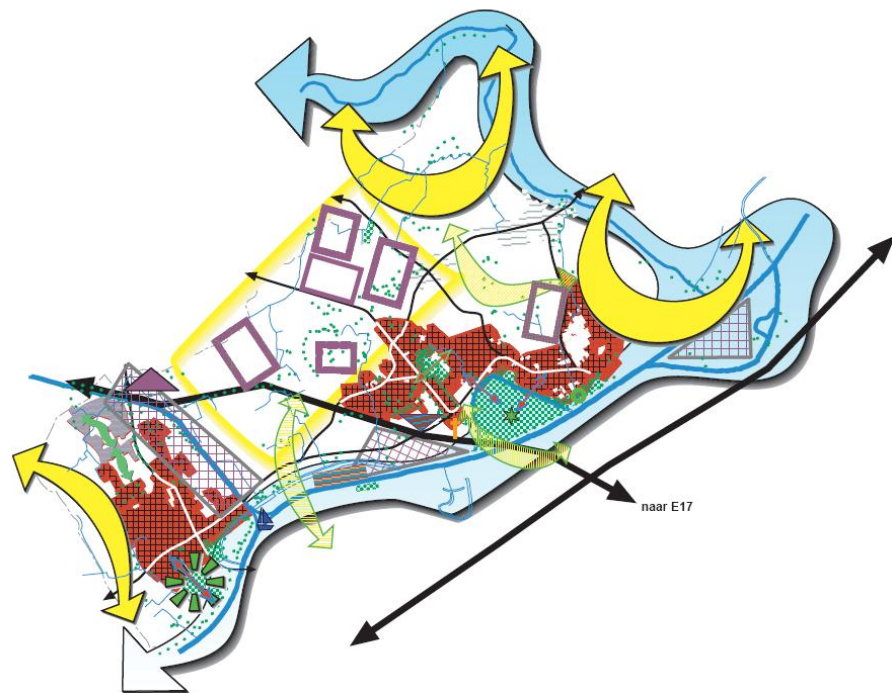


WIELSBEKE

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Gecoördineerde versie herziening
Definitieve vaststelling

Richtinggevend en bindend gedeelte



Gemeentebestuur Wielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Grontmij Belgium
Gent, juli 2012

Verantwoording

Titel : WIELSBEKE
Gemeentelijk ruimtelijke structuurplan

Subtitel : Gecoördineerde versie herziening

Projectnummer : 239971

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

Revisie : 239971_GRS_RG_fig_DV.doc

Datum : Juli 2012

Auteur(s) : Leen Coorevits

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	Algemene uitgangspunten	7
1.1	Globale toekomstvisie.....	7
1.2	Globale doelstellingen	8
1.3	Globale concepten.....	10
2	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren	13
2.1	Gewenste ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur.....	15
2.1.1	Uitgangspunten	15
2.1.2	Beleidsdoelstellingen	15
2.1.3	Selecties.....	19
2.2	Gewenste nederzettingsstructuur.....	21
2.2.1	Uitgangspunten	21
2.2.2	Beleidsdoelstellingen	21
2.2.3	Selecties.....	38
2.3	Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid	40
2.3.1	Uitgangspunten	40
2.3.2	Beleidsdoelstellingen	41
2.3.3	Selecties.....	59
2.4	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	61
2.4.1	Uitgangspunten	61
2.4.2	Beleidsdoelstellingen	61
2.4.3	Selecties.....	68
2.5	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur	72
2.5.1	Uitgangspunten	72
2.5.2	Beleidsdoelstellingen	72
2.5.3	Selecties.....	75
2.6	Verantwoording inname herbevestigde agrarische gebieden.....	78
3	Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten	80
3.1	Leievallei	82
3.2	Mandelvallei en aangrenzende open ruimte	85
3.3	Dubbelkern Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve	87
3.4	Kern Ooigem	92
3.5	Kanaalstrook Ooigem	96
3.6	Verloren hoek	98
3.7	Industriële wig langs de Leie.....	100
3.8	Gefragmenteerde tussenruimte.....	102
4	Maatregelen en acties.....	105
4.1	Gebiedsgerichte / geïntegreerde maatregelen en acties.....	106
4.2	Ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur.....	107
4.3	Nederzettingsstructuur.....	108
4.4	Ruimtelijke structuur bedrijvigheid.....	110
4.5	Toeristisch-recreatieve structuur	111
4.6	Verkeers- en vervoersstructuur	112
4.7	Sensibiliseren en informeren.....	113
5	Specifieke projecten.....	114
5.1	Specifieke projecten op korte en middellange termijn.....	114

5.2	Relatie tussen enkele strategische projecten en het GRS	116
6	Synthesetabel 'ontwikkelingsperspectieven constructies in de open ruimte'	128
1	Bindende bepalingen m.b.t. de gewenste ruimtelijke structuur.....	134
1.1	Gebiedsgericht	134
1.1.1	Te nemen maatregelen en acties	134
1.2	Ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur.....	135
1.2.1	Selecties	135
1.2.2	Te nemen maatregelen en acties	135
1.2.3	Specifiek project.....	135
1.3	Nederzettingsstructuur.....	136
1.3.1	Selecties	136
1.3.2	Te nemen maatregelen en acties.....	136
1.3.3	Specifieke projecten	136
1.4	Ruimtelijke structuur bedrijvigheid.....	138
1.4.1	Selecties	138
1.4.2	Te nemen maatregelen en acties	138
1.4.3	Specifieke projecten	138
1.5	Toeristisch-recreatieve structuur	139
1.5.1	Selecties	139
1.5.2	Te nemen maatregelen en acties	139
1.5.3	Specifieke projecten	139
1.6	Verkeers- en vervoersstructuur	140
1.6.1	Selecties	140
1.6.2	Te nemen maatregelen en acties	141
2	Ondersteunende maatregelen en acties.....	142
2.1	Jaarprogramma	142
2.2	Sensibilisering	142
2.3	Overleg	142

Inleiding

Als tweede luik van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, geeft het richtinggevend gedeelte een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Deze wensstructuur is toekomstgericht, maar kan niet los gezien worden van de bestaande ruimtelijke structuur, zoals beschreven in het eerste deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt uitgegaan van de voorziene ruimtelijke behoeften, ingespeeld op de waargenomen trends (om ze te ondersteunen, af te remmen of duurzaam te laten ontwikkelen) en er wordt getracht een duurzame oplossing te bieden aan de problemen, zoals die werden beschreven in het eerste deel.

Bij de opmaak van de gewenste ruimtelijke structuur worden eerst enkele algemene uitgangspunten vooropgesteld, waarna een toekomstvisie voor de gemeente geschetst wordt. Deze toekomstvisie is uitgesplitst naar een ruimtelijke component en naar een programmatische component. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ruimtelijke structuur, die het kader vormt waarbinnen de doelstellingen (toekomstvisie) gerealiseerd moeten worden. Om de doelstellingen in de praktijk te concretiseren en de gewenste ruimtelijke structuur op het terrein waar te maken, worden tenslotte een aantal maatregelen vooropgesteld.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het richtinggevend gedeelte zet hierin de klijntijnen voor het toekomstige ruimtelijke beleid uit. Elke beleidsbeslissing zal getoetst moeten worden aan haar ruimtelijke consequenties, die in overeenstemming moeten zijn aan de beschreven beleidsdoelstellingen. Er kan enkel afgeweken worden mits een gemotiveerde beslissing, of zoals het decreet van 24 juli 1996 het stelt: "het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen."

De gewenste ruimtelijke structuur op bovengemeentelijk niveau wordt beschreven door het Structuurplan Vlaanderen en het voorontwerp Provinciaal Structuurplan. Deze werden als 'ruimtelijke beleidsplannen' opgenomen in het deel 1: 'informatief gedeelte'.

1 Algemene uitgangspunten

1.1 Globale toekomstvisie

Wielsbeke is van oudsher een industriële gemeente, waar ook vandaag de industrie een zeer belangrijke socio-economische en ruimtelijk structurerende actor is. De ruimtelijke ontwikkeling – van huisnijverheid in linnen- en vlasverwerking tot grootschalige industriële bedrijvigheid met internationale allure – heeft tot een nieuw soort industrieel landschap geleid, dat niet (meer) appelleert aan het historische beeld.

Deze ruimtelijke ontwikkeling heeft zich eerder tegen het landschap afgespeeld i.p.v. in samenhang ermee, waardoor de ruimtelijke structuur vervaagd is.

De globale gemeentelijke toekomstvisie bestaat erin de eigen demografische en economische dynamiek verder te ondersteunen, maar dan meer gestructureerd in en door het landschap en rekening houdend met de ruimtelijke context.

De kernen, de beekvalleien, de bedrijventerreinen en de structurerende open ruimtegebieden zijn hierbij de belangrijkste aanknopingspunten om het karakter van het landschap te differentiëren en te versterken. Gezien het belang van de open ruimte, is het nodig te streven naar een evenwicht tussen het behoud van de open ruimte enerzijds en het ter beschikking stellen van ruimte voor bouwpercelen en ruimte om zowel bestaande activiteiten te behouden/uit te breiden en om het opstarten van nieuwe activiteiten mogelijk te maken anderzijds. De tussenruimte rond de historische, grootschalige bedrijven kan hierbij een belangrijke ruimtelijk modererende functie aannemen.

Zuinig en gedifferentieerd omspringen met de ruimte is de boodschap, benutten van restruimten een pluspunt. Voorbeelden van een dergelijk hergebruik van 'verloren ruimte' is het vrijwaren van de ingesloten ruimte tussen de Leiemeander en de Leiewig voor een containeroverslag en het benutten van de oude spoorwegbedding als nieuwe drager voor een subregionale verbinding. Laatstgenoemde potentie genereert ook de kans om de door de Rijksweg 'ontdubbelde' kernen structureel te hechten.

1.2 Globale doelstellingen

Behouden en versterken van de gemeentelijke identiteit

Zoals blijkt uit het informatief gedeelte heeft de gemeente Wielsbeke een duidelijk aanwijsbare ruimtelijke en programmatische identiteit bepaald door haar ligging en haar historisch gegroeide, endogene socio- economische en socio-culturele ontwikkeling. Wielsbeke heeft een gunstige geografische ligging aan de Leie, het kanaal en hoofdontsluitingswegen zoals de E17, kent een ruimtelijk gefragmenteerde, doch sterke economische structuur, een directe en dynamische wisselwerking tussen werk- en woonsituatie, heeft relatief ruim uitgebouwde voorzieningen voor culturele, educatieve, sociale en sportactiviteiten en een eigen landschappelijke structuur.

Deze identiteit is te behouden en te versterken door een geëigende fysiek-ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke benadering, geïnspireerd door volgende krachtlijnen:

Vrijwaren van de gemeentelijke dynamiek

De dynamiek van Wielsbeke wordt vooral gedragen door een sterke industriële en ambachtelijke bedrijvigheid. De gemeente zal ernaar streven de eigen gemeentelijke dynamiek - zowel op het vlak van de bedrijvigheid (ambachtelijke, industriële en agrarische) als op demografisch vlak - op te vangen en alle kansen te gunnen, binnen de grenzen van de ruimtelijke draagkracht.

Ruimte voor grootschalige, met de tijd mee gegroeide bedrijven

Reeds decennia lang wordt Wielsbeke gekenmerkt door de aanwezigheid van geïsoleerde, met de tijd mee gegroeide, grootschalige bedrijven. Deze bedrijven bepalen voor een belangrijk deel het beeld van de gemeente en ze nemen bovendien een belangrijk aandeel van de gemeentelijke dynamiek voor hun rekening. Niet alleen zijn ze sterk bepalend voor de gemeentelijke tewerkstelling, ook is hun ruimtelijke impact groot (vervoersstromen, zowel van werknemers als van vrachtverkeer; ruimtelijk beeld; ...).

Wielsbeke wil deze bedrijven blijvend kansen geven om te ontwikkelen, zonder de potentiële grenzen van hun groei uit het oog te verliezen. Hun groei moet in evenwicht zijn met de leefbaarheid van de kernen en de kwaliteit van de open ruimte.

Ruimte voor kwaliteit

Ruimte maken voor kwaliteit veronderstelt in de eerste plaats het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling op basis van een werkbare en evenwichtige ontwikkeling van verschillende functies. Cruciaal in deze ontwikkeling is de kwaliteit van de fysiek-ruimtelijke condities. In die optiek wil de gemeente naast de zorg voor de leefbaarheid en de milieukwaliteit aandacht besteden aan de kwaliteit van het oudere woningpatrimonium, de bestaande en nieuwe publieke voorzieningen, de publieke ruimte en de beeldbepalende elementen op lokaal en intralokaal niveau.

Optimaliseren van de leefbaarheid en de eigenheid van de kernen

De drie deelgemeenten, Wielsbeke, Sint-Baafs-Vijve en Ooigem hebben elk een eigen gezicht en een eigen karakter, die beurt hun oorsprong vinden in de eigen genese. Ondanks hun specifiek karakter hebben ze gemeenschappelijk dat ze alle gelegen zijn aan een Leiemeander. Van dit ruimtelijk gegeven is ten volle gebruik te maken.

Naast het benaderen van elke deelgemeente volgens zijn eigen identiteit, met respect voor de ruimtelijke draagkracht, is hun verankering aan de Leie te bevestigen om zodoende de kernen ruimtelijk te linken. Toekomstperspectieven inzake bovenlokale wegeninfrastructuur openen de weg om deze link effectief te realiseren en tegelijk de leefbaarheid in de kernen te optimaliseren.

Voldoende kwalitatieve voorzieningen

Ondanks de nabijheid van stedelijke gebieden als Waregem en Kortrijk, is het voor Wielsbeke noodzakelijk om het aanbod en de kwaliteit van de culturele, educatieve, sociale en sportvoorzieningen te verbeteren. De gemeente streeft ernaar voldoende primaire voorzieningen (convenience) op loop- of fietsafstand te hebben.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

VISIEVORMING: Gewenste structuur van de gemeente Wielsbeke

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder  **Grontmij** planning connecting
respecting
the future

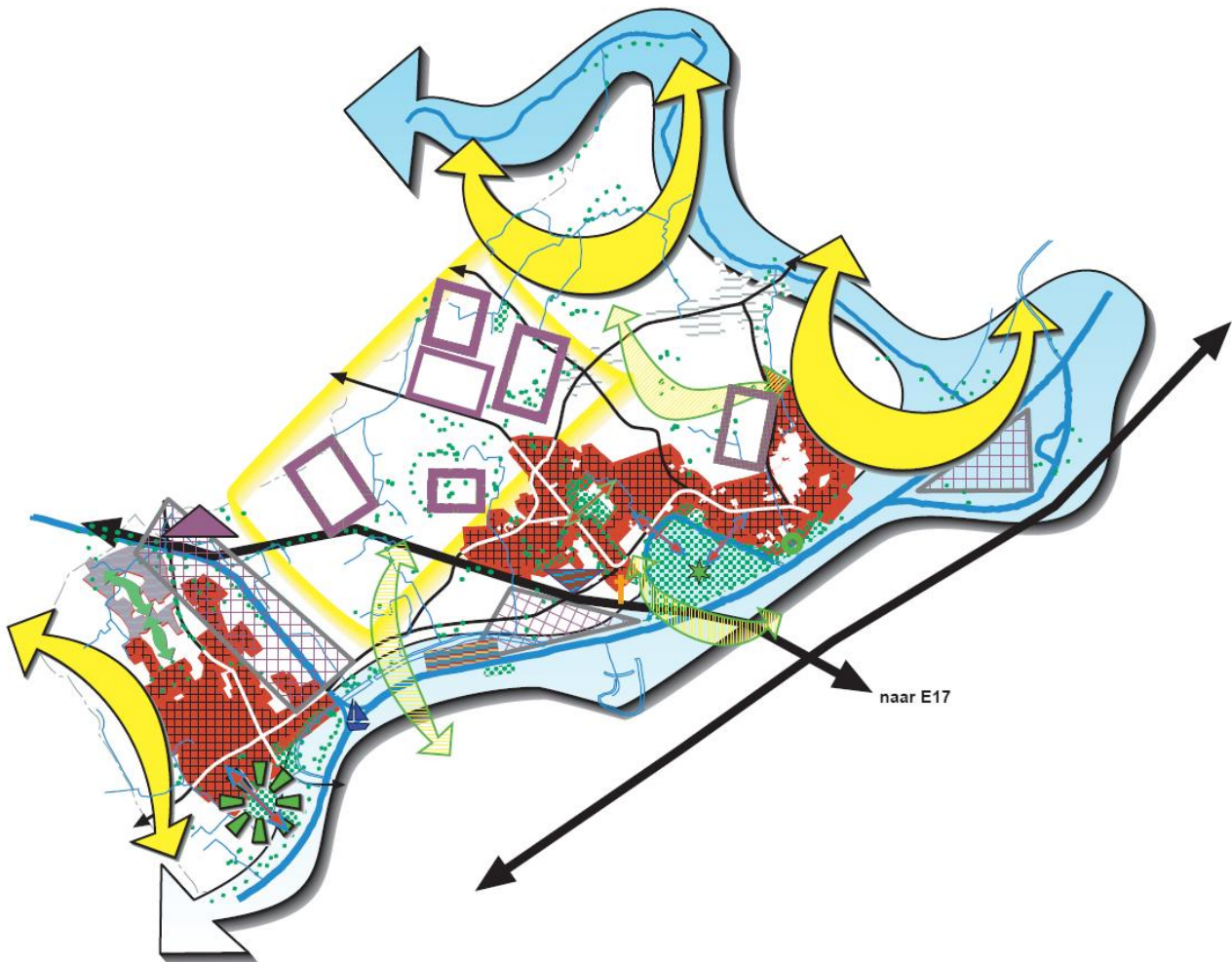
Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum November 2010



1/50 000

0 1000m



	uitbreiden begraafplaats		zoekzone jachthaven		bijkomend regionaal bedrijventerrein (suggestie hogere overheid)
	gemeentegrens		maximaal ondersteunen verwevenheid open ruimte met historisch gegroeide bedrijven		speelbos
	waterloop		maximaal behoud van de open ruimte		intensiveren bezettingsgraad
	groen		ondersteunen en ontwikkelen van de functie van de valleien (zowel ecologisch als recreatief)		weg met een belangrijke regionale ontsluitingsfunctie
	historisch bosherstel		groen lint		weg met een lokale ontsluitingsfunctie
	kwalitatief versterken woonkern met de nadruk op inbreidingsprojecten		te behouden, te beschermen en te versterken open-ruimte relaties		verbinding tussen kernen en open ruimte en/of valleigebieden
			uitbouwen stadsrandbos		versterken en integreren van de bedrijfsplateaus in het landschap
					ruimte voor containeroverslag
					nieuwe zone voor ambachtelijke bedrijvigheid
					nieuwe zone voor kantoren, dienstverlening en recreatie

1.3 Globale concepten

Economisch en (recreatief) knooppunt



Wielsbeke heeft naast haar rol als economisch knooppunt ook de potentie om op lange termijn deel te gaan uitmaken van het stedelijk gebied onder meer omwille van haar economische en recreatieve structuur. In het vooruitzicht van een recreatieve schakel beschikt Wielsbeke over verschillende troeven. In de eerste plaats is de gemeente gelegen langs de oude Leie met een rijkdom aan waardevolle landschapsrelicten. Op lange termijn kunnen de verschillende meanders fungeren als schakel voor de ruimtelijke link tussen het landelijk en het stedelijk gebied.

