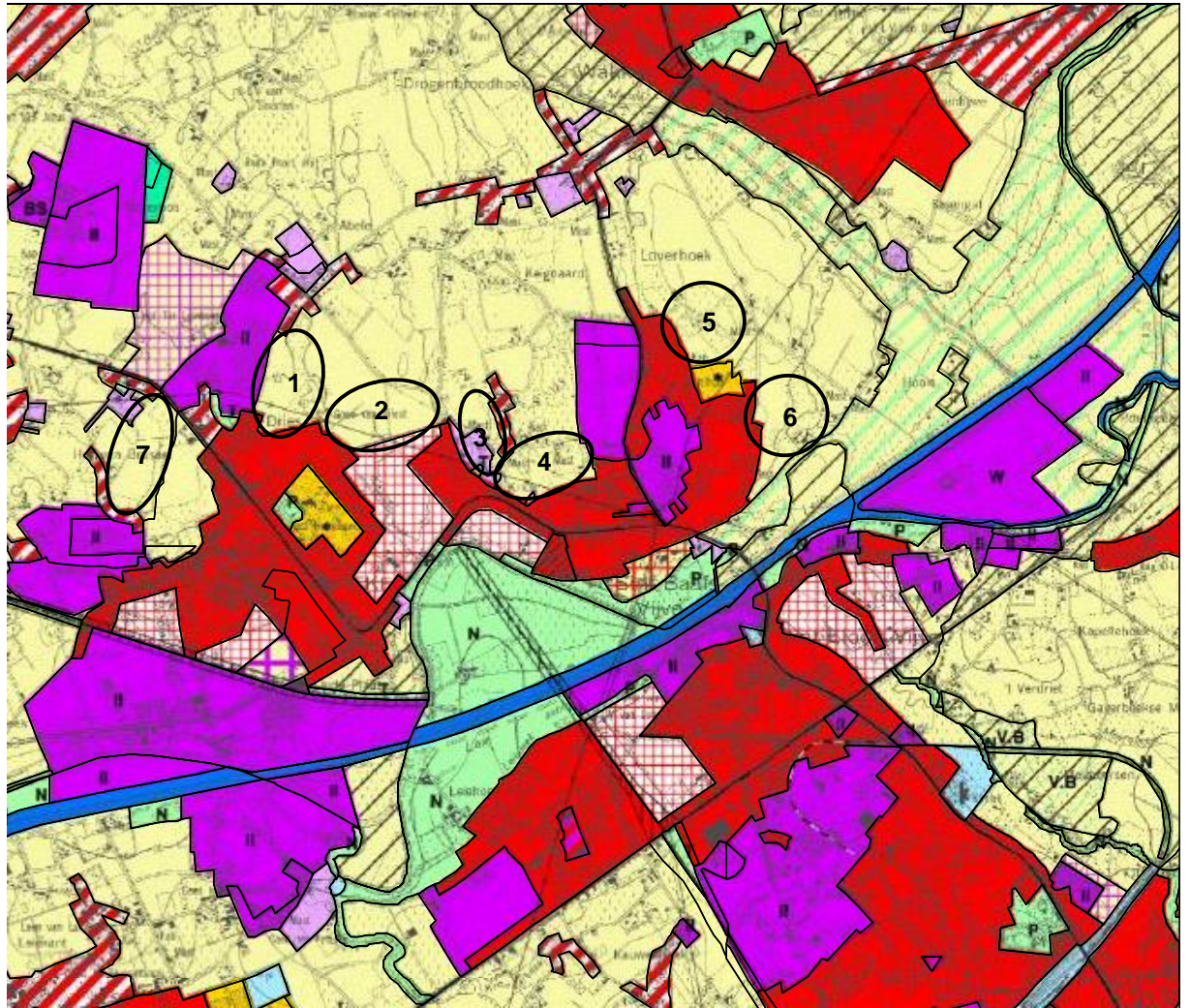
Gemeenten die een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen ge-

meentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onder andere voor wonen. Op basis van het vigerende GRS (2002) kan deze zone dus in principe ontwikkeld worden indien de behoefte kan worden aangetoond.

De Vlaamse overheid zal gemeentelijke initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden “voldoende terughoudend” beoordelen. Dit betekent dat de gemeentelijke opties steeds getoetst zullen worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor samenhangende landbouwgebieden op Vlaams niveau. Deze afweging ten aanzien van de agrarische structuur zal een belangrijk inhoudelijk element zijn bij de beoordeling van deze plannen. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de toelichting bij deze plannen.

De locatie ten zuiden van de Roterijstraat (z1) dient dus gemotiveerd te worden, waarbij de motivatie bestaat uit een ruimtelijke afweging onder meer ten opzichte van de agrarische structuur.

De gemeente wenst de gebieden rond de dubbelkern Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve die het meest geschikt zijn als toekomstig woongebied voor het opvangen van behoeften op lange termijn als dusdanig naar voor te schuiven om te vrijwaren van andere ontwikkelingen. Daarbij worden de grenzen van de dubbelkern overlopen en worden de verschillende mogelijke locaties afgetoetst aan een aantal criteria. Ten zuiden van de dubbelkern zijn er geen mogelijkheden meer om een kwalitatieve woonomgeving te creëren, enerzijds door de nabijheid van de N382, anderzijds door de aanwezigheid van de Leievallei.



	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7
Aansluitend op de woonomgeving	Aansluitend op de woonomgeving van de Waterstraat	Aansluitend op de woonomgeving rond de Waterstraat	Gelegen tussen de woonomgeving van de Abeelestraat en de Priesteragiestraat.	Aansluitend op de woonomgeving van de Willen Bouvier Cartonstraat	Aansluitend op de woonomgeving van de Loverstraat	Aansluitend op de woonomgeving van de Vijvedreef	Aansluitend op een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het WUG Molenstraat.
Goede ontsluiting	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Nabijheid centrum en voorzieningen	Ja	Ja	Ja	Ja, de school is zelfs in het gebied gelegen.	Verderaf	Verderaf	Iets verderaf
Ecologische, landschappelijke en landbouwkundige waarden	Geen specifieke ecologische of landschappelijke waarden. Het gebied ligt in een hoek van een aaneensloten landbouwgebied. Het gebied kan duidelijk begrensd worden door de beek. Het is de bedoeling langs de beek een geboortebos aan te planten.	Geen specifieke ecologische of landschappelijke waarden. Het gebied dringt door in een aaneensloten open ruimte gebied, aantasting van de samenhang van het gebied	Geen specifieke ecologische of landschappelijke waarden. Het landbouwgebied vormt hier min of meer een inham tussen de bebouwing. Het gebied is daarenboven ingesloten door de woonomgeving en een woonlint.	Geen specifieke ecologische of landschappelijke waarden. Het landbouwgebied vormt hier min of meer een inham tussen de bebouwing. In de inham is tevens een woonlint gelegen. Het gebied kan duidelijk begrensd worden door de Roterijstraat.	Geen specifieke ecologische of landschappelijke waarden. Aantasting van de open ruimte richting Mandelvallei. Behoorlijke inname van een aaneensloten landbouwgebied.	Geen specifieke ecologische of landschappelijke waarden. Aantasting van de open ruimte richting Mandel- en Leivallei. Inname van een aaneensloten landbouwgebied.	Het weiland langs de beek herbergt een aantal waardevolle elementen en is mogelijk overstromingsgevoelig alsook een kleine zone in het noordoosten. Het gebied vormt een open ruimte kamer samen met het gebied ten noorden van de beek. Er is geen link meer met een groot aaneensloten open landbouwgebied.
Verenigbaarheid met omliggende functies	Grootschalige bedrijfssite van Beaulieu aan de westzijde.	Ja	Ja	Ja, beperkt grenzend aan de site van Balta, reeds aan drie zijden ingesloten door woonomgevingen.	Ja	Ja	Ja

Uit de afweging blijkt dat zones 5 en 6 het slechtst scoren ondermeer door hun ligging ten opzichte van het centrum en door hun ligging ten opzichte van het aaneengesloten landbouwgebied richting Mandelvallei. Deze zones worden niet verder weerhouden.

Locatie 2 zorgt door zijn ligging voor een 'hap' in een samenhangend landbouwgebied en is daarom ook niet als meest geschikt te verkiezen. Locatie 7 sluit momenteel nog niet aan op een bestaande woonomgeving en zal uiteindelijk iets verderaf gelegen zijn van de voorzieningen in het centrum.

Locatie 1, 3 en 4 scoren vrij gelijkwaardig, ook ten opzichte van de agrarische structuur, al is het landbouwgebied rond de Roterijstraat wat meer versnipperd door uitlopers van de kernbebouwing en het woonlint langs de Priestera-giestraat. Locatie 1 is als woonomgeving ook minder geschikt gezien de directe nabijheid van de site Beaulieu en dit over de ganse westzijde.

Locatie 4 is erg gunstig gelegen voor het uitbouwen van een nieuwe woonomgeving en aanverwante voorzieningen gezien het zeer direct aansluit bij het centrum van Sint-Baafs-Vijve, de school vlakbij is gelegen, alsook de sporthal, ontmoetingscentrum en bibliotheek gemakkelijk te voet of met de fiets te bereiken zijn. Ten opzichte van de agrarische macrostructuur kan gesteld worden dat locatie 4 in vergelijking met alle andere locaties daarbij het minst de samenhang en het functioneren van de gebieden voor de beroepslandbouw zal aantasten. Daarbij aansluitend scoort ook locatie 3 erg goed.

Rekening houdend met bovenstaande afwe- gingen, kan gesteld worden dat **het gebied 4, gelegen ten zuiden van de Roterijstraat, als**

meest geschikte locatie aangeduid kan worden voor eventuele toekomstige woon- ontwikkelingen.

Reserveringen voor Ooigem

Uit de woonbehoeftestudie blijkt dat er binnen Ooigem nog ruim voldoende aanbod is om de woningbehoefte op te vangen. Toch acht de gemeente het zinvol een gebied aan te duiden dat gevrijwaard wordt van andere ontwikkelingen omdat het meest geschikt is om mogelijke toekomstige behoeften op te vangen. De invul- ling ervan zal een verhaal zijn op lange termijn.

Voor Ooigem is de keuze vrij voor de hand lig- gend enerzijds omdat de mogelijkheden be- perkt zijn en anderzijds omdat de bestaande ruimtelijke structuur directe aanknopingspunten biedt. Een uitbreiding richting Leievallei of het westelijk gelegen, aaneengesloten landbouw- gebied is te vermijden. Aansluitend op de kern zijn ten noorden twee open ruimte kamers ge- legen die omgeven zijn door woonlinten. Deze gebieden vormen dan ook geen onderdeel meer van een samenhangend landbouwgebied en tasten de agrarische macrostructuur het minst aan. Het gebied dat het dichtst aansluit bij de kern is het meest geschikt als toekomstige woonomgeving indien de behoefte zich voordoet op langere termijn. De gemeente wenst **het gebied gelegen tussen de lintbe- bouwing van de Beukenlaan, Meulebeek- sestraat, Boudewijnstraat en Hulster- sestraat** daarom aldusdanig naar voor te schuiven.

Visie op de invulling van de toekomstige woonbehoefte voor de dubbelkern Wiels- beke-Sint-Baafs-Vijve (volgens prioriteit hieronder opgesomd)

1. Wielsbeke Molenstraat

- Invulling van woonbehoefte (1 ha) tot 2012 onder voorbehoud dat deze gronden woon- uitbreidingsgebied blijven⁸, zoniet wordt Sint-Baafs-Vijve Plaats West aangesneden.

2. Sint-Baafs-Vijve Plaats West

- Invulling van de toekomstige woonbehoefte

3. Wielsbeke Molenstraat

- Invulling toekomstige woonbehoefte op lan- gere termijn na 2017 (indien behoefte kan worden aangetoond)

4. Sint-Baafs-Vijve ten zuiden van Roterijstraat

- Invulling toekomstige woonbehoefte op lan- gere termijn na 2017 (indien behoefte kan worden aangetoond)

Visie op de invulling van de toekomstige woonbehoefte voor Ooigem

Beukenlaan-Meulebeeksestraat- Boudewijnstraat-Hulstersestraat

- Invulling toekomstige woonbehoefte op lan- gere termijn na 2017 (indien behoefte kan worden aangetoond)

Het beleid richt zich op inbreiding, differentiatie van het woningaanbod (naar grootte, prijs- klasse en type), op een voldoende woning-

⁸ Zie bijlage p12-13.

dichtheid (gem. 15 WE/ha) en het investeren in het herwaarderen van de woningen en de woonomgeving (aangename openbare ruimte).

5.3.5 Differentiatie van de woningbehoefte (grond- en pandenbeleid)

Rekening houdend met de woonbehoeften 2007 – 2017, met de vraag naar betaalbare woningen – zowel huur als koop – en met de objectieven inzake sociale huisvesting, zullen maatregelen genomen worden om een voldoende en gedifferentieerd aanbod aan woningen mogelijk te maken. Het betreft hier een combinatie van ruimtelijke maatregelen die nieuwe woonprojecten mogelijk maken, toepassen van activeringsmaatregelen en de realisatie van specifieke woonprojecten in het kader van sociale huisvesting zoals voorzien in het decreet grond- en pandenbeleid.

Leegstandsheffing, heffing onbebouwde percelen en heffing op tweede verblijven

Met ingang van 2009 werd een heffingsreglement ingevoerd en wordt er opnieuw werk gemaakt van inventarisatie van leegstaande panden. Dit leegstandsreglement werd begin 2010 aangepast aan de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

De gemeente Wielsbeke voorziet vanaf 2010 een heffing op niet-bebouwde percelen in een niet-vervallen verkaveling of gelegen in een woongebied.

De gemeente voorziet sinds 2008 een belasting op tweede verblijven. Een tweede verblijf

moet permanent de mogelijkheid bieden om er te wonen, d.w.z. dat de woning bemeubeld moet zijn en voorzien zijn van alle nutsvoorzieningen en elementaire sanitaire voorzieningen.

Uitbreiden aanbod sociale woningen

De huisvestingsmaatschappijen hebben in het verleden een aanzienlijk aanbod sociale huurwoningen gerealiseerd in Wielsbeke, waardoor men het objectief van 9% reeds benadert (8,30%).

De gemeente wil ook in de toekomst werk maken van (bijkomende) sociale woningen, door **minimaal het objectief van 25 sociale huurwoningen, 25 sociale koopwoningen en 1 sociale kavel** te realiseren tegen 2020, en **bij voorkeur zelfs meer** dan de objectieven die in het DGP vooropgesteld worden. Hiervoor zal nauw samengewerkt worden met de huisvestingsmaatschappijen Mijn Huis, Helpt Elkander (beiden huursector), De Mandel (koopsector) en met het Sociaal Verhuurkantoor.

Zolang het bindend sociaal objectief niet gehaald is, wordt er ook aan private verkavelaars (in bepaalde omstandigheden) een **sociale last** opgelegd. Het DGP gaat voor verkavelingsprojecten en bouwprojecten uit van de realisatie van een sociaal woonaanbod van **ten minste 10% en ten hoogste 20%** van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels (voor gronden in eigendom van natuurlijke of privaatrechtelijke rechtspersonen). Voor de beoordeling van bouwdoSSIers zal uitgegaan

worden van deze wettelijk opgelegde percentages.

De gemeente wenst in overleg met de sociale woonorganisaties meer woningen te realiseren dan de vooropgestelde 9% tegen 2020. Om dit mogelijk te maken zal de gemeente een **sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten** met de Vlaamse overheid, zoals voorzien in het DGP, artikel 4.1.4.§3.

De planning voor nieuwe sociale huisvestingsprojecten (zowel koop- als huurwoningen en appartementen als sociale kavels) zal periodiek binnen het lokaal woonoverleg opgevolgd worden, met het oog op de realisatie van het bindend sociaal objectief en het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant.

Kwaliteitsbeleid

Werken aan verbetering van de woningkwaliteit, gebeurt door het voorzien van stimulerende, normerende en sanctionerende maatregelen.

Verbeteringspremie

De kwaliteit van het woningpatrimonium in Wielsbeke scoort iets beter dan het West-Vlaams gemiddelde, maar nog steeds minder goed dan het Vlaams gemiddelde. Permanente aandacht voor kwaliteitsverbetering moet dan ook één van de hoekstenen van het gemeentelijk woonbeleid zijn.

De nieuwe gemeentelijke verbeteringspremie, die in 2009 ingevoerd werd, blijft behouden. In de praktijk wordt wel vastgesteld dat er te nog te weinig gebruikt van gemaakt wordt. Er zal dan ook een ruimere bekendmaking gebeuren.

Aanpassingspremie

Een woning die functioneel aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van de bewoners, garandeert dat men langer zelfstandig kan blijven wonen, al dan niet met thuiszorg. Dit geldt voor ouder wordende personen, maar evenzeer voor personen met fysieke beperkingen ten gevolge van een handicap. De gemeente voerde hiervoor de aanpassingspremie in.

Kwaliteits- en oppervlakenormen

De gemeente werkt aan een stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit. De verordening bevat kwaliteits- en oppervlakenormen die van toepassing zijn voor stedenbouwkundige aanvragen voor:

- opsplitsen van een bestaand gebouw met oog op gedeeltelijke/volledige bewoning
- samenvoegen van meerdere woningen tot meergezinswoningen
- nieuwbouw van meergezinswoningen

Heffing op verwaarloosde/onbewoonbare panden

De gemeente voerde in 2009 ook een heffing in op verwaarloosde of onbewoonbare woningen en panden.

Doelgroepenbeleid

Er is momenteel reeds een aanbod woningen voorzien voor specifieke doelgroepen: sociale huisvesting, senioren, sociaal verhuurkantoor en doorgangswoningen

Sociale woningen (zie DGP hoger)

Er is een vrij ruim aanbod aan betaalbare woningen via vroeger gerealiseerde sociale koopwoningen en sociale kavels. Niettemin blijven er relatief lange wachtlijsten voor sociale huisvesting. De gemeente wenst daarom in overleg met de sociale woonorganisaties meer woningen te realiseren dan de vooropgestelde 9% tegen 2020.

Seniorenwoningen

Er zijn in Wielsbeke 24 serviceflats, 37 bejaardenwoningen en een woon- en zorgcentrum (met een rust- en verzorgingstehuis en kortopvang). Er zijn geen bijkomende initiatieven gepland. De gemeente zal eerder inzetten op het informeren en stimuleren van levenslang wonen.

Doorgangswoningen

Het OCMW beschikt momenteel over 9 doorgangswoningen. Normaal gezien zijn de doorgangswoningen altijd bezet. Op het moment dat er één woning vrij komt, wordt er door het OCMW een beslissing genomen welk gezin kan opgevangen worden in de doorgangswoning. Over het algemeen zijn er altijd aanvragen, die niet altijd even dringend zijn, maar wel een oplossing verzoeken. Verder is er een

grondige renovatie van een pand in de Stationstraat te Wielsbeke gepland met het oog op de realisatie van gemengd aanbod van crisis- en doorgangswoningen. Er wordt geopecteerd voor een mix van beide woonvormen:

- Gelijkvloers: 1 doorgangswoning voor een gezin
- Eerste verdieping: 3 studio's voor alleenstaanden, waarvan 1 voor crisisopvang en 2 als doorgangswoning te gebruiken
- Zolderverdieping: 1 crisiswoning voor een gezin

5.3.6 Zonevreemde woningen

Verspreid in de ruimte liggen zonevreemde woningen. Soms gaat het om woningen in historische gehuchten, soms om solitaire woningen, soms om voormalige landbouwerswoningen.

In het bestaande GRS (2002) is een beleid uitgestippeld voor deze woningen. Het steunt op de regelgeving op Vlaams niveau maar wordt verder gedifferentieerd afhankelijk van de ligging van de woning tov. de gewenste ruimtelijke structuur. Uitgangspunt daarbij is dat elke vergunde zonevreemde woning kan behouden blijven en dat minstens onderhouds- of instandhoudingswerken toegelaten zijn.

Ter bescherming van de zonevreemde woningen, kent de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (dd. 27 maart 2009) een aantal basisrechten toe aan zonevreemde woningen die als 'minimumrechten' worden beschouwd. Deze basisrechten bepalen onder andere dat elke zonevreemde woning, niet gelegen in kwetsbaar gebied (uitgezonderd parkgebied), onderhoudswerken, renovatiewerken, uitbreidingswerken en herbouw kan toepassen tot 1000m³.

Op die manier heeft de overheid gezorgd voor een algemene rechtszekerheid voor bestaande vergunde, niet-verkrotte zonevreemde woningen. De opmaak van een gemeentelijk RUP is hierdoor overbodig geworden.

De mogelijkheden zoals deze zijn aangegeven in het bestaande GRS (2002) zijn niet afgestemd op deze basisrechten. Een actualisatie van de mogelijkheden conform de vigerende wetgeving is aangewezen.

Algemeen beleid

Aan alle bestaande niet-verkrotte woningen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden, kunnen:

- onderhouds- en instandhoudingswerken, die al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, worden uitgevoerd.
- Ze kunnen herbouwd en uitgebreid worden waarbij het maximale volume 1000 m³ bedraagt.
- Tevens kunnen werken worden uitgevoerd die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning.
- Het aantal woongelegenheden blijft steeds beperkt tot het bestaande aantal.

Landbouwbedrijfswoningen kunnen na stopzetting van de activiteit in alle zones de bestemming particuliere woning krijgen zodat het behoud ervan gegarandeerd kan worden. De voorwaarden voor zonevreemde woningen worden dan van toepassing.

Betreffende de toegelaten nevenfuncties/functiewijzigingen zal de gemeente de regelgeving zoals beschreven in het uitvoeringsbesluit over de functiewijzigingen als basis gebruiken.

Zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden

Voor woningen in kwetsbare gebieden voorziet de VCRO strengere ontwikkelingsperspectieven. Deze zijn beperkt tot onderhouds- en instandhoudingswerken binnen het bestaande volume. Uitbreiden en herbouwen worden uitgesloten, tenzij herbouw in geval van overmacht.

Functiewijzigingen zijn voor dergelijke woningen niet toegelaten. Onder kwetsbare gebieden worden ook verstaan grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, verwevingsgebieden en natuurverbindinggebieden.

Voor Wielsbeke komen de kwetsbare gebieden grotendeels overeen met de rivier- en beekvalleien: het gaat om delen van de deelruimten 'Leievallei' en 'Mandelvallei'. Gezien de decretale bepalingen in overeenstemming zijn met de gewenste ruimtelijke structuur voor Wielsbeke, worden de decretale bepalingen voor deze categorie gevolgd.

Woningen gelegen binnen industriegebied/KMO-zone in alle deelruimten

Deze woningen zullen geval per geval geëvalueerd worden rekening houdend met hun specifieke ligging/relatie ten opzichte van de aanwezige bedrijvigheid.

Indien het gaat om effectieve bedrijfswoningen dient bij herbouw of uitbreiding aandacht te

gaan naar integratie met het bedrijfsgebouw of architecturale aansluiting met het bedrijfsgebouw.

Woningen waarvan de woonkwaliteit op termijn niet gegarandeerd kan worden, worden beperkt tot onderhouds- en instandhoudingswerken binnen het bestaande volume.

Voor de overige woningen geldt het algemeen beleid zoals hierboven beschreven met de mogelijkheid een aantal zaken te differentiëren afhankelijk van de ligging van de woningen ten opzichte van de gewenste ruimtelijke structuur, maw. afhankelijk van de deelruimte waarin de woning is gelegen.

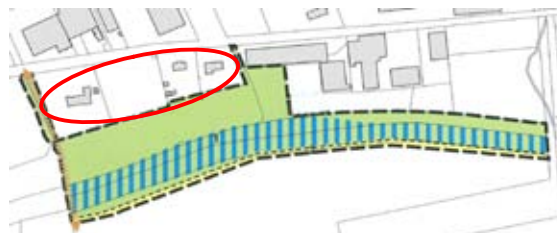
Elke specifieke situatie zal gemotiveerd in één van de categorieën ondergebracht worden: bedrijfswoning, woning zonder woonkwaliteit, woning met woonkwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld wanneer er zich een specifieke problematiek rond deze woningen voordoet, die de opmaak van een RUP vereist, of wanneer deze woningen aan bod komen in een ruimer RUP. In die gevallen zal de gemeente bovengaande visie als leidraad gebruiken. Voor de woningen langs de Ooigemstraat, gelegen op Leiewig, stelt zich momenteel een specifieke problematiek en wenst de gemeente nu al haar visie uit te zetten.

Zonevreemde woningen Ooigemstraat

Voor de zonevreemde bebouwing gelegen binnen industriegebied (binnen de 'Leiewig', op 'd'Hooie' en binnen de 'Kanaalstrook Ooigem') of op een ambachtelijke zone gold een uitdovend beleid tenzij het ging om effectieve bedrijfswoningen (GRS 2002). De gemeente wenst deze woningen nu onder te brengen bij de woningen met woonkwaliteit en motiveert dit als volgt:

De gemeente heeft in haar structuurplan (2002) ook een ruimtelijk uitvoeringsplan voorzien 'RUP Venster op de Leie'. Het RUP houdt rekening met de open ruimte corridor tussen de industriegebieden 'kanaalstrook Ooigem' en de 'industriële wig langs de Leie' en de visueel sterke herkenbaarheid van de Leievallei. Daarbij wordt gesteld dat het RUP streeft naar een optimale integratie van bestaande constructies (wonen, landbouw, handel) en de ontwikkelingsmogelijkheden van deze constructies evalueert. Ook niet benutte KMO-zones worden binnen dit RUP geëvalueerd op hun toekomstig gebruik en desgewenst herbestemd.

In het kader van dit actiepoint heeft de gemeente al een deelRUP voor dit gebied opgemaakt, met name RUP1: Oude Leiearm Stamphoek. Het omvat een strook achter de woningen langs de Ooigemstraat en een deel van de oude Leiemeander tussen het natuurgebied en de toegangsweg naar de containerterminal.



De gemeente oordeelde dat in het kader van de open ruimte corridor en de herkenbaarheid van de Leievallei het op deze plaats aangewezen was om de bestemming industriegebied te wijzigen naar natuurgebied. Het gebied heeft een beperkte bereikbaarheid, er zijn verschillende biologisch waardevolle waterpartijen aanwezig waaronder de oude Leiemeander en door het gebied loopt momenteel een fietspad waardoor het potenties heeft om ingeschakeld te worden in het recreatief netwerk langs de Leie. De gemeente vindt het wenselijk de kwaliteiten van het gebied te behouden en veilig te stellen voor de toekomst. Een industriële invulling is op deze plaats niet erg geschikt. Een omzetting naar natuurgebied is, nu het nog kan, een logische keuze.

Door de bestemming van het gebied naar natuurgebied is meteen ook een buffer gecreëerd tussen de woningen en de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van de containerterminal. Dit impliceert dat de bestaande woonkwaliteit van de woningen, gelegen ten noorden van deze zone, op lange termijn gegarandeerd blijven. De gemeente vindt een bijsturing van de visie uit het vigerende GRS (2002) daarom wenselijk.

Rekening houdend met het feit dat een uitdovend beleid een zeer ingrijpende maatregel is voor de betrokkenen alsook dat met het initiatief van de gemeente voor de zone ten zuiden van de woningen de woonkwaliteit van deze woningen gegarandeerd wordt en de toekomstige ontwikkeling van het gebied als industriegebied geen optie meer is zodat deze woningen geen hypotheek leggen op de ontwikkeling van het gebied, is het behoud van deze woningen verdedigbaar en verantwoord.

Aansluitend op het eerste RUP zal de gemeente een RUP opmaken waarbij deze zonevreemde woningen een plaats kunnen krijgen binnen de mogelijkheden van de open ruimte doelstellingen van het RUP venster op de Leie (onderdeel van de gefragmenteerde tussenruimte).

Tussen de woningen is nog een vrijliggend perceel in industriegebied gelegen. Om de woonkwaliteit van de woningen blijvend te garanderen, zullen in het RUP specifieke randvoorwaarden en kwaliteitseisen ingeschreven worden over de aard van bedrijvigheid die op dit perceel kan toegelaten worden, meer bepaald kan enkel bedrijvigheid toegelaten worden die verenigbaar zijn met het wonen. Dit perceel kan dus blijvend voor bedrijvigheid ingezet worden en valt dus niet onder de planologische ruil (zoals verder besproken onder de gewenste economische structuur).

5.3.7 Gebouwen met bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde

De opmaak en vaststelling van de inventaris van het onroerend erfgoed op het grondgebied Wielsbeke, wordt door de gemeente ondersteund. Deze inventaris en de daaraan gekoppelde voorwaarden geven op hun beurt een ondersteuning aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. Niet alle in de inventaris opgenomen bouwwerken of elementen zijn als individueel element even waardevol of geven een meerwaarde aan de omgeving.

Teneinde de ruimtelijke evolutie niet te zeer te hypothekeren is het wenselijk om, in samenwerking met de cel Onroerend Erfgoed een categorisering op te stellen, niet enkel naar onderwerp, maar tevens naar belangrijkheid binnen de ruimtelijke en historische omgeving. De gemeente gaat ervan uit dat zowel geklasseerde als in de inventaris opgenomen elementen een toekomst moeten hebben in de samenleving en dat deze zoals in het verleden moeten kunnen evolueren, zij het dan op een hedendaagse architecturaal waardevolle wijze, met respect voor het bestaande historische geheel.

De gemeente stelt dan ook voor om voor de in de inventaris opgenomen bouwwerken een categorisering in te voeren waarbij een onderscheid gemaakt wordt naar aard van belang-

rijkheid in functie van de ruimte en dus rekening gehouden wordt met de zogenaamde **locus-indicatoren** op basis van typologie (patronen, structuren, gehelen, ...), context (omgevingskwaliteit) en intrinsieke waarde (bewaarde kenmerken, zeldzaamheid, bouwfysische toestand, ...).

De beschermde monumenten worden hier niet behandeld.

Cat. A: bouwwerken met intrinsieke waarde (welke individueel waardevolle getuigen zijn van het verleden qua kenmerken, zeldzaamheid, ...) en die zich in de geijkte context bevinden (als het ware in hun natuurlijke habitat en dus bijdragen aan de omgevingskwaliteit), en waarvan voor sommige een bescherming zou wenselijk zijn.

Voorbeelden hiervan zijn goedbewaarde hoeses is open landbouwgebied, vlasbedrijven aan de Leieboorden. bv. Blauw Kasteel (hoeve) Roterij in de Leembosstraat; Het maximaal behoud en restauratie is aangegeven, mogelijke uitbreidingen kunnen met respect voor de authenticiteit, indien hedendaagse waardevolle architectuur wordt toegepast waardoor de historisch culturele evolutie benadrukt wordt.

Cat. B: bouwwerken met intrinsieke waarde (welke waardevolle historische getuigen zijn van het verleden qua kenmerken, zeldzaamheid, ...) en welke tevens deel uitmaken van een bepaalde typologie (bijdragen tot het collectief van patronen, structuren, gehelen).

Bv. burgerwoningen in de rij binnen de dorpskern cfr. Bavikhoofsestraat.

Het behoud van de gevels en het gabariet zijn belangrijk en moeten ook beeldbepalend zijn voor de ontwikkelingen in de omgeving.

Cat. C: Kleinere religieuze elementen en gedenktekens hebben een intrinsieke waarde (emotionele historische waarde).

Zij dienen behouden te blijven, maar kunnen eventueel naar aanleiding van ruimtelijke evolutie verplaatst worden.

Cat.D: bouwwerken welke historische getuigen zijn, maar waarvan de bouwkundige en esthetische waarde zeer miniem of onbestaande is (intrinsieke waarde grotendeels verloren) en welke door hun inplanting totaal verloren gaan in hun omgeving (gewijzigde context).

Bv. kortwoningen tussen nieuwbouwwoningen. Hier kan overwogen worden om een grondige archivering te doen, alvorens nieuwe ontwikkelingen toe te laten.

De gemeente stelt voor om op deze basis een selectie te doen als een afzonderlijk project en dit in overleg met de cel Onroerend Erfgoed.

In tussentijd zal de gemeente niet nalaten haar bouwkundig erfgoed met respect te behandelen. Dit beleid vindt momenteel o.a. al zijn doorvertaling bij de opmaak van RUP's waarbij de gemeente specifieke maatregelen neemt betreffende het bouwkundig erfgoed.

Maatregelen en acties

- Opmaak van een RUP voor een deel van het woonuitbreidingsgebied aan de Molenstraat (1 ha) indien deze effectief woonuitbreidingsgebied blijven.
- Opmaak van een RUP voor de zonevreemde woningen Ooigemstraat geïntegreerd binnen een RUP Venster op de Leie
- Opmaak van een woonplan voor de gemeente waarin onder meer de programmatie sociale huisvesting wordt uitgewerkt (in opmaak).
- Opmaak van een categorisering van het bouwkundig erfgoed rekening houdend met de locus-factoren.

5.4 Deelruimte: dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve

Onder dit luik komt in het huidige GRS (2002) onder meer de herinrichting van het centrum van Sint-Baafs-Vijve aan bod. Dit onderwerp wordt verder in het GRS (2002) nog verder uitgewerkt onder het hoofdstuk 5 'specifieke projecten'. Het historische centrum heeft op vandaag haar rol als ontmoetingsruimte verloren. Tijdens het ruimtelijk structuurplanningsproces kwamen al bij het bestaande GRS drie afzonderlijke vragen aan bod die te relateren zijn aan het aan de Leie gelegen historische centrum van Sint-Baafs-Vijve: de renovatie of nieuwbouw van een parochiezaal, de herinrichting van het aanpalende plein en de ontwikkeling van een woongebied. Om tot een samenhangend geheel te komen, is het aangewezen de problematiek op te nemen in één stedenbouwkundig ontwerp onderzoek. Bedoeling is het gebied gelegen aan de oude Leiemean-der op te waarderen.

5.4.1 Herinrichting centrum Sint-Baafs-Vijve

Het stedenbouwkundige en architecturale onderzoek uit het vigerende GRS (2002) stelt dat het gebied aan de oude Leiemean-der opnieuw een ontmoetingsplaats en aantrekkingspool moet worden voor de bewoners van de omliggende woonomgevingen en voor fiets- en wandeltoeristen. De herinrichting van het potentieel aanwezige plein, de inplanting van een

nieuwe polyvalente zaal, het recent aangelegde beeldenpark, het A. Demedtshuis en de natuurlijke schoonheid van de waterloopomgeving vormen de elementen voor deze aantrekkingsking.

De geïntegreerde ingrepen die de site nieuwe impulsen geven, zijn volgens het GRS (2002):

- de (her)inrichting van het plein in relatie tot de inplanting van een nieuwe polyvalente ruimte ter vervanging van de oude parochiezaal.
- De uitbreiding van het vroeger aangelegde beeldenpark, inclusief de afbraak van de bestaande parochiezaal 'Den Aert', ter bevordering van de link tussen het plein en het A. Demedtshuis en het vergroten van de betrokkenheid met het water en achterliggend meanderlandschap.
- Het versterken van beeldbepalende karakter van de natuurlijke Leieoevers.
- Het streven naar een sobere, eigentijdse architectuur en vormgeving, in contrast met de historische gebouwen en relictten.

Voor het dorpsplein zelf, werd een gemeentelijk RUP opgemaakt, dd.17/2/2005 met de bedoeling om een herinrichting te doen van het plein en zijn onmiddellijke omgeving en een nieuw ontmoetingscentrum te bouwen i.p.v. het in slechte staat zijnde Den Aert.

De afbraak van de oude zaal, voorzien in het eerste RUP, bleek niet voor iedereen zo evident. Het naoorlogse gebouw in neostijl opge-

trokken als noodkerk bleek waardevol en door het gebruik als opvang van jeugdverenigingen, congregatiezaal en parochiezaal voor vele inwoners dierbaar. De erkenning als erfgoed door opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed onderbouwt deze stelling. Er werd besloten om het toch te behouden en te restaureren.

Ook groeide de behoefte om het aandachtsgebied verder te verruimen met onder meer de omgeving van het A. Demedtshuis zelf, de relatie met het speelbos en de relatie tot het omliggende landschap, met onder meer het toekomstige stadsrandbos.

Hierbij is volgende strategie geformuleerd (zie ook punt 2.9):

- Herwaardering dorpskern, met articulatie van identiteitsversterkende componenten (unieke ligging aan de Oude Leie)
- Versterken relatie landschap-dorp met opwaardering van het landschap door specifieke "horizonbehandeling" (Oude Leie-meersenslandschap)
- Ondersteunen evenementiële specificiteiten van het dorp (Kerk, Demedts-huis (binnenbuiten), Den Aert, Hondenzwemming)
- Verkeersluw maken centrumgebied en de gewestweg ondergeschikt maken ter hoogte van het centrum.
- Fietsverbinding optimaliseren met het speelbos (en aansluiten op bovenlokale fietsverbindingen)

De gemeente maakt hierin duidelijk de keuze om de bestaande waardevolle elementen van de dorpskern te behouden en te integreren binnen een samenhangend geheel met een sterke en herkenbare identiteit.

Om het gebied opnieuw als een ontmoetingsplaats en aantrekkingspool te laten fungeren wordt ingezet op de herinrichting van het potentieel aanwezige plein, de renovatie en uitbreiding van de polyvalente zaal Den Aert, heraanleg van het beeldenpark aan het De-medtshuis, de natuurlijke schoonheid van de oude Leiemeander en een grotere toegankelijkheid van het speelbos en toekomstige stadsrandbos in de omgeving.



De geïntegreerde ingrepen die de site nieuwe impulsen geven, zijn volgens deze nieuwe inzichten:

- De doorsneden delen van de kern Sint-Baafs-Vijve terug met elkaar verbinden, rekening houdend met de ontlasting van de

Rijksweg door de doortrekking van de N382. De nabijheid van de oude Leiemeander wordt voelbaar en zichtbaar gemaakt door de aanleg van een lus naar het huidige parkeerplein en het inrichten van dit plein tot aan de oevers als één samenhangend gebied met erffunctie.

- Fietsverbindingen optimaliseren langs een groen en opengelaten oever van de oude Leie als verbinding naar het speelbos en het stadsrandbos.
- Uitbreiding en herinrichting van het beeldenpark en reconversie van Den Aert met o.a. een onafhankelijk te gebruiken nieuw zijgebouw.
- Behoud en versterken van de aanwezige beeldbepalende elementen.
- Aansnijden van het woonuitbreidingsgebied, met bijzondere aandacht voor het vrijwaren van zichten naar de oude Leiearm en behoud van een groenstrook langs de Leie. Het vervolledigen van het bestaande weefsel zorgt voor meer eenheid en structuur binnen Sint-Baafs-Vijve. Hier is de configuratie van de woonomgeving en de identiteit die gecreëerd wordt van groter belang dan het aantal wooneenheden dat gecreëerd wordt.

Doordat de visie op een aantal punten verruimd is en bijgestuurd, met als voornaamste wijziging het behouden, renoveren en uitbreiden van 'Den Aert', dient het bestaande RUP te worden herzien.



Maatregelen en acties

- Opmaak van een RUP Plaats Sint-Baafs-Vijve waarbinnen het bestaande RUP herzien wordt.

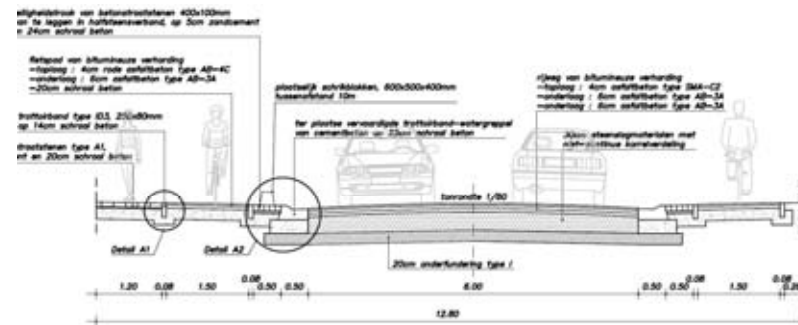
5.5 Deelruimte: gefragmenteerde tussenruimte

Het is wenselijk de visie over deze deelruimte op een aantal punten bij te sturen, rekening houdend met de recente ontwikkelingen en mogelijke ontwikkelingen.

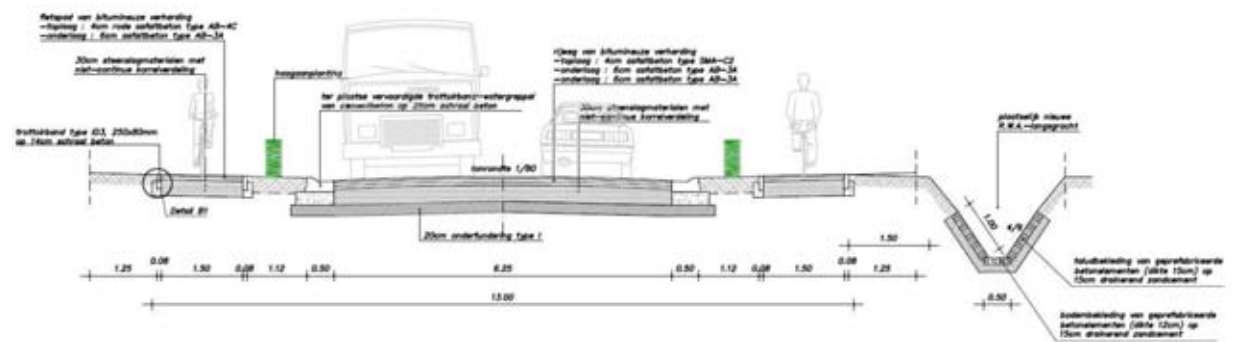
Differentiatie van de wegenstructuur als economische ontsluiting (GRS 2002, p 207)

Daarbij worden de N382 en de as R. de Ghellinckstraat-Breestraat geselecteerd als hoofdassen voor verbinding en industriële ontsluiting. De ontsluiting van bedrijven zou telkens via deze assen moeten gebeuren zodat zwaar transport uit de kernen kan gehouden worden. De N382 verleent toegang tot wegen die bedrijfsplateaus bedienen, de tweede as verleent toegang tot een aantal plateaus en tot kleinere bedrijfsenclaves.

In het kader van het mobiliteitsconvenant is voor de Breestraat/R. de Ghellinckstraat een herinrichting voorzien ivf. vrachtverkeer. Via module 14, herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor regionale bedrijvenzones, zal de weg voldoende uitgerust worden om te voldoen als industriële ontsluitingsweg waarbij maximaal met de zwakke weggebruiker is rekening gehouden en dit binnen de beschikbare rooilijnbreedte. Waar mogelijk is gewerkt met een haagstructuur als scheiding tussen harde en zachte weggebruiker, waar dit niet mogelijk was zijn schrikblokken voorzien. In het eerste stuk van de Breestraat is een groenstrook met hoogstammen voorzien als afscheiding.



Ontworpen modeldwarsprofiel 1 schaal 1/50



Ontworpen modeldwarsprofiel 2 schaal 1/50

Figuur 19: modeldwarsprofiel R. de Ghellinckstraat (bron: Demey)

Ruimtelijk optimaliseren van R. de Ghellinckstraat - Breestraat

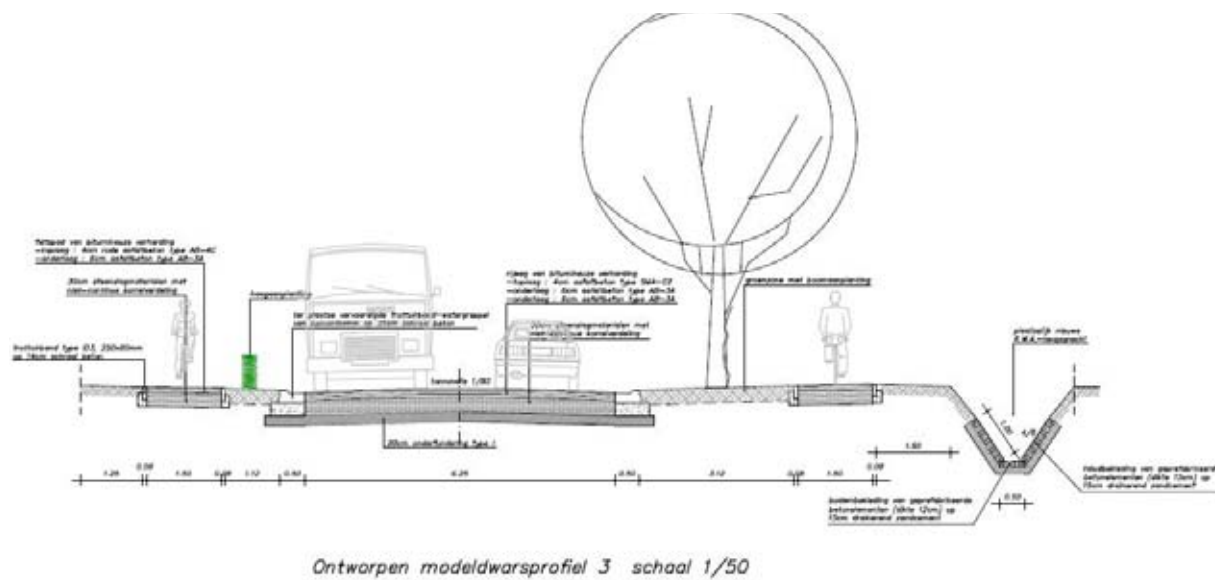
De gemeente vindt het aangewezen de huidige planologische inrichting en ruimtelijke mogelijkheden langs deze weg nader te bekijken en te evalueren in het licht van de herinrichting van de R. de Ghellinckstraat als industriële ontsluitingsweg.

Momenteel zijn al heel wat bedrijfjes langs deze weg aanwezig. De woonkwaliteit is er niet erg hoog, wat in de toekomst niet zal verbeteren. Het behoud van de woonfunctie langs deze weg is niet evident. De gemeente vreest dan ook dat het wonen langs deze weg op termijn zal verdwijnen tenzij deze woningen op een andere manier een betekenis kunnen krijgen binnen de bestaande structuur. Het is wenselijk het behoud van de woonfunctie langs deze weg op een andere manier te ondersteunen, met gerichte initiatieven, afgestemd op de zeer specifieke context.

Gezien de goede ontsluitingsmogelijkheden, de ligging in de gefragmenteerde tussenruimte en de geringe ruimtelijke kwaliteit en verkeersleefbaarheid wenst de gemeente voor deze weg een beleid te voeren waarbij het wonen, dat als hoofdfunctie steeds aanwezig blijft, moet kunnen gecombineerd worden met een belangrijke nevenfunctie.

Op die manier hoopt ze ook toekomstperspectieven te kunnen bieden aan het bestaande woningpatrimonium die in overeenstemming

zijn met de toekomstige rol van de weg om daarmee minstens de instandhouding van dit patrimonium te kunnen verzekeren. Anderzijds wil de gemeente de nog bestaande open ruimte langs deze weg maximaal vrijwaren door deze aan te duiden als bouwrijpe agrarische gebieden waar de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijvigheid niet mogelijk is.



Figuur 20: modeldwarsprofiel Breestraat
(bron: Demey)

Volgende optimalisaties van de bestaande ruimtelijke structuur dragen daartoe bij:

- Voor de site van ex-Wielexco ten oosten van de Breestraat is de gemeente vragende partij voor een herstructurering in functie van een bestemming voor regionale bedrijvigheid (suggestie naar de provincie om dit mee te nemen in het kader van het SPEK). In tegenstelling tot de voormalige groot-schalige activiteit wenst de gemeente de site her in te richten in een vijftal kavels voor middenschalige activiteiten die beter aansluiten bij de omliggende bebouwing en de bestaande bedrijvigheid langs de Breestraat. Met de nabestemming naar regionale bedrijvigheid ziet de gemeente de meeste kansen om deze onbenutte gronden met gebouwen opnieuw te kunnen inzetten in de toekomst. De gemeente is van oordeel dat, vooraleer er nieuwe gronden aangesneden worden, eerst maximaal moet ingezet worden op reeds bestaande bedrijventerreinen. De site is 2,6 ha groot. Gezien de ligging ervan niet ideaal is, is een verdere uitbreiding van bedrijvigheid op deze locatie niet gewenst. De gemeente zal daarom de omliggende open ruimte aanduiden als bouwvrij agrarisch gebied zodat een verdere uitdeining van dit bedrijventerrein in de toekomst verhinderd wordt. Bij de afbakening van de bouwrijke zone moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande landbouwbedrijven.



- Omzetten van de bestaande industriezone (regionaal bedrijventerrein) aan het begin van de R. de Ghellinckstraat naar zone voor KMO's (lokale bedrijven). De zone is momenteel zo goed als volledig ingevuld met lokale bedrijfjes. De bestemming 'industriezone' is achterhaald. Een omzetting naar KMO-zone is dan ook een logische keuze.
- Aansluitend bij het landelijk woongebied langs de Sparrenstraat – R. de Ghellinckstraat ligt een KMO-zone. Het nog niet ingevulde deel van deze KMO-zone heeft de vorm van een spie en is daardoor moeilijk inzetbaar. Daarbij ligt de zone met de spie verder van de straat en dringt dus verder de open ruimte in. Dit zou de relatie van het landbouwperceel tussen de weg en de KMO-zone, met het achterliggende agrarische gebied verder hypothekeren. Een optimalisatie van deze zone is wenselijk. Eén van de mogelijkheden bestaat erin de zone te herschikken richting R. de Ghellinckstraat. Zo wordt/blijft de bedrijvigheid sterker aan de R. de Ghellinckstraat gebonden, wat wenselijk is. Een andere mogelijkheid bestaat erin een evenredig deel van het nog niet ingevulde deel van de KMO-zone met spie te schrappen en in ruil de zonevreemde woningen aan de overzijde van de weg, die gekneld liggen tussen twee andere kleine KMO-zones waarop zich reeds bedrijfsactiviteiten bevinden, om te zetten naar KMO-zone om op die manier een



meer ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel te bekomen. Binnen een RUP zullen de mogelijkheden verder uitgedrukt en afgetoetst worden en kunnen eventueel nog andere mogelijkheden afgewogen worden. De voorstellen van optimalisatie langs deze weg maken geen onderdeel uit van de planologische ruil in het kader van het lokaal bedrijventerrein.

- Voor de woningen, gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter, kan de woonfunctie, die als hoofdfunctie steeds aanwezig blijft, gecombineerd worden met een belangrijke nevenfunctie. In dit versnipperde gebied kunnen bedrijfseconomische aspecten van de nevenfunctie daarbij zwaarder doorwegen dan eventuele ruimtelijke argumenten. Bestaande vergunde bedrijvigheid kan blijven bestaan en verder evolueren alsook kan nieuwe bedrijvigheid worden toegelaten zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de activiteiten in overeenstemming zijn met de draagkracht van de omgeving. Nieuwe bedrijvigheid zonder woonfunctie kan zich niet in het landelijk woongebied vestigen. Deze mogelijkheden gelden enkel voor de woningen die effectief gelegen zijn langs de R. de Ghellinckstraat.

Maatregelen en acties

- Opmaak van een RUP R. de Ghellinckstraat waarbij een ruimtelijke en functionele optimalisatie wordt doorgevoerd.

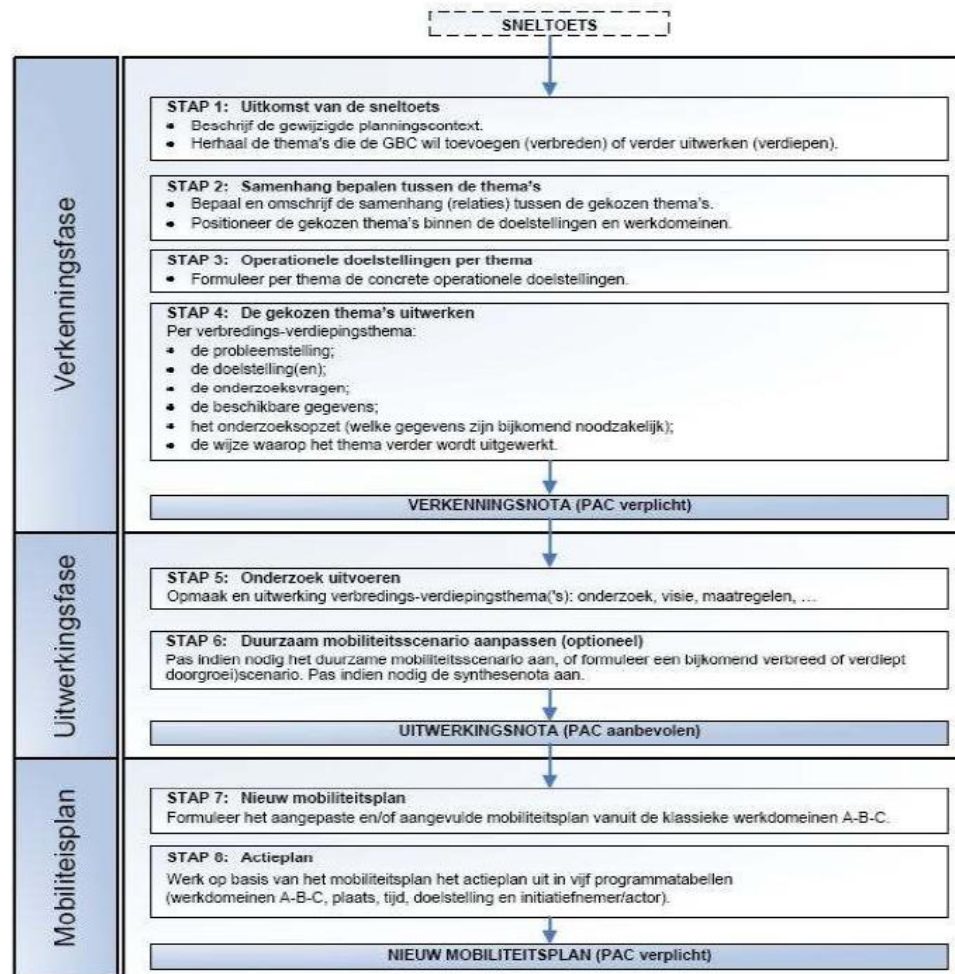
5.6 Visie op de gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Het mobiliteitsplan van Wielsbeke werd conform verklaard op 6 september 2001. De milieuvereenkomst met thema mobiliteit dateert van 2008. Momenteel is de gemeente bezig met de herziening van het mobiliteitsplan.

Opzet en aanleiding voor de herziening van het mobiliteitsplan, verbreden en verdiepen is om recente ruimtelijke ontwikkelingen en projecten te integreren in een geactualiseerd plandocument, om het draagvlak bij de gemeente en bij andere besturen, bij maatschappelijke actoren en als sensibilisering naar de bevolking toe te vergroten.

Het rapport stelt een bijsturing van de categorisering van het wegennet voor ten opzichte van wat in het huidige structuurplan (2002) is aangegeven. Daarbij is een belangrijke doelstelling om de vrachtverkeersstromen te richten op de gewenste routes. De verkeersveiligheid in de verblijfsgebieden zal ondersteund worden met een aangepast snelheidsregime. De verkeersleefbaarheid zal verbeterd worden door zone 30 af te bakenen in de verblijfsgebieden.