Ten tweede heeft de gemeente een sterk functionele band met de steden Waregem (Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve) en met Kortrijk (Ooigem). Tenslotte zal is de toekomstige N382, als secundaire weg, door zijn specifieke verbindende functie, een belangrijk pluspunt zijn in de bereikbaarheid van Wielsbeke en zijn Leiemeanders als potentiële recreatieve aantrekkings. Deze recreatieve schakel wordt bovendien ook door de Afdeling Bos en Groen het Agentschap voor natuur en bos ondersteund. Bos en Groen men wil in de Leievallei de nadruk leggen op zachte recreatie (wandelen, fietsen, vissen, paardrijden, natuurbeleving, -educatie, spelen, ...) in een natuurlijk kader. Meer specifiek wil Bos en Groen¹ men in en rond de meander te Sint-Baafs-Vijve streven naar een kleinschalig meersenlandschap, verrijkt met enkele wandelbosjes. Het moet wel duidelijk zijn dat de ontwikkeling van hoogdynamische recreatie uitgesloten is.

Om Wielsbeke als economisch knooppunt te optimaliseren zijn de ontsluitingsmogelijkheden en de kwaliteit (bezettingsgraad) van de bedrijventerreinen te verbeteren. In die optiek is niet enkel het realiseren van de N382 (Waregem—Wielsbeke en verder naar de Gentstraat in Ingelmunster) maar ook de uitbouw van een containeroverslagplaats aan de linkeroever van het Leiekanaal te Wielsbeke een optie die op lokaal niveau ondersteund wordt.

Het optimaliseren van de ontsluitingsmogelijkheden voor de vaak grootschalige, verspreid gelegen bedrijven biedt ook perspectieven voor het creëren van een beter evenwicht tussen een aangenaam woonklimaat en een gezonde bedrijfscultuur. Dit veronderstelt een optimalisatie van de categorisering van het bestaande wegennet zodat samen met passende herinrichtingsmaatregelen het doorgaand verkeer en vrachtvervoer uit de kernen geweerd wordt.

Leven aan de Leie

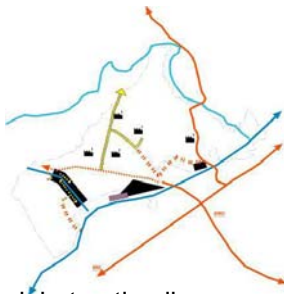


Wielsbeke is ontstaan als drie afzonderlijke kernen aan de oude Leie. De band met de rivier was sterk. Er kan gesteld worden dat er een periode was waarin men effectief leefde van de Leie (vlasroten). Ondertussen is bijna elke relatie met de rivier verdwenen: visueel is er geen contact meer, de mensen wonen niet meer *aan* de Leie, economisch wordt de Leie in beperkte mate gebruikt voor watertransport, ecologisch heeft de rivier steeds minder betekenis (verdwijnen waardevolle natuurkernen, lozen van afvalwater,...) en naar recreatie toe kunnen er veel meer mogelijkheden uit de rivier gehaald worden.

Deze band versterken op allerlei vlak en putten uit de kwaliteiten van de Leie is een veelbelovende uitdaging die in het structuurplan opgenomen wordt. In het concept "leven aan de Leie" staat zowel het werken, het wonen als het ontspannen aan het water centraal. Een meer concretere invulling van dit concept kan reeds gerealiseerd worden door het verankeren van de nederzettingsstructuur van de kernen op de Leie(meanders) die fungeren als gemeenschappelijke drager tussen de verschillende kernen. Met een enten van de kernen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve op de tussen deze kernen gelegen Leiemeander kan dit gedeeltelijk gerealiseerd worden (zowel ruimtelijk als functioneel) voor Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve. Het is echter ook belangrijk dat de nederzettingsstructuur van de kern Ooigem geïntegreerd wordt in dit ruimtelijk concept op lokaal niveau. Een aangename en veilige verbinding tussen Ooigem en de andere kernen in de flanken van de Leievallei kan hiertoe bijdragen. Ook het accentueren van de open-ruimterelaties op de Leievallei is een belangrijk aandachtspunt dat moet ondersteund worden.

¹ Voor nadere uitleg, zie gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

Werk aan de tuin



De industrie in Wielsbeke is sterk dynamisch en overal (visueel) aanwezig. In 1991 konden 1281 personen zowel wonen als werken in de gemeente. Ondanks de wens om de dynamiek te behouden, mag de industriële ontwikkeling niet ten koste van de woonkwaliteit zijn. Wielsbeke leefbaar houden tussen en met de industrie is de boodschap. Een goed gestructureerd economisch beleid kan hier in belangrijke mate bijdragen tot het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving. Belangrijk hierbij is het duurzaam versterken van de relatie, de directe wisselwerking tussen de woon- en werksituatie, alsook het optimaliseren van de integratie van grootschalige bedrijvigheid in een kleinschalig woonmilieu. Een passende landschappelijke integratie kan dit beeld en de leefbaarheid alleen maar positief beïnvloeden (cfr. grootschalige bedrijven en continu groen lint tussen de bedrijven in het noorden van Ooigem).

Leesbaar landschap

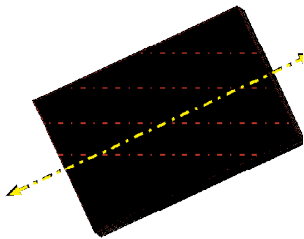


Het is belangrijk dat de industriële ontwikkeling in de gemeente en daaraan gekoppeld de residentiële uitbreiding enigszins gecontroleerd blijven. Dit is belangrijk opdat de nu nog herkenbare landschapsstructuur leesbaar blijft, opdat de open ruimte zich blijft onderscheiden van de bebouwde ruimte, en de valleigebieden gevrijwaard worden van verdere aantasting.

De open ruimte binnen de gemeente Wielsbeke is op twee plaatsen relatief gaaf gebleven met name, ten oosten van de gemeente, langs de Mandel ('Mandelvallei met aangrenzende open ruimte') en ten westen van Ooigem ('Verloren Hoek').

De Mandelvallei is bovendien landschappelijk waardevol. Ten noorden van de kern Wielsbeke daarentegen is de (open) ruimte veel meer verstoord door (grootschalige) bebouwing en infrastructuur. Belangrijk voor de gemeente Wielsbeke is dat in deze gave gebieden de kwaliteit van de open ruimte kan behouden blijven. Zowel natuur als landbouw moeten er ontwikkelingskansen krijgen. Zij zijn de hoofdrolspelers in de open ruimte.

Kernen in de kering



Een grote economische dynamiek binnen een gemeente brengt veel vervoersstromen met zich mee, enerzijds binnen Wielsbeke zelf en anderzijds vanuit de omliggende gemeenten naar Wielsbeke. Momenteel verlopen veel vervoersstromen door de kernen, waardoor er een gevoel van onveiligheid heerst. Deze situatie moet omgebogen worden. Tegelijk moet de kwaliteit van de kernen ook op ander vlak verbeteren. De leefbaarheid in het algemeen kan verhogen.

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. De leefbaarheid van de dorpscentra kan verhoogd worden zodat ze terug hun functie als verblijfsgebied kunnen opnemen en de aantrekkingskracht en ruimtelijke kwaliteit terug toeneemt.

Aandachtspunten die bij dit alles kunnen helpen zijn:

- Zin voor reconversie (bv. van verlaten bedrijventerreinen) en vervangende nieuwbouw;
- Nieuwe woonegelegenheden die te creëren zijn om te voldoen aan de lokale behoeften, situeren binnen inbreidingsprojecten met aandacht voor een gedifferentieerd aanbod qua type, grootte en prijsklasse;
- De kwaliteit van de publieke ruimte en publieke voorzieningen;
- De inpassing van ambachtelijke bedrijvigheid en
- Een vlotte toegankelijkheid voor langzaam verkeer.

Volwaardig geheel van toeristisch-recreatieve en socio-culturele voorzieningen



De gemeente Wielsbeke beschikt over verschillende toeristisch-recreatieve en socio-culturele voorzieningen gelegen in het centrum of aan de rand langsheen de Oude Leie.

Bepaalde voorzieningen zoals het ontmoetingscentrum van Ooigem en de polyvalente zaal van St.-Baafs-Vijve zijn dringend aan vervanging toe. Andere voorzieningen zoals de sportterreinen van Wielsbeke, gelegen langs de voormalige spoorwegbedding, zijn te herlokaliseren. Het herwaarderen en vervangen van voornoemde publieke voorzieningen en het zo nodig creëren van nieuwe,

aanverwante voorzieningen en infrastructuur, vormt een interessante potentie voor de gemeente Wielsbeke om een volwaardig toeristisch-recreatief en socio-cultureel (zichtbaar) geheel uit te bouwen zowel op lokaal als intralokaal niveau:

- op lokaal niveau kan de Leievallei als gemeenplaats voor de kernen, betekenis verwerven.
- op intralokaal niveau wordt de kans geboden om de gewenste verankering van de nederzettingstructuur van de kernen op de Oude Leie te versterken.

2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren

Een gewenste ruimtelijke structuur wordt uiteengezet, vertrekkende van de algemene uitgangspunten en de toekomstvisie.

Er wordt in de gewenste ruimtelijke structuur voor Wielsbeke gestreefd naar een optimalisatie en revalorisatie van de bestaande ruimtelijke structuur, met een verantwoorde uitbouw van de ruimte en het milieu als gevolg. De industrie, als dominant bepalend voor de gemeente, is hierbij de motor. Deze is zowel een sterkte als tezelfdertijd de achillespees van de gemeente Wielsbeke.

Beoogd wordt de bestaande versnipperde structuur van bebouwingszones voor wonen, ambacht, industrie, publieke voorzieningen en recreatie te ordenen tot gehelen die meer zijn dan de som van de onderdelen, die een rationele aanleg mogelijk maken en die de bestaande of potentiële conflicten minimaliseren; het beschermen en beheren van de intrinsieke kenmerken en kwaliteiten van de open ruimte en te zoeken hoe deze kunnen ingezet worden voor het structureren van de eerder amorf ruimtelijke fragmenten (restgebieden).

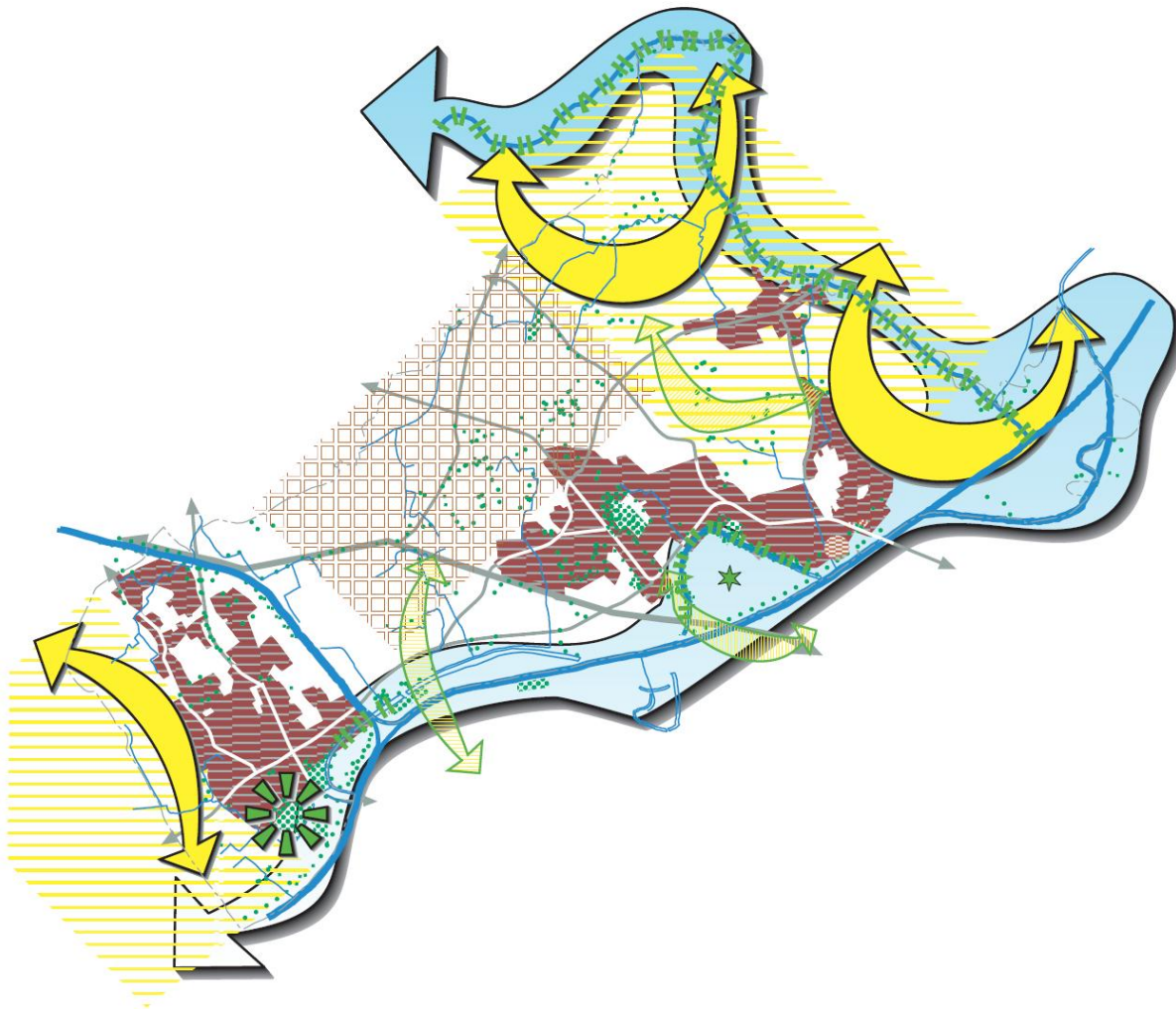
HERZIENING GRS WIELSBEKE
 RICHTINGGEVEND GEDEELTE
 VISIEVORMING: Gewenste natuurlijke & landschappelijke structuur

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke
















Opdrachthouder  **Grontmij** planning connecting respecting the future

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum November 2010



Legende:

- | | | |
|---|---|--|
|  gemeentegrens |  ondersteunen en ontwikkelen van de functie van de vallei |  - bestaande verwevenheid inkluden in een landschapspark |
|  woonkern |  landschappelijke, ecologische en/of recreatieve revalorisatie oevers en steilrand |  - ruimte voor niet-grondgebonden landbouw |
|  weg |  te behouden, te beschemen en te versterken open ruimte relaties |  max. behoud van de open ruimte in af te bakenen bouwvrije zones |
|  groen |  historisch bosherstel |  primeren van ecologische functie boven landbouwfunctie |
| |  max. behoud en stimulering van grondgebonden landbouw-activiteiten |  stadsrandbos |
| | |  speelbos |

2.1 Gewenste ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur

2.1.1 Uitgangspunten

Algemeen

De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte. De resterende landbouwzones in Wielsbeke verdienen dan ook absolute bescherming. Mogelijkheid voor exploitatie en uitbreiding van landbouwzetsels moet mogelijk blijven. Voor zonevreemde industriële/ambachtelijke bedrijven in dergelijke gebieden moet een gebiedsgerichte afweging duidelijk maken in hoeverre de activiteit storend is en herlokalisatie moet overwogen worden.

De open ruimte heeft echter ook een ecologische functie. Biotoopcomplexen en biologisch waardevolle gebieden die van belang zijn voor een evenwichtige en gediversifieerde natuurlijke structuur, worden onderscheiden. Afhankelijk van de aard en de ligging van de elementen in de open ruimte, is de ecologische functie er ondergeschikt (open agrarisch landschap), nevenge-schikt of bovengeschild (valleigebieden) t.o.v. de landbouwfunctie.

De andere bestaande functies buiten de kernen maken vanuit hun historische groei deel uit van de open ruimte. Over de totaliteit van de open ruimte zijn wonen en bedrijvigheid die niet tot de agrarische structuur behoren in principe als ondergeschikte functies te beschouwen. Op bepaalde, ruimtelijk beperkte locaties in de open ruimte kunnen deze functies echter wel van boven- of nevenge-schild belang zijn. Het gaat hier met name over de bestaande concentraties en over de entiteit "gefragmenteerde tussenruimte".

Provinciale bevoegdheid

De GEN, de GENO en de natuurverwevingsgebieden die door het Vlaamse Gewest zullen aangeduid worden, moeten door de provincie verbonden worden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Ook de selectie en het bepalen van ontwikkelingsperspectieven voor structurende landschapselementen en -componenten behoort tot de provinciale bevoegdheid. Wat de agrarische structuur betreft, zijn aan de provincie geen specifieke taakstellingen toebedeeld.

Gemeentelijke bevoegdheid

De lokale ecologische infrastructuur moet aansluiten op de natuurverbindingsgebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. In het afbakenen van de lokale ecologische infrastructuur is een taak voor de gemeente weggelegd. Structurende elementen (open ruimteverbindingen en visueel waarneembare objecten in het landschap) van lokaal niveau moeten uitgewerkt worden in een GRUP. Wat de agrarische structuur betreft, heeft de gemeente het fiat om lokale, bouwvrije zones aan te duiden in kleinere aaneengesloten gebieden.

2.1.2 Beleidsdoelstellingen

Behoud van de onbebouwde ruimte in "open agrarisch landschap"

De heden nog niet gefragmenteerde open ruimte (= open agrarisch landschap en de entiteit Leievallei) moet maximaal behouden blijven qua oppervlakte en maximaal voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten. Hiertoe zullen in een ruimtelijk uitvoeringsplan zones non-aedificandi, of 'bouwvrije zones'² afgebakend worden. In deze zones kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie. De bestaande (agrarische) bebouwing wordt niet in deze zones opgenomen en krijgt mogelijkheden om nog uit te breiden in functie van de grondgebonden agrarische activiteit.

Bouwvrije zones zullen afgebakend worden binnen de "Mandelvallei en aanpalende open ruimte" en binnen de entiteit "Verloren Hoek". Ondermeer de Baliekouter (relictzone in de "Mandelvallei en aanpalende open ruimte") zal grotendeels vallen binnen een bouwvrije zone. Hiermee wordt ingespeeld op de beleidswenselijkheid bij de relictzone 'Baliekouter' die stelt dat versnip-

² Deze bouwvrije zones moeten eerder als theoretische bouwvrije zones gezien worden, bv. vanaf een straal van x aantal meter rond een bestaand bedrijf, en niet als een effectieve afbakening op het terrein. Zo wordt aan de bestaande bedrijven nog de mogelijkheid gelaten in verschillende richtingen uit te breiden.

pering door infrastructuur en verspreiding van (bio)industriële vestigingen moet tegengegaan worden. In dit “open agrarisch landschap” moet verder zoveel mogelijk een grondgebonden land- en/of tuinbouwfunctie gegeven worden aan leegkomende land- en tuinbouwbedrijfszetels. Andere herbestemmingen buiten grondgebonden landbouw zijn in principe uitgesloten, ook serrebedrijven. In het kader van schaalvergroting van de landbouw, kan een bestaande landbouwbedrijfswoning wel louter een woonfunctie krijgen zonder nevenfunctie. De woonfunctie wordt dan gerealiseerd binnen het bestaande volume van de vroegere bedrijfswoning of mits een beperkte uitbreiding (cfr. ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen). Indien stallingen en bergingen deel gaan uitmaken van de woonfunctie, wordt hun volume meegerekend.