Volgend voorstel voor aangepaste categorisering wordt in de herziening van het mobiliteitsplan vooropgesteld:



Figuur 21: stappenplan herziening mobiliteitsplan (bron: mobiliteitsplan Wielsbeke uitwerkingsnota, november 2010)

Lokale wegen I, lokale verbindingswegen:

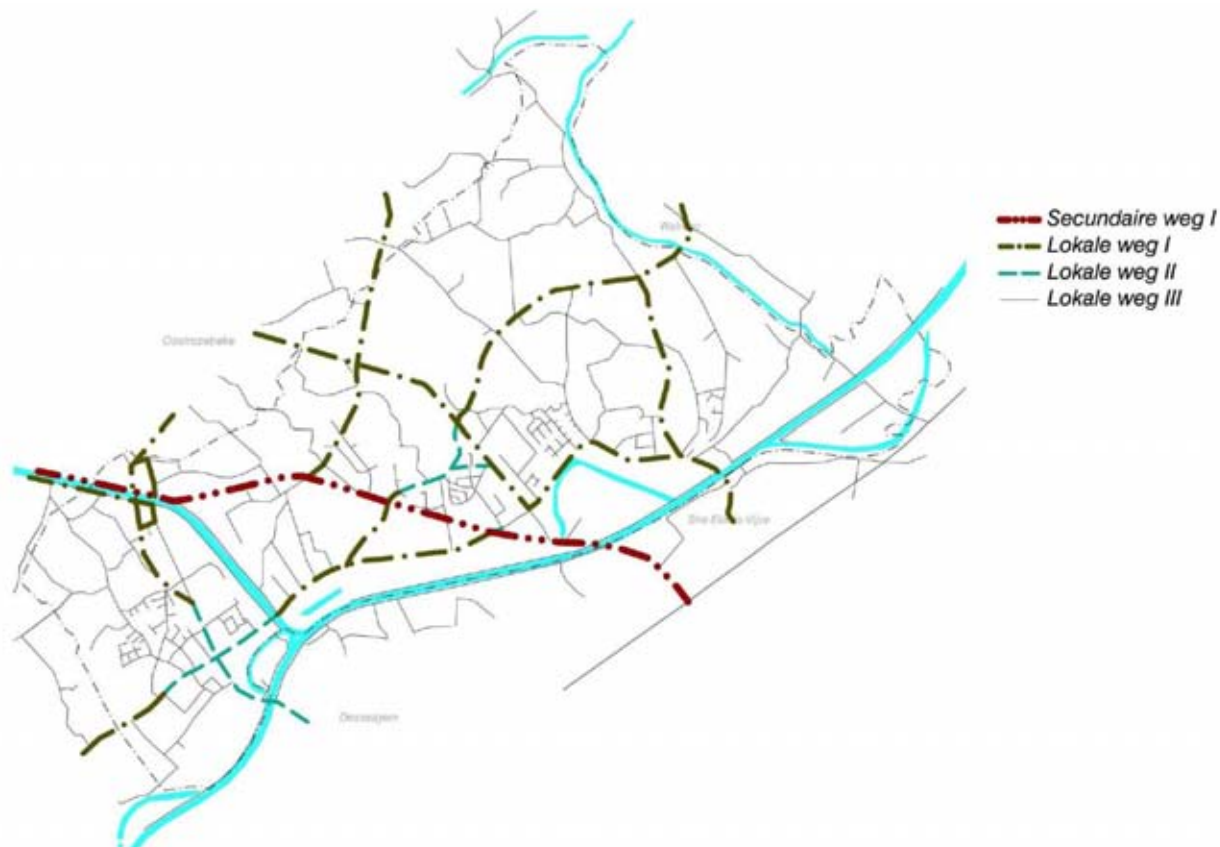
- Het volledige traject van de N357 Rijksweg
- N327 Wakkensesteenweg
- R. de Ghellinckstraat en Breesstraat
- Stationstraat vanaf de N382 tot aan de Lobeekstraat
- Ooigemstraat van N382 tot sas
- Desselgemsestraat (vanaf de 1e Linie Regimentstraat richting Desselgem)
- Bavikhoofsestraat (vanaf de G. Gezelstraat richting Hulste)
- Molenstraat tussen de Boffonstraat en de Ooigemstraat)
- Heirweg, module 14
- Fabiolalaan
- Verbindingsstraat

Lokale wegen II met ontsluitende functie:

- Molenstraat tussen Boffenstraat en N357
- Baron van der Bruggenlaan
- Wielsbeeksestraat
- Bavikhoofsestraat
- Desselgemsestraat
- Oostrozebeeksestraat tussen Wielsbeeksestraat en Fabiolalaan
- Lobeekstraat tot aan de Spaanderstraat

Lokale wegen III

- Stationsstraat van Lobeekstraat tot N357
- Alle andere wegen zonder ruimere verkeersfunctie zoals woonstraten en landbouwwegen met een ontsluitende functie



Figuur 22: Categorisering van de wegen
(bron: mobiliteitsplan Wielsbeke uitwerkingsnota, november 2010)

Lokale wegen I met een industriële ontsluitingsfunctie:

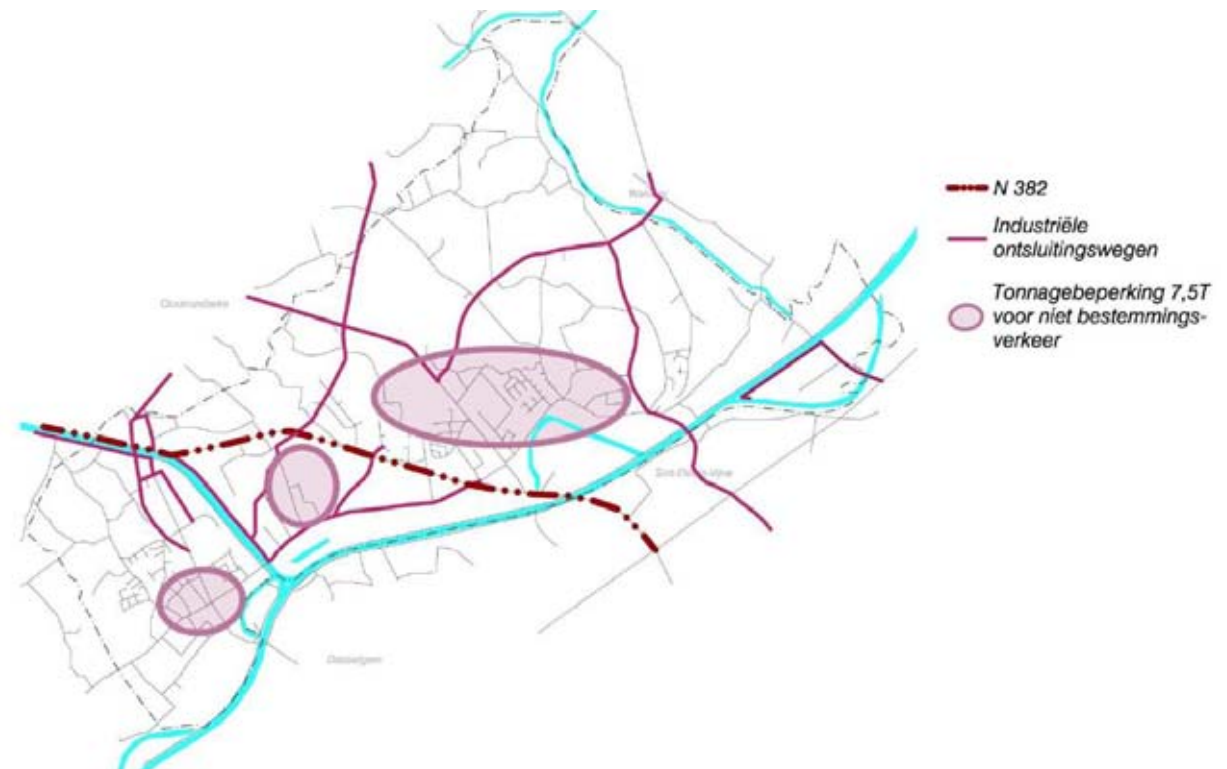
- Wakkensesteenweg (specifiek voor de ontsluiting van Balta)
- R. de Ghellinckstraat en Breestraat (voor de ontsluiting van resp. Unilin (Anatex) en Bosspan)
- Rijksweg, tussen het rondpunt met de Breestraat en de Molenstraat-Heirweg (specifiek voor de ontsluiting van Beaulieu)
- Rijksweg tussen Wakkensteenweg en N43 Waregem
- Oostrozebeeksestraat (tussen de Kanaalweg en de kruising met de Zwaantjesstraat)
- Zwaantjesstraat tussen Oostrozebeeksestraat en Fabiolalaan en de nieuwe weg in het verlengde van de Zwaantjesstraat Vaartstraat (parallel met het kanaal Roeselare-Leie)
- Heirweg
- Ooigemstraat
- Molenstraat tot Boffonstraat
- Pannenstraat
- Hooiestraat richting Waregem N43

Plus de N382 als secundaire weg

Wegen met tonnagebeperking 7,5T:

- Zonale afbakening van de kernen van Wielsbeke, Sint-Baafs-Vijve, de Stamphoek en de kern van Ooigem.

Bepaalde lokale wegen zijn, omwille van ontsluitingsmogelijkheid binnen de gemeente, belangrijke wegen voor het vrachtverkeer en worden nog eens afzonderlijk geselecteerd als wegen met een specifieke industriële ontsluitingsfunctie. Daarbij wordt het vrachtverkeer geconcentreerd op een aantal hoofdroutes voor de ontsluiting van de zones voor economische activiteiten zodat de belasting van woonomgevingen tot een minimum beperkt wordt. De wegen met een 'industriële ontsluitingsfunctie' verbinden deze zones met het hogere wegennet. Op de andere lokale wegen zal de gemeente via tonnagebeperking, snelheidsbeleid signalisatie en inrichtingsprincipes een ontradend beleid voeren om deze wegen te vrijwaren van niet gewenst vrachtverkeer.



Figuur 23: wegen met industriële ontsluitingsfunctie
(bron: mobiliteitsplan Wielsbeke uitwerkingsnota, november 2010)

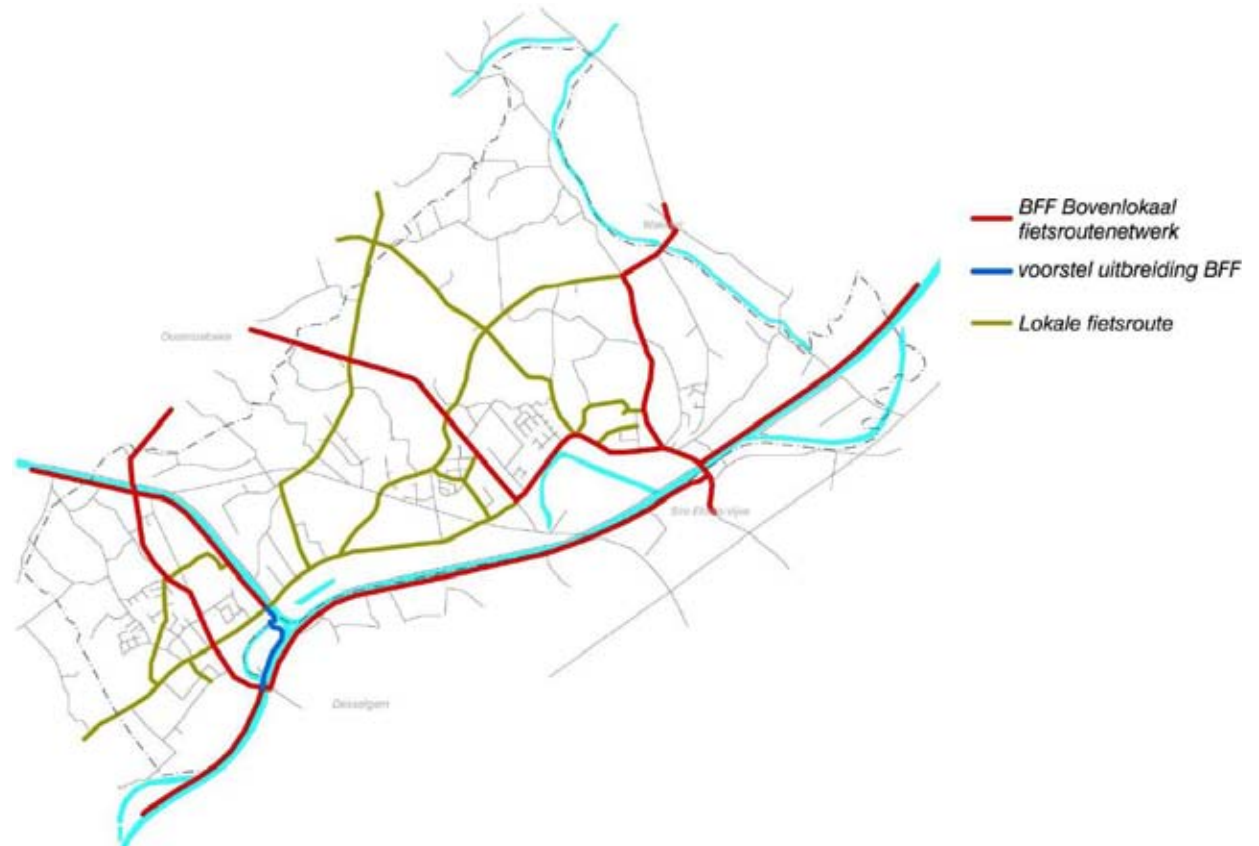
Lokale fietsroutes als aanvulling van BFF:

- Molenstraat - Heirweg
- Bavikhoofsestraat - Wielsbeeksestraat - Ooigemstraat - Stationstraat
- Guido Gezellestraat (van de Bavikhoofsestraat tot de Fabiolalaan)
- Vierlindenstraat - R. de Ghellinckstraat - Breesstraat
- W.B. Cartonstraat - Roterijstraat - Abeelestraat - Bossenstraat
- Lobeekstraat - Kapellestraat - Schoolstraat
- Kloosterdreef

De gemeente heeft nog volgende suggesties naar de provincie toe:

De gemeente wenst een aanvulling op het noordelijke jaagpad van de Leie. Op die manier is er directe aansluiting op het jaagpad van het kanaal Roeselare – Leie en moeten de fietsers niet telkens over de bruggen. De opname van een tracé ten noorden van de Leie in het lokale of provinciale fietsrouten netwerk is verder te onderzoeken. Daarnaast wenst de gemeente een fietstunnel onder de Wielsbeeksestraat naast de 3-trapssluis en een fietsbrug tussen Ooigem en Beveren-Leie ter hoogte van de oude Leiearm (roterij).

De gemeente vraagt om de Heirweg op te nemen in het BFF (Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk). Deze weg vormt de verbinding tussen Wakken en het hoofddorp Wielsbeke.



**Figuur 24: Fietsrouten netwerk
(bron: mobiliteitsplan Wielsbeke uitwerkingsnota, november 2010)**

Alternatieven voor het autoverkeer versterken

Om de bereikbaarheid en leefbaarheid in de toekomst te kunnen garanderen is het noodzakelijk de ongeremde groei van het autoverkeer tegen te gaan. Daarom wordt gekozen voor alternatieven voor het autoverkeer. In Wielsbeke moeten daartoe het netwerk trage wegen, waaronder het fietsnetwerk en het netwerk voor openbaar vervoer aangepast en vervolledigd worden. Verder moet watergebonden transport sterk gestimuleerd worden.

Trage wegen zijn wegen die uitsluitend of grotendeels gebruikt worden door niet-gemotoriseerd verkeer. Hieronder vallen, naast sommige buurtwegen, ook bijvoorbeeld openbare jaagpaden, voetwegen en kerkwegels. Trage wegen zijn belangrijk omdat ze verschillende functies combineren:

- trage wegen kunnen autoluwe verbindingen zijn tussen woonkernen, scholen, recreatiegebieden en andere attractiepolen binnen gemeenten;
- trage wegen hebben ook een recreatieve functie voor wandelaars en fietsers;
- trage wegen kunnen een belangrijke rol spelen in het verbinden van natuurgebieden;
- tenslotte hebben ze ook een cultuurhistorische waarde: het zijn dikwijls relictten van oude wegen, waarlangs men historische elementen zoals kapelletjes aantreft.

Wielsbeke zal een beleid voeren voor het behoud en de (natuur technische) inrichting van

de trage wegen en dit in concrete actieplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen uitwerken.

Om te komen tot een veilig en samenhangend **fietsroutenetwerk** geldt het provinciedekkend functioneel en recreatief netwerk als basis. De verfijning (= lokaal fietsroutenet) gebeurt op gemeentelijk niveau. Het lokaal netwerk zorgt binnen de grotere woonkernen voor veilige fietsverbindingen tussen de verschillende bovenlokale fietsassen en staat tevens in voor alternatieve routes. Een aantal wegen zullen bovendien enkel toegankelijk worden gemaakt voor het fietsverkeer (in combinatie met het openbaar vervoer), zodat goede interne fietsverbindingen worden gerealiseerd.

Aanvullend voor een werkbaar fietsnetwerk zijn volgende ingrepen nodig:

- aanleggen van nieuwe of verbeteren van bestaande vrijliggende fietspaden
- in de kernen: afstemmen van een netwerk voor langzaam verkeer op de belangrijkste socio-culturele knooppunten en mengen van het fiets- en mechanisch verkeer door het toepassen van lage snelheden voor dit mechanisch verkeer
- uitbouwen van recreatieve fietsroutes
- overleg met buurgemeenten i.v.m. continuïteit van de fietsroutes
- op plaatsen waar fietsers geconfronteerd worden met watergebonden activiteiten worden structurele omleidingen voorzien in samenspraak met de desbetreffende bedrijven

Het verbeteren en aangenamer maken van het **openbaar busvervoer** kan door:

- het realiseren van een hogere frequentie op de belangrijkste lijn (N357)
- aandacht te besteden aan aansluitingstijden, frequentie, comfort van de halteplaatsen

Watergebonden transport tenslotte, biedt belangrijke voorwaarden om transport van containers over de weg te reduceren. Gezien de hoge bezettingsgraad van de wegen zal de verdere economische ontwikkeling van de streek daarvan in belangrijke mate afhankelijk zijn.

5.7 Visie op gemeenschapsvoorzieningen

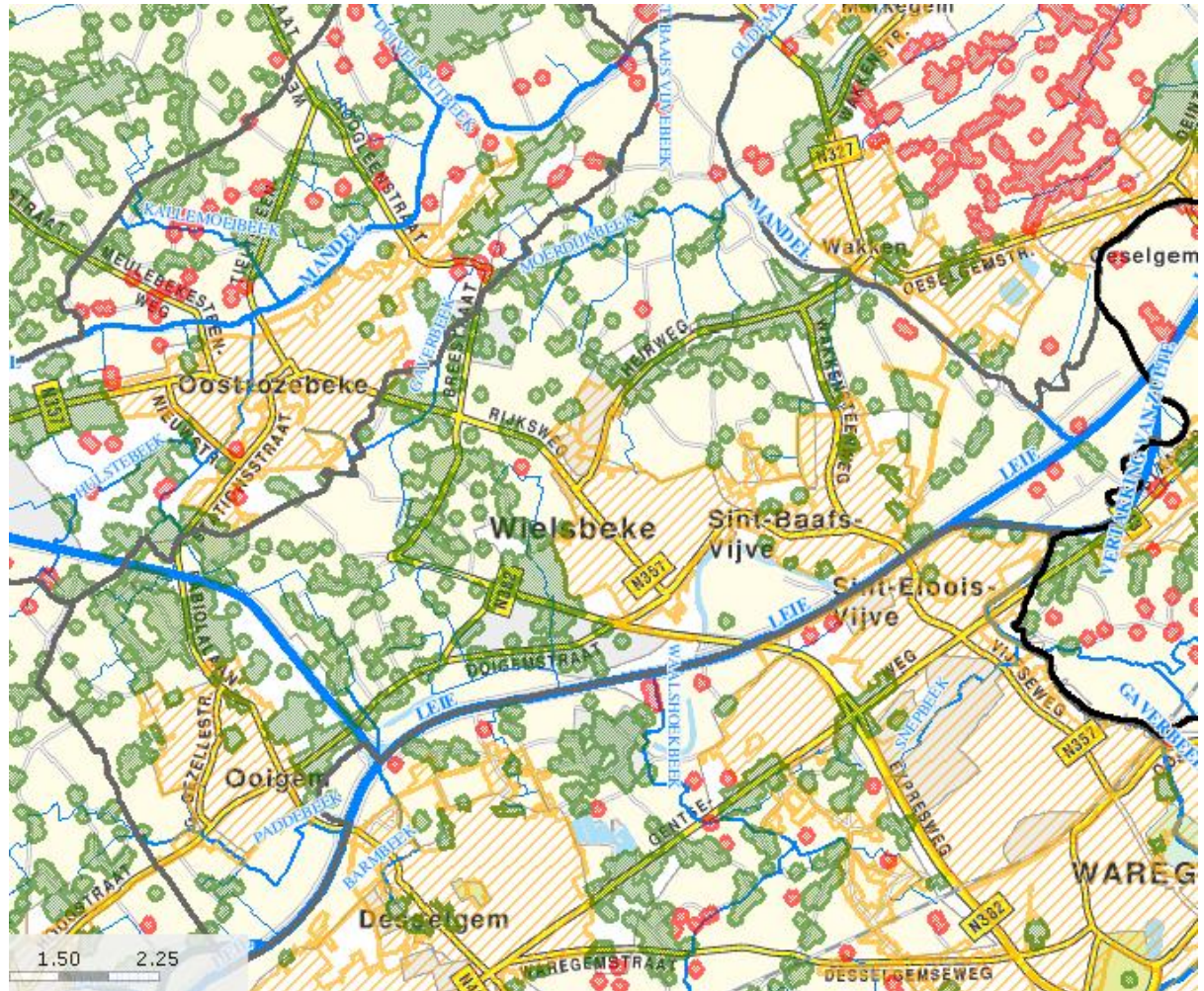
5.7.1 Waterzuiveringsinfrastructuur

Het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszones de gemeente is opgedeeld. De oranje gearceerde zones duiden op een gebied met bestaande aansluiting op een zuiveringsstation. Het afvalwater van Ooigem gaat naar het zuiveringstation van Beveren-Leie. Het afvalwater van Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve gaat naar Olsene. De groene zones zijn buitengebieden waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd: collectief te optimaliseren buitengebied. De rode zones zijn gebieden waar het afvalwater individueel zal moeten gezuiverd worden door middel van een IBA: individueel te optimaliseren buitengebied.

De gemeente heeft als taak de aanleg en het onderhoud van rioleringen, inclusief het toezicht op de correcte huisaansluiting. In het collectief te optimaliseren buitengebied dient het afvalwater door de gemeente te worden ingezameld tot aan het overnamepunt gemeentegewest en dit volgens de timing die in onderling overleg tussen de gemeente/ rioolbeheerder en het gewest wordt vastgelegd.

Voorzieningen gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit kunnen binnen de open ruimte ingeplant worden indien ze in overeenstemming zijn met de draagkracht van de open ruimte en aandacht gaat naar een landschappelijke inpassing. De gemeente kan deze initia-

tieven faciliteren door het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan.



Figuur 25: Zoneringsplan Wielsbeke (vmm)

5.7.2 Begraafplaats Wielsbeke Sint-Baafs-Vijve

De begraafplaats van Sint-Baafs-Vijve bevindt zich nog steeds rond de kerk van Sint-Baafs-Vijve maar de locatie is in de loop der tijd zo goed als volledig vol geraakt. Er dient op zoek gegaan te worden naar een nieuwe locatie.

In het kerngebied van Sint-Baafs-Vijve zelf is er geen goeie locatie meer te vinden die groot genoeg is om toekomstige uitbreidingen te kunnen opvangen. Bij de zoektocht komt men al snel uit aan de rand van de kern. Dit zijn echter naar bereikbaarheid en centralisatie niet altijd de beste locaties.

De idee groeide om de begraafplaats voor Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve te groeperen. Dit past binnen het uitgezette beleid waarbij Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve als een bipool worden beschouwd, waarbij bepaalde voorzieningen gemeenschappelijk voor beide kernen kunnen voorzien worden.

Momenteel bevindt de begraafplaats van Wielsbeke zich langs de 13^{de} liniestraat in de zone tussen de Leiemeander en de bebouwing van Wielsbeke. De begraafplaats is er prachtig en rustig gelegen doch direct aansluitend bij de bebouwing.

Gezien de begraafplaats van Wielsbeke prachtig is gelegen en op deze locatie nog uitbreidingsmogelijkheden zijn en de locatie vrij



centraal tussen beide centra is gelegen en daarmee dus ook relatief dicht bij de kern van Sint-Baafs-Vijve (er is zicht op de het centrum van Sint-Baafs-Vijve) is het een logische keuze om deze locatie naar de toekomst toe uit te bouwen als hoofdbegraafplaats voor de bipool Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve.

De begraafplaats zal daarbij als één samenhangend geheel bekeken worden waarbij een totaalconcept wordt uitgewerkt voor zowel het bestaande als het nieuwe deel. De gemeente zal hiertoe een masterplan laten opmaken.

5.7.3 Windmolens

De gemeente heeft een aantal sterke lijninfrastructuren binnen haar grenzen, die daarenboven gekoppeld zijn aan regionale bedrijvzones. Binnen de ruimtelijke visie voor windturbineparken van de provincie West-Vlaanderen behoort Wielsbeke (of toch delen van de gemeente) tot de 'Kortrijkse band' en meer bepaald tot de zoekzone van het stedelijk gebied Waregem, een verstedelijkte zone waar gestreefd wordt naar bundeling van turbineparken.

De gemeente vindt de bedrijventerreinen van d'Hooie, gekoppeld aan de Leie en onderdeel van het stedelijk gebied Waregem, alsook de bedrijventerreinen langs het kanaal geschikt als mogelijke zoekzones binnen de gemeente. Indien er vragen voor windmolens binnen de gemeente komen, dan zullen deze zones prio-

ritair naar voor geschoven worden. Er zijn plannen voor een aantal windmolens op d'Hooie. Langs het kanaal zijn nog geen concrete vragen omdat het momenteel technisch niet haalbaar is, onder meer door de nabijheid van woonomgevingen. Indien er zich in de toekomst misschien toch verantwoorde mogelijkheden zouden voordoen door de snelle evolutie van de technologieën, dan vindt de gemeente de kanaalzone een tweede mogelijke locatie binnen de gemeente voor windmolens.

5.7.4 Site Hernieuwenburg

In het vigerende GRS (2002) wordt verwezen naar de plannen die de gemeente heeft met deze locatie. Daarbij wordt gesteld dat toekomstige knooppunten van publieke voorzieningen, zoals onder meer het domein Hernieuwenburg naar het voorbeeld van Sint-Baafs-Vijve, opgewaarderd worden.

De gemeente heeft ondertussen een masterplan voor deze site uitgewerkt. We verwijzen hier naar punt 2.11 voor meer duiding. Bedoeling is te evolueren naar een groepering van openbare diensten op de site. Er zouden ondermeer een bibliotheek, sociaal huis, cultureel centrum, wijkpolitiedienst en een uitbreiding van het gemeentehuis een plaats moeten krijgen.

Deze voorzieningen zijn volgens het vigerende BPA niet mogelijk op de site. Een herziening van de bestemmingen is noodzakelijk.

Maatregelen en acties

- Opmaak van een RUP Hernieuwenburg
- Opmaak van een RUP uitbreiding begraafplaats Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve

5.8 Inname herbevestigde agrarische gebieden

Verskillende toekomstige ruimtelijke ingrepen, zoals voorgesteld in dit GRS, worden voorzien in zogenaamd herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het gaat om:

- de uitbreiding van Kraaienhof,
- de zoekzone voor het lokaal bedrijventerrein en
- de zoekzones voor wonen op langere termijn.

Het gebied ten noorden van de Molenstraat is volgens het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied (de gewestplanwijziging van 1998 werd grotendeels vernietigd door de Raad van State). Binnen de perimeter van de HAG heeft de herbevestiging van de bestemmingen alleen betrekking op de agrarische, natuur-, bos- en overige groengebieden. Woonuitbreidingsgebieden maken geen deel uit van de beslissing. Aldus blijft het gewestplan hier onverminderd van kracht en betekent dit geen inname van HAG.

De Vlaamse overheid zal de opties in de herziening van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden “voldoende terughoudend” beoordelen. Dit betekent dat de gemeentelijke opties steeds getoetst zullen worden aan de

ruimtelijke doelstellingen voor samenhangende landbouwgebieden op Vlaams niveau.

Hoewel de gebieden voor wonen te Wielsbeke, Sint-Baafs-Vijve en Ooigem, voor het lokaal bedrijventerrein alsook voor de uitbreiding van Kraaienhof echter al in het vigerende GRS (2002) zijn aangeduid, werden deze toch binnen de perimeter van de herbevestigde agrarische gebieden (HAG) opgenomen tijdens het afbakeningsproces van de gebieden voor natuur, bos en landbouw uitgevoerd door het Vlaams Gewest. Nochtans wordt gesteld dat in alle redelijkheid zal rekening gehouden worden met reeds afgelegde planningsprocessen.

Er dient een afdoende afweging ten aanzien van de agrarische structuur te gebeuren. Elementen die in deze verantwoording zeker aan bod moeten komen zijn:

- onderzoek naar alternatieve locaties,
- naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en
- naar de mogelijke flankerende maatregelen.

Onderzoek alternatieve locaties

Voor een onderzoek naar alternatieve locaties verwijzen we naar de respectievelijke hoofdstukken.

Impact op samenhang agrarische structuur

Aangaande de impact op het functioneren van de agrarische structuur kan gesteld worden dat de voorgestelde gebieden steeds zo dicht mo-

gelijk aanleunen bij het bestaande (woon)weefsel en dat bij het locatie-onderzoek gezocht werd naar een locatie waarvan de impact op de samenhangende landbouwgebieden het kleinst was. Zones die de samenhang binnen nog aaneengesloten, grote landbouwgebieden dreigden aan te tasten, werden uitgesloten.

Voor de woonzones die gereserveerd worden voor mogelijke invullingen op langere termijn, betekent deze reservering eerder het met zekerheid bestendigen van de huidige landbouwfunctie tot 2017. Zelfs daarna dient de behoefte aan bijkomende woningen omstandig te worden aangetoond vooraleer deze gebieden ook daadwerkelijk zullen kunnen aangesneden worden. Door ze te behoeden van andere ruimtegebruikfuncties worden de landbouwactiviteiten op deze locaties in feite voor middellange en allicht ook nog langere termijn veilig gesteld.

Voor het lokaal bedrijventerrein heeft de gemeente een locatie naar voor geschoven die momenteel al aangetast en versnipperd is. Op die manier is de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur het kleinst. Het gaat om een gebied ingesloten door een grootschalig bedrijf en de ontwikkelingen van Oostrozebeke met onder meer een zone voor KMO's. In het gebied zijn momenteel al enkele bedrijfjes aanwezig als ook wordt het agrarisch gebied op deze locatie onderbroken door twee zones voor KMO's.

Voor de site Kraaienhof betekent de uitbreiding wel de inname van een ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebied. Daarom heeft de gemeente ervoor geopteerd de uitbreiding zo beperkt mogelijk te houden, door het aantal bijkomende sportterreinen tot een minimum te beperken. Er zou nog slechts één bijkomend voetbalveld op Kraaienhof voorzien worden, naast een herlokalisatie van een bestaand terrein aan de Lobeekstraat, waarbij zal gestreefd worden naar een zo compact mogelijke inpassing en een kwalitatieve afwerking richting open landbouwgebied. Het gaat om de inname van ongeveer 2 ha herbevestigd agrarisch gebied, waarbij gezien de ligging en de omvang van de benodigde uitbreiding bezwaarlijk van een aantasting van grote samenhangende landbouwgebieden kan gesproken worden. Aldus kan geoordeeld worden dat de gewenste inname van agrarisch gebied geen schade toebrengt aan de agrarische macrostructuur.

De nieuwe sporthal en de tennisterreinen worden ondergebracht in Wielsbeke op de site Lobeek zodat geen verdere inname van landbouwgebied nodig is. Voor deze elementen spelen de voordelen van gezamenlijke exploitatie en onderhoud niet.

Flankerende/compenserende maatregelen

Aan de zoekzones voor wonen zijn op middellange termijn geen planologische initiatieven gekoppeld. Aldus zijn flankerende of compenserende maatregelen nog niet aan de orde.

De bestemming van de zone voor lokaal bedrijventerrein zal gelijktijdig gebeuren met het omzetten van bestaande KMO-zones naar open ruimte bestemmingen, in de meeste gevallen een agrarische bestemming. Het gaat daarbij vaak om stukken KMO-zone die vrij geïsoleerd in de open ruimte zijn gelegen. Het omzetten van deze zones naar agrarisch gebied zal de ruimtelijk-functionele samenhang binnen de agrarische structuur bestendigen en veilig stellen voor de toekomst. Aldus betekent deze ingreep in feite het behouden van de samenhang binnen nog waardevolle aaneengesloten grotere landbouwgebieden, en het groeperen van KMO-zones in een gebied dat momenteel al versnipperd is door bedrijvigheid. Bij deze ingreep zal het planologisch evenwicht dus hersteld worden.

Voor de uitbreiding van de site Kraaienhof zal er voorafgaand overleg met de betrokken landbouwer(s) zijn. Er is momenteel echter geen zicht op het belang van de getroffen gronden voor de betrokken landbouwer(s). Gegevens over bedrijfsstructuur, bedrijfsopvolging, geschiktheid van de grond voor bepaalde teelten en het aandeel daarvan binnen een bedrijf, ... zijn de exclusiviteit van de Vlaamse Landmaatschappij.

Als flankerende maatregel onderzoekt de gemeente momenteel of er grondenruil mogelijk is voor de getroffen landbouwers. De gemeente heeft hiertoe de VLM aangesteld.

Bijlagen

Woningbehoeftestudie
Behoeft regionale bedrijventerreinen
Evaluatie KMO-zones in functie van een lokaal bedrijventerrein

Inhoudsopgave

1	Woonbehoeftestudie	3
1.1	Analyse van de woningbehoefte	3
1.1.1	Demografische analyse.....	3
1.1.1.1	Evolutie bevolking.....	3
1.1.1.2	Bevolkingsgroei per leeftijdsklasse	4
1.1.1.3	Bevolkingspiramide	4
1.1.1.4	Evolutie gezinnen	5
1.1.2	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	6
1.1.2.1	Bevolkingsprognose	6
1.1.2.2	Gezinsprognose.....	7
1.1.2.3	Woningbehoefte.....	7
1.2	Analyse van het woningaanbod.....	9
1.2.1	Evolutie woongelegenheden.....	9
1.2.2	Analyse van het bestaande juridische aanbod.....	10
1.2.2.1	Verminderen van de langdurige leegstand	10
1.2.2.2	Verdichting van het bestaande woonweefsel	10
1.2.2.3	Aansnijden van uitgeruste gronden en juridische vastliggende kavels	10
1.2.2.4	Reserveaanbod	11
1.3	Confrontatie behoefte en aanbod.....	13
2	Behoeftenberekening regionale bedrijvigheid	14
2.1	Inleiding	14
2.2	Behoeftenberekening regionale bedrijvigheid	14
2.2.1	Ruimtelijk-economische visie specifieke economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt.....	14
2.2.2	Visie gemeente Wielsbeke.....	15
2.2.3	Wijzigend beleidskader: tweede herziening ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	18
2.3	Ruimte voor bijkomende regionale bedrijvigheid	20
2.3.1	Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV).....	20
2.3.2	Ruimtelijk-economische visie specifieke economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt.....	20
2.3.3	Visie gemeente Wielsbeke.....	21
3	Evaluatie lokale bedrijventerreinen	22

1 Woonbehoeftestudie

1.1 Analyse van de woningbehoefte

1.1.1 Demografische analyse

Bij de behoefteberekening wordt uitgegaan van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden ten gevolge van de aangroei van het aantal gezinnen. Voor het inschatten van de behoefte wordt uitgegaan van een gesloten bevolkingsprognose, conform de principes van het RSV en de omzendbrief 97/03.

1.1.1.1 Evolutie bevolking

Het bevolkingsaantal te Wielsbeke verloopt in stijgende lijn. De groeiindex op arrondissement- en provinciaal niveau is beduidend lager. Wielsbeke is bovendien koploper in het arrondissement Tielt.

Tabel 1: bevolginsevolutie 1970-2007

	1970	1981	1991	1999	2007
Wielsbeke	7782	8221	8389	8815	9002
arr. Tielt	78618	84982	85687	87731	89178
groei (1970=100)					
Wielsbeke	100	105,6	107,8	113,2	115,6
arr. Tielt	100	107,1	109,0	111,6	113,43

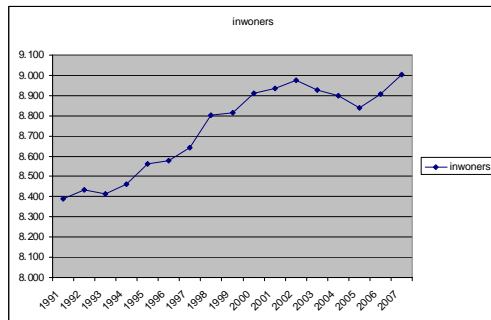
Bron: NIS, Volkstellingen
Bron: aps.Vlaanderen.be

In onderstaande tabel wordt nader ingezoomd op de periode 1991-2007.

Tabel 2: bevolkingsevolutie 1991-2007

	1991	1997	2002	2007	Totaal
Aantal inwoners	8389	8644	8977	9002	
Evolutie		+255	+333	+25	+613
Proc. Evolutie	100	103,0	107,0	107,3	+7,3%

Bron: lokale statistieken Vlaanderen



1.1.1.2 Bevolkingsgroei per leeftijdsklasse

Wielsbeke ontsnapt duidelijk niet aan de algemene trend van huishoudensverdunding en bevolkingsveroudering.

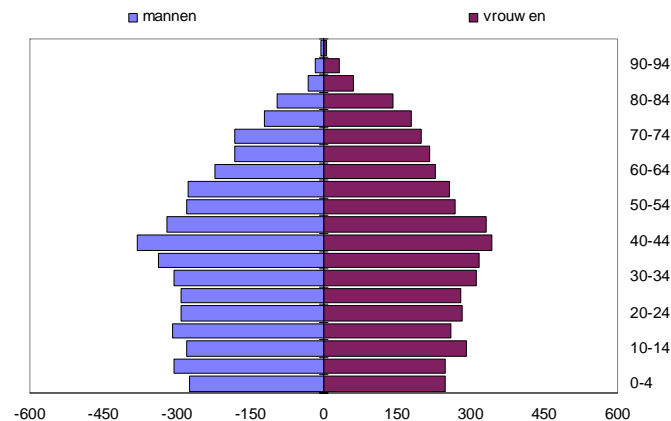
Tabel 3: bevolkingsgroei per leeftijdsklasse

in abs. en % van totale bevolking	1970		1981		1991		1996		2007	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0-14 jaar	2140	27,5	1866	22,7	1680	19,6	1719	20,5	1651	18,34
15-65 jaar	4775	61,3	5387	65,5	5645	65,8	5562	66,3	5888	65,41
+ 65 jaar	865	11,1	968	11,7	1253	14,6	1108	13,2	1463	16,25

1.1.1.3 Bevolkingspiramide

Zowel bij de mannen als bij de vrouwen is de leeftijdsklasse 40-44 jaar het sterkst vertegenwoordigd in 2007. Bij de jongeren is het aandeel mannen het hoogst, bij de oudere leeftijdsklassen zijn er opvallend meer vrouwen.

Figuur 1: Bevolkingspiramide Wielsbeke op 1/1/2007



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek

1.1.1.4 Evolutie gezinnen

In zowel Wielsbeke als het arrondissement Tielt nam de groei van de gezinnen sinds 1981 gestaag af. Niettemin is de relatieve groei van het aantal huishoudens in Wielsbeke nog opmerkelijk hoger dan deze in het arrondissement.

Tabel 4: gezinsevolutie 1970-2007

	1970	1981	1991	1999	2007
Gezinnen					
Wielsbeke	2163	2621	2690	3226	3466
arr. Tielt	24065	27503	30356	33128	35130
groei (1970=100)					
Wielsbeke	100	121,2	124,4	149,1	160,2
arr. Tielt	100	114,3	126,1	132,6	145,98

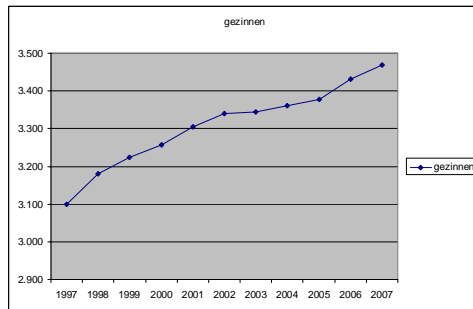
Bron: NIS, Volkstellingen
Bron: aps.Vlaanderen.be

In onderstaande tabel wordt nader ingezoomd op de periode 1991-2007.

Tabel 5: gezinsevolutie 1991-2007

	1991	1997	2002	2007	Totaal
Aantal gezinnen	2690	3099	3341	3469	
Evolutie		+409	+242	+128	+779
Proc. Evolutie	100	115,2	124,2	129,0	+29%
gezinsgrootte		2,79	2,69	2,59	-0,20

Bron: lokale statistieken Vlaanderen



Volgens de gezinnenprognose in het vigerende Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2002) zou het aantal gezinnen tussen 1997 en 2007 toenemen van 3099 tot 3371. Uit de reële evolutie over deze periode blijkt dat het aantal gezinnen **98 meer bedraagt dan wat in de prognose was voorzien**.

De gemiddelde gezinsgrootte bedroeg in 2007 2,59 leden. Hiermee ligt de gemiddelde gezinsgrootte in Wielsbeke hoger dan in het Vlaams Gewest (2,39). Ten opzichte van 1997 kende de gemiddelde gezinsgrootte een dalende tendens.

1.1.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen. Een belangrijk element hierbij is de gezinsverdunding. Dit fenomeen heeft te maken met vergrijzing van de bevolking, een toenemend aantal echtscheidingen en het zelfstandig wonen van ongehuwden.

1.1.2.1 Bevolkingsprognose

De bevolkingsevolutie wordt via een gesloten bevolkingsprognose berekend. Een gesloten prognose houdt enkel rekening met de natuurlijke component, zijnde de te verwachten geboorten en sterften. Deze worden berekend op basis van de huidige leeftijdsstructuur van Wielsbeke en de overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers. Bij een gesloten bevolkingsprognose wordt geen rekening gehouden met de te verwachten migraties.

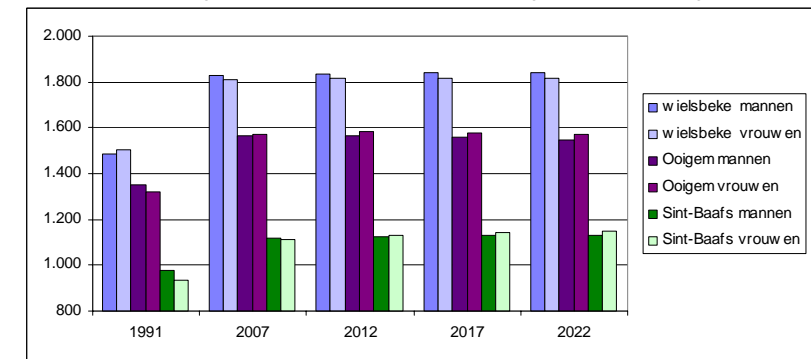
Tabel 6: gesloten bevolkingsevolutie van de totale bevolking

Jaar	absolute cijfers			Index (2007 = 100)		
	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal
2007	4.509	4.493	9.002	100,0	100,0	100,0
2012	4.523	4.526	9.050	100,3	100,7	100,5
2017	4.528	4.535	9.063	100,4	100,9	100,7
2022	4.523	4.530	9.052	100,3	100,8	100,6
evolutie 2007-2022	14	37	50			

Tabel 7: bevolkingsevolutie per leeftijdsklassen van 20 jaar

Leeftijdsklasse	2007			2012			2017			2022		
	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal
0-19	1.173	1.047	2.220	1.087	1.000	2.087	1.023	915	1.938	929	867	1.796
20-39	1.223	1.193	2.416	1.189	1.132	2.321	1.160	1.110	2.270	1.175	1.079	2.254
40-59	1.257	1.196	2.453	1.302	1.248	2.549	1.316	1.285	2.601	1.279	1.231	2.510
60-79	708	821	1.529	788	859	1.647	843	904	1.747	944	1.003	1.946
80+	148	236	384	157	287	445	185	321	507	196	350	546
Totaal	4.509	4.493	9.002	4.523	4.526	9.050	4.528	4.535	9.063	4.523	4.530	9.052

De bevolking zal volgens de gesloten bevolkingsprognose licht stijgen de komende 15 jaar. **Op 1 januari 2010 telde de gemeente Wielsbeke volgens haar bevolkingsregister echter reeds 9152 inwoners. Daarbij kan opgemerkt worden dat de groei van het aantal inwoners een natuurlijke aangroei is (meer geboorten dan overlijdens) en dat het migratiesaldo negatief was (meer vertrekkers dan aankomsten).** Hieruit kunnen we concluderen dat omzichtig moet omgesprongen worden met de prognoses en dat het berekende te realiseren aanbod als een ondergrens kan beschouwd worden. Bijsturing in de tijd moet mogelijk zijn.



1.1.2.2 Gezinsprognose

Tabel 8: evolutie van het aantal gezinnen volgens een gesloten bevolkingsprognose

	2007	2012	2017	2022	Totaal
Aantal gezinnen	3466	3627	3783	3926	
Evolutie		+161	+156	+143	+460

Tabel 9: evolutie van het aantal gezinnen per leeftijdsklasse van 20 jaar

Leeftijdsklasse	2007			2012			2017			2022		
	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal
0-19	3	0	3	3	0	3	4	0	4	4	0	4
20-39	854	110	964	791	122	913	759	133	892	743	149	893
40-59	1.145	191	1.336	1.186	221	1.406	1.202	247	1.449	1.174	255	1.429
60-79	648	274	922	717	296	1.013	764	324	1.089	849	363	1.212
80+	121	120	241	135	156	291	167	182	349	176	212	388
Totaal	2.771	695	3.466	2.832	794	3.627	2.897	885	3.783	2.947	979	3.926

Tabel 10: evolutie van het aantal gezinnen per deelgemeente

	2007	2012	2017	2022	Evolutie	Evolutie	Evolutie
					2007-2012	2012-2017	2017-2022
Wielsbeke	1365 (39%)	1424 (39%)	1505 (40%)	1595 (41%)	59	82	89
Sint-Baafs-Vijve	860 (25%)	897 (25%)	922 (24%)	954 (24%)	37	25	32
Ooigem	1241 (36%)	1306 (36%)	1355 (36%)	1377 (35%)	65	49	22
Totaal	3466	3627	3783	3926	161	156	143

Opn.: de gemeente Wielsbeke in zijn geheel telt in de statistiek van de gezinssamenstelling in 2007 5 gezinnen meer dan de som van zijn deelgemeenten. Omdat dit verschil zo klein is kunnen deze cijfers toch gebruikt worden om een beeld te scheppen van de toekomstige woningbehoefte. Deze gegevens werden verrekend opdat de verhoudingen blijven kloppen.

1.1.2.3 Woningbehoefte

De woningbehoefte wordt bepaald door het verschil tussen het aantal gezinnen op het einde van een periode vermenigvuldigd met de frictieleegeestand (3%) en het aantal gezinnen aan het begin van de periode. De frictieleegeestand is nodig om verhuisbewegingen mogelijk te maken.

Tabel 11: raming woningbehoefte 2007-2022

	2007	2012	2017	2022	Evolutie	Evolutie	Evolutie
					2007-2012	2012-2017	2017-2022
Aantal gezinnen	3466	3627	3783	3926	+161	+156	+143
Woningbehoefte (gesloten prognose *1,03)		3736	3897	4044	+270	+161	+147

Op basis van de inschatting van de toekomstige demografische ontwikkelingen van de bevolking in Wielsbeke (gesloten prognose) en rekening houdend met een frictieleegeestand van 3%, wordt de woningbehoefte voor de gemeente in de periode 2007-2022 op **578 bijkomende woningen** ingeschat, voor de periode 2007-2017 op **431 woningen**.

De behoefte 2007-2012 is hoger dan voorzien in het vigerende GRS (2002).

Door de toenemende gezinsverdunding zal in de toekomst ook de vraag naar kleinere woon-eenheden toenemen. Dit zal zich manifesteren in een bijkomende vraag naar diverse typologieën waarbij tevens appartementen aan bod komen.

De mogelijkheden van de verschillende kernen binnen de gemeente om de woningbehoefte op te vangen, zijn vastgelegd door de provincie in het PRS.

Kern	Selectie provincie	Mogelijkheden
Wielsbeke	Structuurondersteunend hoofddorp	Opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern + aangroei van de huishoudens die niet kerngebonden zijn + mogelijkheid eigen groei van de huishoudens van andere geselecteerde kernen in het buitengebied.
Ooigem	Bedrijfsondersteunend hoofddorp	Opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern
Sint-Baafs-Vijve	Woonkern	Opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern

De woningbehoefte wordt daarom verdeeld over de verschillende kernen, rekening houdend met het aandeel woningen per statistische sector in 2007¹. Naar analogie met het vigerende GRS (2002) worden tot de kern Ooigem de statistische sectoren B001, B01 en B022 gerekend en tot de kern Sint-Baafs-Vijve de sectoren C00 en C01. Het aandeel kerngebonden woningen binnen Ooigem bedraagt 27,7% en binnen Sint-Baafs-Vijve 16% van het totale aantal woningen binnen de gemeente. Uit tabel 10 blijkt dat het aandeel woningen van de verschillende deelgemeenten grotendeels gelijk blijft tussen 2007 en 2022. We gaan ervan uit dat dit ook het geval is voor het aandeel woningen van de kernen Ooigem en Sint-Baafs-Vijve. De woningbehoefte kan aldus op volgende manier opgevangen worden:

	Evolutie 2007-2012	Evolutie 2012-2017	Evolutie 2017-2022	Totaal
Kern Ooigem (27,7%)	75	44	41	+160
Kern Sint-Baafs-Vijve (16%)	43	26	24	+93
Kern Wielsbeke (overige)	152	91	82	+325
Totaal	+270	+161	+147	+578

¹ Gegevens: NIS (2007)

1.2 Analyse van het woningaanbod

1.2.1 Evolutie woongelegenheden

Het aantal woongelegenheden dat erbij gekomen is in de periode 2002-2007 is hoger dan in de prognose van het GRS (2002). Het verschil tussen het aantal woningen en appartementen in 2007 (3533) en het aantal gezinnen (3466) bedraagt 67. Om een voldoende frictieeegstand te hebben zou het verschil minstens 104 moeten bedragen.

Tabel 12: evolutie van het aantal woongelegenheden 1991-2007

	1991	1997	2002	2007	Totaal
Aantal woningen		3089	3251	3389	
Aantal appartementen		39	58	144	
Aantal wooneenheden	2872	3128	3329	3533	
Evolutie		+256	+201	+204	+661

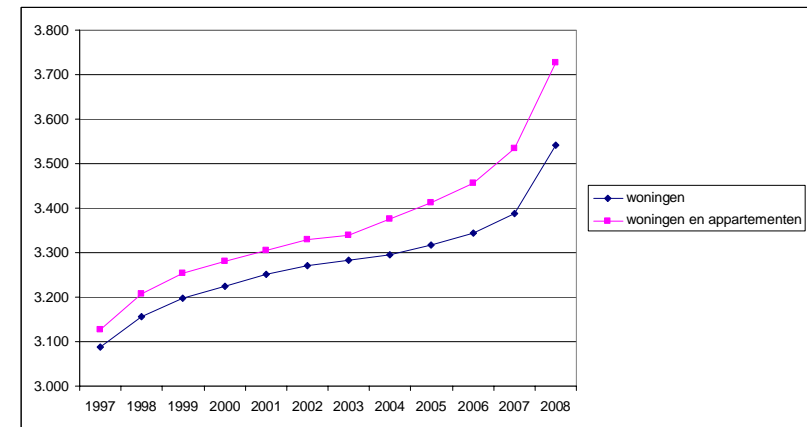
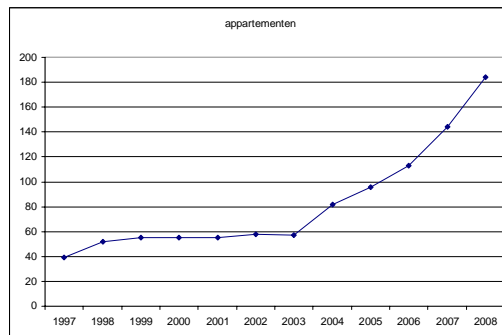
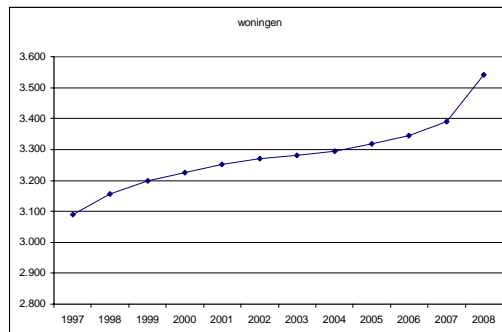
Bron: NIS Volks- en woningtelling 1991, Socio-Economische Enquête 2001

Tabel 13: de bouwactiviteit tussen 1997 en 2007

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Totaal
Verbouwingen	20	74	26	25	20	27	28	32	25	30	307
Nieuwe woningen	55	54	41	26	68	40	63	117	126	104	694
Totaal	75	128	67	51	88	67	91	149	151	134	1001

Bron: aps.vlaanderen.be

Vanaf 2003 is er een duidelijke toename van het aantal appartementen. De vorm van verdichting kent duidelijk een evolutie gedurende de voorbije 4 jaar terwijl in de vorige periode zeer weinig appartementen werden gebouwd. De weinige appartementen die er zijn in Wielsbeke zijn niet gelijk verspreid over de wijken. In Ooigem en Wielsbeke centrum is het grootste deel terug te vinden, waar in 2008 5% à 6% van de woongelegenheden een appartement betreft. In deze twee wijken is in de loop van 2006 het aantal appartementen bijna verdubbeld. In de wijk Sentebaes centrum is slechts 3,5% appartementen aanwezig.



1.2.2 Analyse van het bestaande juridische aanbod

1.2.2.1 Verminderen van de langdurige leegstand

Met het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de Huisvestingsdienst Regio Izezem, heeft de gemeente Wielsbeke beslist om een actieve rol op te nemen inzake leegstandsbestrijding. Met ingang van 2009 werd een heffingsreglement ingevoerd. Sinds die datum wordt opnieuw werk gemaakt van een inventarisatie van leegstaande panden. Eind 2009 stonden **54 woningen** op de gemeentelijke inventaris.

1.2.2.2 Verdichting van het bestaande woonweefsel

Onder verdichting wordt onder meer het vervangen van eengezins- door meergezinswoningen verstaan alsook het invullen van vrijkomende bedrijfsites binnen het bestaand woonweefsel. Verdichtingsprojecten komen tegemoet aan de vraag naar kleinere wooneenheden. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van specifieke doelgroepen zoals starters, bejaarden en alleenstaanden. Bovendien creëert verdichting extra woongelegenheden zonder bijkomend ruimtebeslag. Binnen de woonkernen in de gemeente bieden zich in de toekomst nog mogelijkheden aan voor reconversie van bedrijfsites. Op korte termijn staat een reconversie van de site van Smet Ingeneering gepland. Er zouden een 12-tal woningen kunnen gerealiseerd worden.

Appartementsbouw bedroeg in de periode voor 1997 ongeveer 10% van het gerealiseerde aanbod, in de periode 1997-2007 bedroeg dit 32%. Daarmee is het aanbod appartementen van nog geen 2% van het aanbod in 2002 naar 4% van het aanbod in 2007 gestegen. Rekening houdend met de huidige trends (verzadiging van de markt) wordt aangenomen dat ongeveer 20% van de behoefte zal ingevuld worden door verdichting.

1.2.2.3 Aansnijden van uitgeruste gronden en juridische vastliggende kavels

In 2010 werd een inventaris opgemaakt van onbebouwde percelen. Daartoe behoren de onbebouwde percelen in verkaveling, onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en onbebouwde binnengebieden in woongebied (hierbij dient vermeld te worden dat enkel de binnengebieden groter dan 0,5 hectare werden nagekeken). Voor de onbebouwde percelen langs uitgeruste weg werden de potentiële percelen berekend volgens de te hanteren perceelsbreedte conform de omzendbrief RO 97/03, namelijk 6, 10, 15 m voor respectievelijk gesloten, halfopen en open bebouwing.

Tabel 14: inventaris onbebouwde percelen 2010

	Onbebouwde percelen in verkavelingen	Onbebouwde percelen langs uitgerust weg	Onbebouwde binnen-gebieden
Wielsbeke	115	49	34
Ooigem	130	70	49
Sint-Baafs-Vijve	29	22	35
Totaal	274	141	118

Niet alle theoretisch beschikbare aanbod zal de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen.

- Voor de onbebouwde percelen in verkavelingen en de onbebouwde binnengebieden in woongebied wordt een realisatiegraad (RG) van 80% op een periode van 10 jaar genomen, of 40% op een periode van 5 jaar, of 16% op 2 jaar.
- Voor onbebouwde percelen langs uitgeruste weg wordt een realisatiegraad (RG) van 30% op 10 jaar genomen, of 15% op 5 jaar, of 6% op 2 jaar.

Tabel 15: inschatting van de reële bouw mogelijkheden per deelgemeente

	Onbebouwde percelen in verkavelingen	Reële bouw mogelijk-heden 2010-2012 RG=0.16	Reële bouw mogelijk-heden 2012-2017 RG=0.4	Onbebouwde percelen langs uitgerust weg	Reële bouw mogelijk-heden 2010-2012 RG=0.06	Reële bouw mogelijk-heden 2012-2017 RG=0.15	Onbebouwde binnen-gebieden	Reële bouw mogelijk-heden 2010-2012 RG=0.16	Reële bouw mogelijk-heden 2012-2017 RG=0.4
Wielsbeke	115	18	46	49	3	7	34	5	14
Ooigem	130	21	52	70	4	11	49	8	20
SBV	29	5	12	22	1	3	35	6	14
Totaal	274	44	110	141	12	21	118	19	47

1.2.2.4 Reserveaanbod

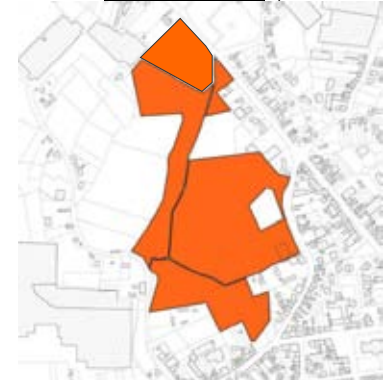
Naast de mogelijkheden binnen het direct inzetbaar aanbod, kan men ook nog een reserveaanbod onderscheiden. Dit zijn de onbebouwde gebieden in woonuitbreidingsgebied (die groter zijn dan 0,5 ha). Deze mogen pas aangesneden worden als het direct inzetbaar aanbod niet kan voldoen aan de behoefte.