Indien alle bedrijfswoningen gaan omschakelen naar zuiver residentiële woningen, zullen er problemen ontstaan naar een effectieve landbouwbedrijfsvoering. Om dit te verhinderen worden bedrijven, of een densiteit van bedrijven die agrarisch moeten blijven geselecteerd in het kader van een GRUP. De omschakeling van een landbouwbedrijf naar laagdynamische aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies, inclusief horeca, wordt in principe uitgesloten in “open agrarisch landschap” maar kan, wanneer dit kadert binnen een algemene toeristische benadering en dit voor zover de landbouw als hoofdbestemming aanwezig blijft. Voor waardevol agrarisch patrimonium³ (architectonisch en/of cultuur- historisch erfgoed, beschermde monumenten) kan een dergelijke bijkomende toeristisch-recreatieve en educatieve functie ook zonder de landbouw, maar met bijvoorbeeld wonen als hoofdbestemming. Wel dient deze omschakeling opnieuw te kaderen binnen een ruimere toeristisch-recreatieve benadering. Het behoud van dergelijk waardevol patrimonium is prioritair. In dit opzicht moet ook zuiver wonen hier gemakkelijker kunnen.

Ondersteunen van de eigenheid van de “gefragmenteerde tussenruimte”⁴

De gefragmenteerde tussenruimte kenmerkt zich door een sterke differentiatie en versnippering. Grootschalige bedrijfsgebouwen bepalen het beeld. De open indruk is sterk gereduceerd en heeft een aangetast karakter. Naar uitbreiding van bestaande en herbestemming van verlaten landbouwzetels toe, wil het beleid hier, in tegenstelling met de gebieden in open agrarisch landschap, soepeler zijn. Eventueel verlaten (grondgebonden) landbouwzetels kunnen in dit gebied, naast de functiewijzigingen volgens het vigerende uitvoeringsbesluit, ook evolueren naar intensieve veehouderijen of serrebedrijven. krijgen, met ook volgende mogelijke nieuwe functies:

- wijzigen van de landbouwbedrijfswoning naar uitsluitend wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met grotere uitbreidingsmogelijkheden dan in “open agrarisch landschap” (cfr. ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen).
- intensieve veehouderijen, serrebedrijven.
- para-agrarische activiteiten die echter de titel ‘para-agrarisch’ ontgroeid zijn⁵, m.u.v. lokaal/regionaal toeleverende en verwerkende bedrijven.
- laagdynamische educatieve en/of recreatieve functies en functies in de horecasfeer, als nevenbestemming bij een volwaardig landbouwbedrijf en kaderend binnen een algemene toeristisch-recreatieve benadering.
- Voor waardevol agrarisch patrimonium kan een dergelijke bijkomende toeristisch-recreatieve en educatieve functie ook zonder de landbouw als hoofdbestemming, maar wel kaderend binnen een algemene toeristisch-recreatieve benadering.
- Nieuwe ambachtelijke lokale activiteiten zijn uitgesloten in dit gebied, alsook handelsactiviteiten. Andere dan opgesomde functiewijzigingen kunnen afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht.

³ Een belangrijke aanwijzing van cultuurhistorische belangrijke hoeven is gegeven in de door Brepoels uitgegeven boekenreeks Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen.

⁴ Deze in het grs uitgewerkte regeling geldt onder voorbehoud en kan ten gepaste tijden, na duidelijkheid op hogere bestuursniveaus worden aangepast.

⁵ Het gaat om bepaalde vormen van dienstverlening die niet exclusief op de beroepslandbouw gericht zijn. Dergelijke activiteiten zijn zeer uiteenlopend. Voorbeelden zijn: dierenasiel, veearts met operatiezaaltje, hondenkwekerij, dierenklinik, proefbedrijf, ...

Nieuwe (niet-grondgebonden) landbouwactiviteiten, waaronder ook serres, zijn eveneens om landschappelijke redenen, enkel in de gefragmenteerde tussenruimte te lokaliseren, waar uiteraard ook grondgebonden landbouw welkom is.

Om de entiteit toch meer te laten samenhangen, is het belangrijk dat de gebouwenconstructies (zowel agrarische als ambachtelijke en industriële gebouwen) ingekleed worden in een 'landchapspark'.

Een overzichtstabel van deze twee beleidsdoelstellingen bevindt zich achteraan het richtinggevend gedeelte (tabel: ontwikkelingsperspectieven zonevreemde constructies).

Stimuleren van natuurontwikkeling binnen de eigen gemeente

Op eigen gronden zal de gemeente overgaan tot algemene (gebiedsdekkende) natuurontwikkelingsacties. Naast gebiedsdekkende lokale acties zijn er in het GNOP⁶ ook drie gebiedsgerichte acties vermeld (Actieplan Leievallei, Oude Mandel en Drogenbroodhoek), waarvoor er verschillende concrete actiepunten bestaan. Voor de realisatie van deze gebiedsgerichte acties werden door de gemeente⁷ volgende prioriteiten gelegd: 1) Leievallei, 2) Mandelvallei. Het gebied Drogenbroodhoek wordt uitgesteld, doch kan later terug opgenomen worden in eventuele aanvullingen.

Actiepunten die betrekking hebben op de Leievallei en de Mandelvallei, moeten, aangezien beide door de provincie geselecteerd zijn als hypothetische natuuraandachtszone en de Leievallei door het Vlaamse Gewest nog eens als zijnde structuurbepalend op Vlaams niveau, in overleg met deze hogere besturen gebeuren⁸. Deze acties overstijgen het lokale belang. De gemeente suggereert alvast een aantal acties. Concreet gaat het bij de **Leievallei** om volgende initiatieven⁹:

- het voeren van onderhandelingen (sinds 1995), met AMINAL, Afdeling Bos en Groen, het Agentschap voor natuur en bos om 10 m grond, gelegen langs de Oude Leiearm te Sint-Baafs-Vijve, te onteigenen. (10 m is een minimum voor het inrichten van de zone als bufferzone ter verhoging van de natuurwaarde)
- in een volgende fase (2-5 jaar) wil de Afdeling Bos en Groen het Agentschap voor natuur en bos in overleg met de gemeente overgaan tot de inrichting van de Oude Leiearm voor passieve recreatie: wandelweg, lokale visfaciliteiten, natuurlijke oeverbegroeiing, kajakken, roeien, ...
- in een latere fase zal gepoogd worden om nog meer gronden te verwerven teneinde de uitbouw langs de Leievallei van een lineair landschapspark vanaf de grens met Harelbeke over Wielsbeke tot en met Sint-Baafs-Vijve, grens Zulte (240ha) te realiseren; het streven naar een uitbreiding¹⁰ van het Ooigembos¹¹ kadert binnen dit actiepunt, alsook de uitbouw van het stadsrandbos. ~~alsook de aanleg van een speelbos te Sint-Baafs-Vijve¹². Dit Het speelbos~~

⁶ WITAB, 'GNOP Wielsbeke, Nota 1 visievorming en afbakening' en 'Deel 2: Natuurontwikkelingsproject De Leievallei en de Mandelvallei, Brugge, 1996.

⁷ Uittreksel Schepencollege, 13-03-1996.

⁸ In 2008 werd een ruimtelijke gebiedsvisie opgesteld voor de regio Leiestreek. Deze visie geeft onder meer aan waar ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling en bosuitbreiding. In uitvoering daarvan werden voor de Leievallei een aantal gewestelijke RUP's voorzien.

⁹ WITAB, GNOP Wielsbeke, Aanvullingen actieplan, Brugge.

¹⁰ Onderhandelingen m.b.t. de percelen ten oosten van het huidige bos zijn momenteel aan de gang.

¹¹ Het PRS, RD, p. 22, stelt voor 'bosuitbreidingen aan te duiden binnen natuuraandachtszones ter versterking van de natuurlijke structuur en rekening houdend met het landschappelijke kader'. Aangezien de Leievallei binnen het PRS geselecteerd is als hypothetische natuuraandachtszone, zou bosuitbreiding van het Ooigembos en bosaanleg in de Leiearm gerechtvaardigd zijn. Verdere onderhandelingen met het Vlaamse Gewest zijn hier dan ook gewenst.

¹² De idee voor deze actie komt niet uit het actieplan van het GNOP, maar is veel recenter tot stand gekomen, nl. bij besprekingen over de aanleg van de containerterminal met het Agentschap voor natuur en bos ~~Bos en Groen~~. Het speelbos is bedoeld als compensatie voor het verdwijnen van een deel van het Leiebos met de bouw van de containerterminal. Het gaat om gronden in eigendom van de gemeente Wielsbeke (3,67 ha) en in eigendom van de kerkfabriek Parochie Sint-Bavo (0,5 ha). De bestemming op het gewestplan van deze gronden is parkgebied. Het Agentschap voor natuur en bos ~~Afdeling Bos en Groen~~ stelt voor deze gronden in te richten als parkgebied met een ruim aandeel speelbos voor de kinderen.

te Sint-Baafs-Vijve is ondertussen gerealiseerd en situeert zich zou zich situeren aan de kant van het Demedts huis, tegen de nieuwe Leie aan.

Voor deze drie punten zijn momenteel onderhandelingen bezig tussen AMINAL, Afdeling Bos en Groen het Agentschap voor natuur en bos van het Vlaamse Gewest en de gemeente.

In de Mandelvallei betreft het:

- aanleg natuurlijke oeverstroken / beekbegeleidende weilanden en natuurtechnische aanpassing van de oude meanders, eventueel hermeandering.
- herstel van steilrandbegroeiing op valleirand van de Mandel met inheemse en standplaatsgebondensoorten.
- de uitbouw van een natuureducatief wandelpad tussen Patrijzenhof en Teeuwkensbrug via bestaande landwegen (plaatsen informatieborden, informatiepakketten naar scholen en verenigingen, melding in gemeentelijk infoblad, geleide wandelingen, ...).

Algemene maatregelen zijn:

- opstellen en implementeren van een gemeentelijk doelsubsidiereglement op KLE

Versterken van de ecologische functie van de biologisch waardevolle gebieden, de groene corridors en stapstenen

Biologisch waardevolle gebieden¹³ in Wielsbeke zijn verbonden aan de Leie- en aan de Mandelvallei en hebben voornamelijk betrekking op meanderende waterlopen. Het Ooigembos, eveneens gelinkt aan de Leievallei, is ook geselecteerd als biologisch waardevol. Gelet op de specifieke band tussen de ecologisch structurerende elementen en de valleigebieden in Wielsbeke, schaarde de gemeente zich achter de suggestie van de provincie naar het Vlaamse Gewest toe om de Leie- en Mandelvallei te selecteren als natuuraandachtszone¹⁴.

Via de valleien van de kleinere beken, die veelal uitmonden in de Mandel, de Leie of het Kanaal Roeselare-Leie, via de bestaande concentraties van kleine landschapselementen, boseenheden en via de structurerende wegbermen kunnen dan secundaire groene corridors (lokale ecologische infrastructuur) ontwikkeld worden naar en tussen de biologisch waardevolle gebieden. Andere groenelementen in de open ruimte (groenbuffers rond gebouwen, perceelsrandbegroeiing, wegbermen, veedrinkpoelen, ...) en groenelementen in de kernen (tuinen, speelbossen, groene stratelementen,...) kunnen fungeren als stapstenen voor de ecologische structuur, maar de eigenlijke natuurfunctie is er ondergeschikt t.o.v. de recreatieve functie of het belang van een landschappelijke inkleding. De lokale ecologische infrastructuur gelegen in de gefragmenteerde tussenruimte, vormt de basis voor de opmaak van een landschapsplan.

Koppelen van specifieke natuurmaatregelen aan andere doelstellingen

Om de natuurlijke structuur en diversiteit te versterken, kan aan maatregelen uit andere beleidsdomeinen, het streven naar een ecologische meerwaarde worden gekoppeld, bijvoorbeeld:

- tegengaan van reliëfnivellering en erosiepreventie nabij de valleien;
- verbeteren van de waterkwaliteit van de waterlopen o.a. door het realiseren van (kleinschalige, alternatieve) waterzuivering voor de verspreide bebouwing en herinrichting van de waterlopen om het zelfzuiverend effect te vergroten;
- het koppelen van specifieke eisen inzake diversiteit en streekeigenheid van de groene inkleding rond gebouwen in open ruimtegebieden;
- natuurgericht bermbeheer bij de lijninfrastructuren;

¹³ De biologisch waardevolle gebieden zijn geselecteerd in het GNOP; voor de selectiecriteria, zie: GNOP Wielsbeke, WITAB, p. 32

¹⁴ Voor een deel van de Leievallei in de omgeving van Kortrijk is een gewestelijk RUP opgemaakt en definitief vastgesteld in 2008 waarin de verweving van landbouw, natuur en waterberging nader wordt uitgewerkt. Voor de omgeving Bavikhove - Zulte plant het gewest op korte termijn de opmaak van een RUP waarin onder meer het stadrandbos zal bekeken worden.

- koppelen van een (ondergeschikte) natuurwaarde bij de realisatie van projecten inzake wonen (bvb. aanleg van speelbossen aansluitend bij potentiële groencorridors, vrijwaren van natuurelementen bij de aanleg van nieuwe woonwijken,...).

2.1.3 Selecties

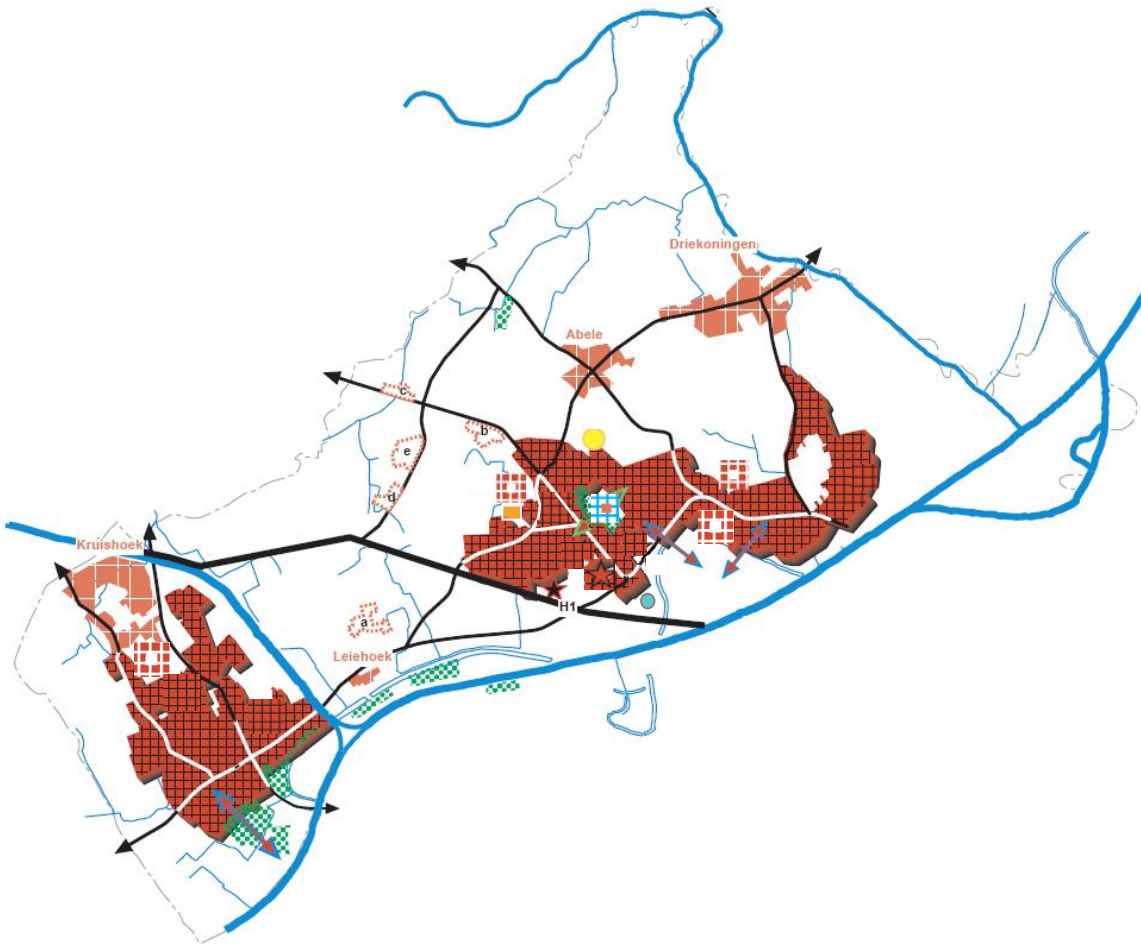
- Open agrarisch landschap: de entiteiten “Mandelvallei en aanpalende open ruimte” en “Verloren Hoek”
- Lokale ecologische infrastructuur:
 - wegbermen: delen van de oevers van het kanaal Roeselare - Leie, Drogenbroodstraat, Moerdijkstraat, Hooiestraat, Kanaalweg, Keihoek, Kouterstraat, jaagpaden langs de Leie, Pannenstraat en Rijksweg, Driekoningenstraat, Grote Molstenstraat, Meulebeeksestraat, Ooigemstraat, Vierlindenstraat en Vijvedreef, Beukenlaan, Bontekoewegel, Bossenstraat, Boudewijnstraat, Breesstraat, Gaverstraat, Heirweg, Hulstersestraat, Kruishoek, Lindestraat (recente bermbegroeiing), Ridder de Ghellinckstraat en Wakkensesteenweg.
 - bosenheden: Waterbos, Ooigembos¹⁵
 - cluster van kleine landschapselementen: in het noordoosten van de entiteit “Mandelvallei”
 - beekvalleien: Sint-Baafs-Vijvebeek, Moerdijkbeek, Loverbeek, Gaverbeek, Knokkebeek, Molstenbeek, Paddebeek en Kasteelbeek

¹⁵ Aangezien het Ooigembos gelegen is in de Leievallei, behoort het strikt genomen niet tot de lokale ecologische infrastructuur.

GRS WIELSBEKE
RICHTINGGEVEND GEDEELTE
 Visievorming: Gewenste nederzettingsstructuur

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke
 Opdrachthouder: **Grontmij**
 Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

schaal: 1/50 000
 0 1000m



Legende			
	gemeentegrens		kernversterking en afwerking (op langere termijn)
	weg		Af te werken wooninbreidingsproject
	kanaal		onttrekken aan woningaanbod
	beek		verbinding tussen kernen en open ruimte en/of valleigebieden
	groen		Opvangen van woonbehoefte tot 2017
	Uitbreiden begraafplaats		
			kerngebied waar gestreefd wordt naar en verweving
			af te werken woon-werk enclave
			af te werken woonconcentratie
			functionele kern met verweving van functies (eigen en bovenlokale voorzieningen)
			dienstverlening voor bejaarden

Met 'afwerken' wordt bedoeld dat het bestaande juridische aanbod volgens een plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of bestaande niet-vervallen verkaveling verder zal ingevuld worden. Het is niet de bedoeling bijkomend juridische aanbod te creëren.

2.2 Gewenste nederzettingsstructuur

2.2.1 Uitgangspunten

Algemeen

De kernen (Wielsbeke, Ooigem en Sint-Baafs-Vijve) zijn de structurele elementen van de bebouwde ruimte en het 'wonen in ruime zin'¹⁶. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zin (inclusief voorzieningen die het wonen ondersteunen of ermee verbonden zijn; handel, diensten, kleine lokale bedrijvigheid,...) zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken. Enkel op die manier kunnen de open ruimterelicten maximaal gevrijwaard blijven van verdere aantasting door woonbebouwing en kan het onderscheid bebouwde ruimte versus open ruimte ruimtelijk bewaard blijven. In concentraties buiten deze kernen, kan de woonfunctie enkel uitbreiden binnen de juridische bepalingen van het gewestplan.

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet

in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Provinciale bevoegdheid

De provincie heeft de taakstelling om in het buitengebied kernen te selecteren als hoofddorp of woonkern en om de behoefte aan bijkomende woongelegenheden te verdelen. De provincie moet ook de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau (beide aangeduid in het RSV) afbakenen.

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente selecteert 'overige woonconcentraties' en 'verspreide bebouwing'.