Ter volledigheid worden alle woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente overlopen.

WUG	Stand van zaken 2008
Schaapsdreef Ooigem	Aangegeven als inbreidingsproject in het GRS (2002), ondertussen 41 loten verkaveld, 24 bebouwd
Zuiden Molenstraat Wielsbeke	Verkaveld en grotendeels ingevuld
Lobeekstraat Wielsbeke	In het GRS (2002) wordt geopteerd dit WUG (5 ha) definitief aan het aanbod te onttrekken. De ligging van dit gebied vlak



	tegen de N382 is immers ten koste van een goede leefkwaliteit.	
Noorden Molenstraat Wielsbeke	Niet ingevuld (13,5 ha) Dit gebied werd bij de gewestplanwijziging in 1998 omgezet naar agrarisch gebied. Deze wijziging werd echter (deels) vernietigd door het arrest van de Raad van State dd. 25 mei 2005), aldus is het nog steeds woonuitbreidingsgebied. Momenteel is echter niet duidelijk of de bedoelde percelen hun bestemming woonuitbreidingsgebied zullen behouden, door het uitblijven van een beslissing inzake de zogenaamde validatie ² .	Realisatie van het gebied met een dichtheid van 15 WE/ha levert <u>200 potentiële percelen</u> op.
Tussen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve	Grotendeels verkaveld. In het GRS (2002) wordt de omgeving van 't Kasteel aangegeven als inbreidingsproject. Dit deel is ondertussen ook verkaveld over 30 loten waarvan 25 gerealiseerd zijn. Daarnaast is iets ten noordoosten hiervan nog 1,8 ha onbebouwd. Midden in deze zone is ook nog het bedrijf Lamco aanwezig. De ontwikkeling van dit stukje WUG is pas zinvol indien het bedrijf op deze locatie verdwijnt.	
Plaats West Sint-Baafs-Vijve	Niet ingevuld. Een deel van het gebied aansluitend bij de oude Leiemeander zou omgezet worden naar natuurgebied. Er zou ongeveer 3,6 ha kunnen ingezet worden.	Realisatie van het binnengebied met een dichtheid van 15 WE/ha levert <u>55 potentiële percelen</u> op.
Reservegebied voor wonen Sint-Baafs-Vijve	Volledig ingevuld.	-



² Art. 7.4.1 van de Codex Ruimtelijke Ordening biedt aan de Vlaamse regering de mogelijkheid om bepaalde gewestplanwijzigingen die door de Raad van State werden vernietigd, ongewijzigd vast te stellen voor de toekomst. De reden van die validatie werd uitvoerig toegelicht in de memorie van toelichting bij de Codex. De gemeente werd op 18 januari 2011 op de hoogte gesteld dat de delen, eigendom van R.E.I.C. onder deze regeling vallen. De gemeente heeft haar argumenten tot behoud van dit WUG doorgespeeld aan de bevoegde diensten, maar tot heden werd door de minister geen beslissing genomen in het dossier.

Samengevat

WUG	Stand van zaken 2008	
Noorden Molenstraat Wielsbeke ³	Niet ingevuld (13,5 ha)	200 potentiële percelen.
Tussen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve	Nog 1,8 ha onbebouwd	27 potentiële percelen.
Plaats West Sint-Baafs-Vijve	Niet ingevuld (3,6 ha)	55 potentiële percelen.

1.3 Confrontatie behoefte en aanbod

Volgende tabellen geven een overzicht van de confrontatie van de woningbehoefte met het inzetbaar aanbod.

Tabel 16: confrontatie behoefte en aanbod (2010-2012)

2010-2012	Onbebouwde percelen in verkavelingen (reëel)	Onbebouwde percelen langs uitgerust weg (reëel)	Binnen-gebieden (reëel)	Verdichting ⁴	Leegstand ⁵	Totaal aanbod	Behoefte	Verschil
Wielsbeke	18	3	5	12	1	39	61	-22
Ooigem	21	4	8	6	0	39	30	+9
SBV	5	1	6	2	0	14	17	-3
Totaal	44	8	19	20	1	92	108	-15

Tabel 17: confrontatie behoefte en aanbod (2012-2017)

2012-2017	Onbebouwde percelen in verkavelingen (reëel)	Onbebouwde percelen langs uitgerust weg (reëel)	Binnen-gebieden (reëel)	Verdichting ⁶	Leegstand ⁷	Totaal aanbod	Behoefte	Verschil
Wielsbeke	46	7	18	14	1	86	91	-5
Ooigem	52	11	8	20	1	92	44	48
SBV	12	3	3	14	0	32	26	6
Totaal	110	21	29	48	2	210	161	49

In de periode 2010-2012 is er een tekort van 15 woningen om de behoefte te kunnen opvangen.

³ Dit gebied werd bij de gewestplanwijziging in 1998 omgezet naar agrarisch gebied. Deze wijziging werd echter (deels) vernietigd door het arrest van de Raad van State dd. 25 mei 2005), aldus is het nog steeds woonuitbreidingsgebied. Momenteel is echter niet duidelijk of de bedoelde percelen hun bestemming woonuitbreidingsgebied zullen behouden, door het uitblijven van een beslissing inzake de zogenaamde validatie³.

⁴ 20% van de woningbehoefte in te vullen via verdichting voor Wielsbeke en Ooigem, 10% voor Sint-Baafs-Vijve (percentage bepaald op basis van recente trends en toekomstige trends en rekening houdend met de specifieke dorpskern). Voor Ooigem zijn ook nog de 12 woningen in rekening gebracht die op de site van Smet Ingeneering zullen gerealiseerd worden.

⁵ Voor langdurige leegstand wordt een realisatiegraad van 10% op een periode van 10 jaar genomen. Binnen de gemeente staan 54 woningen op de leegstand. 2% betekent 1 woning. Deze wordt toebedeeld aan Wielsbeke.

⁶ 20% van de woningbehoefte in te vullen via verdichting voor Wielsbeke en Ooigem, 10% voor Sint-Baafs-Vijve (percentage bepaald op basis van recente trends en toekomstige trends en rekening houdend met de specifieke dorpskern).

⁷ Voor langdurige leegstand wordt een realisatiegraad van 10% op een periode van 10 jaar genomen. Binnen de gemeente staan 54 woningen op de leegstand. 5% betekent 2 woningen. Deze worden verdeeld over de dealkernen.

2 Behoeftenberekening regionale bedrijvigheid

2.1 Inleiding

Bij de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wenst Wielsbeke in de toekomst bijkomende ruimte te kunnen voorzien voor regionale bedrijvigheid. Wielsbeke is wel geselecteerd als 'specifieke economisch knooppunt' (SPEK) in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV), maar de selectie van bijkomende regionale bedrijventerreinen is een bevoegdheid van de provincie West-Vlaanderen.

De provincie West-Vlaanderen heeft voor de selectie van bijkomende regionale bedrijventerreinen een ruimtelijk-economische visie uitgewerkt van de specifieke economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt. Concluderend stelt dit document voor om op het grondgebied van Wielsbeke geen bijkomende regionale bedrijventerreinen te ontwikkelen. De gemeente kan zich niet akkoord verklaren met deze conclusie.

Daarom wordt deze nota uitgewerkt. Enerzijds gaat deze nota in op de behoeftenberekening inzake regionale bedrijvigheid voor Wielsbeke, anderzijds worden een aantal potentiële locaties voor inplanting van regionale bedrijvigheid tegenover elkaar afgewogen. Tevens wordt er ingegaan op het wijzigend beleidskader van het RSV.

2.2 Behoeftenberekening regionale bedrijvigheid

2.2.1 Ruimtelijk-economische visie specifieke economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt

Bij de behoeftenberekening aan regionale bedrijventerreinen in de regio Roeselare-Tielt, wordt er eerst een confrontatie gemaakt van de behoeften en het aanbod. Vanuit de studie van Cabus & Vanhaverbeke wordt de bruto-behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Roeselare-Tielt voor de periode 2007-2017 geraamd op 338 ha. Wanneer daar het aanbod tegenover geplaatst wordt zoals voorzien in diverse planologische processen (afbakening stedelijke gebieden, gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen, provinciale en gemeentelijke RUP's) komen we tot een aanbod van 347,04 ha. Dit betekent dat de nood aan bedrijventerreinen tot 2017 reeds met ruim 9 ha is overschreden. Bij het aanbod gecreëerd door de diverse planologische processen bemerken we dat er voor Wielsbeke 0 ha is opgenomen.

Daarnaast onderzoekt de studie het aanbod aan vrijliggende bedrijventerreinen bestemd vóór 2007. Dit is gebeurd op basis van de GOM-inventaris bedrijventerreinen van 01/01/2007. Voor Wielsbeke komt men tot een beschikbaar aanbod van minimaal 21,64 ha en maximaal 64,93 ha.



Figuur 2 – Selectie vrijliggende percelen GOM-inventaris bedrijventerreinen 01/01/2007 (bron: GOM-inventaris)

In deze ruimtelijk-economische visie stelt de provincie West-vlaanderen dat het feit dat de berekende behoefte tot 2017 reeds werd bestemd of gepland voor de verschillende gemeenten en steden in de regio,....

- ... maar dat er nog behoeften voor lokale bedrijvigheid in de regio worden gedetecteerd die niet in rekening zijn gebracht;
- ... en de planningshorizon van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (GRS-en) ofwel eindigen op 2007 of 2012 en er dus bij de herzieningen van deze GRS-en nog bijkomende lokale bedrijvigheid zal worden gepland (rekening houdende met nieuwe planhorizon tot 2017 of 2022);
- ... er nog bestaande bedrijven zullen uitbreiden (tot planhorizon 2017);
- ... het huidige aanbod aan vrijliggende percelen op bestaande bedrijventerreinen in de SPEK's beperkt en fragmentarisch is (met uitzondering van Wielsbeke);

Ertoe noopt om voor te stellen om voor de berekende bruto-behoefte aan bedrijventerreinen te vertrekken van de berekende behoefte tot 2022 cfr. studie Cabus & Vanhaverbeke.

2.2.2 Visie gemeente Wielsbeke

De gemeente kan niet akkoord gaan met deze aangegeven behoeftenberekening voor wat betreft het vrijliggend aanbod aan bedrijfsperven. De gegevens van de GOM-inventaris kloppen niet met de realiteit. De gemeente heeft daarom de vrijliggende bedrijfsperven op haar grondgebied geïnventariseerd:

Restgronden industrie en KMO				
Ligging	Opp. (m²)	Bestemming of eigendom	Opmerkingen	Voorraad voor ontwikkeling nieuwe bedrijvigheid (m²)
Vaartstraat	11615,74	Isolava	geen goede link met bedrijf	0
Kleine Molstenstraat	13396,34	Isolava	niet palend aan bedrijf	0
Kleine Molstenstraat	11079	Isolava	nog bewoond/ voor uitbreiding bedrijf	0

Kleine Molstenstraat	1500	Isolava	smalle strook	0
Totaal	37591,08	Isolava	Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijf	0
Vierlindenstraat	13292	Wijnhandel	opgenomen in lijst voor omzetting naar lagere bestemming	0
Ooigemstraat	10178	Wijnhandel	opgenomen in lijst voor omzetting naar lagere bestemming	0
Palingstraat		Unilin	ingenomen	0
Lindestraat/ Pannenstraat	57170	Ideal tuft	gedeeltelijke uitbreiding bedrijf palmt 30000 m² in	27170
Roterijstraat	15420	Lava	opgenomen in lijst voor omzetting naar lagere bestemming	0
d'Hooie			Projectgrond (watergebonden)	0
Ooigemstraat	20376	polyfill	uitbreiding bedrijf	0
Ooigemstraat	11193	wi (linopan)	mogelijkheid maar moeilijk terrein bovendien bezwaard met rechtszaak, reeds kandidaat - investeerder	11193
Molenstraat	6769	linopan	uitbreiding bedrijf	0
Molenstraat	11122	polyfill	uitbreiding bedrijf/ingesloten terrein	0
Spenterbeekstraat	14195	Wijnhandel	mogelijke uitbreiding bedrijf	0
Breestraat	23034	diverse eigenaars	sommige eigenaars hebben bedrijf	23034
mogelijks beschikbaar				61397

Tabel 18 – Inventarisatie restgronden industrie en KMO (bron: gemeente Wielsbeke)

Voor de bedrijfssite Lindestraat-Pannenstraat kan bijkomend worden aangegeven:

- De gronden behoren bij een historisch gegroeid bedrijf en maken grotendeels deel uit van de gewestplanwijziging van 1998, ter uitbreiding van het aldaar gevestigde bedrijf;
 - Planologisch gezien heeft het bedrijf ook maar een beperkte uitbreidingsmogelijkheid in de zone ten zuiden van het bedrijf zonder grote ruimtelijke impact op de omgeving.
- Concluderend kan dus voor deze locatie aangegeven worden dat de beschikbare ruimte voor bijkomende bedrijvigheid van 2,7ha dan ook zuiver hypothetisch is en feitelijk nihil.

Voor de bedrijfssite Ooigemstraat kan bijkomend worden aangegeven:

- Het restant van 1,1ha is voorwerp van een rechtszaak tussen de vroegere ontwikkelaar en de eigenaar;
 - Van zodra er een uitspraak is zal het aangekocht worden door een nieuwe ondernemer voor herlocalisatie van een bestaand bedrijf met uitbreidingsnoden;
- Concluderend kan dus voor deze locatie aangegeven worden dat de opgegeven vrije ruimte van 1,1 ha ook hier zuiver hypothetisch is en feitelijk nihil.

Voor de bedrijfssite aan de Breestraat kan bijkomend volgende worden aangegeven:

- De 2,3ha maken eveneens deel uit van de gewestplanwijziging van 1998 ten behoeve van het aanwezige grootschalig bedrijf Unilin (Bospan);
- Het gebied is gevormd door verschillende percelen van diverse eigenaars. De ontwikkeling van dit gebied is dan ook niet evident en niet groot genoeg om in te richten tot een goed uitgerust bedrijventerrein.

→ De opgegeven vrije ruimte van 2,3 ha kan gebruikt worden voor uitbreiding van het bestaande bedrijf of eventueel voor de vestiging van kleinere industriële bedrijven.

Conclusies vanuit deze inventarisatie op het terrein en kennis binnen de gemeente omtrent de bedrijven op haar grondgebied:

- Er is geen minimaal beschikbaar aanbod van 21,64 ha, maar slechts een beperkt beschikbaar aanbod van ruim 6 ha theoretisch. In de praktijk beschikt Wielsbeke nog over 2,3 ha ruimte voor bijkomende bedrijvigheid.
- Geen van de bovengenoemd aangegeven beschikbare bedrijfsgronden is echter voldoende groot om te komen tot een kwalitatieve inrichting van een goed uitgerust en ingericht regionaal bedrijventerrein;
- De beschikbare bedrijfsgronden worden momenteel ook niet aangeboden op de markt en aan alle terreinen is een problematiek van ligging, vorm en/of eigendomstructuur gekoppeld.

Daarnaast heeft de gemeente in haar voorontwerp voor herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – huidig GRS goedgekeurd door de Deputatie op 5 december 2002 - ambities om een aantal bestaande gebieden planologisch bestemd voor vestiging van industrie en KMO een andere bestemming te geven:

- RUP 'Lobeek' – bestemming 'reservegebied voor industriële ontwikkeling' opheffen – 3,3 ha;
- RUP 'Venster op de Leie' – gebied gelegen tussen Leie, N382 en Molenstraat bestemd als 'industriegebied' omzetten naar natuurgebied – 5,4 ha;
- Herordening bestaande kleine gebieden voor KMO en ambachtelijke bedrijvigheid ('postzegel'-bestemmingen) met opheffing van deze bestemming ten voordele van de open ruimte om ze te kunnen bundelen op één locatie en te koppelen aan een goede ontsluiting – 11,2 ha

Conclusie van deze planologische operaties zal een duidelijke afname zijn van het beschikbaar aanbod aan bedrijfspercelen voor lokale én regionale bedrijvigheid.

De algemene conclusie inzake het beschikbaar aanbod aan bedrijfspercelen in de gemeente Wielsbeke geeft duidelijk aan dat er een duidelijke afname zal zijn van het beschikbaar aanbod aan bedrijfspercelen voor lokale én regionale bedrijvigheid.

Voor de lokale bedrijvigheid wordt in het kader van de herziening van het GRS een geschikte locatie voorgesteld.

Voor de regionale bedrijvigheid is de provincie West-Vlaanderen bevoegd. Cfr. de ruimtelijk-economische visie voor de specifieke economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt wordt er op het grondgebied van Wielsbeke geen bijkomende ruimte voorzien, terwijl het nochtans duidelijk is dat er geen groot beschikbaar aanbod van bedrijfspercelen voor regionale bedrijvigheid meer is.

2.2.3 Wijzigend beleidskader: tweede herziening ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Op 18 december 2009 heeft de Vlaamse Regering een addendum vastgesteld bij het RSV. Dit ligt momenteel in openbaar onderzoek.

In dit addendum wordt er bij de 'aanvullingen inzake werken' aangegeven dat er een aantal bijzondere concentratiegebieden van economische activiteiten zijn die in het huidige RSV onvoldoende gedetecteerd werden. Uit een doorgedreven onderzoek uitgevoerd in samenwerking met de 5 provincies, het agentschap Economie en de VVSG, nl. "Onderzoek naar ontwikkelingsperspectieven voor economische concentraties in gemeenten die niet geselecteerd zijn als economisch knooppunt - Departement RWO, Ruimtelijke Planning - Brussel, 2006" worden 40 knelpunten aangegeven in de concentratiegebieden van economische activiteiten in Vlaanderen. Eén van deze knelpunten betreft 'Wielsbeke, Wingene, Wervik en Anzegem'. De specifieke economische concentratie op het grondgebied van Wielsbeke – alhoewel wel geselecteerd als specifiek economisch knooppunt - komt in dit document duidelijk naar voor. Op basis van het onderzoek komt men tot de conclusie dat er 16 knelpunten zijn met een dringend karakter; het knelpunt 'Wielsbeke, Wingene, Wervik en Anzegem' is hier spijtig genoeg niet bij. Men stelt dat deze verder onderzocht zullen worden in de lange termijnherziening van het RSV.

De gemeente Wielsbeke vindt dit nochtans wel een dringend knelpunt, aangezien het uit de inventarisatie duidelijk geworden is dat er geen degelijk beschikbaar aanbod is van bedrijfsgronden voor uitbreidingsnoden van de bestaande regionale bedrijven op het grondgebied, noch voor clustering (zie ondergaand). De gemeente kan begrijpen dat de provincie West-Vlaanderen bij haar medewerking aan de studie uitgegaan is van de GOM-inventaris van beschikbare bedrijfspercelen en daarbij geconcludeerd heeft dat de nood aan bijkomende regionale bedrijventerreinen in Wielsbeke niet dringend is. De eigen inventarisatie van de gemeente maakt echter duidelijk dat dit wel dringend is!

In het richtinggevend gedeelte van het addendum wordt voor de te bestemmen bedrijventerreinen in de periode 2007-2012 gesteld dat West-Vlaanderen reeds meer terreinen voor bedrijvigheid planologisch heeft gerealiseerd (of in de pijplijn zitten) dan haar taakstelling:

- Pakket RSV = 1504 ha;
- Ruimtebalans 2007 = 1851 ha;
- Overblijvend in 2007 = -347 ha;

Voor de provincie West-Vlaanderen wordt dit theoretisch negatief saldo weggewerkt, gekoppeld aan het voorzien van een bijkomend pakket voor potentiële initiatieven:

- Engagement overgedragen naar 2007-2012 = 1495 ha;
- Overblijvend in 2007 = -347 ha;
- Potentieel in de pijplijn = 1148 ha;

Volgend uit de prognoses, de vraag-aanbod afweging en de confrontatie met de lopende planperiode wordt voor Vlaanderen tussen 2007-2012 theoretisch de bijkomende bestemming mogelijk geacht van 6792 ha bedrijventerreinen. Voor de provincie West-Vlaanderen betekent dit 1562 ha. Hiervan is er een overgedragen engagement van 1495 ha (347 ha reeds bestemd + 1148 ha potentieel in de pijplijn). Dit resulteert in een bijkomende minimale prognose van 67 ha.

Provincie	Bijkomend minimale prognose 2007-2012	Engagement dragen naar 2007-2012	over-	Voorstel provinciale verdeling 2007-2012	Marge 2007-2012
Antwerpen	98	2.251		2.349	Onbepaald
Limburg	282	1.084		1.366 (waaron 427 reeds toegewezen)	Onbepaald
Oost-Vlaanderen	5	974		979	Onbepaald
Vlaams-Brabant	20	1.174		1.194	Onbepaald
West-Vlaanderen	67	1.495		1.562 (waaron 347 reeds toegewezen)	Onbepaald
Totaal Vlaanderen	471	6.978		7.450	Ca. 1.400 ha

Tabel 19 – Provinciale verdeling en marge voor bedrijventerreinen (bron: Addendum bij het RSV - www.rwo.be)

Daarnaast voorziet de Vlaamse Regering ook nog een marge van 1400 ha voor bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. Deze marge wordt niet op voorhand verdeeld over provincies, noch over poorten of gewone bedrijventerreinen. Deze 'reservehectares' zullen worden toegekend op basis van concrete terreinvoorstellen die hun basis vinden in overlegprocessen die de structuurplannen op de drie niveaus uitvoeren.

Concluderend kan er dus gesteld worden dat er voor de planperiode 2007-2012 een bijkomend minimaal aanbod van 67 ha bijkomende bedrijventerreinen in West-Vlaanderen kan worden bestemd.

Daarnaast voorziet het Addendum van het RSV nog een marge van 1400 ha, maar deze worden niet op voorhand verdeeld over de provincies, maar zullen worden toegewezen op basis van overleg in het kader van structuurplanningsprocessen, ook op gemeentelijk niveau (bvb. herziening ruimtelijk structuurplan Wielsbeke).

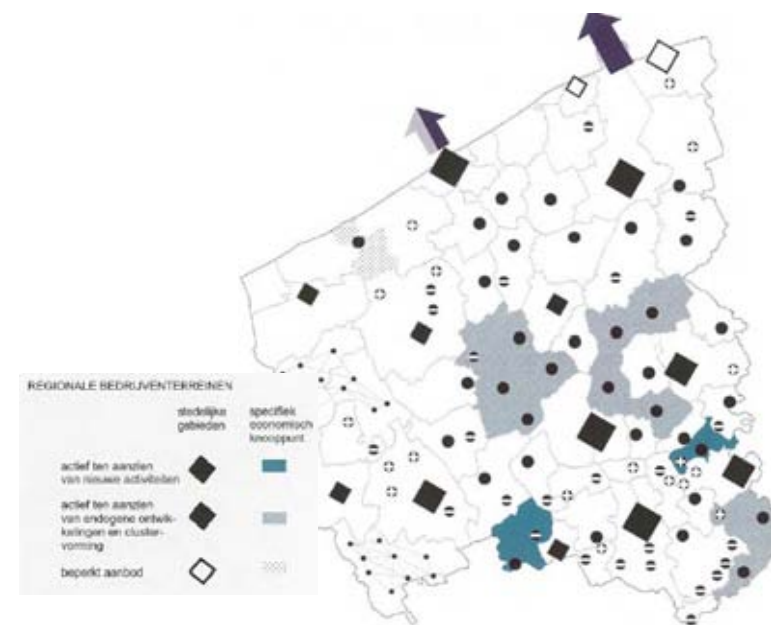
In dit addendum wordt ook gesteld dat overeenkomstig de verhouding tussen economische knooppunten en niet-economische knooppunten (80-85/20-15) deze beleidsmarge voor het merendeel zal worden voorbehouden worden voor economische knooppunten (waaronder Wielsbeke als specifiek economisch knooppunt).

2.3 Ruimte voor bijkomende regionale bedrijvigheid

2.3.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

In het richtinggevend gedeelte wordt op figuur 27 (selectie ruimtelijke structuur bedrijvigheid), Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt, dat ook actief is ten aanzien van nieuwe activiteiten. Hier kunnen overeenkomstig de selectie van het RSV zowel regionale als lokale bedrijventerreinen gesitueerd worden.

Deze visie in het richtinggevend gedeelte wordt in het informatief gedeelte echter niet ondersteund bij de verdeling van de bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen, waar Wielsbeke voor de periode 1994-2007 een taakstelling krijgt van 42,5 ha. Tussen 1994-1999 werd reeds 109 ha herbested, waardoor er een tekort is van 69,5 ha. De provincie put 69,5 ha uit zijn reserve om een breakeven te bekomen. Als beschikbaar aanbod op 1 januari 1999 wordt hier 3 ha aangegeven.



Figuur 3 – Selectie ruimtelijke structuur bedrijvigheid (bron: PRS-WV)

2.3.2 Ruimtelijk-economische visie specifieke economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt

Inzake de visie op de economische ontwikkeling geeft de provincie West-Vlaanderen volgende ontwikkelingsperspectieven aan voor de regionale bedrijvigheid:

- De belangrijkste economische knooppunten zijn het regionaalstedelijk gebied Roeselare en de kleinstedelijke gebieden Torhout, Tielt en Waregem. Hier wordt het grootste aanbod aan bijkomende regionale bedrijventerreinen voorzien;

- In de specifieke economische knooppunten – waaronder Wielsbeke – kan er ruimte voorzien worden voor de verdere endogene ontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid, naast clustervorming waarbij toeleveranciers of rechtstreeks betrokken activiteiten ruimtelijk kunnen geclusterd worden in de nabijheid van deze bestaande regionale bedrijven. Deze bijkomende regionale ontwikkelingen mogen geen aanzuigeffect genereren, waardoor ze in concurrentie zouden treden met de regionale bedrijfsontwikkelingen in de stedelijke gebieden;
- Om de versnippering van de open ruimte tegen te gaan, worden enkel de bestaande concentraties aan regionale bedrijvigheid verder uitgebouwd;

2.3.3 Visie gemeente Wielsbeke

De gemeente Wielsbeke kan niet akkoord gaan met deze ontwikkelingsperspectieven, aangezien er haar in het PRS-WV een bijkomende rol als specifiek economisch knooppunt óók inzake nieuwe activiteiten. In de bovengaande ruimtelijk-economische visie krijgt Wielsbeke enkel een rol toebedeeld voor uitbreiding van de regionale bedrijvigheid in functie van de endogene groei en clustervorming. In het PRS-WV betreft dit een 'lagere' categorie van specifieke economische knooppunten.

Het feit dat Wielsbeke niet voldoende ruimte heeft voor verdere uitbreiding van de bestaande regionale bedrijvigheid, noch voor de aangegeven ruimtelijke clustervorming, kondigt zich al aan in het PRS-WV

Nochtans telt Wielsbeke heel wat belangrijke regionale bedrijven die in de toekomst de nodige ruimte nodig zouden kunnen hebben voor hun verdere endogene groei of voor het lokaliseren van toeleveranciers in functie van een optimale just-in-time levering in een efficiënt productieproces.

Conclusie: er zijn op het grondgebied van Wielsbeke geen beschikbare bedrijfsgronden voor regionale bedrijvigheid op de markt én er is geen ijzeren voorraad, hoewel in het onderdeel 'visie op de ruimtelijke ontwikkeling' van de ruimtelijk-economische visie specifieke economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt wordt gesteld dat er voldoende ruimte moet zijn voor endogene groei van de bestaande regionale bedrijvigheid en voor clustervorming.

Tevens wordt in deze ruimtelijk-economische visie de rol van Wielsbeke als specifiek economisch knooppunt óók inzake nieuwe activiteiten, miskend.

Gekoppeld aan voorgaande conclusie dat er voor de planperiode 2007-2012 een bijkomend minimaal aanbod van 67 ha bijkomende bedrijventerreinen kan worden bestemd in West-Vlaanderen – alsook een bijkomende beleidsmarge van 1400 ha - resulteert in de logische conclusie dat het noodzakelijk is om op het grondgebied van Wielsbeke bijkomende ruimte te voorzien voor regionale bedrijvigheid.