2.2.2 Beleidsdoelstellingen

Versterken van de kern

Om enerzijds te voldoen in de eigen woonbehoeften en anderzijds de open ruimte te behouden, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting en afwerking van de kernen vooropgesteld, eerder dan uitbreiding van de kernen. Dit vertaalt zich als:

- het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen
- inbreiding op de niet-bouwrijpe (momenteel reeds gedeeltelijk bouwrijpe) gronden binnen de kernen

Inbreidingsprojecten op (nog) niet (volledig) uitgeruste gronden betreffen de gebieden Schaapdreef (W1) goed voor 35 woningen (bijna volledig uitgerust), 't Kasteel (W2) goed voor 30 woningen (bijna volledig uitgerust en volbouwd), Superspan (W3), goed voor 115 woningen (in geval van 15 woningen per ha) waarvan 45 sociale kavels en Loverhoek (W4), goed voor 30 woningen. Het aanbod in Schaapdreef en 't Kasteel wordt volledig gerealiseerd tegen 2007. Van het aanbod in Loverhoek wordt verondersteld dat 40% gerealiseerd is tegen 2007¹⁷. Samen zijn deze gebieden goed voor een 145-tal woningen tegen 2007. Een groot deel van de privé-oppervlakte te Superspan moet, gezien de verregaande vervuiling, nog aan een grondige bodemsanering onderworpen worden. Ook moet met de grootste waarschijnlijkheid de opgelegde twee jaar nazorg in rekening gebracht worden. Verondersteld wordt dat de kant langsheen de Kapellestraat wel direct kan ontwikkeld worden, gezien daar nooit echte bedrijvigheid heeft plaatsgevonden. Voor het sociaal te verkavelen gedeelte te Superspan is de bodemsanering volop aan de gang. In totaal wordt geschat dat van de totale oppervlakte te Superspan tegen 2007, 70 woningen zullen gerealiseerd zijn.

In de periode tot 2007 werd sterk ingezet op inbreidingsprojecten: Schaapdreef, 't Kasteel, Loverhoek en Superspan. Schaapdreef is gelegen in Ooigem, 't Kasteel en Superspan in Wielsbeke en Loverhoek in Sint-Baafs-Vijve. Eind 2009 blijkt dat in Schaapdreef 41 loten verkaveld

¹⁶ Wonen is hier gemengd aanwezig met bedrijvigheid, handel, diensten, recreatie e.d.

¹⁷ 80 % op 10 jaar, 40 % op 5 jaar

zijn, op 't Kasteel werden 30 loten gerealiseerd, Loverhoek heeft 61 percelen opgeleverd en Superspan beschikt eind 2009 over 31 loten. De realisatie aan Loverhoek is veel verder gegaan dan de verwachte 30 woningen en zoals verwacht hinkt Superspan nog achterop. Gezien de hoge nood aan woningen in de kern van Wielsbeke, blijft de realisatie van Superspan een belangrijke factor. Gezien de terreinen van Superspan, met de stopzetting van het bedrijf, als nabestemming wonen hebben gekregen, wordt hier geen enkele vorm van bedrijvigheid meer geduld. Het wordt een gebied voor exclusief woningen en verwante activiteiten.

Het beleid zal zich blijven focussen op onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en in verkavelingen en op mogelijke inbreidingsprojecten binnen de kernen.

Niet alle gerealiseerde percelen zijn al bebouwd. De nog onbebouwde loten werden meegerekend in de geactualiseerde woningbehoeftestudie.

Invulling van de 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 wooneenheden. 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.

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 lanbouwkundige 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 landschap	Niet gelegen in waardevolle gebieden voor natuur en landschap. Het gebied langs de beek is	Niet gelegen in waardevolle gebieden voor natuur en landschap. Geen aan-

bouwkundige waarden	mogelijks 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.	tasting 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 op de ganse 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 hypothekeren. 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 1: Mogelijke inrichting van het gebied ten noorden van de Molenstraat (momenteel enkel eerste fase van 1 ha)

Dichtheidsdifferentiatie

Voor gemeenten in het buitengebied moet een dichtheid van 15 woningen/ha nagestreefd worden. Dit is een gemiddelde. Een hogere dichtheid in een bepaalde zone impliceert dat elders een lagere dichtheid kan gelden. Specifiek voor Wielsbeke kunnen hogere dichtheden (richtcijfer 18 woningen/ha binnen een vork 15 woningen tot 20 woningen/ha) in de kerngebieden (statistische sectoren A00, A02, C00, C01 en B001)¹⁸. Een minimale dichtheid van 15 woningen / ha blijft het uitgangspunt. De gemeente wenst geen verdere differentiatie meer door te voeren. In centrumgebieden, die zich lenen tot een hogere verdichting, zullen wel hogere dichtheden nagestreefd worden. Ook moeten de dichtheden telkens getoetst worden aan de ruimtelijke draagkracht. Nog hogere dichtheden kunnen niet veralgemeend worden en slechts in bepaalde gevallen de uitzondering vormen. Dit geldt op een aantal zeer goed gelegen en goed te ontsluiten locaties of wanneer bijvoorbeeld in het kader van vervangende nieuwbouw enkele woningen gesloopt worden en stapelbouw (appartementen) in de plaats komt (maximum drie bouwlagen + eventueel een dakappartement en kaderend in de gebruikelijke bouwhoogtes van de omliggende woningen). Algemeen gezien wordt stapelbouw in Wielsbeke echter niet gestimuleerd. Een lagere dichtheid, minimaal 12 woningen / ha kan in de andere statistische sectoren¹⁹. Bij het beoordelen van bouwvergunningen zal de dichtheid een belangrijke rol spelen. Bijkomend wordt de mogelijkheid geboden om, in functie van het optimaal benutten van de beschikbare bouwgrond, op een perceel een groter bouwvolume te realiseren, wat eveneens de dichtheid ten goede komt²⁰. Verhoudingen tussen de oppervlakte aan bouwgrond en het maximaal te realiseren volume worden in een GRUP vastgelegd. De dichtheden koppeland aan de huidige woonprojecten leiden tot volgende resultaten. Te Lo-verhoek en Schaapdreef geldt een richtdichtheid van 18 woningen per ha, met een minimale dichtheid van 15 en een maximale dichtheid van 20 woningen per ha. De dichtheid in deze gebieden is echter vastgesteld op 15 woningen per ha (verkavelingsvergunning is reeds verleend).

¹⁸ Gezien de soms grillige vormen van de statistische sectoren, gelden deze als globale afbakening. Projecten aan de rand van deze sectoren gelegen, kunnen qua dichtheid afwijken als dit gemotiveerd is.

¹⁹ Dit zijn de overige statistische sectoren die gedeeltelijk samenvallen met het woongebied.

²⁰ Bv. in plaats van een aanpalend stuk grond in eigendom aan te snijden voor het realiseren van een garage, zwembad, tuinhuis, veranda, ... Dit aanpalend stuk kan dan eveneens als bouwgrond dienen voor een tweede gezin.

Te Superspan gelden dezelfde richtdichtheden. Verondersteld wordt dat hier een hogere dichtheid kan gehaald worden. Te 't Kasteel zou een minimale dichtheid van 12 woningen per ha gelden, een maximale dichtheid van 18 woningen. Hier worden nipt 12 woningen per ha gehaald.

Voor de zoekzones Plaats West, Molenstraat en Roterijstraat (zie verder) geldt een minimale dichtheid van 15 woningen / ha. In de gebieden Molenstraat en Roterijstraat kan bijkomend, gezien hun ligging aansluitend bij de kern van Wielsbeke naar een dichtheid van 18 woningen per ha gestreefd worden.

Differentiatie van het woningaanbod

Naast een voldoende aantal en een voldoende kwaliteit is ook de geschiktheid van de woningen een belangrijk aspect van de huisvestingsproblematiek. Bij een differentiatie van het woningaanbod worden de streefcijfers uit het informatief gedeelte, berekend aan de hand van de huidige behoefte, gehanteerd:

- 7,5 % huurwoningen;
- 17,5 % sociale kavels;
- 7,5 % woningen derde leeftijd;
- 67,5 % woningen in de vrije sector.

Het aanbod aan sociale huurwoningen neemt toe door de renovatie van het klooster te Oigem ter realisatie van sociale huurwoningen. Naar een hoger aanbod sociale kavels wordt reeds gestreefd met het project van de wvi te Superspan (W3).

Woningen in de vrije sector worden gerealiseerd in de gebieden Schaapdreef, 't Kasteel, Superspan en Loverhoek.

Om het aanbod voor de derde leeftijd te verhogen wil de gemeente het project "Den Meynaert" (A1 op kaart) realiseren. Dit project kadert binnen een welzijnsvisie van de gemeente en haar Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Werk. Deze visie beperkt zich niet tot de zorg voor ouderen maar strekt zich uit van een gestructureerde opvang voor kinderen, gezond en volwaardig wonen voor kansarmen, opvang van ouderen in al haar facetten tot en met de aanleg van openbaar groen. Het openbaar groen, onder de vorm van een recreatief park, omvat een groot deel van de site. Dit park staat ten dienste van de ganse bevolking en is een verlengstuk van de site Hernieuwenburg, met sportaccommodatie en kasteelpark. Het park moet de binding tussen actieve en non-actieve bevolking versterken en alzo positief inwerken op de wederzijdse relatie. Het project "Den Meynaert" is tevens een uiting van goed bestuur. Het concentreert alle functies van maatschappelijk werk, waardoor de economische verweving groter wordt en de financiële last binnen de perken wordt gehouden, wat dan weer ten goede komt van de inwoner en de algehele maatschappij. Planologisch bundelt het plan de activiteiten, waardoor de grondinname beperkt wordt en het bijhorende park zorgt voor een passende overgang van het bebouwde gebied naar het agrarisch gebied. Bovendien beperkt het de mobiliteit binnen de gemeente zowel naar particulier vervoer als naar openbaar vervoer (zie belbusvoorziening). Het project "Den Meynaert" dient derhalve niet als woonproject maar als gemeenschapsvoorziening te worden gezien.

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 privaatrechterlijke rechtspersonen). Voor de beoordeling van bouwdoosiers 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 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 oppervlaktenormen

De gemeente werkt aan een stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit. De verordening bevat kwaliteits- en oppervlaktenormen 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. Deze wordt minstens op middellange termijn behouden.

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 geopteerd 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

Te herbestemmen woonuitbreidingsgebied

Het woonuitbreidingsgebied Lobeek (H1) is momenteel gedeeltelijk in gebruik als sportplein, en gedeeltelijk als landbouwgrond. Er wordt geopteerd om dit gebied definitief te onttrekken voor potentiële woningbouw. De ligging van dit gebied vlak tegen de toekomstige N382 is immers ten koste van een goede leefkwaliteit. De capaciteit aan kavels voor woningbouw in dit gebied is niet meegeteld in het aanbod aan onbebouwde, niet uitgeruste percelen.

Zoekzones voor nieuwe (woon)mogelijkheden aan de kernen

Zoals reeds vermeld is er tegen 2007 en verder tegen 2012 voldoende aanbod voor bijkomende woonegelegenheden. Om de horizont echter te verleggen tot voorbij 2007,

De gemeente wenst aansluitend bij de bestaande kern (kernafwerking) zoekzones aan te duiden waar in de toekomst en bij een duidelijke behoefte kan gebouwd worden.

Een strikte fasering in de effectieve ingebruikname als woongebied, moet voorkomen dat een overaanbod wordt gecreëerd en onnodige ruimte wordt ingenomen. Zoekzones die vooropgesteld worden zijn:

- aan de kern van Sint-Baafs-Vijve, ten zuiden van de Roterijstraat (Z1), een eerste fase van dit gebied werd aangesneden d.m.v. een BPA voor de uitbreiding van het bedrijf Lava (0,5 ha) en de bouw van een schoolcomplex (0,5 ha). Dit gebied is gunstig gelegen voor het uitbouwen van nieuwe woningen en aanverwante voorzieningen gezien het aansluit bij het centrum, een veilige verkeersontsluiting er mogelijk is en zowel school, sporthal, ontmoetingscentrum en bibliotheek gemakkelijk te voet of met de fiets te bereiken zijn.
- aan de kern van Wielsbeke, ten noorden van de Molenstraat (Z2) (een deel van het eerder in de gewestplanwijziging dd. 15-15-1998 geschrapte woonuitbreidingsgebied); dit gebied bezit potenties door zijn onmiddellijke aansluiting bij de kern; bij de realisatie van een woonzone zullen slechts een aantal percelen opgenomen worden als kernafwerking achter de

lintbebouwing, tegelijk kan een beperkte, niet hinderlijke uitbreiding voor Ideal Tuft en andere bedrijven voorzien worden.

- aan de kern van Ooigem, tussen de Beukenlaan-Meulebeeksestraat-Boudewijnstraat-Hulstersestraat (Z3), het gebied vormt een open ruimte kamer omgeven door woonlinten en sluit het dichtst aan op de kernbebouwing van Ooigem.
- Plaats West, gelegen tussen de Rijksweg en een oude Leiearm (Z3). Het gebied bezit potenties o.w.v. de uitstekende ligging bij het centrum en ligging langsheen de oude Leiemeander, een logische uitbreiding van het woongebied waarbij fysische relaties tussen de kern, de meander en de aanliggende woonwijken kunnen gerealiseerd worden, geringe aanpassing van infrastructuur,

Deze zoekzones worden gevrijwaard van ingrepen die een toekomstige ontwikkeling als woonzone en zone voor activiteiten verwant aan het wonen (bv. bibliotheek, uitbreiding school, ...) zouden verhinderen, maar kunnen pas effectief gerealiseerd worden na een aantoonbare behoefte.

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 gehypothekeerd 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.

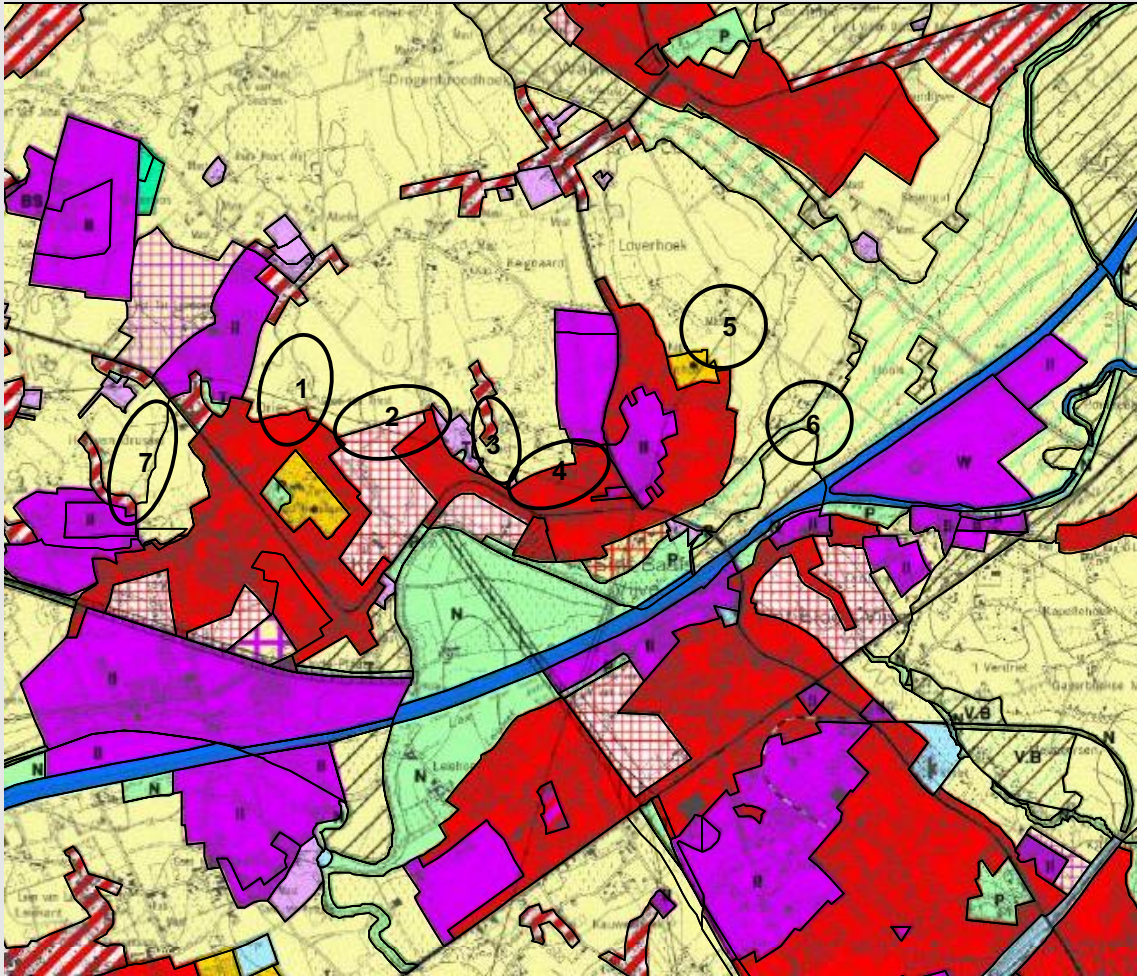
Gemeenten die een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onder andere voor wonen. Op basis van het vigerende GRS (2002) kan deze zone dus in principe ontwikkeld worden 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 beoorde-

ling 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 Willem 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 Mandel- en Leievallei. Inname van een aaneensloten landbouwgebied.	Geen specifieke ecologische of landschappelijke waarden. Aantasting van de open ruimte richting Mandel- en Leievallei. 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.
Vereenigbaarheid met omliggende functies	Grootschalige bedrijfsite 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 Priesteragiestraat. 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 afwegingen, kan gesteld worden dat **het gebied 4, gelegen ten zuiden van de Roterijstraat, als meest geschikte locatie aangeduid kan worden voor eventuele toekomstige woonontwikkelingen.**

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 invulling ervan zal een verhaal zijn op lange termijn. Voor Ooigem is de keuze vrij voor de hand liggend enerzijds omdat de mogelijkheden beperkt zijn en anderzijds omdat de bestaande ruimtelijke structuur directe aanknopingspunten biedt. Een uitbreiding richting Leievallei of het westelijk gelegen, aaneengesloten landbouwgebied is te vermijden. Aansluitend op de kern zijn ten noorden twee open ruimte kamers gelegen 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 lintbebouwing van de Beukenlaan, Meulebeeksestraat, Boudewijnstraat en Hulstersestraat** daarom aldusdanig naar voor te schuiven.

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

1. Wielsbeke Molenstraat

- Invulling van woonbehoefte (1 ha) op korte termijn onder voorbehoud dat deze gronden woonuitbreidingsgebied blijven²¹, 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 langere termijn na 2017 (indien behoefte kan worden aangetoond)

4. Sint-Baafs-Vijve ten zuiden van de Roterijstraat

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

²¹ Zie Informatief gedeelte p 144 - 145.

Blijvend gebruik van bestaande gebouwen zoveel mogelijk garanderen

Gelet op het aantal oude, zonevrije woningen wordt een beleid uitgewerkt dat sanering van deze woningen mogelijk maakt. Uitgangspunt is dat elke vergunde zonevrije woning kan behouden blijven en dat minstens onderhouds- of instandhoudingswerken toegelaten zijn. Dit vermijdt dat bijkomende (open) ruimte moet ingenomen worden aan de kernen, om het verlies aan bestaande infrastructuur te compenseren. Het beleid steunt op de regelgeving op Vlaams niveau²² maar wordt verder gedifferentieerd afhankelijk van de ligging van de woning t.o.v. de gewenste ruimtelijke structuur.