3 Evaluatie KMO-zones in functie van een lokaal bedrijventerrein

3.1 Problematiek

Het gewestplan Roeselare-Tielt voorzag in een aantal KMO-bestemmingen her en der verspreid over het grondgebied van de gemeente, grotendeels op de deelgemeente Wielsbeke. Zij zijn vaak gelegen langs landwegen en zijn omgeven door open ruimte of dringen ver door in de open ruimte.

- Een aantal KMO-zones zijn nooit als dusdanig gebruikt en zijn nog steeds in gebruik door de landbouw.
- Andere zijn dikwijls een overblijfsel van de vroegere vlasindustrie. Een deel ervan is slechts deels ingenomen, andere zijn praktisch volledig bebouwd.

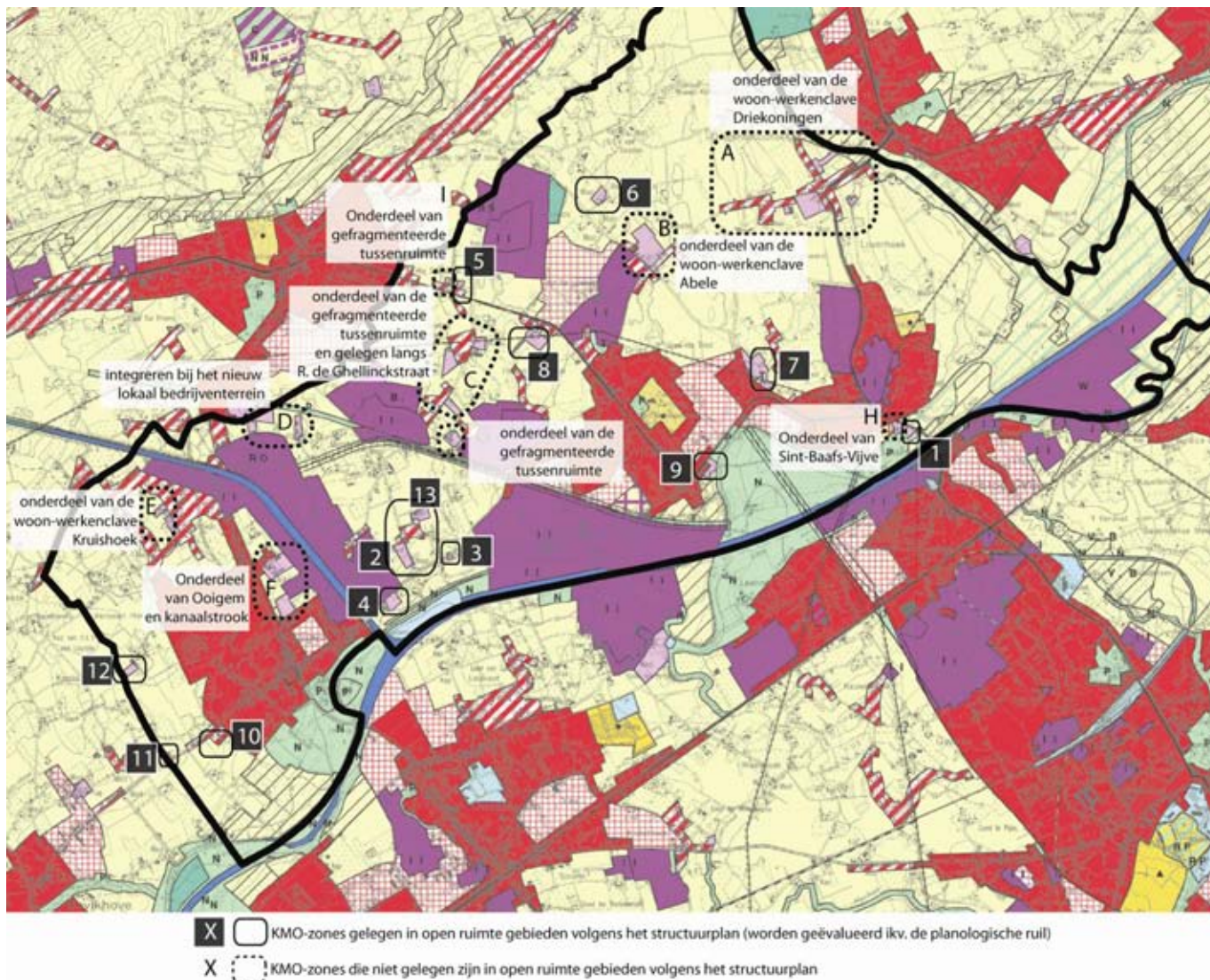
In het kader van het structuurplan wil de gemeente deze kleine, verspreid gelegen KMO-zones evalueren in het kader van het beleid dat werd uitgezet voor de deelruimte waarbinnen de KMO-zone zich bevindt, de goede ruimtelijke ordening en mobiliteitsaspecten. Op veel van deze locaties is het niet wenselijk dat nieuwe bedrijvigheid wordt ingeplant of dat nieuwe activiteiten met een sterke dynamiek zich op die plaatsen gaan ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing. De gemeente wenst deze zones, waar mogelijk, om te zetten naar een open ruimte bestemming, om in ruil een samenhangende KMO-zone op een goed ontsloten locatie te kunnen realiseren. Bij de evaluatie wordt immers ook het huidige gebruik van de site mee in overweging genomen.

Op bijhorende kaart zijn alle KMO-zones volgens het gewestplan aangeduid. In een eerste stap werden die KMO-zones geselecteerd die voor de planologische ruil in aanmerking konden komen op basis van hun ligging binnen de gemeente, reeds genomen juridisch-planologische initiatieven en de huidige bezetting van de zone in functie van bedrijvigheid. Daarbij werden volgende criteria gebruikt:

- Zones die nog niet in gebruik zijn voor KMO worden geëvalueerd in het kader van de planologische ruil, los van hun ligging binnen de gemeente;
- Zones die geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn, worden eerst geëvalueerd op hun ligging binnen de gemeente. Bij een ligging binnen de 'gefragmenteerde tussenruimte', werd daarbij verder rekening gehouden met de specifieke ligging binnen de deelruimte.

Nr.	Naam	Deelruimte/Deelzone	Opmerkingen
KMO-zones - niet gelegen in te vrijwaren open ruimte gebieden volgens het structuurplan			
A	KMO-zones rond Driekoningen	Onderdeel van de woonwer- <i>kenclave Driekoningen</i>	Behandeld in RUP Heirweg - Driekoningen
B	KMO-zone Abele	Onderdeel van de woonwer- <i>kenclave Abele</i>	
C	KMO-zones langs de R. de Ghellinckstraat	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> en gelegen langs een industriële ontsluitingsweg met mogelijkheden voor bedrijvigheid.	Zal behandeld worden in het RUP R. de Ghellinckstraat
D	KMO-zones ter hoogte van de Grote Molstenstraat	Zone naar voor geschoven voor de inplanting van een nieuw lokaal bedrijventerrein	Zal behandeld worden in een RUP Lokaal Bedrijventerrein waarbij de bestaande zones mee geïntegreerd worden
E	KMO-zones ter hoogte van Kruishoek	Onderdeel van de woonwer- <i>kenclave Kruishoek</i>	
F	Tussen Kanaalzone en kernbebouwing Ooigem	Gelegen tussen de deelruimte ' <i>Kanaalzone</i> ' en deelruimte ' <i>kern Ooigem</i> '	Werd behandeld in RUP Kanaalzone West
G	Pannenstraat	Gelegen in de ' <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> ', niet ter hoogte van het open ruimte venster op de Leie, tussen twee bedrijfsplatformen, nabij R. de Ghellinckstraat en de N382	
H	Hoek N327 en Rijksweg	Onderdeel van de deelruimte 'bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve'	Zal behandeld worden in RUP Den Aert.
I	Rijksweg ten westen	Deelruimte <i>gefragmenteerde</i>	

	van de Breestraat	<i>tussenruimte</i> , ontsluiting via Rijksweg	
KMO-zones - niet ingenomen door bedrijvigheid of gelegen in te vrijwaren open ruimte gebieden volgens het structuurplan			
1	Rijksweg ter hoogte van de brug te Sint-Baafs-Vijve	Deelruimte <i>Leievallei</i>	Niet ingenomen
2	Vierlindenstraat	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> ter hoogte van 'venster op de Leie'	Niet ingenomen
3	Ooigemstraat tussen Stampkotstraat en Molenstraat	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> ter hoogte van 'venster op de Leie'	Niet ingenomen
4	Ooigemstraat richting Leie	Deelruimte <i>Leievallei</i>	Niet ingenomen
5	Rijksweg ten westen van de Breestraat	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i>	Niet ingenomen
6	Bossenstraat	Deelruimte <i>Mandelvallei</i>	
7	Roterijstraat	Grens deelruimte <i>Mandelvallei – Sint-Baafs-Vijve</i>	
8	Reynaertstraat – Rijksweg	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i>	Grotendeels oneigenlijk gebruik door serres
9	Rijksweg Moorea	Grens deelruimte <i>Leievallei – kern Wielsbeke</i>	
10	Bavikhoofsestraat – Site Deboschere	Deelruimte <i>Verloren Hoek</i>	
11	Bavikhoofsestraat – Bouwbedrijf	Deelruimte <i>Verloren Hoek</i>	
12	Verloren Hoek Houthandel	Deelruimte <i>Verloren Hoek</i>	
13	Stamphoek	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> ter hoogte van 'venster op de Leie'	



Volgende KMO-zones worden meer in detail bekeken:

Niet ingenomen KMO-zones

1. Rijksweg ter hoogte van de brug te Sint-Baafs-Vijve
2. Vierlindenstraat
3. Ooigemstraat tussen Stampkotstraat en Molenstraat
4. Ooigemstraat richting Leie
5. Rijksweg ten westen van de Breestraat

Deels ingenomen KMO-zones gelegen in te vrijwaren open ruimte gebieden

6. Bossenstraat
7. Roterijstraat
8. Reynaertstraat - Rijksweg
9. Rijksweg Moorea
10. Bavikhoofsestraat: site Deboschere

Volledig ingenomen KMO-zones gelegen in te vrijwaren open ruimte gebieden

11. Bavikhoofsestraat – bouwbedrijf
12. Verloren Hoek - houthandel
13. Stamphoek

Gezien de specifieke situatie van elk van deze zones worden deze in onderstaande paragrafen toegelicht.

3.2 Niet ingenomen KMO-zones

Algemeen uitgangsprincipe

Verspreide KMO-zones die tot op vandaag geen invulling met bedrijvigheid hebben gekend, worden omgezet naar een open ruimte bestemming, in overeenstemming met hun huidige gebruik en het beleid voor de deelruimte waarin de KMO-zone gelegen is.

Het gaat om volgende zones:

1. Rijksweg ter hoogte van de brug te Sint-Baafs-Vijve

Het betreft een zone met een vrij onhandige vorm, gelegen in de Leie-meersen, omringd door parkgebied volgens het gewestplan. Het gebied is onderdeel van de deelruimte 'Leievallei', een gebied waar het beleid onder meer gericht is op het open houden van de schaarse open ruimten. Nieuwe bouwactiviteiten en uitbreidingen zijn er niet wenselijk om te vermijden dat de Leievallei verandert in een aaneengesloten bebouwd lint. Daarenboven is dit gebiedje naast de helling van de brug gelegen waardoor het ook moeilijk ontsluitbaar en toegankelijk is.

2. Vierlindenstraat

Vrij grote zone, bijna volledig omgeven door agrarisch gebied, is momenteel nog volledig in landbouwgebruik. Enkel in het noordoosten grenst deze zone aan landelijk woongebied. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' in de directe omgeving van het 'venster op de Leie', dit is de zuidelijk hoek van deze deelruimte, waar het beleid gericht is op het versterken van het contact met de Leie. De openheid richting Leie dient hier maximaal behouden te worden. De zone ontsluit tevens op een lokale weg III (landelijke weg), die geselecteerd is als lokale fietsroute in het mobiliteitsplan.

3. Ooigemstraat tussen Stampkotstraat en Molenstraat

Kleine zone, onderdeel van een zonevremde wooncluster en momenteel in gebruik als woningen en tuinen. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' in de directe omgeving van het 'venster op de Leie', dit is de zuidelijk hoek van deze deelruimte, waar het beleid gericht is op het versterken van het contact met de Leie. De openheid richting Leie dient hier maximaal behouden te worden.

4. Ooigemstraat richting Leie

Het gaat om een grotere zone, momenteel nog onbebouwd en gelegen tussen twee zonevremde woonclusters die zich eveneens ten zuiden van de Ooigemstraat bevinden. Het gebied is onderdeel van de deelruimte 'Leievallei', een gebied waar het beleid onder meer gericht is op het open houden van de schaarse open ruimten. Nieuwe bouwactiviteiten en uitbreidingen zijn er niet wenselijk om te vermijden dat de Leievallei verandert in een aaneengesloten bebouwd lint. De zone ten oosten van het kanaal Roeselare-Leie, die doorloopt ten zuiden van het Leiekanaal tot tegen de kern van Desselgem wordt daarbij specifiek vermeld als open zone binnen de Leievallei.

5. Rijksweg ten westen van de Breestraat

Kleine zone, gelegen aansluitend bij een landelijk woongebied. De zone is momenteel in gebruik als tuin bij de woningen langs de Rijksweg. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' gekenmerkt door grootschalige bedrijfsplateaus. Het beleid is er gericht op het beter landschappelijk inkleden van de bedrijfsplateaus en het maximaal open houden van de ruimte tussen de plateaus. Daarnaast schuift de gemeente de ruimte tussen de bedrijfsplateaus van Beaulieu en Unilin naar voor als meest geschikte locatie voor een nieuw regionaal bedrijventerrein. Hierdoor zal de ruimte ten oosten van de Breestraat volledig ingenomen worden door bedrijvigheid. Voor de omliggende open ruimte wordt daarom gestreefd naar het maximaal open houden van deze gebieden.

3.3 Deels door bedrijvigheid ingenomen KMO-zones

Algemeen uitgangsprincipe

De delen van deze KMO-zones die momenteel niet in gebruik zijn voor bedrijvigheid, worden omgezet naar een open ruimte bestemming, in overeenstemming met hun huidig gebruik en het beleid voor de deelruimte waarin de KMO-zone gelegen is.

Zonevreemde woningen binnen de KMO-zones, dus woningen die geen bedrijfswoning zijn, worden omgezet naar zonevreemde woningen binnen agrarisch gebied en vallen hiermee onder het algemeen beleid ten aanzien van zonevreemde woningen (zie richtinggevend gedeelte) dat overeenkomt met de basisrechten uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor de delen van de zones die wel in gebruik zijn voor bedrijvigheid, kan de KMO-bestemming behouden blijven. Binnen deze zones kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven, uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen, alsook kunnen nieuwe activiteiten toegelaten worden die qua dynamiek vergelijkbaar zijn met de huidige activiteiten. Activiteiten die meer hinder veroorzaken, hetzij naar mobiliteit, lawaai, geur, ... dan de huidige zijn hier niet wenselijk. Een uitbreiding buiten de bestaande KMO-bestemming is niet wenselijk.

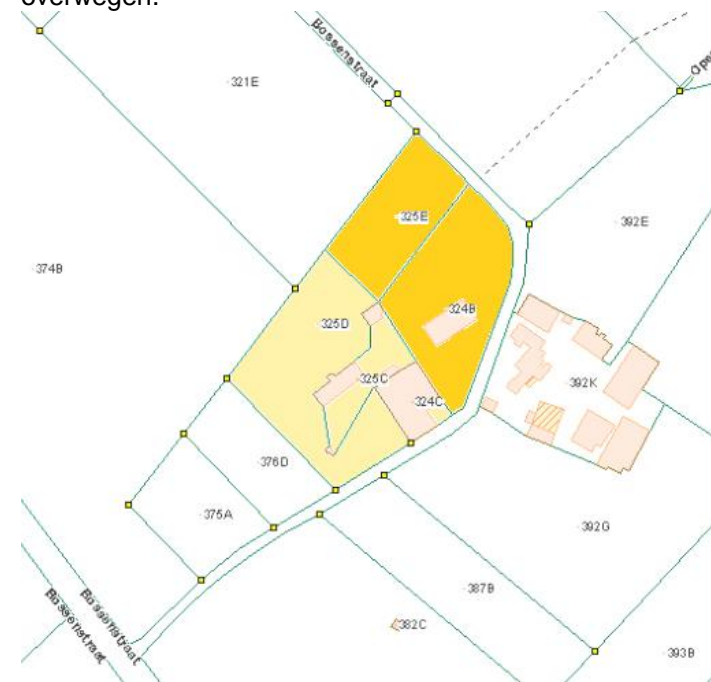
In onderstaande is de evaluatie per KMO-zone weergegeven:

6. Bossenstraat

Deze KMO-zone ligt ten oosten van de Bossenstraat en vormt dus onderdeel van de deelruimte 'Mandelvallei'. Deze entiteit heeft een uigesproken open agrarisch karakter. De dichtheid aan verspreide bebouwing is hier nog gering. Het beleid stelt dat dit zo moet blijven en dat het daarom belangrijk is dat hier het strengst wordt opgetreden ten aanzien van elke ruimtelijke ontwikkeling. Het is daarom niet wenselijk dat binnen deze KMO-zone een sterke dynamiek zou ontwikkeld worden. Daarenboven is de zone gelegen langs een kleine zijweg van de eigenlijke Bossenstraat.

Het noordoostelijk deel van de KMO-zone is momenteel niet in gebruik voor bedrijvigheid en omvat een woning en een bijgebouw. Deze delen worden omgezet naar een open ruimte bestemming.

Een deel van de zone bestaat uit loodsen met een oude woning met bergingen. Momenteel bevindt zich in de loodsen een bedrijfje dat verhuur doet van feestmateriaal. De huidige activiteit kan verder gezet worden binnen de in gebruik zijnde percelen. Uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid kan binnen deze te behouden KMO-bestemming, mits de bebouwing specifiek dienstig is voor de uitbating van de huidige bedrijvigheid. Een uitbreiding buiten het huidige perceel is niet gewenst. Voor de delen van de KMO-zone die behouden blijven, zullen de specifieke mogelijkheden bepaald worden in een RUP. Het is aangewezen bij stopzetting van de huidige activiteiten op deze locatie een eventuele nabestemming te overwegen.



7. Roterijstraat

De KMO-zone paalt aan de woonkern van Sint-Baafs-Vijve en behoort dus tot de deelruimte *'bipool kern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve'*. Er wordt gesteld dat deze bebouwde ruimte dient afgewerkt te worden naar de open ruimte toe. Enerzijds om het verder uitdeinen van de kern in de open ruimte tegen te gaan, anderzijds om de rand van de kern een volwaardig gezicht te geven. De zone ten zuiden van de Roterijstraat wordt daarbij naar voor geschoven als 'kernafwerkingsgebied'. Daarbij is het de bedoeling dat de Roterijstraat, op termijn, de grens tussen bebouwde en niet-bebouwde ruimte in deze omgeving grotendeels vorm geeft. Het verder ontwikkelen en mogelijks uitbreiden van de bestaande KMO-zone is dan ook niet wenselijk. Het achterliggende stuk KMO is daarenboven moeilijk ontsluitbaar. De ontsluiting van deze zone moet gebeuren via de kern, waaronder de Rijksweg. Het is echter net de bedoeling de kern en de Rijksweg verkeersluwer en meer verkeersleefbaar te maken.

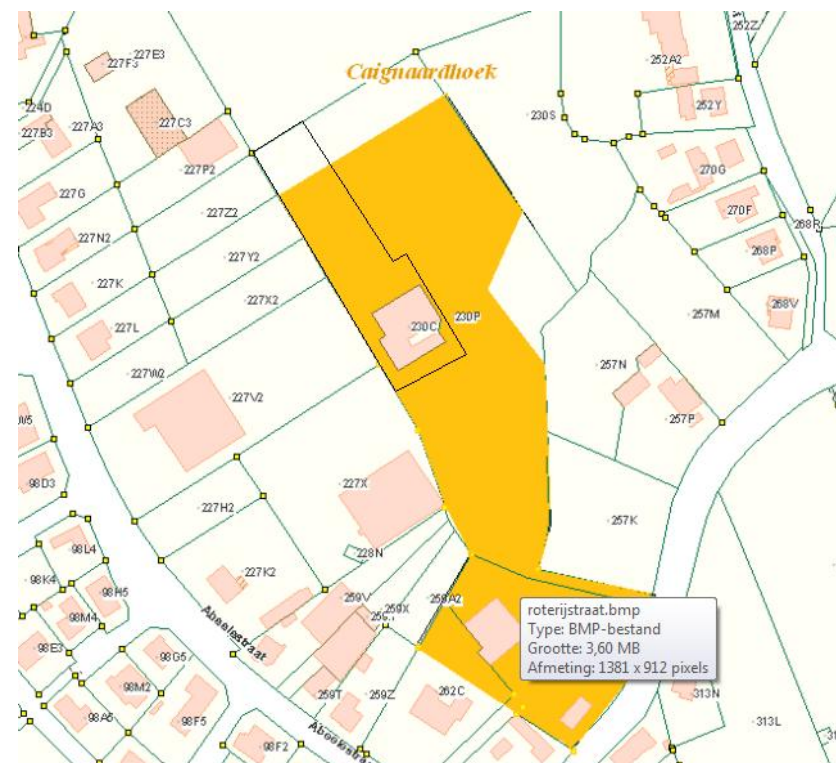
De KMO-zone die hier geëvalueerd wordt, betreft het achterliggend perceel met een onregelmatige vorm en een ongebruikte en vervallen roterij en de zone die grenst aan de Roterijstraat met een vervallen hoeve en een deel van een tuin bij een woning langs de Abeelestraat. Het stuk tuin en het perceel van de vervallen hoeve wordt omgezet naar een open ruimte bestemming.

Het achterliggend perceel is voor een stuk in gebruik door een tuinaanlegbedrijf (meest westelijke deel) dat nog zou willen uitbreiden, de rest van het perceel is niet bebouwd.

Het tuinbouwbedrijf is niet hinderlijk voor de woonomgeving en heeft veel ruimte nodig in open lucht. Het kan behouden blijven en krijgt een beperkte uitbreiding. Een uitbreiding van het tuinbouwbedrijf binnen de huidige KMO-bestemming is echter niet interessant voor het bedrijf. Daarom zal hier een ruil doorgevoerd worden ter optimalisatie en uitbreiding van het bestaande tuinaanlegbedrijf. Voor deze delen van de KMO-zone zullen de specifieke mogelijkheden bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een goede landschappelijke inpassing van het tuinaanlegbedrijf. Bebouwing is niet wenselijk. Gelegen op de rand van

de bebouwing liggen hier mogelijkheden om de overgang naar de open ruimte kwalitatief vorm te geven.

Gelet op de grote nog resterende beschikbare oppervlakte van het achterliggende perceel en de slechte ontsluiting is een verdere ontwikkeling in functie van bedrijvigheid niet wenselijk. Het is de bedoeling de rest van het perceel (met uitsluiting van het tuinaanlegbedrijf) om te zetten naar een open ruimte bestemming.



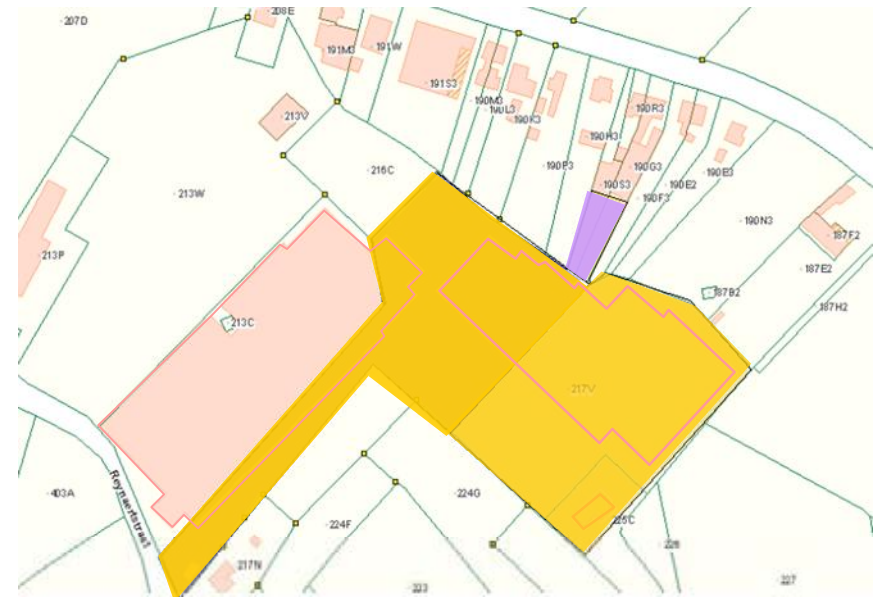
Gezien echter de ligging van deze KMO-zone, op de grens met een deelruimte waar het vrijwaren van de open ruimte geen beleidsprioriteit is, kan

bij de opmaak van een RUP rekening gehouden worden met eventuele bedrijfseconomische noodwendigheden van de eigenaars. Indien op het moment van de opmaak van een RUP - waarbij de omzetting van deze KMO-zone naar agrarisch gebied wordt doorgevoerd- elders binnen de gemeente nog geen mogelijkheden ter beschikking zijn van het bedrijf om zijn concrete en noodzakelijke uitbreiding door te voeren, dan kan in dat RUP alsnog het behoud van (een deel) van deze KMO-zone overwogen worden. In dat geval zal deze oppervlakte van de planologische ruil afgetrokken worden. Deze mogelijkheid kan enkel overwogen worden in geval van strategische noodwendigheden en vervalt van zodra een alternatief binnen de gemeente beschikbaar is.

8. Reynaertstraat - Rijksweg

Het gebied is achterliggend aan de Rijksweg en heeft een uitweg langs de Reynaertstraat. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' gekenmerkt door grootschalige bedrijfsplateaus. Het beleid is er gericht op het beter landschappelijk inkleden van de bedrijfsplateaus en het maximaal open houden van de ruimte tussen de plateaus.

De KMO-zone is onderdeel van een serrebedrijf, met (bedrijfs)woning voor tuinplanten en boomkwekerij, dat dus gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied en gedeeltelijk in KMO. Het gebied is ontsloten via een private toegangsweg naar de Reynaertstraat. Het deel van de serres, gelegen in KMO-zone, zijn momenteel zonevreemd. Dit wordt, samen met de woning, omgezet naar agrarisch gebied. Het serrebedrijf en de woningen kunnen binnen deze bestemming behouden blijven en verder evolueren. Gezien de ontsluiting via een lokale weg III (landelijke weg) en de omvang van de KMO-bestemming is het niet wenselijk dat deze locatie op termijn effectief een invulling zou krijgen voor KMO (meerdere bedrijfjes mogelijk). De specifieke mogelijkheden worden bepaald in een RUP. In het RUP dient ook aandacht te gaan naar een optimalisatie van de onmiddellijke omgeving.



9. Rijksweg Moorea

Het gebied is gelegen aansluitend bij de kernbebouwing van Wielsbeke, tussen de Rijksweg en de oude Leiearm. Het gebied is onderdeel van de deelruimte 'Leievallei', een gebied waar het beleid onder meer gericht is op het open houden van de schaarse open ruimten. Nieuwe bouwactiviteiten en uitbreidingen zijn er niet wenselijk om te vermijden dat de Leievallei verandert in een aaneengesloten bebouwd lint. De zone grenst anderzijds aan de deelruimte 'bipool kern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve'. Er wordt gesteld dat deze bebouwde ruimte dient afgewerkt te worden naar de open ruimte toe. Enerzijds om het verder uitdeinen van de kern in de open ruimte tegen te gaan, anderzijds om de rand van de kern een volwaardig gezicht te geven.

De KMO-zone is hier ook gevat door het BPA Oud Centrum, waar het KMO-gebied iets groter is. De site was tot voor kort deels in gebruik als parking en terrassen bij een horecazaak in het naastliggende woongebied. Gezien dit gebruik momenteel niet meer aan de orde is, kunnen de in onbruik geraakte parking en terrassen alsook het ongebruikte deel van de KMO-zone omgezet worden naar een open ruimte bestemming, bijvoorbeeld een uitbreiding van het aanpalende parkgebied langs de oude Leiearm volgens het gewestplan, waarbinnen langs de oude Leiearm recreatieve mogelijkheden kunnen geschapen worden, zoals een mountainbike, wandel- en fietspad. Palend aan het bestaande parkgebied en tegenover het natuurgebied van de Schoendalebocht en toekomstig stadsrandbos is het niet wenselijk om een KMO-ontwikkeling te behouden.