Er wordt gebiedsgericht onderscheid gemaakt volgens de kwetsbaarheid/gaafheid van de zones

In “open agrarisch landschap” en binnen de “Leievallei” wordt geopteerd om een beperktere uitbreiding toe te staan (richtcijfer maximum 20 % i.p.v. 100 %). Herbouwen wordt uitgesloten behalve bij overmacht. Verplaatsing kan eveneens enkel bij overmacht en wanneer een betere landschappelijke integratie kan bekomen worden. Elke actie moet verder architecturaal ingekleed zijn en gekoppeld worden aan een beplantingsplan.

In de “gefragmenteerde tussenruimte” en andere open ruimtegebieden die geen deel uitmaken van het “open agrarisch landschap” en de “Leievallei” wordt de soepelere regelgeving van het Vlaamse niveau overgenomen. De gefragmenteerde tussenruimte kenmerkt zich door een sterke differentiatie en versnippering, onder meer door de aanwezigheid van grootschalige, in de tijd gegroeide bedrijven.

Ook in de woon-werkenclaves²³, of ze nu in “open agrarisch landschap” gelegen zijn of niet, gelden de soepele regels zoals op Vlaams niveau bepaald.

De zonevrije bebouwing gelegen binnen industriegebied (binnen de “Leiewig”, op d’Hooie en binnen de “Kanaalstrook-Ooigem”) of op een ambachtelijke zone volgens plannen van aanleg en het gewestplan krijgt een uitdovend beleid tenzij het gaat om effectieve bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen krijgen ruimere uitbreidingsmogelijkheden dan de gestelde 850 m³, zolang dit ruimtelijk verantwoord²⁴ blijft en conform de bepalingen in vigerende inrichtingsplannen. Ook herbouw kan resulteren in een woning groter dan 850 m³ op voorwaarde dat de nieuwe bedrijfswoning geïntegreerd worden in het bedrijf of architecturaal aansluit met het bedrijfsgebouw²⁵. Wanneer in deze gebieden bebouwing voorkomt die archeologisch waardevol is, kan een soepelere regelgeving uitgewerkt worden in een uitvoeringsplan. Een bestemmingswijziging²⁶ van een residentiële naar een “aan de bedrijvigheid gebonden bestemming” is toegelaten.

Onafhankelijk van de ligging binnen een entiteit geldt voor woningen gelegen binnen natuurgebieden volgens het gewestplan en plannen van aanleg dezelfde regelgeving als op Vlaams niveau.

Behalve in open agrarisch landschap, de Leievallei en natuurgebieden kunnen overal niet verkeersgenererende activiteiten (vrije beroepen en diensten) als nevenactiviteit deel gaan uitmaken van de woning en dit voor zover de vloeroppervlakte van de nevenactiviteit kleiner blijft dan de oppervlakte van de hoofdactiviteit.

Voor een detaillering van de zonevrije woningen in de open ruimte wordt verwezen naar de tabel “ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije constructies”, op het einde van het richtinggevend deel.

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

²² Hierbij wordt gerefereerd naar het decreet van 13/07/01, B.S. 03/08/01

²³ Dit zijn voldoende omvangrijke concentraties van bebouwing (cfr. bebouwingsenclaves informatief gedeelte) waar wonen sterk verweven voorkomt met ambachtelijke bedrijvigheid; in woonconcentraties is het aandeel economische bedrijvigheid veel geringer.

²⁴ En volgens bestaande regelgevingen.

²⁵ Deze architecturale voorwaarde geldt ook voor bedrijfsgebouwen die geen bedrijfswoning zijn (bv. restaurant)

²⁶ Voor elke vorm van bestemmingswijziging kunnen in een GRUP regels vastgelegd worden over vrijstelling van plannen.

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 woonegelegenheden 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 natuurverbindingsgebieden. 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. De 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.

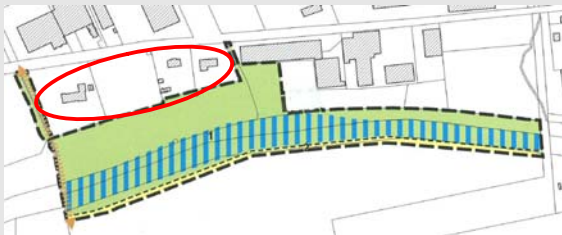
Elke specifieke situatie zal gemotiveerd in één van de categorieën ondergebracht worden: bedrijfswoning, woning zonder woonkwaliteit, woning met woonkwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld wanneer er zich een specifieke problematiek rond deze woningen voordoet, die de opmaak van een RUP vereist, of wanneer deze 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 Leievalei. 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 Leievalei 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 uitdoofbeleid 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 zonevrije 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 is 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).

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 belangrijkheid 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 hoeves in open landbouwgebied, vlasbedrijven aan de Leieboorden. bv. Blauw Kasteel (hoeve) Roterij in de Leembosstraat; Het maximaal behoud en restauratie is aangewezen, 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.

Geen nieuwe 'zonevreemde' woningen toelaten

Bijkomende woningen in de open ruimte kunnen enkel nog op de resterende percelen in de bestaande wettelijk vergunde verkavelingen en de woongebieden met landelijk karakter opgericht worden of na opmaak GRUP (= binnen juridische bestemmingen). Zo wordt het ontstaan van nieuwe zonevreemde (lint)bebouwing voorkomen. Nieuwe residentiële woningen horend bij een bedrijf (bedrijfswoningen) of andere bedrijfsaanverwante zaken (eetgelegenheden), kunnen onder bepaalde voorwaarden binnen paarse bestemmingen op het gewestplan: maximum 1 bedrijfs-woning, die geïntegreerd is binnen de bedrijfsgebouwen, per bedrijfsite.

Aandacht voor de kwaliteit van de woningen

De grootste aandelen woningen zonder klein comfort komen voor in de drie kernen. Hier komen ook procentueel de meeste woningen voor die gebouwd zijn vòòr 1919. De gemeente wil deze gebouwen door saneringspremies blijvend opnemen in het woningaanbod. Verder zal de gemeente gebruik maken van de door het Vlaamse Gewest ter beschikking gestelde subsidies in het kader van het afbakenen van bijzondere gebieden binnen woningbouw- en woonvernieuwingengebieden. Dergelijke bijzondere gebieden zullen in eerste instantie afgebakend worden binnen Driekoningen en nabij de Rijksweg – Heirweg.

Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de leefomgeving

Voorzien in de eigen woonbehoeften betekent niet alleen dat er voldoende woningen moeten zijn, maar ook dat er aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Dit wordt vertaald in volgende wenselijkheden:

- verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit in de kernen, door een heraanleg van het openbaar domein in het algemeen en van de doortochten van drukke wegen in het bijzonder
- voldoende groen in of in de nabijheid van de kernen, o.a. de aanleg van groenzones waar de recreatieve functie primeert op de ecologische functie
- tegengaan van visuele vervuiling (verkrotting van gebouwen, disharmonie in het straatbeeld,...)
- een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij de nodige voorzieningen (scholen, detailhandel, diensten en voorzieningen van algemeen nut, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek makkelijk te bereiken zijn.

Groeperen en optimaliseren van een aantal openbare diensten en voorzieningen

Site Hernieuwenburg

In het GRS (2002) wordt verwezen naar de plannen die de gemeente heeft met de site Hernieuwenburg. 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 hoofdstuk 5 voor meer duiding. Bedoeling is te evolueren naar een groepering van openbare diensten op de site. Er zouden ondermeer een bibliotheek, cultureel centrum, politiekantoor, mogelijks een sociaal huis 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.

Uitbouw hoofdbegraafplaats dubbelkern 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.

Waterzuiveringsinfrastructuur

Het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszones de gemeente is opgedeeld. 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. Groene zones zijn buitengebieden waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd: collectief te optimaliseren buitengebied. 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 gemeente-gewest 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 initiatieven faciliteren door het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.2.3 Selecties

- Invulling woningbehoefte tot 2017: 1 ha ten noorden van de Molenstraat in Wielsbeke onder voorbehoud dat deze gronden effectief woonuitbreidingsgebied blijven²⁷, zoniet zal het WUG te Sint-Baafs-Vijve aangesneden.
- zoekzones: Z1a, Roterijstraat en Z1b Plaats West (Sint-Baafs-Vijve); Z2, Molenstraat (Wielsbeke) en Z3, Beukenlaan-Meulebeeksestraat-Boudewijnstraat-Hulstersestraat (Ooigem) Z3, Plaats West
- te onttrekken aan het woningaanbod: H1, Loobeek
- inbreidingsprojecten (exclusief wonen en verwante activiteiten, geen bedrijvigheid) op nog niet of gedeeltelijk uitgeruste gronden: Schaapdreef (W1), 't Kasteel (W2), Superspan (W3) en Loverhoek (W4)
- ~~omvangrijk inbreidingsproject binnen goedgekeurde verkaveling: G. Gezellestraat Ooigem~~
- ~~gemeenschapsvoorzieningszone voor uitbreiding dienstverlening naar bejaarden: A1, Waterstraat~~
- groeperen van openbare diensten en voorzieningen: site Hernieuwenburg
- uitbouwen hoofdbegraafplaats dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve: bestaande begraafplaats 13^{de} liniestraat.
- open agrarisch landschap: de entiteiten "Mandelvallei en aanpalende open ruimte" en "Verloren Hoek"
- woon-werkenclave: Driekoningen, Abele, Kruishoek, Leiehoek
- woonconcentratie: Stamphoek (a), Rijksweg 1 (b), Rijksweg 2 (c), R. de Ghellinckstraat 1 (d) en 2 (e)
- ~~zonevreemde woningen: beperktere uitbreiding (herbouwen en verplaatsen uitgesloten, behalve bij overmacht): 'open agrarisch landschap' en 'Leievallei'~~
- ~~zonevreemde woningen: regelgeving volgens Vlaamse niveau: de woon-werkenclaves en de woningen binnen de 'gefragmenteerde tussenruimte' (met o.a. de woningen langs de Ooigemstraat) en andere open ruimtegebieden behalve 'open agrarisch landschap' en 'Leievallei'~~
- dichtheden: richtdichtheid 18 woningen per ha (spil 15-20 woningen per ha) in de statistische sectoren A00, A02, C00, C01 en B001; elders minimum 12 woningen per ha, met een gemiddelde van 15 over de totale gemeente.

²⁷ Zie Informatief gedeelte p 144 - 145.

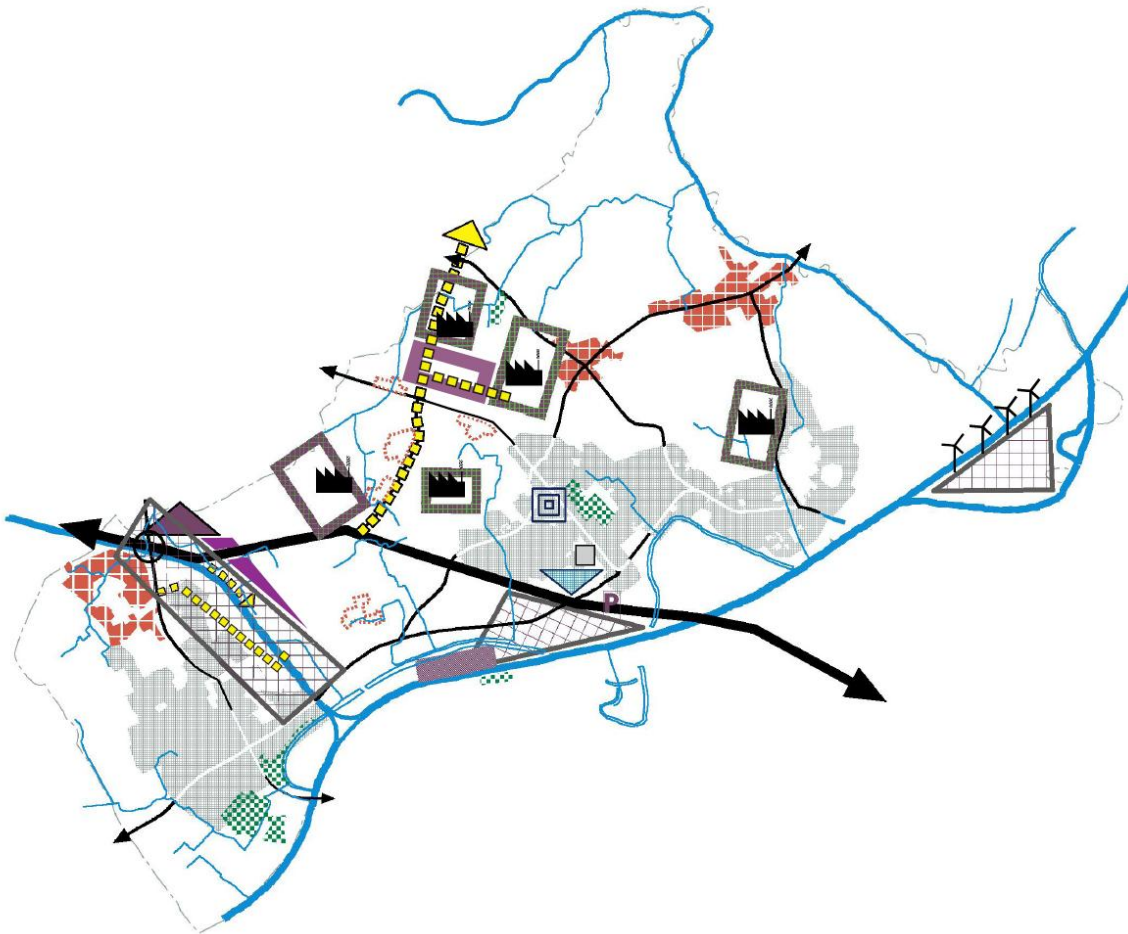
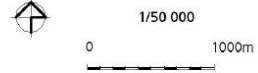
HERZIENING GRS WIELSBEKE
 RICHTINGGEVEND GEDEELTE
 VISIEVORMING: Gewenste ruimtelijk economische structuur



















Oprachtgever Gemeente Wielsbeke

Oprachthouder  **Grontmij** planning connecting respecting the future

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum November 2010



	mogelijkheid windmolens (sugg. naar hogere overheid)		Bijkomend regionaal bedrijventerrein (sugg. naar hogere overheid)		nieuwe zone voor ambachtelijke bedrijvigheid
	gemeentegrens		nieuwe zone voor kantoren, dienstverlening en recreatie		regionaal bedrijventerrein - optimaliseren bezettingsgraad
	waterloop		versterken kleinhandel en diensten		versterken en integreren van de bedrijfsplateaus in het landschap
	belangrijke regionale ontsluitingsfunctie		woonconcentratie		ruimte voor containeroverslag
	verzamel- of ontsluitingsfunctie op lokaal niveau		af te werken woon-werkenclave uitbreiding bestaande bedrijven en optimaliseren inkleiding		parking werknemers Unilin (350 personenwagens)
	op- en afrittencomplex N382				herbestemmen leegstaand bedrijventerrein
	industriële ontsluiting				in de tijd gegroeid bedrijf

2.3 Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

2.3.1 Uitgangspunten

Algemeen

Wielsbeke is een gemeente met een uitgesproken industriële specialisatie. De tewerkstelling in Wielsbeke en vooral in de secundaire sector, verloopt nog steeds in stijgende lijn.

De gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke structuur bedrijvigheid houdt in dat:

- de gunstige tewerkstelling in de gemeente, of m.a.w. het werk in de eigen gemeente, te behouden is, te bewaken en zo mogelijk te versterken wanneer omgevingsaspecten dit toelaten (afhankelijk van de aanwezigheid van natuurwaarden, de nabijheid van kernen, de (milieu)hinderende factoren eigen aan het bedrijf, het mobiliteitsprofiel eigen aan het bedrijf en het bereikbaarheidsprofiel van de plek);
- hinderlijke bedrijven op termijn worden uitgesorteerd;
- bedrijventerreinen voldoende goed bereikbaar zijn;
- een toename van de tewerkstelling in de tertiaire sector te stimuleren is; deze toename, omwille van allerlei nutsvoorzieningen (elektronisch verkeer e.d.) enkel in de kernen gewenst is;
- geen nieuwe zonevreemde bedrijven te creëren zijn.

Provinciale bevoegdheid

Aangezien Wielsbeke een specifiek economisch knooppunt is, kunnen door de provincie regionale bedrijventerreinen vastgelegd worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, na uitwerking van een ruimtelijk-economische visie.

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.

De zone Vaartstraat, 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 hervulling van het juridische aanbod aangewezen is. Daarmee wordt het regionaal karakter van dit terrein bevestigd.

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.

Het is tevens een taak van de provincie om de behoefte aan lokale bedrijventerreinen te verdelen over de categorieën stedelijk gebied en de hoofdorpen. Wielsbeke en Ooigem zouden, als respectievelijk structuurondersteunend en bedrijfsondersteunend hoofddorp, via deze weg, elk maximum recht hebben op een lokaal bedrijventerrein van 5 ha. In Sint-Baafs-Vijve kan de bedrijvigheid enkel verweven met het wonen voorkomen.

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente heeft de bevoegdheid om bedrijventerreinen voor nieuwe lokale bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van de beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur.

De gemeenten spelen ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie 'bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen'.

2.3.2 Beleidsdoelstellingen

Geëigende ontwikkelingsperspectieven aan woon-werkenclaves²⁸, woonconcentraties²⁹ en bedrijfsplateaus³⁰

In woon-werkenclaves en bedrijfsplateaus is zonevremde uitbreiding van bedrijven toegelaten en dit omwille van de hoge concentratie aan bedrijvigheid en de reeds sterke verwevenheid met het wonen. De vooropgestelde graad van uitbreiding is een categorie 4³¹ volgens de omzendbrief RO 2000/01, overwogen in functie van de ruimtelijke draagkracht. In de onmiddellijke omgeving van de Mandel en ten westen van de Hulstersestraat is echter slechts een categorie 1 (of 2 ev. Hulstersestraat) geoorloofd. Nieuwe lokale bedrijvigheid buiten de juridisch mogelijke bestemmingen op het gewestplan, blijft uitgesloten. Wel kunnen bestaande KMO's vervangen worden door nieuwe KMO's. Niet- verkeersgenerende activiteiten zijn toegestaan, omzetting naar handel en horeca is uitgesloten. Ook mogen vervangende KMO's niet van die aard zijn dat zij een bijkomende hypotheek leggen op de elementen wonen en mobiliteit.

Verder moet duidelijk zijn dat het geheel van de uitbreidingen die aan bedrijven binnen een woon- werkenclave wordt gegeven in een voldoende ruime context, namelijk over de gehele enclave, moet bekeken worden. Bijzondere aandacht moet telkens uitgaan naar de leefbaarheid van deze bedrijven ten aanzien van de woonfunctie (buffering, ...).

In woonconcentraties is, in tegenstelling tot de woon-werkenclaves en bedrijfsplateaus, uitbreiding van zonevremde ambachtelijke bedrijven in beperktere mate toegestaan. Een categorie 2 is het richtcijfer dat aan deze bedrijven kan gegeven worden. Voor een detaillering, zie tabel "ontwikkelingsperspectieven voor zonevremde constructies".

Een afweging voor bedrijven gelegen (deels) buiten bedrijventerreinen en buiten de kernen

Voor lokale bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen, in casu bedrijven gelegen in het landelijk gebied³² is er t.b.v. de bestaanszekerheid nood aan een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor die bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2000/01, die stelt dat de gemeente ontwikkelingsperspectieven dient uit te werken die 'zowel rekening dienen te houden met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling van de bedrijven als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitend buitengebied'. De omzendbrief geeft een voorstel van classificatie in 6 categorieën. Steunend hierop is voor Wielsbeke volgende 'indicatieve'³³ classificatie per entiteit uitgewerkt. Deze classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten. De classificatie binnen een entiteit is bijkomend afhankelijk van de ligging in een woon-werkenclave of woonconcentratie. Voor een verdere detaillering wordt verwezen naar de tabel achteraan het richtinggevende gedeelte "ontwikkelingsperspectieven voor zonevremde constructies".

Categorie	Betekenis
Categorie 0	Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben
Categorie 1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevremde activiteit toegelaten
Categorie 2	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande

²⁸ In woon-werkenclaves komen verschillende ambachtelijke bedrijven verweven met het wonen voor.

²⁹ Woonconcentraties bestaan voornamelijk uit een groepering van woningen, waar ambachtelijke bedrijvigheid de minderheid vormt.

³⁰ Bedrijfsplateaus worden gevormd door de vijf grootschalige met de tijd mee gegroeide bedrijven en de kleine ambachtelijke bedrijven daar op aansluitend.

³¹ Voor de betekenis van de categorisering: zie volgende §

³² Landelijk gebied = agrarisch gebied, bosgebied, groengebied en parkgebied conform de voorschriften van het KB van 28/12/1972.

³³ Afhankelijk van de specifieke situatie van het bedrijf kan bij een goede motivatie, afgeweken worden van de classificatie.

Categorie 3	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
Categorie 4	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 5	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

Categorie 1*: nieuwe categorie (niet in omzendbrief): bedrijven mogen niet uitbreiden, bij stopzetting van de huidige activiteit kan wel een nieuwe activiteit toegelaten worden.

Mandelvallei: hier worden de essentiële functies van het open ruimtegebied gevrijwaard en moet de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk worden beperkt. De beperking wordt gedifferentieerd naargelang het bedrijf totaal geïsoleerd ligt in de open ruimte of geconcentreerd binnen een woon-werkenclave (Driekoningen, Abele). Geïsoleerde bedrijven in de open ruimte krijgen geen verdere ontwikkelings- en uitbreidingskansen. Ten eerste is de ontsluiting en bereikbaarheid van deze bedrijven beperkt en ten tweede zijn deze gelegen in nog gaaf en gedeeltelijk waardevol open ruimtegebied. Voor de bedrijven gelegen binnen de woon-werk enclave geldt een geringe beperking naar uitbreiding en naar aard van activiteiten. Bedrijven gelegen tegenaan de Mandelbeek worden strenger behandeld dan bedrijven gelegen ten westen van de Wakkensesteenweg.

Vooropgestelde categorisering: categorie 1 voor zonevreemde bedrijven geïsoleerd gelegen in de open ruimte en nabij de Mandel (ook wanneer in woon-werkenclave); categorie 4 voor zonevreemde bedrijven gelegen in een woon-werkenclave en niet langsheen de Mandel. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijven is niet wenselijk.

Kanaalstrook Ooigem (noordelijke strook, aangezien het zuiden integraal industriegebied is): Rekening houdend met de onmiddellijke omgeving (kanaal, industriegebied, toekomstige N382, weinig residentiële bewoning, ...) moet ontwikkeling /uitbreiding van zonevreemde bedrijven hier mogelijk zijn. *Vooropgestelde categorisering:* categorie 4 of 5.

Kern Ooigem: de noordelijke strook van deze entiteit (woon-werkenclave Kruishoek) kan als potentieel ontwikkelingsgebied ontwikkeld worden voor niet hinderlijke bedrijven die er reeds gevestigd zijn. Dit noordelijk gedeelte biedt immers een ideale locatie voor bedrijfsontwikkeling, niet alleen omwille van de eventuele aanwezigheid van een af- en oprittencomplex ter hoogte van de brug over het kanaal met goede ontsluitingsmogelijkheden voor aldaar gevestigde bedrijven en de nabijheid van de "Kanaalstrook Ooigem", maar ook omwille van de samenstelling van de ruimte. Er is namelijk nog voldoende open ruimte aanwezig, die echter in zeer belangrijke mate versnipperd is door bebouwing en infrastructuur. Bij bedrijfsuitbreiding moet voldoende ruimte over blijven om een buffer aan te leggen t.o.v. de achterliggende bebouwing. Deze buffer zou zelfs kunnen geconcipeerd worden onder de vorm van een gezamenlijke buffer (groen lint). *Vooropgestelde categorisering:* categorie 4 voor bedrijven gelegen in het gefragmenteerd landbouwgebied tussen de Hulstersestraat en de Meulebeeksestraat; categorie 1 of 2 (afhankelijk van de aard van activiteit, lawaaihinder, transport, ...) voor bedrijven gelegen ten westen van de Hulstersestraat, op de grens van de "kern Ooigem" en de open corridor van "Verloren Hoek".

Verloren Hoek: Omwille van de gaafheid van de open ruimte, de waardevolle Leievallei, het gebrek

aan voldoende uitgeruste infrastructuur en de enige mogelijke bereikbaarheid via de kernen Ooigem of Bavikhove, wordt de bestaande bedrijvigheid in het open ruimtegebied zoveel mogelijk beperkt en bij stopzetten van de activiteit afgebouwd. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid is niet wenselijk. *Vooropgestelde categorisering:* categorie 1 omwille van de optie om de corridor open te houden.

Gefragmenteerde tussenruimte: T.o.v. de rest van het buitengebied kunnen in dit versnipperd gebied bedrijfseconomische aspecten zwaarder doorwegen dan eventuele ruimtelijke argumenten, zonder hierdoor de ruimtelijke draagkracht te overschrijden.

De grootschalige bedrijvigheid is in deze zone niet meer weg te denken en moet blijvend kansen krijgen. Ook moeten verantwoorde ontwikkelings- en uitbreidingskansen voor zonevreemde bedrijven mogelijk zijn. Deze worden gedifferentieerd naargelang het bedrijf gelegen is nabij een 'bedrijfsplateau', 'woon- werkenclave', deel uitmaakt van een 'woonconcentratie', of totaal geïsoleerd gelegen is. *Vooropgestelde categorisering:* categorie 1* wanneer het bedrijf geïsoleerd ligt in de open ruimte; categorie 2 wanneer het bedrijf gelegen is binnen een woonconcentratie.

tratie, categorie 4 wanneer het bedrijf grenst aan een bedrijfsplateau of gelegen binnen een woon-werkenclave. Voor bedrijven gelegen binnen de woonconcentratie R. de Ghellinckstraat gelden specifieke mogelijkheden die in een gebiedsgericht RUP voor deze straat zullen uitgewerkt worden. We verwijzen hier naar Hoofdstuk 5 voor meer duiding.

Voor ontwikkelingsperspectieven van bedrijven van bovenlokaal niveau zal het de provincie zijn die hierin initiatief moet nemen, tenzij men dit zou delegeren naar het gemeentelijk niveau.

Een afweging voor handelsbedrijven (met uitzondering van zuiver kleinhandel)

Handelsbedrijven kunnen zeer beperkt uitbreiden indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat, zoniet is herlokalisatie vereist. Bij de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht spelen verkeers- en vervoersstromen een zeer belangrijke rol, naast ligging langsheen een belangrijke toegangsweg en ligging in het landschap.

Hinderlijke bedrijven herlokaliseren op goed gelokaliseerde bedrijventerreinen

Om enerzijds de kernen leefbaar te houden en anderzijds waardevolle landschappelijke gebieden waardevol te houden, en zo de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente te versterken, moeten zowel hinderlijke bedrijven gelegen in dorpskernen en in nog gave open ruimtegebieden, als bedrijven die sterk willen uitbreiden en waarbij dit ruimtelijk niet verantwoord is, op termijn worden uitgesorteerd. Lokale bedrijventerreinen moeten lokale bedrijven bij herlokalisatie kunnen opvangen. In het informatief gedeelte, luik bedrijvigheid, is aangetoond dat de vraag voor de eerste dringende uitbreidingsbehoeften van dergelijke bedrijven 5 ha bedraagt. Een extrapolatie (via BPA's) uitgaande van de reeds ingenomen oppervlakte aan kmo-grond over de laatste 15 jaar, toont dat na 2007, zelfs met een bijkomend aanbod van 5 ha, de vraag hoog blijft en dit voor de vestiging van nieuwe lokale bedrijven. Wielsbeke wil bijgevolg aanspraak maken op het provinciaal reservepakket voor de realisatie van een bijkomend lokaal bedrijventerrein. De gemeente wenst hiervoor de zone in het noorden, aansluitend bij het industriegebied Vaartstraat (Grote Molstenstraat) te reserveren. De oppervlakte van deze zone bedraagt minstens 5 ha en moet op termijn nog kunnen groeien langsheen het kanaal. In de zoekzone is een bestaande KMO-zone inbegrepen van 2 ha. De zone heeft in het noorden een grillige grens, doordat ze aldaar samenvalt met de gemeentegrens. In samenspraak met Oostrozebeke zou het mogelijk zijn een groter en meer samenhangend lokaal bedrijventerrein te realiseren.

Lokaal bedrijventerrein

De economie in Wielsbeke is grotendeels op industrie en ambachtelijke activiteiten gebaseerd. Wielsbeke is sterk afhankelijk van deze sector en dus steeds op zoek naar ontwikkelingsmogelijkheden. Het is de visie van de gemeente om bruikbare, goedgestructureerde en ruimtelijk goed gelegen en geïntegreerde zones voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden, die daarenboven een goede ontsluiting hebben. Een wettelijk kader is te vinden binnen planologische ruil, waar bestemmingswissels worden doorgevoerd om een gebied beter te laten functioneren en het resterende open landschap vrij te houden. De totale oppervlakte bestemd voor lokale bedrijvigheid blijkt gelijk.

Binnen de gemeente zijn, verspreid over het grondgebied, meerdere kleine ambachtelijke bedrijvenszones 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 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. Onder niet-benutte kmo-zones wordt verstaan: 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 als dusdanig niet in aanmerking. (voor meer uitleg verwijzen we naar de bijlage van het informatief gedeelte)

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.

In het GRS (2002) werd daarvoor de locatie tussen het kanaal Roeselare-Leie, de Fabiolabrug, 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 beleids optie 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:

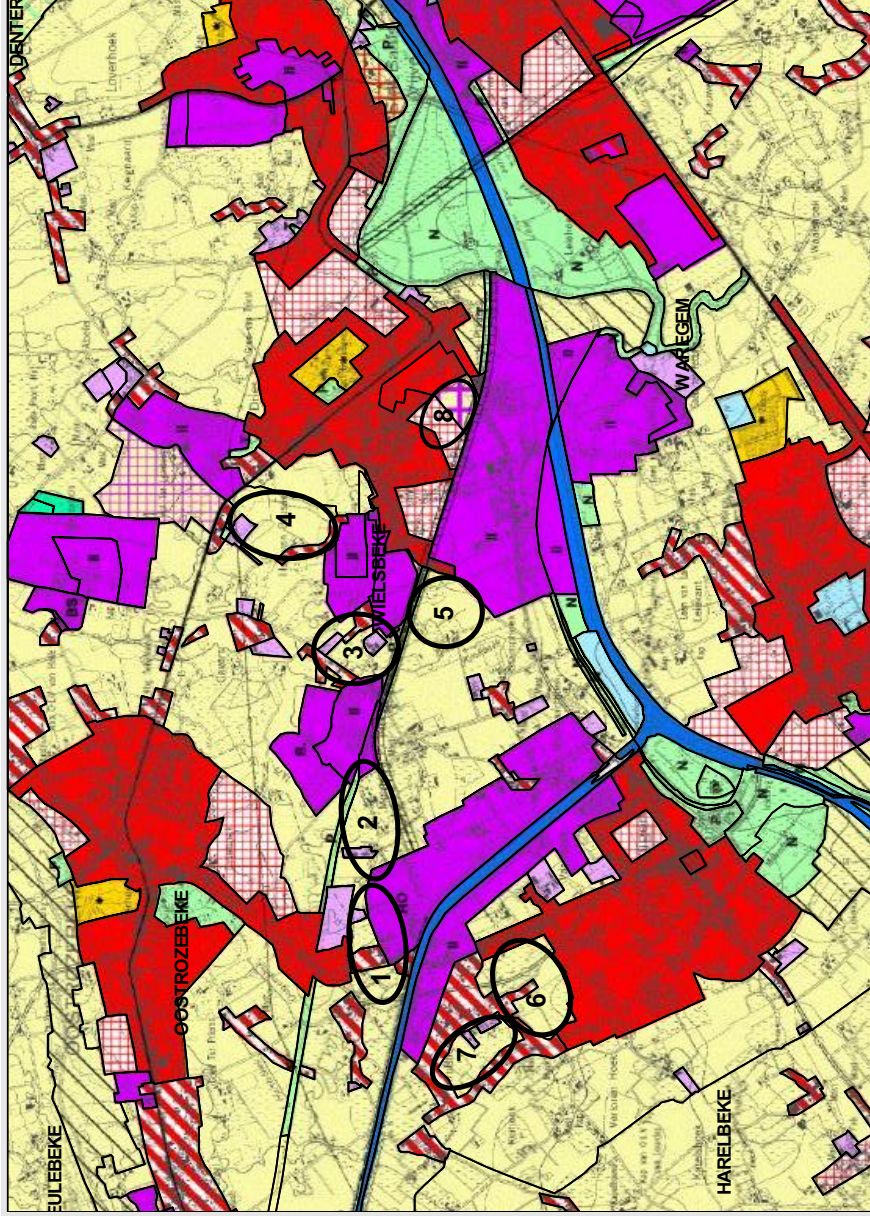
- (1) Ten oosten van het kanaal en tegen de grens met Oostrozebeke;
- (2) Tussen Grote Molstenstraat en N382;
- (3) Tussen Unilin de Ghellinckstraat en Ideal Tuft
- (4) Ten noorden van Ideal Tuft;
- (5) Tussen Molenstraat en de N382;
- (6) Tussen Beukenlaan en Boudewijnstraat;
- (7) Tussen Boudewijnstraat 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 nederzettingstructuur). Een invulling met lokale bedrijven hypothekeert 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.



	(1) Ten oosten van het kanaal en tegen de grens Oostrozebeke;	(3) Tussen Unilin de Ghelincxstraat 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 bedrijfsplatformen en aansluitend op een aantal lokale bedrijven.	Aansluitend op het bedrijfsplatform 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 bedrijfsplatform 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 Ghelincxstraat op de N382.	Niet rechtstreeks ontsluitbaar op de R. de Ghelincxstraat en relatief ver van de N382 gelegen.	Ontsluiting via Molenstraat op de N382.	Ontsluiting naar de Fabiollalaan 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 bedrijfsite van Monks en de brug over het kanaal.	Landbouwgebied ingesloten tussen twee bedrijfsplatformen, 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.

Afweging locaties 1, 3, 4, 5 en 7

De overige locaties werden verder meegenomen en afgewogen in de tabel. 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.

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 bedrijfjes 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 Molstenstraat, 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.

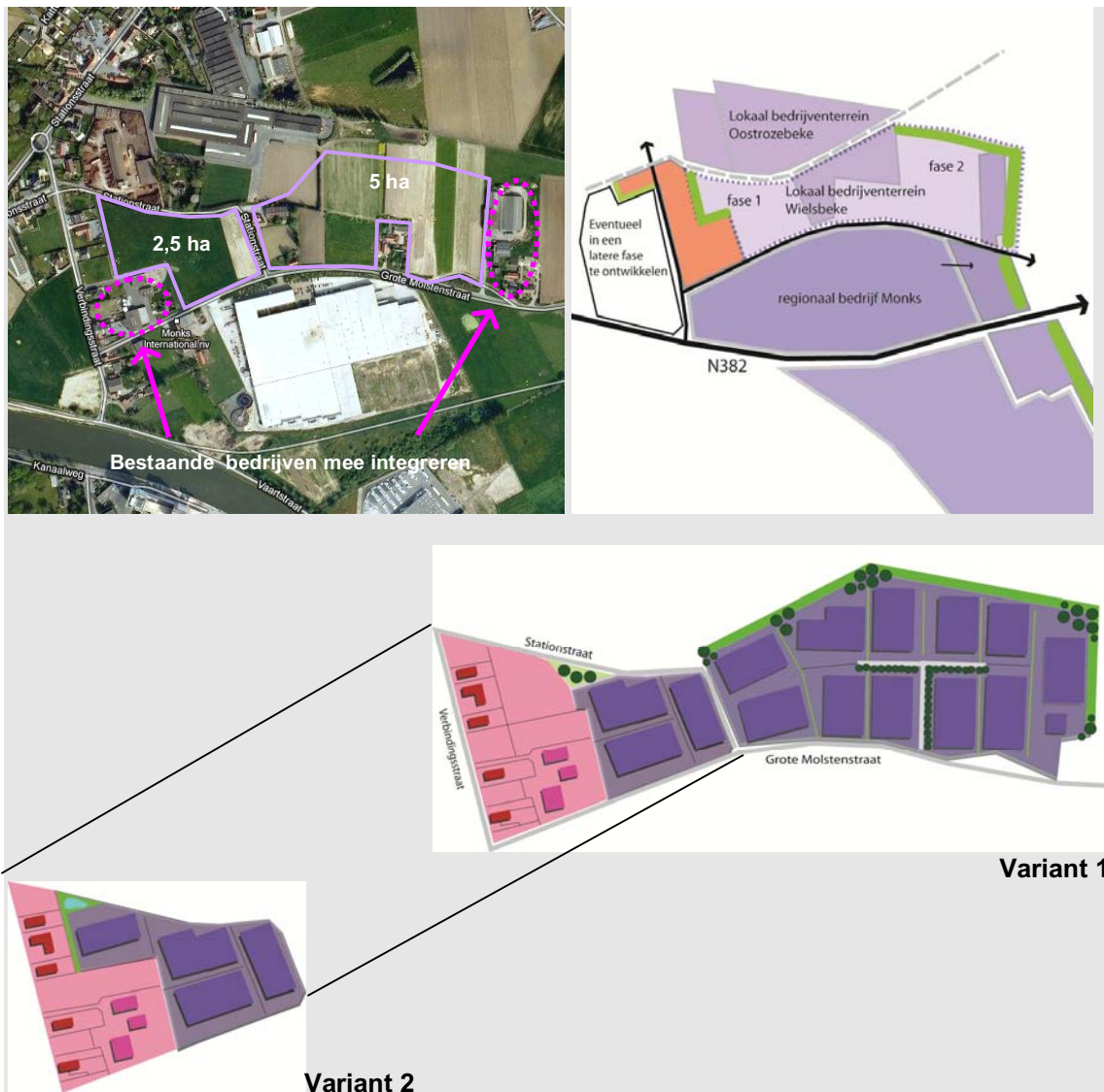
Bovendien sluit locatie 1 aan bij het bedrijventerrein van Oostrozebeke. Het samenvoegen van meerdere lokale bedrijventerreinen op één locatie die voldoet aan de lokalisatieprincipes is eveneens opgenomen in de herziening van het RSV. Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan, worden gemeenten gestimuleerd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



Mogelijkheid tot afbouwen van bedrijvigheid in de kernen

In de verschillende kernen situeren zich kleinschalige bedrijven, die bij de opmaak van het gewestplan (1979) of latere BPA's, gezien hun reeds toenmalige aanwezigheid, alle in ambachtelijke zone zijn komen te liggen. Wanneer dergelijke bedrijven hun activiteit stopzetten, moet het ook mogelijk zijn dat deze zones eerder een woonfunctie gaan opnemen dan dat zich aldaar nieuwe bedrijven vestigen. Een combinatie van beide moet ook kunnen.