Voor het deel van de KMO-zone die grenst aan de bestaande bebouwing en aan de Rijksweg (lokale I) kan een reconversie naar wonen overwogen worden. Bij de opmaak van een RUP voor dit deel van de KMO-zone zullen de specifieke mogelijkheden bepaald worden in functie van een kwalitatieve afwerking van de bebouwde ruimte naar de open ruimte onder de vorm van een kwalitatief woonproject. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve architectuur, vormgeving en typologie en een goede landschappelijke afwerking van de woonomgeving.



10. Bavikhoofsestraat: site Deboschere

De site is gelegen aansluitend op een landelijk woongebied dat als lintvormige uitloper van de kern van Ooigem is gegroeid langs de Bavikhoofsestraat. Tussen de KMO-zone en het woongebied volgens het gewestplan is er nog een strook agrarisch gebied ingetekend. De zone is gelegen in de deelruimte 'Verloren Hoek'. Omwille van de gaafheid van de open ruimte, van de corridorfunctie tussen Ooigem en Bavikhove en het landschappelijk belang tegenaan de Leievallei moet het gebied gevrijwaard worden van verder aantasting door verspreide bebouwing.

De site kende oorspronkelijk een tweeledig gebruik: een spaanderbedrijf en een landbouwbedrijf. Het landbouwbedrijf is een gemengd bedrijf: vee- en groenteteelt.

De ontsluiting richting Bavikhoofsestraat, zoals ingetekend op het gewestplan, werd nooit als dusdanig gebruikt. Het bedrijf en het landbouwbedrijf ontsluiten via een doorsteek in het landelijk woongebied. Dit stukje KMO zal omgezet worden naar een open ruimte bestemming.

Het landbouwbedrijf is deels gelegen in agrarisch gebied en deels in KMO. Het achterliggende landbouwbedrijf neemt een uitweg via de voorliggende gronden naar de Bavikhoofsestraat. Het deel van het landbouwbedrijf, gelegen in KMO-zone, is momenteel eigenlijk zonevreemd. Dit wordt omgezet naar agrarisch gebied. Het landbouwbedrijf kan binnen deze bestemming behouden blijven en verder evolueren. De ontsluiting langs de Bavikhoofsestraat dient wel gegarandeerd te blijven.

Het spaanderbedrijf is niet meer aanwezig en de gronden werden gesaneerd, maar zijn verhard (o.a. voor het stallen van vrachtwagens). Het gebied werd recent aangekocht door een bouwonderneming voor het stockeren van materiaal en machines. Momenteel zijn er geen gebouwen op het terrein aanwezig. Deze bedrijfsactiviteiten hinderen het wonen niet en kunnen dus behouden blijven binnen de bestaande KMO-bestemming. Een uitbreiding buiten de huidige KMO-bestemming is niet wenselijk. Het oprichten of uitbreiden van gebouwen is in dit geval niet mogelijk, gezien er geen bestaande gebouwenconfiguratie is. Voor de delen van de KMO-zone die behouden blijven, zullen de specifieke mogelijkheden bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een

kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte. Gezien geen bebouwing aanwezig is op deze zone is het aangegeven bij de opmaak van het RUP een nabestemming agrarisch minstens te overwegen bij stopzetting van de huidige activiteit (op lange termijn).



3.4 Volledig door bedrijvigheid ingenomen KMO-zones

Algemeen uitgangsprincipe

Voor de zones die in gebruik zijn voor bedrijvigheid, kan de KMO-bestemming behouden blijven. Binnen deze zones kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven, uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen, alsook kunnen nieuwe activiteiten toegelaten worden die qua dynamiek vergelijkbaar zijn met de huidige activiteiten. Activiteiten die meer hinder veroorzaken, hetzij naar mobiliteit, lawaai, geur, ... dan de huidige zijn hier niet wenselijk. Een uitbreiding buiten de bestaande KMO-bestemming is niet wenselijk.

In onderstaande is de evaluatie per KMO-zone weergegeven:

11. Bavikhoofsestraat - bouwbedrijf

Deze kleine KMO-zone is gelegen langs de Bavikhoofsestraat (lokale I) en is dus goed ontsloten. De zone ligt midden de open ruimte tussen Ooigem en Bavikhove, volledig omgeven door agrarisch gebied. Ze is onderdeel van de deelruimte 'Verloren Hoek'. Omwille van de gaafheid van de open ruimte, van de corridorfunctie tussen Ooigem en Bavikhove en het landschappelijk belang tegenaan de Leievallei moet het gebied gevrijwaard worden van verder aantasting door verspreide bebouwing.

De site is momenteel volledig in gebruik door een bouwbedrijf. Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven en uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen. Een uitbreiding van de site is, gezien haar ligging midden de open ruimte, ruimtelijk niet wenselijk. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte.

12. Verloren hoek

Deze KMO-zone is gelegen aansluitend op de wooncluster van Verloren Hoek, maar dringt vrij ver de open ruimte in en is volledig omgeven door agrarisch gebied, zij het wel met landbouwbedrijven. Ze is onderdeel van de deelruimte 'Verloren Hoek'. Omwille van de gaafheid van de open ruimte, van de corridorfunctie tussen Ooigem en Bavikhove moet het gebied gevrijwaard worden van verder aantasting door verspreide bebouwing. De ontsluiting van de bedrijfssite is niet optimaal. Toevoer gebeurt via een woonstraat en landelijke weg, zijstraat van de eigenlijke Verlorenhoek.

De site is momenteel in gebruik door een brandhoutbedrijf met lage mobiliteit. De bedrijfsgebouwen sluiten aan bij de landbouwbedrijfsgebouwen in de directe omgeving. Voor het bedrijf is een ligging in een open (niet-ingesloten) gebied noodzakelijk, zodat het hout kan gedroogd worden in open lucht. Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven en uitbreiden, mits de bebouwing specifiek dienstig is voor de uitbating van de huidige bedrijvigheid. Een uitbreiding van de site is niet wenselijk. Het is aangewezen hier enkel nieuwe activiteiten toe te laten gelinkt aan de open ruimte, (brandhout, tuinaanleg, ..) en met een zeer beperkte mobiliteit. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte.

13. Stamphoek

De KMO-zone is gelegen langs de Stampkotstraat (lokale weg III) aansluitend op het landelijk woongebied. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' in de directe omgeving van het 'venster op de Leie', dit is de zuidelijk hoek van deze deelruimte, waar het beleid gericht is op het versterken van het contact met de Leie. De openheid richting Leie dient hier maximaal behouden te worden.

Het betreft 2 kleine bedrijven, waar recent nog een vergunning is voor verleend. Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven en uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen. Een

uitbreiding van de sites buiten de bestaande KMO-bestemming is niet wenselijk. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte.

3.5 Oppervlakte die in aanmerking komt voor de planologische ruil op korte termijn

		HUIDIGE BESTEMMING	OPP	OPP	OPP VOOR HERSTEMMING	OPMERKINGEN
locatie	kad.		m ²	m ²		
Rijksweg brug SBV	3de afd. sec. B 616F deel	onbebouwd	2835		2835	planologische ruil
Vierlindenstraat	1ste afd. sec. B 270A	onbebouwd	6082		6082	planologische ruil
	1ste afd. sec. B 272C deel	onbebouwd	7210		7210	planologische ruil
Ooigemstraat	1ste afd. sec. B 425E	onbebouwd	1224			
	1ste afd. sec. B 496C2	onbebouwd	4379		4379	planologische ruil
	1ste afd. sec. B 491C deel	onbebouwd	4395		4395	planologische ruil
Rijksweg west	1ste afd. sec. A 626A	onbebouwd	1945		1945	planologische ruil
	1ste afd. sec. A 639Z	tuin	629			
Bossenstraat	3de afd. sec.A 325E	onbebouwd	1705		1705	planologische ruil
	3de afd. sec.A 324B	woning	2629			
	3de afd. sec.A 325D	grond rond oude woning en loodsen	3037			
	3de afd. sec.A 325C	oude woning en berging	831			
	3de afd. sec.A 324C	loods	deel van 325D			
Roterijstraat	3de afd. sec.B 230P deel	deels verhard voor tuinaanlegbedrijf	12470		12470	planologische ruil
	3de afd. sec. B 230C	voormalige roterij				
	3de afd. sec.B 230N	vervallen boerderij	3601			
	3de afd. sec. B 262C deel	tuin bij bouwperceel langs Abeelstraat				
		oppervlakte van deze KMO-zone	18270			
	3de afd. sec. B 230V					omzetting voor uitbreiding tuinbouwbedrijf
	3de afd. sec. B 230T deel			7013		omzetting voor uitbreiding tuinbouwbedrijf
Reynaertstraat	1ste afd. sec.A 217V deel	serres	19509		19509	
	1ste afd. sec.A 225C deel	woning	1134			
Rijksweg (Morea)	1ste afd. sec. C 135 02 M deel	verlaten parking bij afgebrand gebouw		2050		deel langs de weg om te zetten
	1ste afd. sec. C 135L deel	onbebouwd				als reconversie naar wonen
		oppervlakte van de KMO-zone	7790		6150	

Bavikhoofsestraat	2de afd. sec. B 145S		448		448 planologische ruil
	2de afd. sec. B 145P		361		361 planologische ruil
	2de afd. sec. B 139D deel	landbouwbedrijf	10600		10600 planologische ruil
	2de afd. sec. B 143M deel	landbouwbedrijfsgebouw			
	2de afd. sec. B 145N	opslag saneringsbedrijf	2311		
	2de afd. sec. B 143P deels	opslag saneringsbedrijf	3202		
					78089
					-7013 ruil
					71076
					7 ha

4 Aanvullende fiches

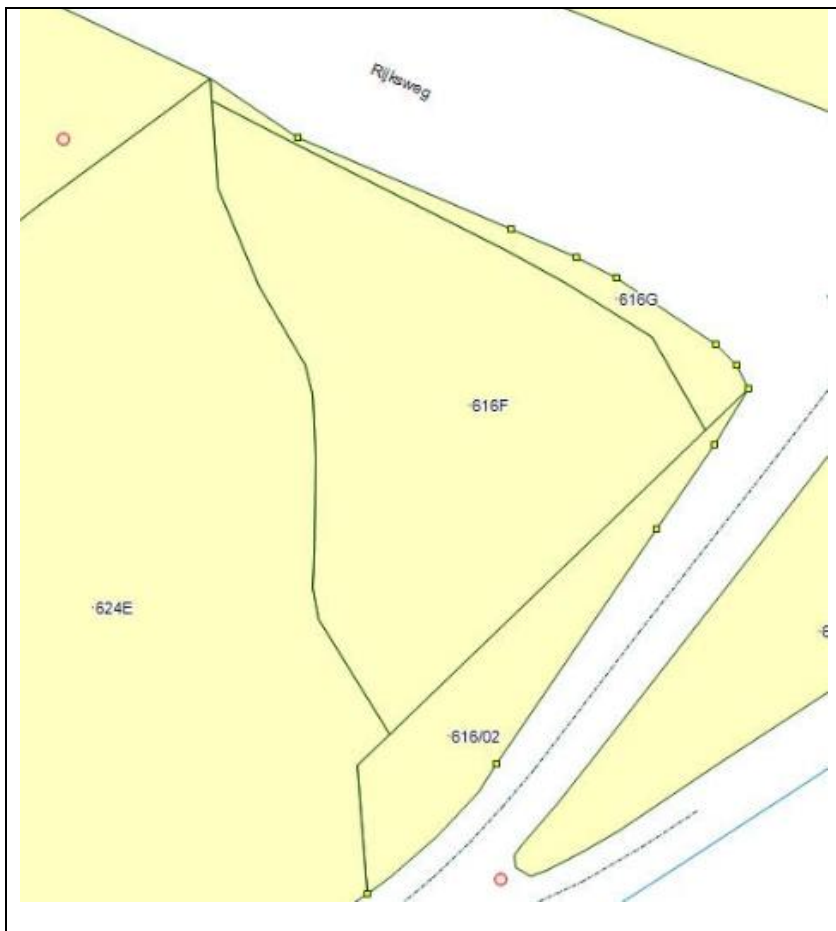
4.1 Niet-ingenomen KMO-zones

1. Rijksweg brug SBV

LIGGING	HUIDIG GEBRUIK	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
			kort	lang	
1 Rijksweg brug SBV 1 616F deel v	Vergund of geacht agrarisch	2835 m ² park	2835m ²		planologische ruil



Geen vergunningen afgeleverd



2. Vierlindenstraat

LIGGING		HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht		NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
					kort	lang	
2 Vierlindenstraat	1 B 270A	agrarisch	6082 m ²	bestemming agrarisch	6082m ²	planologische ruil	
	2 B 272C deel v.	agrarisch	7210 m ²	bestemming agrarisch	7210m ²		

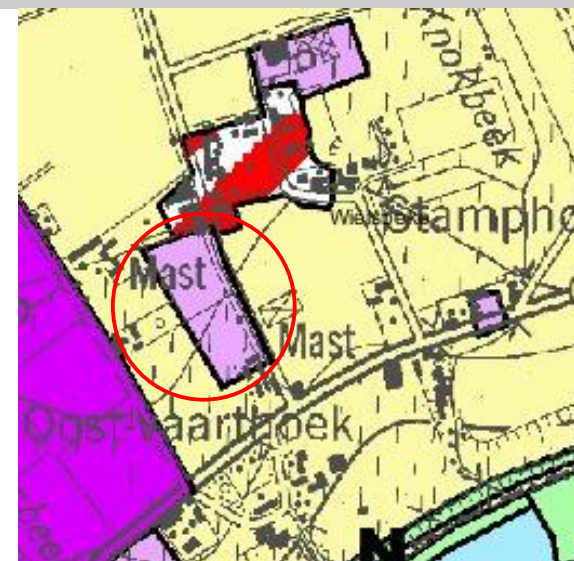
Kadaster



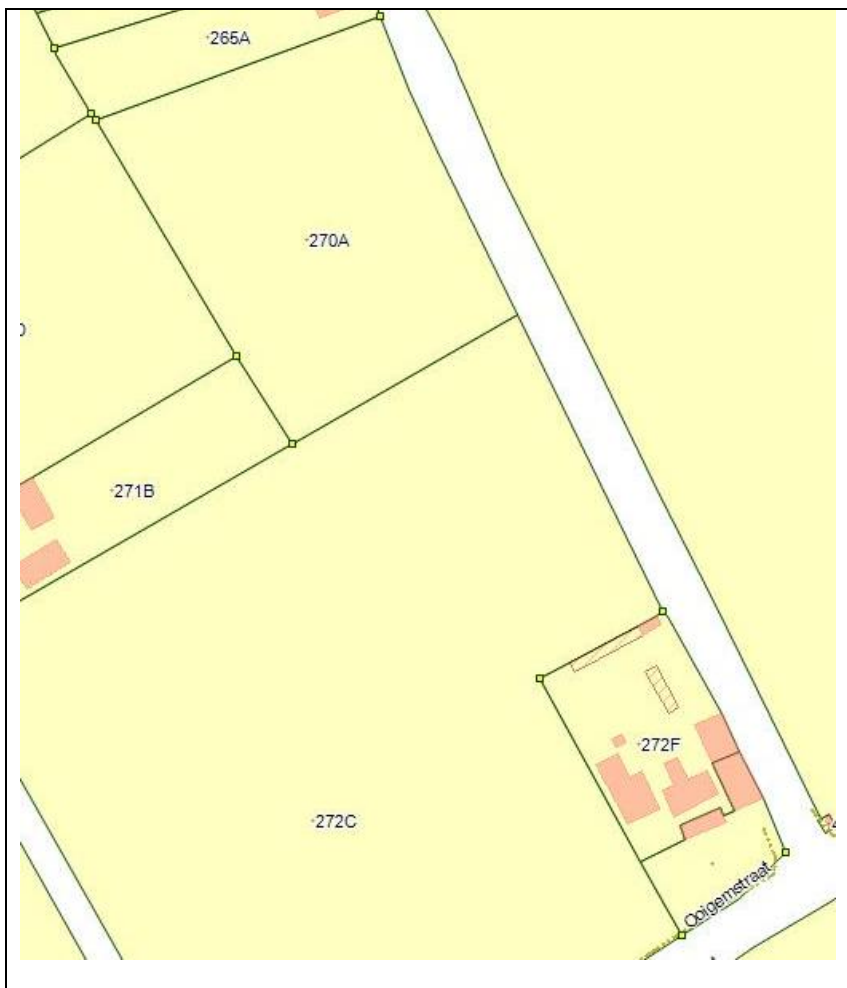
Luchtfoto



Gewestplan



Geen vergunningen afgeleverd



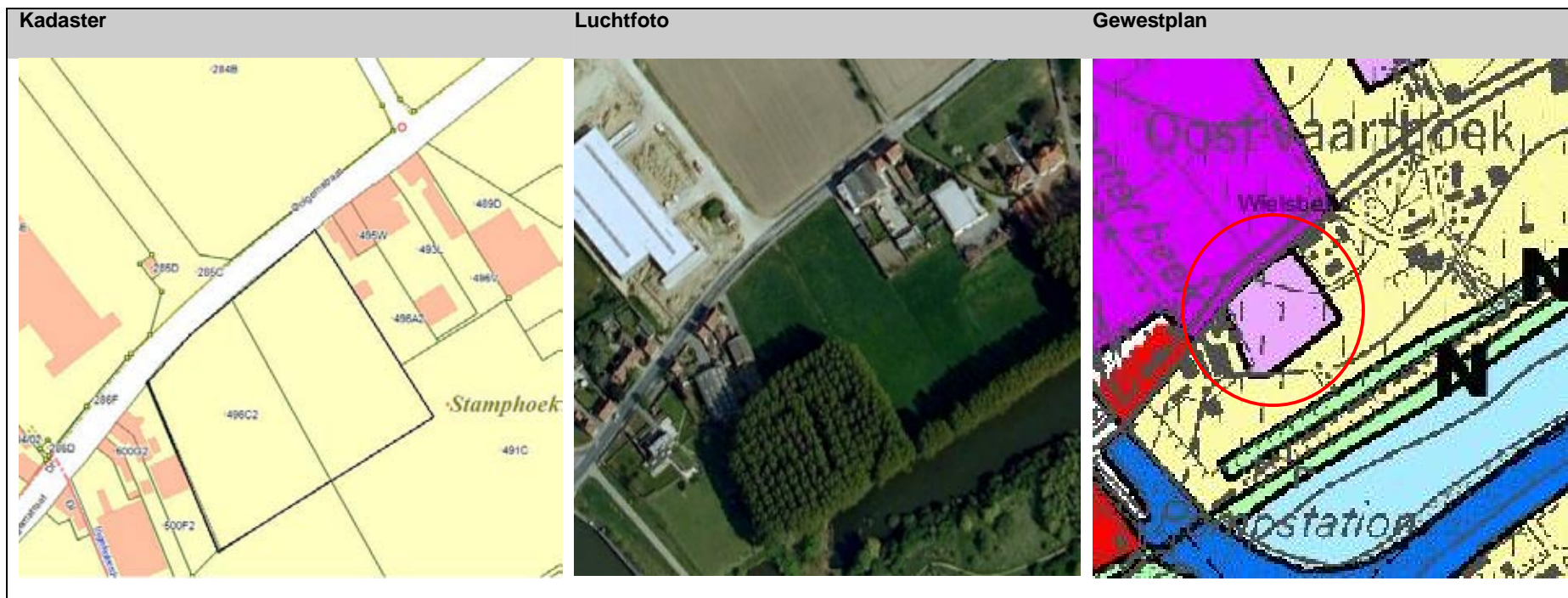
3. Ooigemstraat tussen Stampkotstraat en Molenstraat

LIGGING		HUDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming kort lang	planologische ruil lokaal bedrijventerrein
3	Ooigemstraat	1 B 425 E2 woning met atelier	1224 m ² agrarisch	1224m ²	geen planologische ruil

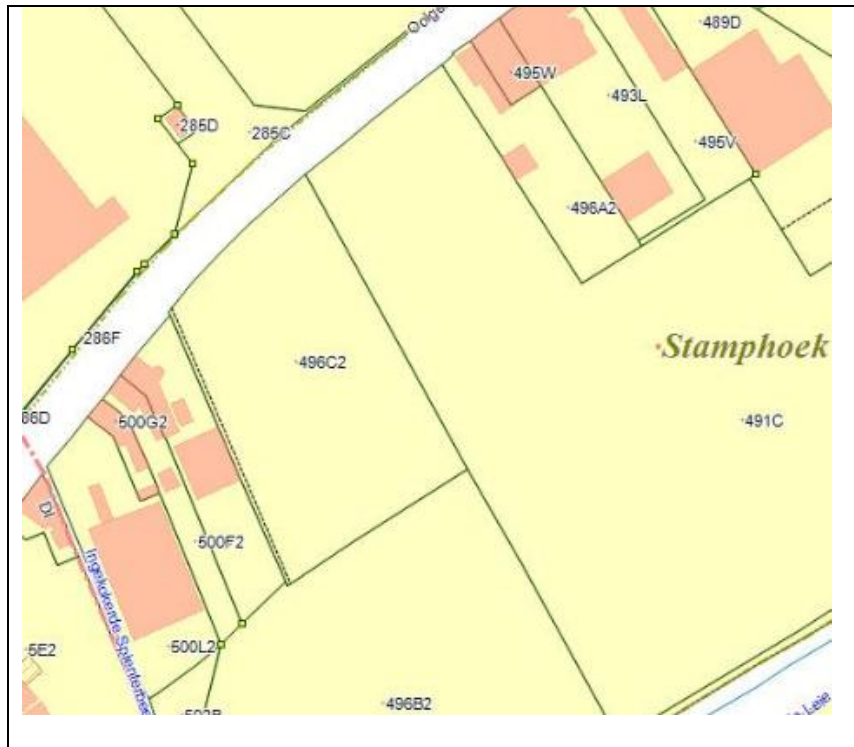


4. Ooigemstraat richting Leie

LIGGING	HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
			kort	lang	
4 Ooigemstraat	1 B 496C2	agrarisch	4379 m ²	bestemming agrarisch	planologische ruil
	2 B 491C deel v.	agrarisch	4392 m ²	bestemming agrarisch	planologische ruil



Geen vergunningen afgeleverd



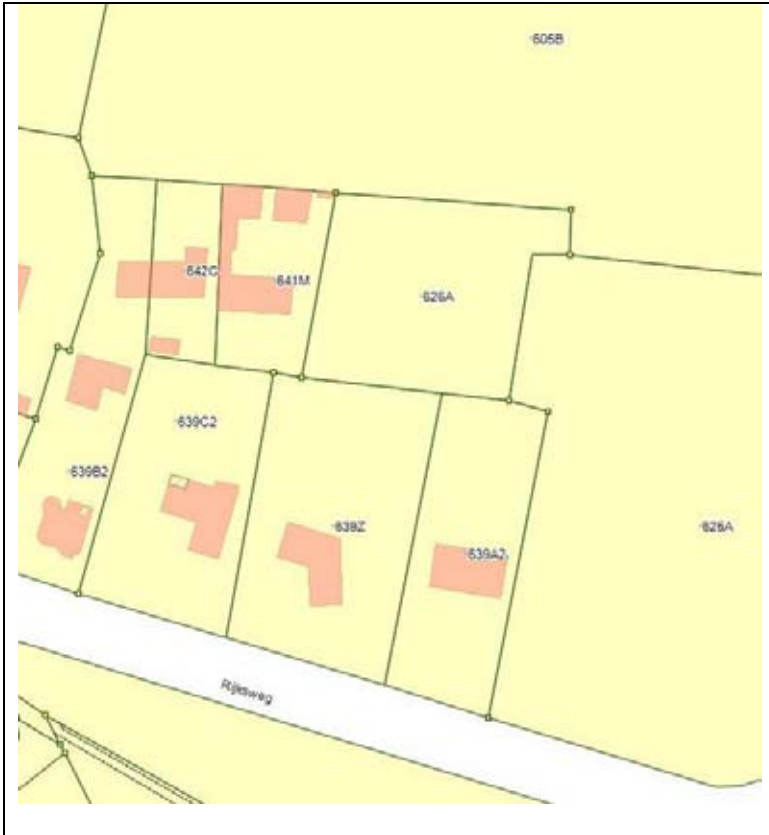
5. Rijksweg ten westen van de Breestraat

LIGGING	HUIDIG GEBRUIK	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein	
			kort	lang		
5 Rijksweg west	1 A 626A 2 A 639Z deel v.	Vergund of geacht agrarisch tuin	1945 m ² 629 m ²	agrarisch tuin	1945m ² 629m ²	planologische ruil Geen planologische ruil



PERCEEL VERGUNNINGEN

626A geen
639Z tuin bij woning
(deel van)



4.1 Deels ingenomen KMO-zones

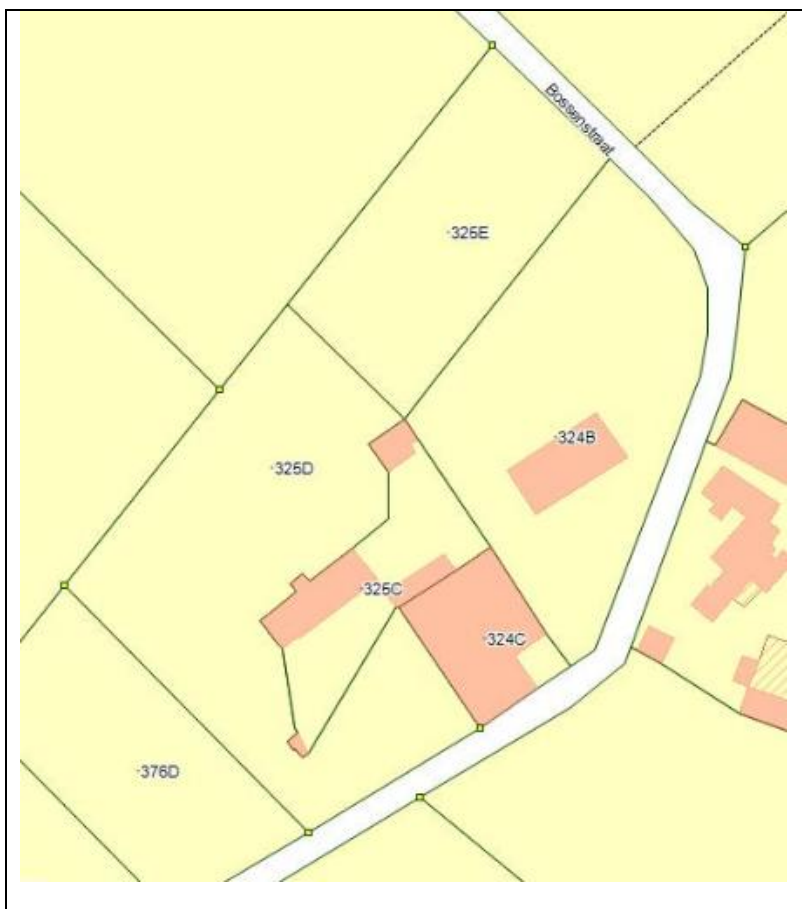
6. Bossenstraat

LIGGING	HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
			kort	lang	
6 Bossenstraat	1 A 325E	onbebouwd	1705 m ²	1705m ²	planologische ruil
	2 A 324B	woning	2629 m ²	2629m ²	geen planologische ruil
	3 A 325D	grond bebouwd	3037 m ²	3037m ²	geen planologische ruil
	4 A 325C	woning en berging	831 m ²	831m ²	geen planologische ruil
	5 A 324C	loods/opp binnen 325d			



PERCEEL	VERGUNNINGEN
---------	--------------

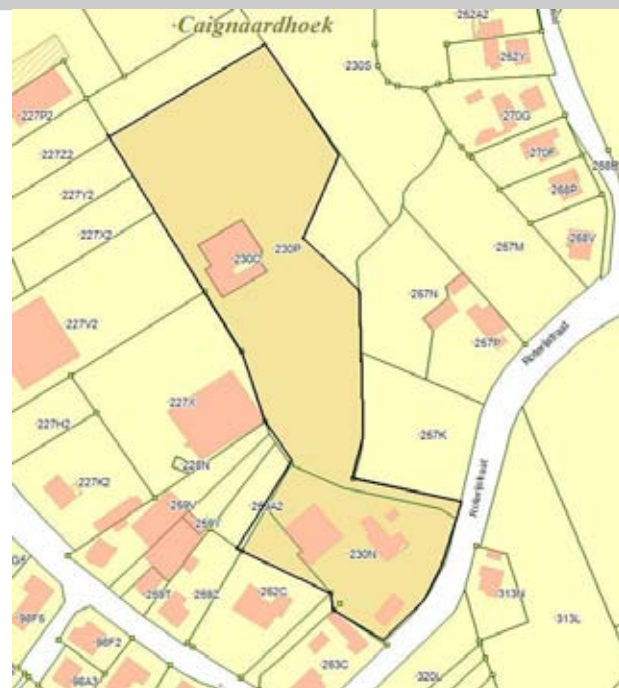
3/A/325E	Geen vergunning
3/A/324B	Vergund geachte woning
3/A/325D	Verbouwen woning en uitbreiden atelier
3/A/325C	dd. 24/04/2002
3/A/324C	