Blijvend ontwikkelingskansen bieden aan de grootschalige bedrijven

De 'gefragmenteerde tussenruimte' kenmerkt zich door een sterke differentiatie en versnippering, ondermeer door de aanwezigheid van grootschalige, met de tijd mee gegroeide bedrijven. Deze historisch gegroeide bedrijvigheid is in deze zone niet meer weg te denken en, omwille van de verankering en de grootschaligheid niet te herlokaliseren en kan dus behouden blijven. Bovendien mogen ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven niet uitgesloten worden. Daarom wordt geopteerd deze ruimte verder te ontwikkelen als 'open ruimtegebied (landbouwgebied) verweven met (historisch gegroeide) bedrijvigheid'. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de landschappelijke inkleiding van de verschillende bedrijfsplateaus in een groots 'landschapspark'. Ook aan het historisch gegroeid bedrijf Balta, in de kern van Sint-Baafs-Vijve, moet aandacht besteed worden. Omwille van het bovenlokaal karakter, moet de provincie hierin een belangrijk initiatief nemen.

Een differentiatie in bedrijventerreinen blijven nastreven *(suggesties naar de hogere overheid)*

De bestaande bedrijventerreinen op het gewestplan (het regionaal bedrijventerrein met open karakter langsheen het kanaal Roeselare-Leie, het gebied voor milieubelastende industrie in de Leiewig en het gebied voor watergebonden bedrijven bij d'Hooie) zouden door de provincie, omwille van hun bezetting, hun hoge tewerkstellingsgraad en hun ligging langsheen het Leiekanaal en langsheen gebundelde lijninfrastructuur best als regionale bedrijventerreinen in provinciale uitvoeringsplannen afgebakend worden. Een afbakening die dan best rekening houdt met nog potentiële uitbreidingsbehoeften van aldaar reeds gevestigde grootschalige en industriële bedrijven. Op deze manier worden deze terreinen ook voorbehouden voor regionale, en sterk ruimtebehoevende bedrijven, waardoor er op de lokale terreinen dan weer ruimte beschikbaar blijft voor lokale bedrijven. Zoals aangetoond in het informatief gedeelte is de nood aan regionale terreinen in de regio zeer hoog.

Het huidige gebied voor milieubelastende industrie ten westen van het kanaal Roeselare-Leie, zou hierbij, aangezien zijn ligging dicht bij de kern Ooigem, eerder naar een gebied voor kleinere 'milieugunstige' bedrijven kunnen evalueren.

Volgende 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.

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.

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. Bovendien zijn de bestaande bedrijven op zo'n manier opgericht dat de mogelijkheid om rechtstreeks gebruik te maken van de kade grotendeels onmogelijk is geworden. 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 aangewezen 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 bedrijven 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.

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 dorpskeren doorsnijdt. De doortocht van Zulte werd heringericht, welke ontradend moet werken voor vrachtverkeer.



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

Door het vlakke open landschap van deze vallei is een landschappelijke inkleding wenselijk, vooral aan de oost- en zuidzijde langs de oude Leiearm. 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.

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 (zie verder).

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 'Iso-lava', zodat een aantal restgronden functioneel kunnen ingezet worden. Op die manier kan een optimaler ruimtegebruik worden bekomen alsook 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.

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.

Mogelijkheden voor windmolens op regionale bedrijventerreinen

De gemeente heeft een aantal sterke lijninfrastructuren binnen haar grenzen, die daarenboven gekoppeld zijn aan regionale bedrijvenzones. 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 prioritair naar voor geschoven worden. Er zijn plannen voor een aantal windmolens op d'Hooie. Langs het kanaal zijn nog geen concrete vragen omdat het mo-

menteel 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.

Aanbod regionale bedrijventerreinen

(suggestie naar de hogere overheid)

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

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 Lo-beekstraat 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 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 Oostrozebeke³⁴.

- Respecteren van de open ruimte functie van de Leie.



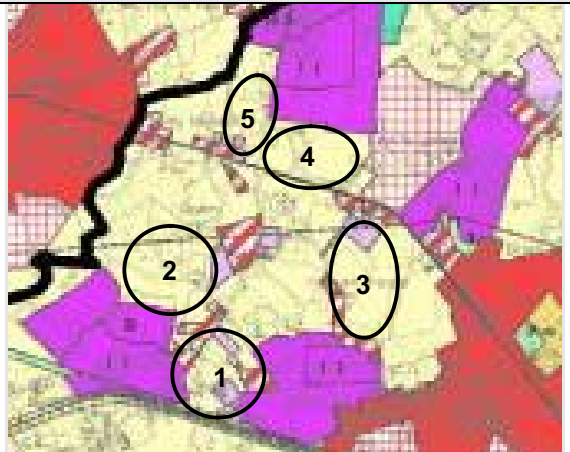
Zoals hoger aangegeven betekent dit onder meer dat een nieuwe locatie voor regionale bedrijvigheid aansluitend bij de bedrijvzones Vaartstraat, Leiewig en d'Hooie niet in aanmerking komen. Concreet komt dit erop neer dat gezocht zal worden naar een geschikte locatie binnen de 'gefragmenteerde tussenruimte'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



³⁴ De gemeente wenst op te merken dat bedingen 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.

Aansluitend bij bestaande bedrijvenplatformen	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)
Gelegen tussen twee bestaande grootschalige bedrijvenplatformen.	Aansluitend bij een grootschalig bedrijvenplatform.	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 ³⁵ , 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-Wieleco, 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-Wieleco waarvoor een rechtstreekse aansluiting onmogelijk is. Buffer naar de woningen langs de Rijksweg respecteren. De ruimte die effectief kan ingezet worden is beperkt.

³⁵ In het kader van het mobiliteitsconvenant is voor de Breestraat/R. de Ghellinckstraat een herinrichting voorzien ivv. vrachtwagenverkeer (module 14: herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor regionale bedrijvenzones). De weg verbindt de historisch gegroeide bedrijvenplatformen met de N382.

Op basis van de afwegingen uit de tabel 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.

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 bedrijvenzone 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 afwegingen, 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.**

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 zwaardere 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 locatieonderzoek 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 gefaseerd 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

Kantoren- en dienstzone Lobeek (Suggestie naar de hogere overheid)

Het gebied aan de Lobeekstraat is momenteel volgens het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied, deels als uitbreidingsgebied voor industriële activiteiten. Gezien de ligging vlak tegen de N382 is een goede leefkwaliteit niet langer gegarandeerd. De gemeente opteert ervoor om het gebied definitief aan het woonaanbod te onttrekken. 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, recreatie, groen, op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid, diensten en kantoren voorgesteld, gezien een gebrek aan (ruimte voor) tertiaire activiteiten in de gemeente. De ge-

meente 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.

Vanuit een aantal evoluties en noden is 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 voor de site Lobeek zijn geëvolueerd naar een nieuwe sporthal en aansluitend een aantal tennisvelden.

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 (september 2010) is omtrent ondersteunende kantoornfuncties 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), ermee kan ingestemd worden dat de gemeente hiertoe het planinitiatief neemt.

Ondersteunen lokale kleinhandel en diensten

In de drie kernen, maar dan vooral in het structuurondersteunend hoofddorp Wielsbeke dient de kleinhandels- en dienstensector (m.i.v. kantoorontwikkeling) versterkt te worden. Van een (klein) winkelgebied kan in Wielsbeke nauwelijks gesproken worden. Zeker rond de markt ontbreekt nagenoeg elke voorziening. Bij het versterken van handel en diensten dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies. Het verbeteren van de verkeersleefbaarheid in de verschillende kernen, door middel van zone 30 en het inrichten van het openbaar domein is hierbij een gerechtvaardigde optie. Ook de herinrichting van de Rijksweg te Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve wil de vestigingsplaats van de reeds aanwezige handelszaken aantrekkelijker maken. Nieuwe handelszaken zijn wel het meest gewenst rond het marktplein van Wielsbeke en in de centrumstraten.

Nieuwe kantoren op het niveau van de gemeente³⁶ wil de gemeente vestigen op een nieuw 'terrein voor kantoren en dienstverlening' gelegen tussen de oude terreinen van Superspan en de nieuwe N382. Het terrein moet een open structuur krijgen met veel groen. Het is niet de bedoeling dat de kantoren zich presenteren aan de N382. De inrichting van het terrein houdt eveneens rekening met een verplichte buffer van 8 meter ten aanzien van de N382. Op de site wil de gemeente eveneens ruimte reserveren voor herlocalisatie van de huidige sportterreinen aan Lobeek. Een kleine uitbreiding van deze terreinen (met bv. basketbalplein) behoort ook tot de mogelijkheden. Dit alles in rekening genomen leert dat de resterende oppervlakte voor kantoren en dienstverlenende (ambachtelijke) activiteiten gering is.

Een belangrijk voordeel dat voortvloeit uit het samen ontwikkelen van een kantoorfunctie en sportterreinen, is dat de parkeerfaciliteiten kunnen gedeeld worden. De nood aan parkeerruimte wisselt voor beide voorzieningen immers af in de tijd. Bovendien kunnen beide activiteiten een bufferend effect (geluid, visuele afscherming,...) teweeg brengen tussen de industrie op de Leiewig en de woonfunctie in de kern van Wielsbeke en bovendien de toegang tot Wielsbeke visueel aantrekkelijker maken. Via het heden in herziening gestelde BPA Oud Centrum wordt een deel van de ruimte aan de overzijde gelegen reeds bestemd als parking voor Unilin. Buiten de kernen is een bestemmingswijziging naar kleinhandel en horeca uitgesloten.

2.3.3 Selecties

- woonconcentratie: Stamphoek, Rijksweg 1, Rijksweg 2, R. de Ghellinckstraat 1 en R. de Ghellinckstraat 2,
- woon-werkenclave: Driekoningen, Abele en Kruishoek, Leiehoek
- bedrijfsplateau: bedrijvigheid rond Balta, Beaulieu, Unilin Bosspan, Unilin Anatex, Ideal Tuft
- locatie voor nieuw lokaal bedrijventerrein: aan de oostzijde van het kanaal, meer bepaald tussen het industrieterrein 'Vaartstraat' en de grens met Oostrozebeke
- locatie voor nieuw terrein voor kantoren en diensten: tussen de N382 en de oude terreinen van Superspan

³⁶ Hier wordt gedacht aan een architectenbureau, immobiliënkantoor, studiebureau en aan allerlei vormen van op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid zoals een drukker, garagist met toonzaal, ... Het gaat niet om grootschalige kantooractiviteiten met een stedelijk karakter zoals hoofdzetels van banken en verzekeringen, of om zuiver ambachtelijke bedrijven, die beter thuishoren op een lokaal bedrijventerrein.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
 RICHTINGGEVEND GEDEELTE
 VISIEVORMING: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder  **Grontmij** planning connecting
respecting
the future

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90








Datum November 2010



Legende

-  gemeentegrens
-  waterloop
-  weg
-  groen
-  historisch bosherstel

-  zoekzone jachthaven
-  stadsrandbos
-  nieuwe zone voor recreatie, kantoren en dienstverlening
-  bestaande wandelroute
-  fietsroute Mandeldal
-  speelbos

-  Provinciaal domein Baliekouter
-  verder te versterken als kern met voldoende ontspanningsmogelijkheid
-  versterken recreatieve verbinding kern/Leie
-  toeristisch-recreatief netwerk in samenhang met de vallei
-  Uitbreiden recreatieve sportvoorzieningen in open lucht
-  Te herlokaliseren voetbalterrein
-  uit te bouwen, te optimaliseren socio-culturele en recreatieve knooppunten

2.4 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

2.4.1 Uitgangspunten

Algemeen

Wielsbeke wenst een gemeente te zijn met voldoende ontspanningsmogelijkheden. Haar ligging tegenaan verschillende oude Leiemeanders en de Mandel wil ze hierbij ten volle benutten. Ook in de kernen afzonderlijk wil ze voldoende recreatiemogelijkheden aanbieden. Het is belangrijk dat zowel de recreatieve plaats zelf, als het openbaar karakter van de potentiële passieve recreatiegebieden voor de verschillende soorten recreanten beter toegankelijk gemaakt worden. Recreatief medegebruik in de open ruimte wordt toegelaten, naar bijkomende infrastructuur in de open ruimte worden er voorwaarden gesteld.

Provinciale bevoegdheid

De provincie selecteert de toeristisch-recreatieve knooppunten, de netwerken van primair belang, de lijnelementen en werkt ook een gebiedsgerichte visievorming uit.

Specifiek heeft de provincie de “verstedelijkte Leievallei” als zoekgebied aangeduid voor een “openluchtrecreatief groen domein van provinciaal niveau” (RD, p. 121). Dergelijke domeinen moeten de mogelijkheid bieden tot kwalitatieve vrijetijdsbesteding dicht bij huis.

Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem heeft de provincie de ontwikkeling van een stadsrandbos ter hoogte van de oude Leiemeanders (tevens een stuk op Wielsbeke) als open ruimte corridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve naar voor geschoven.

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente is bevoegd voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur van lokaal belang.

2.4.2 Beleidsdoelstellingen

Verankering van de kernen op de toeristisch recreatieve as langsheen de Leie

Langsheen de Leie wordt door de provincie een provinciaal functioneel fietsroutenetwerk uitgetekend. Het tracé tussen “Leiekant” te Ooigem en de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve is van extra belang voor Wielsbeke. Opdat de inwoners van Wielsbeke zo optimaal mogelijk gebruik kunnen maken van dit netwerk, is het belangrijk voldoende verbindingen voor langzaam verkeer te realiseren tussen de kernen en het tracé, en de betrokkenheid en (recreatieve) beleving van de inwoners met de Leievallei te versterken.

Binnen het ‘Leietracé’ zal door de provincie bijzondere aandacht moeten uitgaan naar de zone waarin zich de containerterminal zal bevinden. Deze zal moeten overbrugd worden op een passende wijze.

Herlokaliseren van de Wielsbeekse sportterreinen

De sportfaciliteiten aan de A. Rodenbachlaan in Wielsbeke zijn deels in woonzone gelegen, deels zonevremd in woonuitbreidingsgebied. Naast de zonevremde eigenschap zijn ze ruimtelijk ook moeilijk gesitueerd, gezien de toekomstige doortrekking van de N382. Deze moeilijke ligging geldt vooral voor het baseball-terrein, dat o.w.v. veiligheid niet meer zo dicht bij de N382 mag liggen. De gemeente wenst hieraan een oplossing te bieden. In het informatief gedeelte zijn een aantal alternatieve locaties voorgesteld. Als meest geschikte locatie komt de zone tussen ex-Superspan en de doorgetrokken N382 naar voor. Bij locatie 1, aansluitend bij ‘Kraaienhof’, wordt een hoge sportconcentratie gecreëerd op een geïsoleerde locatie te Sint-Baafs-Vijve met bijkomende verkeersdruk als gevolg. De lokale gebondenheid van de sporters (gebonden aan de deelgemeente Wielsbeke), maakt bovendien dat zij liever dicht bij de huidige locatie willen blijven verder sporten. Een optimalisatie van de bestaande infrastructuur (binnen recreatiegebied) is wel aangewezen. Locatie 2, Roterij, veroorzaakt een (vroegtijdig) aansnijden van agrarisch gebied ten noorden van de bebouwde omgeving. Locatie 3, N382-Superspan, daarentegen neemt deze negatieve punten weg. Aansnijden van deze zone betekent het realiseren van een inbreidingsproject, de plaatsgebondenheid blijft gerespecteerd en gezien de ligging naast de N382 is de bereikbaarheid optimaal. Deze zone wordt ook gedeeltelijk gereserveerd voor kantoren en diensten. Een belangrijk voordeel dat voortvloeit uit het samen ontwikkelen

van een kantoorfunctie en sportterreinen, is dat de parkeerfaciliteiten kunnen gedeeld worden. De nood aan parkeerruimte wisselt voor beide voorzieningen immers af in de tijd.

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 zonevremd 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 gerelateerd 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;

	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 laag-dynamische 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 oversteken 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 Statonstraat. Er kunnen ook fiets- en voetgangersdoorsteeken 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 parkeerruimte 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 enkele 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 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 oefenvelden te groeperen op één locatie, zodat het voor iedereen duidelijk is waar de trainingen doorgaan.

De bestaande sportvelden 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 herlokalisieren. De bestaande voetbalvelden voor competitie kunnen wel behouden worden.

Het herlokalisieren van het bestaande voetbalveld en het voorzien van één bijkomend oefenveld binnen de site Lobeek betekent 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 herlokalisieren 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 groeperen 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 parkeerfaciliteiten (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 verkeerstoestroom 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 grondenruil of het voorzien van alternatieve gronden.

Een knooppunt voor passieve toeristisch-recreatieve activiteiten nabij Waregem

Eén van de aandachtspunten uit het RSV is dat in verstedelijkte gebieden ruimte moet voorzien worden voor zogenaamde 'stadsbossen'. De visie van ~~Bos en Groen~~ het Agentschap voor natuur en bos stelt dat de Leievallei te Wielsbeke-Waregem zowel op natuur als recreatief vlak een ideaal aanknopingspunt (en verbinding tussen) dergelijke initiatieven vormt (lineair landschapspark). Een aanzet voor dergelijk knooppunt is volgens hen duidelijk te situeren tussen Waregem en de geïndustrialiseerde gemeente Wielsbeke. Behoudens de nabijheid van de stad zelf, pleiten hiervoor:

- de aanwezigheid van een grote meander te Sint-Baafs-Vijve, reeds beheerd door ~~Bos en Groen~~ het Agentschap voor natuur en bos;
- het reeds aanwezige hoog aandeel natuurgebied op het gewestplan;
- nabijheid van de centra Sint-Eloois-Vijve, Desselgem, Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke;
- de open ruimte aansluitend op de Leievallei, tussen Sint-Eloois-Vijve en Desselgem;
- de aanwezigheid van de visputten;
- dit knooppunt kan een belangrijk vertrekpunt vormen voor tochten door de Leievallei (nabijheid van belangrijke ontsluitingswegen 'Gentweg' en de N382);
- stopplaats (mogelijke ankerplaats?) bij tochten langs de Leie

~~Bos en Groen~~ het Agentschap voor natuur en bos heeft niet de bedoeling om een gesloten bos-type te creëren, maar een kleinschalig, verweven landschap met landbouw, water en recreatieve infrastructuur. Het openluchtrecreatief groen domein van provinciaal niveau, waarover in het PRS sprake, zou kunnen samenvallen met dit stadsbos. Dergelijke domeinen zijn volgens het PRS nodig in gebieden met grote bevolkingsconcentraties en met minder belevingswaarde in het buitengebied. De aanleg van een speelbos te Sint-Baafs-Vijve (gronden in eigendom van de gemeente en de kerkfabriek parochie Sint-Bavo) ~~kan eveneens kaderen~~ kadert in dit lineair landschapspark, zoals afdeling ~~Bos en Groen~~ het Agentschap voor natuur en bos voorstelt: "de gronden inrichten als parkgebied met een ruim aandeel speelbos voor de kinderen."

Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem heeft de provincie de ontwikkeling van een stadsrandbos ter hoogte van de oude Leiemeanders (tevens een stuk op Wielsbeke) als open ruimte corridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve naar voor geschoven. Het stadsrandbos wordt ontwikkeld als een stedelijk groengebied en vormt een onderdeel van de Leievallei als recreatieve en ecologische as. De bestemming tot open stadsrandbos zal daarom mee-

genomen worden binnen het ruimere gewestelijk RUP voor de Leiestreek³⁷. Binnen het gebied kunnen onder meer 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.

Creëren van een bijkomende toeristisch-recreatieve trekpleister aan het water

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 drietrapslus, 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 wandelaars, 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 samenspraak met onder meer W&Z en de gemeente. De projectzone start vanaf de Desselgemstraat tot aan de drietrapslus. 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.