7. Roterijstraat

LIGGING	HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein	
			kort	lang		
7 Roterijstraat	1 B 230P deel v. 2 B 230N 3 B 230C 4 B 262C deel v.	gedeelte verhard vervallen boerderij vervallen roterij bouwperceel	12470 m ² 3601 m ²	agrarisch zonevreemde woning agrarisch tuin	12470m ² 3601m ²	planologische ruil geen planologische ruil inbegrepen grond geen planologische ruil

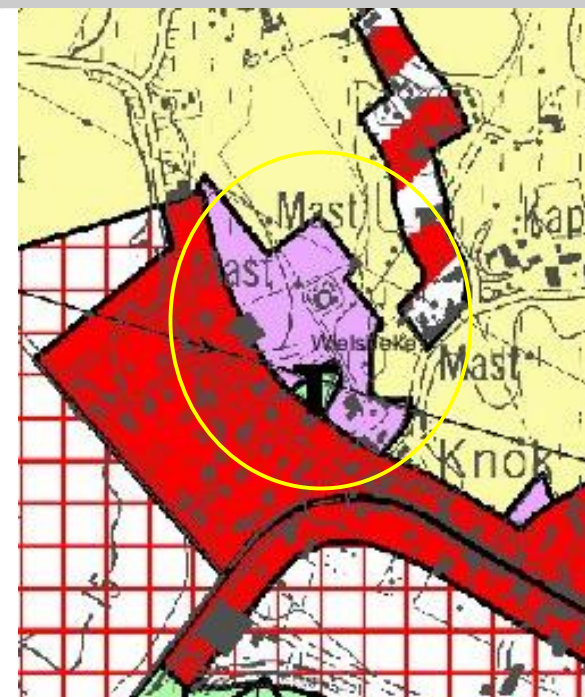
Kadaster



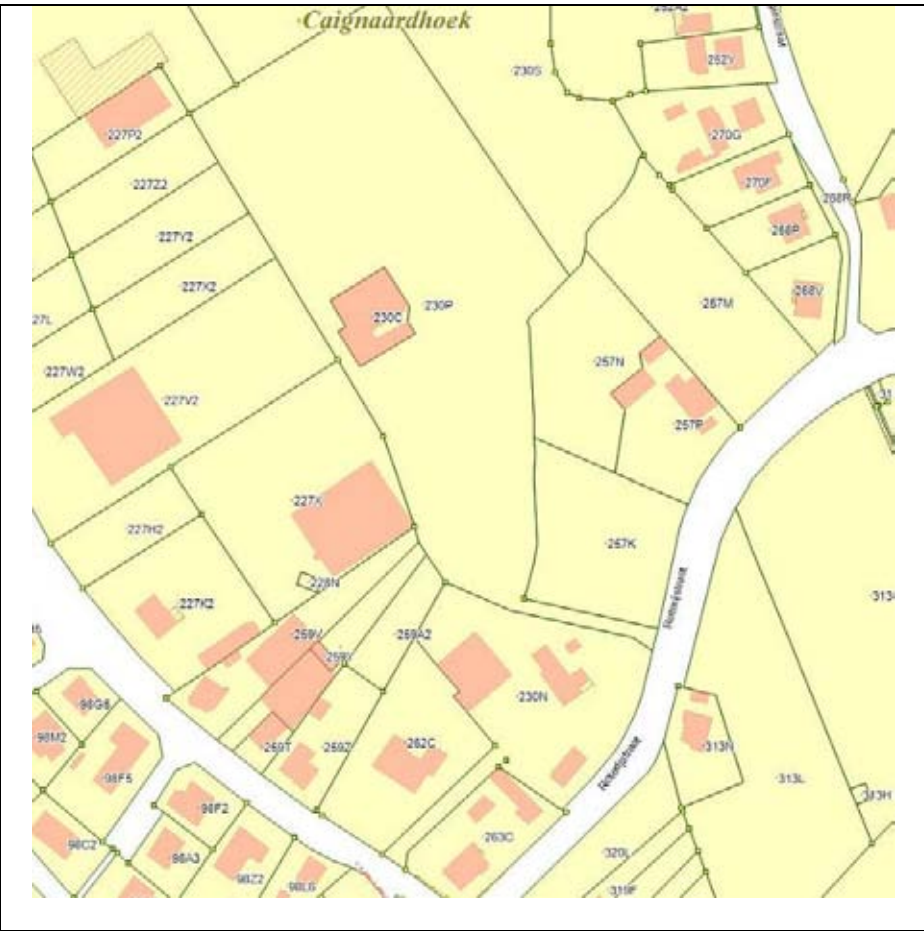
Luchtfoto



Gewestplan



PERCEEL	VERGUNNINGEN
3/B/230P deel v	Verharding rond gebouwen dd. 2/05/2011
3/B/230N	Wijzigen bouwplan woonhuis dd. 31/01/1970
3/B/262C deel v	Bouwen dokterswoning dd. 30/08/1985



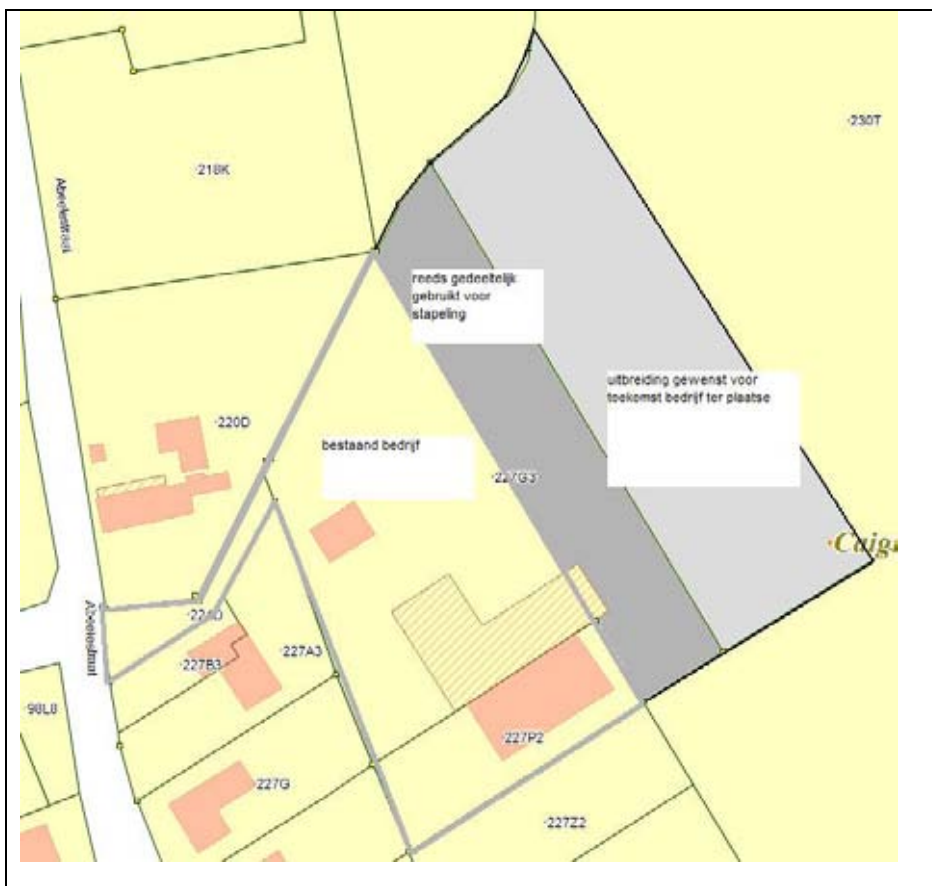
7B. Roterijstraat – Abeelestraat (ruil tuinaanlegbedrijf)

LIGGING		HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht		NIEUWE BESTEMMING		OPPERVLAKTE voor herbestemming kort lang	planologische ruil lokaal bedrijventerrein
16	Abeelestraat	1 B 230T deel v	tuinrichtingsbedrijf				
		2 B 227G3 deel v	agrarisch	7013 m ²	uitbreiding bedrijf	7013m ²	planologische ruil in min

Het tuinbouwbedrijf is niet hinderlijk voor de woonomgeving en heeft veel ruimte nodig in open lucht. Het kan behouden blijven en krijgt een beperkte uitbreiding. Een uitbreiding binnen huidige KMO- zone is niet interessant voor het bedrijf. Daarom zal een ruil doorgevoerd worden. (naar de Toelichting bijlage pag. 28)



PERCEEL	VERGUNNINGEN
3/B/227G3	Bouwen open bergplaats dd. 20/11/1996 Bouwen van een kantoor dd. 2/10/2002 Uitbreiding 2 machinebergingen dd. 9/11/2007 Uitbreiding loods dd. 15/05/2009
3/B/203P	Verharding rond gebouwen dd. 2/05/2011



8. Reynaertstraat

LIGGING			HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht		NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
						kort	lang	
8 Reynaertstraat	1	A 217V deel	serres	19509 m ²	agrarisch	19509m ²		planologische ruil
	2	A 225C deel	woning	1134 m ²	agrarisch	1134m ²		geen planologische ruil
	3	A 190H3 deel v	tuin		tuin			geen planologische ruil
	4	A 190S3 deel v.	tuin		tuin			geen planologische ruil
	5	A 190G3 deel v	Tuin	1232 m ²	tuin	1232m ²		geen planologische ruil

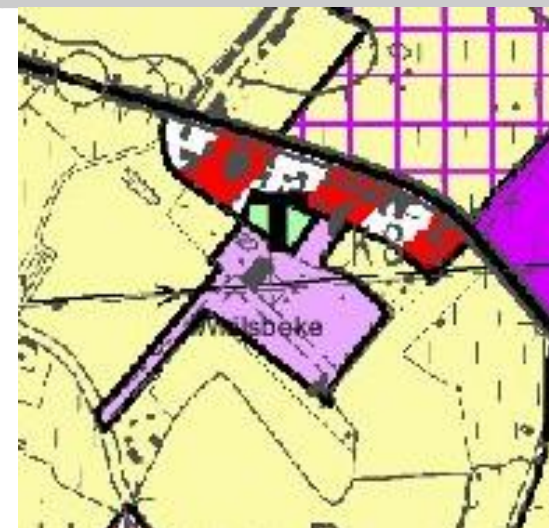
Kadaster



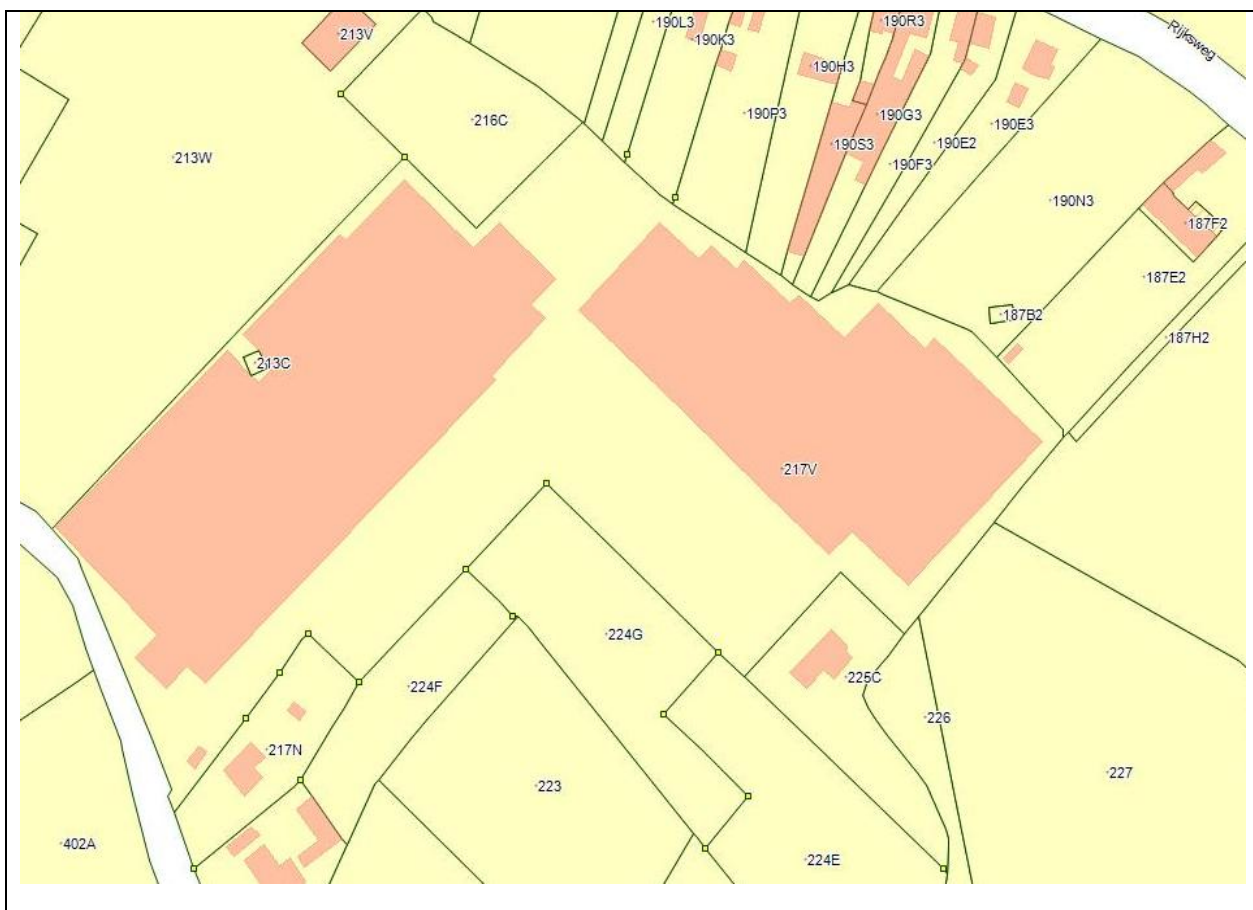
Luchtfoto



Gewestplan

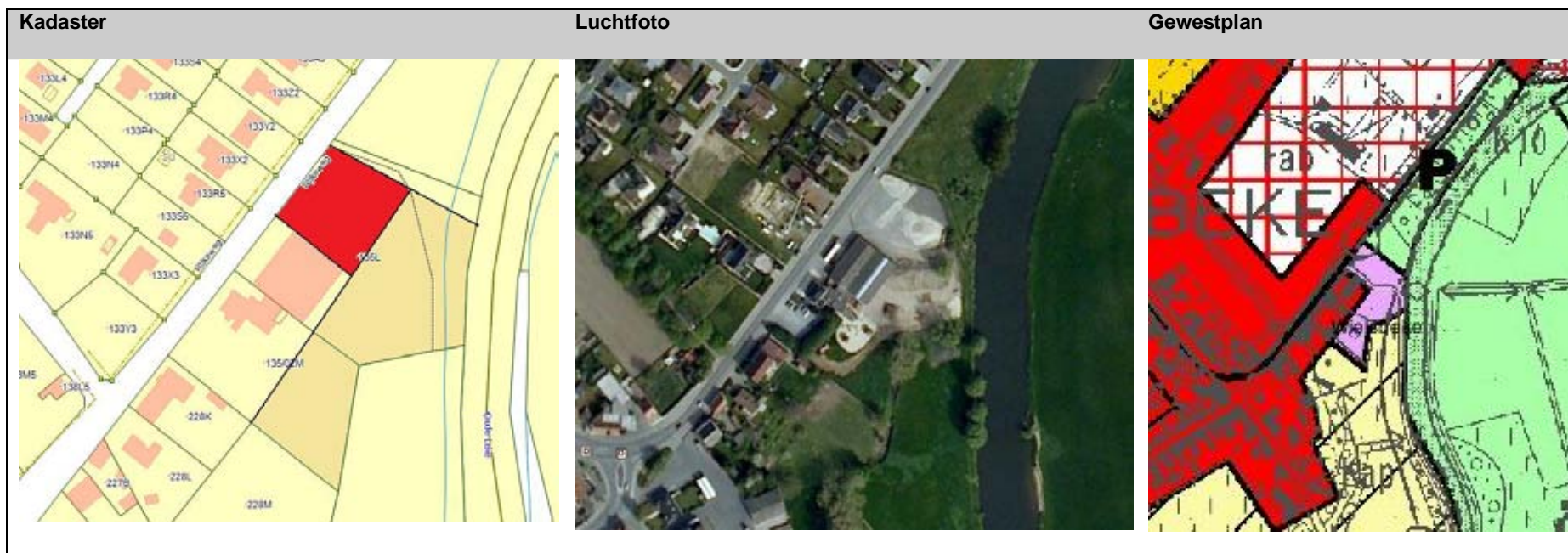


PERCEEL	VERGUNNINGEN
1/A/217Vdeel	Uitbreiding tuinbouwbedrijf dd. 27/04/1973 Bouwen elektriciteitscabine dd.20/02/1976 Bouwen woning bij bestaande plantenkwekerij dd.6/03/1978
1/A190G3	Uitbreiding keuken dd. 4/03/1998



9. Rijksweg Morea

LIGGING	HUDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein	
			kort	lang		
4 Rijksweg (Moorea)	1 C 135L deel v. 2 C 135/02M	KMO in gebruik geweest als horeca terrassen en parking	7891,5 m ² 4499 m ²	deel parkgebied deel woongebied	6150m ² 5740m ²	parkgebied/planologische ruil Woongebied



PERCEEL	VERGUNNINGEN
1/C/135/02M	Plaatsen wand dd. 03/09/1997 Bouwen bergplaats dd. 09/06/1999 Bouwen bergplaats dd. 14/07/1999 Bouwen bergplaats dd. 23/07/1999 Bouwen inkomsas dd. 08/11/2006

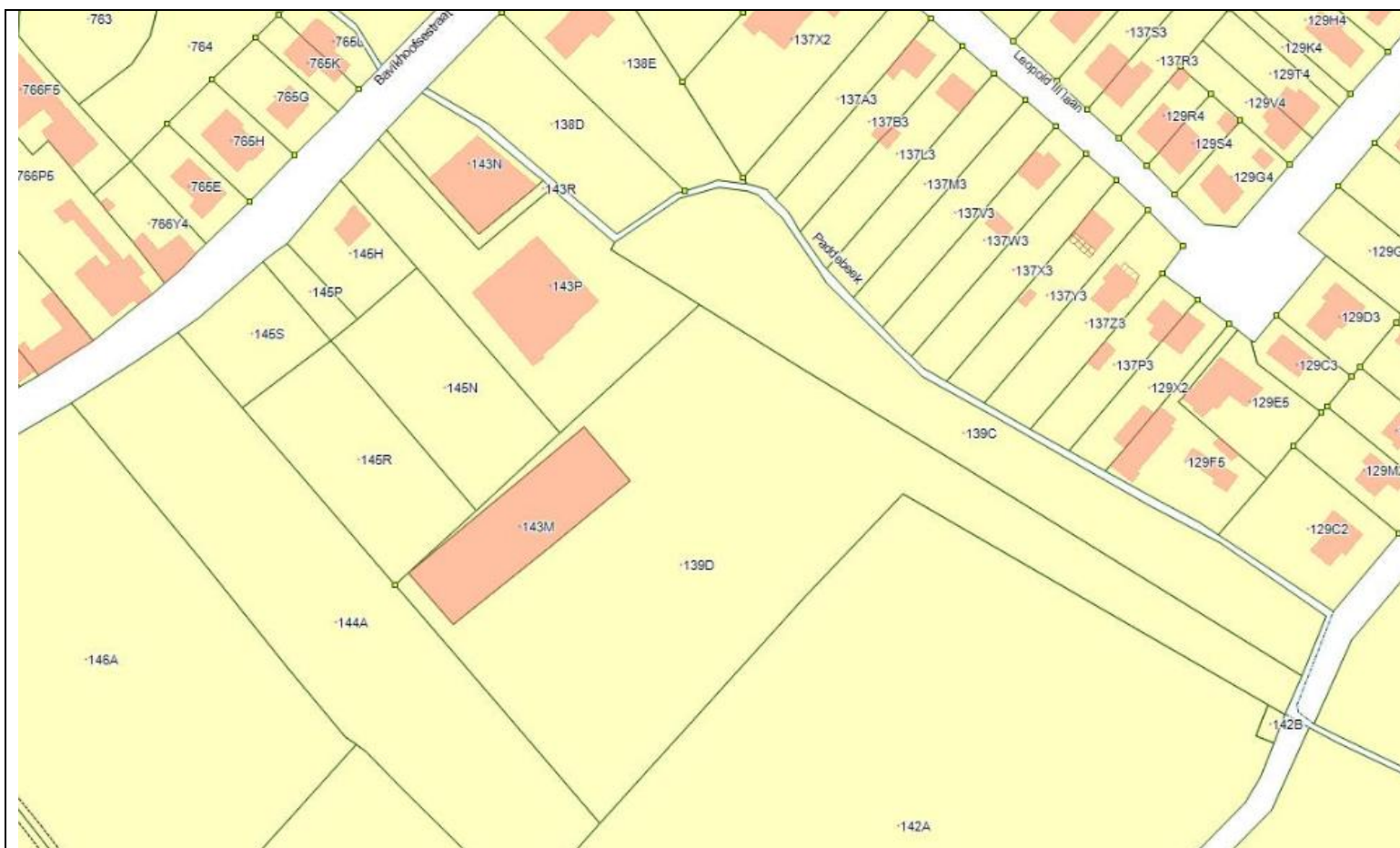


10. Bavikhoofsestraat: site Debosschere

LIGGING	HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor		planologische ruil lokaal bedrijventerrein	
			herbestemming kort	lang		
11 Bavikhoofsestraat	1 B 145S	agrarisch	448 m ²	agrarisch	448m ²	planologische ruil
	2 B 145P deel v.	agrarisch	361 m ²	agrarisch	361m ²	planologische ruil
	3 B 139D deel v.	agrarisch	10600 m ²	agrarisch	10600m ²	planologische ruil
	4 B 143M.	landbouwbedrijfsgebouw				



PERCEEL	VERGUNNINGEN
2/B/139D deel v	Regularisatie frigogebouw dd.2/09/2010 Plaatsen silo's dd. 2/05/2011 Bouwen kalverstalling dd. 15/02/1993



10B. Bavikhoofsestraat - bouwbedrijf

LIGGING	HUDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
			kort	lang	
12 Bavikhoofsestraat	1 B 143N	gesaneerd bedrijf	1386 m ²	blijft woongebied 2954m ²	geen planologische ruil
	2 B 143P	gesaneerd bedrijf	4338 m ²		
	3 B 145N	gesaneerd bedrijf	2743 m ²	3202m ²	planologische ruil
	4 B 145R	bebost	2715 m ²	2311m ²	planologische ruil
		agrarisch		1352m ²	planologische ruil

“Voorlopig blijft de bestemming behouden. Er kunnen geen gebouwen opgericht worden gezien er momenteel geen gebouwconfiguratie aanwezig is. De mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte. Gezien geen bebouwing, wel verharding, aanwezig is op deze zone is het aangewezen bij de opmaak van het RUP een nabestemming agrarisch minstens te overwegen bij stopzetting van de huidige activiteit (op lange termijn)” (naar de toelichting bijlage pag. 31)



4.3 Volledig ingenomen KMO-zones

11. Bavikhoofsestraat

LIGGING	HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
			kort	lang	
13 Bavikhoofsestraat	1 A 772B2	325 m ² KMO			geen planologische ruil
	2 A 772C2	1706 m ² KMO			geen planologische ruil

“De site is momenteel volledig in gebruik door een bouwbedrijf. Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven en uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen. Een uitbreiding van de site is, gezien haar ligging in de open ruimte, ruimtelijk niet wenselijk. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte” (naar de toelichting bijlage pag. 32)



PERCEEL	VERGUNNINGEN
2/A/772C2	Slopen van bestaande gebouwen dd. 16/03/2005 Bouwen van een werkplaats dd. 23/11/2006 Plaatsen van een reclamepaneel dd. 24/04/2008



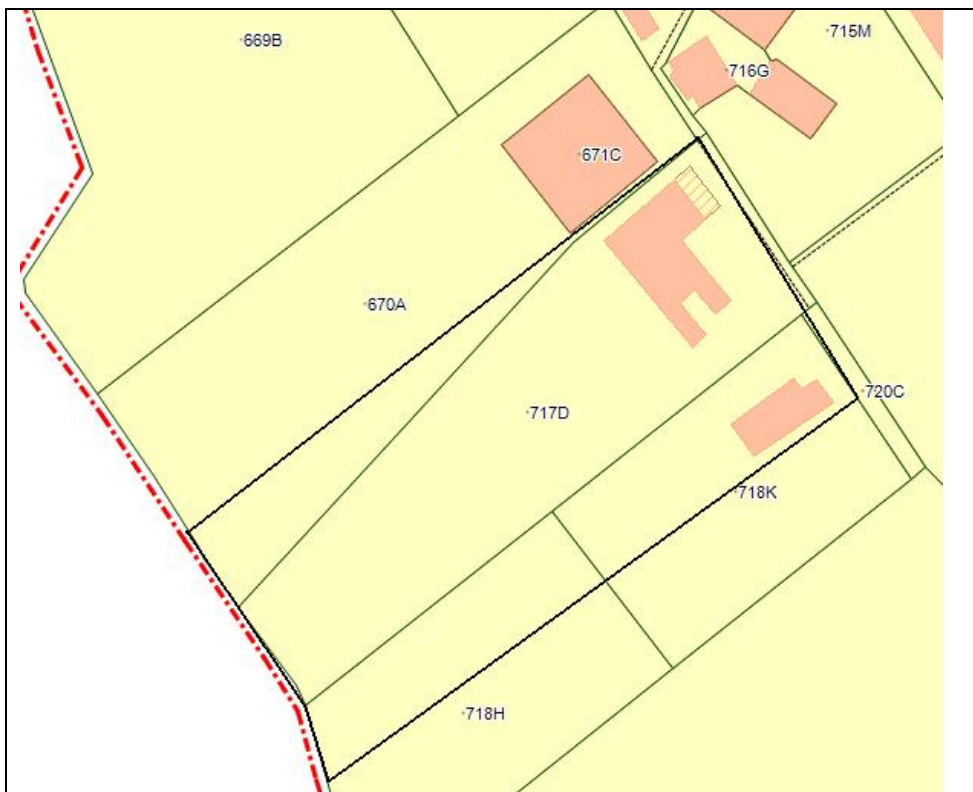
12. Verloren Hoek - houthandel

LIGGING	HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
			kort	lang	
14 Bavikhoofsestraat	1 A 717D	m ² KMO			geen planologische ruil
	2 A 718H	m ² KMO			geen planologische ruil
	3 A 718K	9002 m ² KMO			geen planologische ruil

“de site is momenteel in gebruik door een brandhoutbedrijf met lage mobiliteit. De bedrijfsgebouwen sluiten aan bij de landbouwbedrijfsgebouwen in de directe omgeving. Het is aangewezen hier enkel nieuwe activiteiten toe te laten gelinkt aan de open ruimte. (brandhout, tuinaanleg) en met een zeer beperkte mobiliteit. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar landschappelijke inkleeding (naar Toelichting bijlage pag. 32)



PERCEEL	VERGUNNINGEN
2/A/717D	Inrichting bedrijfsgebouw en-woning dd. 21/11/2008



13. Stamphoek

LIGGING		HUIDIG GEBRUIK Vergund of geacht	NIEUWE BESTEMMING	OPPERVLAKTE voor herbestemming		planologische ruil lokaal bedrijventerrein
				kort	lang	
5 Stamphoek	1 B 396X	opslag - werkplaats	2447,8 m ² KMO			Geen planologische ruil
	2 396Y	opslag - werkplaats	5271,8 m ² KMO			Geen planologische ruil

Het betreft 2 kleine bedrijven, waar recent nog een vergunning is voor verleend. Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven en uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen. Een uitbreiding van de sites buiten de bestaande KMO-bestemming is niet wenselijk. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte.



PERCEEL	VERGUNNINGEN
1/B/396x	Bouwen vlashangaar dd. 20/04/1963
	Verbouwen bestaande hangaar met woning dd. 6/02/2009
1/B/396Y	Uitbreiden bestaand bedrijf met loods dd. 24/09/1997
	Hernieuwen dakbedekking dd. 1/07/2002