Aandacht voor de samenhang van toerisme en industrie

Zoals reeds vermeld moet er binnen het 'Leietracé' (provinciale route) door de provincie bijzondere aandacht uitgaan naar de zone waarin zich de containerterminal zal bevinden. Deze zal moeten overbrugd worden op een passende wijze. Ook naar een eventuele hertracering van de provinciale Mandeldalroute, die momenteel loopt langsheen de R. de Ghellinckstraat en de Breesstraat, twee wegen die geselecteerd zijn als lokale industriële ontsluitingsweg, moet de nodige aandacht uitgaan.

Vermijden wildgroei van toeristisch recreatieve voorzieningen in de open ruimte (globale toeristisch-recreatieve benadering)

Recreatief medegebruik in het open ruimtegebied van Wielsbeke wordt perfect mogelijk geacht. Naar bijkomende toeristisch-recreatieve constructies³⁸ in de open ruimte worden voorwaarden opgelegd (cfr. beleidsdoelstellingen gewenste agrarische structuur). Zo moeten laagdynamische en aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies, inclusief horeca ondermeer kaderen binnen een algemene toeristisch-recreatieve benadering. Die benadering stelt dat enkel als nevenbestemming bij een volwaardig landbouwbedrijf dat bijkomend gelegen is langsheen of op een geringe afstand van een wandel- of fietsroute, het mogelijk is onder voorwaarden dergelijke functies te realiseren. Ook moet de site voldoende goed te ontsluiten zijn in functie van de voorradings.

³⁷ In het kader van het operationeel programma bij de afbakening van de gebieden voor bos, natuur en landbouw is de opmaak van een gewestelijk RUP Leievallei Bavikhove-Zulte voorzien.

³⁸ bv. drank- en eetgelegenheden, vakantieboerderij, hoevertoerisme, ...

2.4.3 Selecties

- ~~lokatie voor te herlokaliseren sportterreinen: de zone tussen de N382 en de oude terreinen van Superspan~~
- Site Lobeek: nieuwe sporthal Wielsbeke, met aansluitend enkele tennisterreinen
- Site Kraaienhof: recreatieve sporten in open lucht
- Domein Hernieuwenburg: binnenzwembad en buitenzwembad, voetbalterreinen voor wedstrijden
- De Vlasschaard: sportcentrum Sint-Baafs-Vijve
- Leieland: sporthal Ooigem en voetbalterrein
- ~~lokatie speelbos: tegen de nieuwe Leie aan, aan de kant van het Demedtshuis te Sint-Baafs-Vijve~~
- Mogelijke locatie voor een jachthaven: omgeving van de drietrapsluis in Ooigem

HERZIENING GRS WIELSBEKE
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

VISIEVORMING: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Oprachtgever Gemeente Wielsbeke

Oprachthouder

 **Grontmij** planning connecting
respecting
the future

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Categorisering van de wegen

Datum

November 2010



Legende

-  *Secundaire weg I*
-  *Lokale weg I*
-  *Lokale weg II*
-  *Lokale weg III*

HERZIENING GRS WIELSBEKE

RICHTINGGEVEND GEDEELTE

VISIEVORMING: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Opdrachtgever

Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder

 **Grontmij** planning connecting
respecting
the future

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Wensstructuur vrachtverkeer

Datum


November 2010



Legende

 N 382

 Industriële
ontsluitingswegen

 Tonnagebeperking 7,5T
voor niet bestemmings-
verkeer

GRS WIELSBEKE
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

Visievorming: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

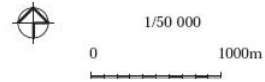
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder  Grontmij planning connecting
respecting
the future


Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Wensstructuur fietsinfrastructuur


Datum November 2010



Legende

 gemeentegrens

 BFF Bovenlokaal
fietsrouten netwerk

 voorstel uitbreiding BFF

 Lokale fietsroute

2.5 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur werd grotendeels onderzocht en besproken in het kader van de opmaak van het 'mobiliteitsplan³⁹ Wielsbeke'. Uit de verschillende scenario's daarin voorgesteld, is het scenario waarbij de N382 doorgetrokken wordt tot de Gentstraat in Ingelmunster, geselecteerd als voorkeurscenario. Dit is dan ook de uitgangssituatie geworden voor onderstaande gewenste verkeers- en vervoersstructuur.

2.5.1 Uitgangspunten

Algemeen

Wielsbeke is bij uitstek een industriële gemeente. Dit maakt dat de transportintensiteit in de gemeente hoog ligt. Niet alleen is er het zwaar vrachtverkeer, ook is er een grote autoverplaatsing van werknemers. Bij gebrek aan een structurele oplossing (nu is er de N382), zorgde dit tot nu toe voor veel doorgaand verkeer in de dorpskernen. In het verleden hadden ingrepen ter verbetering van de mobiliteit bovendien haast uitsluitend te maken met het auto- en vrachtverkeer, vaak ten nadele van voetgangers en fietsers en de leefbaarheid van de omwonenden. Denk hier bvb. aan de herinrichting van de Rijksweg, gericht op de doortochtfunctie. Heden staan bij het zoeken naar oplossingen zowel de bereikbaarheid als de (verkeers)-leefbaarheid voorop, met een duidelijke voorkeur voor de zwaksten in het verkeer, nl. voetgangers en fietsers. Concrete doelstellingen zijn dan ook:

- Differentiëren van wegen naar ontsluiting (vrachtverkeer) en functioneel verkeer (fiets, openbaar vervoer);
- voorzien in een comfortabele verblijfsomgeving voor de bewoners en een netwerk van trage wegen;
- het gebruik van de fiets aantrekkelijker maken door het aanleggen en verbeteren van fietspaden;
- het openbaar vervoer verbeteren (frequentie, halte-uitrusting, ...) om het gebruik ervan te stimuleren en dit tussen de kernen van Waregem, Sint-Eloois-Vijve, Sint-Baafs-Vijve, Wielsbeke, Oostrozebeke en Ingelmunster;
- het benutten van de ligging van Wielsbeke aan het Leiekanaal en het Kanaal Roeselare-Leie.

Provinciale bevoegdheid

De provincie is bevoegd voor de selectie van de secundaire (water)wegen. Verder houdt zij zich o.a. bezig met de ontwikkeling van een provinciaal fietsroutenetwerk.

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeenten zijn bevoegd voor de lokale netwerken (auto, fiets, vrachtverkeer, openbaar vervoer).

2.5.2 Beleidsdoelstellingen

Komen tot een functionele opdeling van lokale wegen

Lokale wegen hebben als belangrijkste functie het verlenen van toegang. Toch is een verdere functionele opdeling van deze wegen binnen een gemeente belangrijk. Op deze manier wordt niet enkel rekening gehouden met het lokaal autoverkeer, maar ook met het lokaal vrachtverkeer en het fietsverkeer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen volgende types: lokale verbindingswegen, lokale ontsluitingswegen en industriële ontsluitingswegen. Streefdoel van de categorisering van de wegen is de ontwikkeling van een duidelijke en hiërarchische verkeersstructuur waarbij het regionaal verkeer (en vrachtverkeer) zoveel mogelijk van het lokaal verkeer gescheiden worden.

Lokale verbindingswegen verbinden de kernen van de gemeente onderling en met de kernen in de naburige gemeenten, en staan in voor de bereikbaarheid van de kernen vanaf de secundaire

³⁹ A.B.V.M., Adviesbureau voor Verkeer en Mobiliteit, 'Mobiliteitsplan gemeente Wielsbeke', Oudenaken, december 1999

wegen. De richtsnelheid op deze wegen is 70 km/uur. Lokale ontsluitingswegen hebben een ontsluitingsfunctie waarbij het verkeer uit de woonwijken wordt verzameld, en geven toegang tot de hogere lokale wegen. De richtsnelheid is hier 50 km/uur. De routes voor het vrachtverkeer vallen samen met de hoofdwegen en primaire wegen (inter)nationaal en zwaar verkeer en met de secundaire wegen van regionaal of (inter)lokaal belang. Verder zijn bepaalde lokale wegen, 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.

Streven naar een hogere (verkeers)leefbaarheid van verblijfsgebieden

Belangrijke aandacht moet uitgaan naar de (verkeers)leefbaarheid en -veiligheid binnen de verblijfsgebieden. Een belangrijke ingreep hiertoe is de herinrichting van het openbaar domein met nadruk op de verblijfsfunctie in plaats van de verkeersfunctie. Een herinrichting van de N357, met een garantie van een betere oversteekbaarheid en toegankelijkheid voor langzaam verkeer, staat in deze visie centraal. Bovendien kan een herinrichting een positief effect hebben op de autonoom ontwikkelde delen van Wielsbeke, gelegen aan weerszijden van de N357. De samenhang tussen het westelijk deel van de Rijksweg, met voornamelijk woonfunctie, maar ook kleuter en lager onderwijs en het oostelijk deel met het park Hernieuwenburg (sport en recreatie) en verschillende gemeentelijk diensten kan zo verhoogd worden. Ook de aanleg van de N382, met een omleidingfunctie voor het doorgaand verkeer, biedt belangrijke perspectieven naar leefbaarheid van de kernen.

Aandacht voor een veilige en verkeersleefbare doorstroming op de N382

De N382 is door de provincie geselecteerd als secundaire I. Hoewel de belangrijkste functie van deze weg 'verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau' is, moet er toch prioriteit gegeven worden aan de verkeersleefbaarheid, boven de bereikbaarheid of doorstroming (PRS, RD, p. 59). Bij de maatregelen worden door de gemeente enkele voorstellen gedaan naar de provincie toe om een veilige doorstroming te garanderen. Het tracé van deze weg ligt momenteel vast tot aan de R. de Ghellinckstraat (uitvoering reeds tot aan de Molenstraat). De gemeente suggereert om het tracé verder te leiden tot aan het kanaal Roeselare-Leie.

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 fietsrouten netwerk geldt het provinciedekkend functioneel en recreatief netwerk als basis. De verfijning (= lokaal fietsroutenet) gebeurt op gemeentelijk niveau. Het lokaal netwerk zorgt binnen de grotere woonentiteiten 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. Vanuit deze vaststelling wil de gemeente aandringen op een snelle aanleg en voltooiing van de containeroverslagplaats langs het Leiekanaal. Subsidieaanvragen voor het bouwen van overslagplaatsen zijn reeds door de Administratie Waterwegen en Zeewezen gunstig geëvalueerd. Bovendien wenst de gemeente de uitbouw van een parking voor vrachtverkeer in de onmiddellijke nabijheid van de nieuwe containerterminal.

Voorzien in een goede ontsluiting van ambachtelijke zones

Wielsbeke is een gemeente waar industriële en ambachtelijke bedrijven alom vertegenwoordigd zijn. Het vrachtverkeer is er dan ook aanzienlijk, net zoals de toe- en afvoer van werknemers naar hun werkplaatsen. Met de doortrekking van de N382 ontstond bestaat er de mogelijkheid om heel wat vestigingen beter te ontsluiten en zo de kernen gedeeltelijk te ontlasten van overvloedig verkeer. Vooral voor de bedrijven gelegen langs het kanaal Roeselare-Leie, kan een ontsluiting op de N382 ter hoogte van de Fabiolabrug een meerwaarde opleveren die ook de inwoners van Ooigem-kern sterk ten goede komt. Onderzoek moet uitmaken welk tracé vanaf de Fabiolabrug het best kan genomen worden. Mogelijke opties zijn (voor de zone ten westen van het kanaal):

- Fabiolalaan, Zwaantjesstraat, Oostrozebekestraat (noordelijk deel, nl. tussen Kanaalweg en Zwaantjesstraat), om zo de Kanaalweg te bereiken. Deze optie maakte althans het noorden van de Vaarthoek West goed bereikbaar.
- Fabiolalaan + het zoeken naar een doorsteek naar de Kanaalweg vanaf het einde van de Fabiolalaan (kruising met Oostrozebekestraat). Voor de doorsteek zullen gronden moeten onteigend worden.

Voor de zone ten westen van het kanaal wordt vanaf de Fabiolabrug de Fabiolalaan gevolgd met op het einde een doorsteek naar de kanaalweg en bijhorende brug over het water.

Voor de zone ten oosten van het kanaal kan een verbod op industriële ontsluiting langs de Vaartstraat (= niet de Vaartstraat parallel met het kanaal, maar schuin daarop uitkomend) een belangrijke meerwaarde betekenen voor de bewoners van het woonlint in die straat. Wederom is toegang tot het industriegebied uit noordelijke richting aan te bevelen.

De gemeente wil ook voor de bedrijven die verder gelegen zijn van de nieuwe N382 voorzien in een zo goed mogelijke ontsluiting. Een betere ontsluiting, samen met routebegeleiding voor het vrachtverkeer, moeten de kernen in Wielsbeke een stuk leefbaarder maken.

2.5.3 Selecties

secundaire wegen (cfr. selectie PRS)

secundaire wegen categorie I:

- N382, vanaf de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357 (Ingelmunster/Oostrozebeke), nader te bepalen. In het voorkeursscenario van het mobiliteitsplan⁴⁰ wordt gesuggereerd de aansluiting te laten gebeuren op de Gentstraat te Ingelmunster, 'gezien de bovenlokale verbindingsfunctie tussen Ingelmunster, Oostrozebeke, Wielsbeke en Waregem en de ontsluiting naar de A14/E17. Bovendien vormt de weg een wezenlijk onderdeel van de alternatieve route tussen Tielt en Waregem'
- N357, vanaf de N50 (Ingelmunster) tot de aansluiting met de N382 (Oostrozebeke / Ingelmunster), nader te bepalen. In het voorkeursscenario van het mobiliteitsplan⁴¹ wordt gesuggereerd de doortrekking te laten gebeuren tot de Wantestraat in Oostrozebeke. 'Deze weg moet instaan voor de ontsluiting van Ingelmunster naar de A14/E17, en dit middels de N382'
- het mobiliteitsplan suggereert bovendien nog de Gentstraat of de Wantestraat te selecteren als secundaire weg I, aangezien één van beide wegen moet instaan voor de verbinding tussen de N382 en de N357

secundaire wegen categorie II:

- N43, van de R8 in Kortrijk tot de N459 in Olsene

Lokale wegen

lokale verbindingswegen:

- N357, meerbepaald de deeltracés N327 - N43 (in Wielsbeke) en Molenstraat - grens Oostrozebeke
- N327 - Wakkensesteenweg
- Stationstraat - Ooigemstraat
- Desselgemsestraat (vanaf de 1e linie Regimentstraat richting Desselgem)
- Bavikhoofsestraat (vanaf de G. Gezellestraat richting Hulste)
- Molenstraat (deeltracé N382 - Ooigemstraat)
- Heirweg
- Bossenstraat
- Fabiolalaan

lokale ontsluitingswegen:

- N357 - doortocht: tussen de N327 en de Molenstraat (in Wielsbeke)
 - Molenstraat (deeltracé N357 - N382)
 - Baron van der Bruggenlaan
 - Abelestraat
 - Wielsbeeksestraat - Bavikhoofsestraat (deeltracé Desselgemsestraat - G. Gezellestraat)
 - Desselgemsestraat (deeltracé Bavikhoofsestraat - 1e linie Regimentstraat)
 - Oostrozebeeksestraat (deeltracé Wielsbeeksestraat - Fabiolalaan)
- De overige lokale wegen hebben een verblijfsfunctie en behoren tot verblijfsgebieden industriële ontsluitingswegen (volgens het bedrijfsignalisatieplan):
- Wakkensesteenweg (specifiek voor de ontsluiting van Balta)
 - Ridder de Ghellinckstraat en de Breestraat (voor de ontsluiting van respectievelijk Unilin (Anatex) en Unilin (Bossan))
 - De Rijksweg, tracé tussen het rondpunt (kruising met de Breestraat) en kruising met de Molenstraat-Heirweg (specifiek voor de ontsluiting van Beaulieu met vrachtverkeer); autoverkeer komt via de Bossenstraat
 - Oostrozebeeksestraat (tussen de Kanaalweg en de kruising met de Zwaantjesstraat)
 - Zwaantjesstraat (tussen Oostrozebeeksestraat en Fabiolalaan)
 - Guido Gezellestraat (vanaf de Oostrozebeeksestraat richting kanaal)
 - Vaartstraat (parallel met het kanaal Roeselare-Leie)

⁴⁰ Mobiliteitsplan Wielsbeke, synthesesnota, p. 26, A.B.V.M., Oudenaken, oktober 1999

⁴¹ Mobiliteitsplan Wielsbeke, synthesesnota, p. 26, A.B.V.M., Oudenaken, oktober 1999

wegen met tonnagebeperking:

- De Rijksweg tussen de Wakkensesteenweg en de Molenstraat
- De Oostrozebekestraat, tracé tussen Fabiolalaan en Desselgemsestraat.

Provinciale fietsroutes (cfr. provinciaal functioneel fietsroutenetwerk)

hoofdroutes (non-stop route):

- langsheen Leiekanaal (beide zijden)
- langsheen kanaal Roeselare-Ooigem

bovenlokale routes:

- N357, Rijksweg
- N327, wakkensesteenweg
- Fabiolalaan-Oostrozebeeksestraat-Desselgemsestraat
- langsheen de toekomstige N382

Lokale fietsroutes

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

Secundaire weg I:

- N382

Lokale wegen I, lokale verbindingswegen:

- Het volledige traject van de N357 Rijksweg
- N327 Wakkensesteenweg
- R. de Ghellinckstraat en Breestraat
- 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. Gezellestraat richting Hulste)
- Molenstraat tussen de Boffonstraat en de Ooigemstraat)
- Heirweg, module 14
- Fabiolalaan
- Verbindingsstraat

Lokale wegen II met een ontsluitende functie:

- ~~Stationstraat van N382 tot aan Lobeekstraat, van Lobeekstraat tot de N357 is de Stationsstraat een lokale weg III~~
- Molenstraat tussen Boffonstraat 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

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.

Lokale fietsroutes als aanvulling van BFF:

- Molenstraat - Heirweg
- Bavikhoofsestraat - Wielsbeeksestraat - Ooigemstraat - Stationstraat
- Guido Gezellestraat (van de Bavikhoofsestraat tot de Fabiolalaan)
- Vierlindenstraat - R. de Ghellinckstraat - Breestraat
- 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 in Ooigem en in Sint-Baafs-Vijve. 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.

2.6 Verantwoording 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 mogelijk 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 alsook 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.

3 Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten

Het informatief gedeelte selecteert vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en op basis van het voorkomen van specifieke ruimtelijke kenmerken, verschillende ruimtelijke entiteiten.

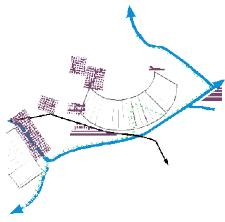
Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimtelijke entiteiten vragen dan ook om een specifiek beleid.

Voor elke entiteit wordt een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

De verschillende deelstructuren (zie hoofdstuk 2) worden hierin geïntegreerd behandeld.

3.1 Leievallei

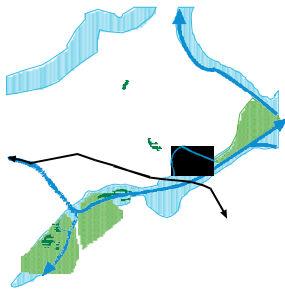
Concentratie van wonen en industrie en een samenhangend natuur-recreatief beleid



Langsheen de lineaire as van de Leievallei komt een verweving voor van wonen, industrie, natuur en recreatie. Het is belangrijk dat wonen en industrie, als sterk ruimtebehoevende materies, volgens de aard van de activiteiten en de draagkracht van de ruimte geconcentreerd worden naar diverse locaties, waardoor de tussenliggende open ruimte maximaal kan behouden blijven. Voor Wielsbeke nemen de kanaalstrook Ooigem, de Leiewig en d'Hooie een sleutelpositie in voor wat betreft industriële ontwikkeling. Het is wenselijk dat deze locaties, voor zover nog mogelijk, watergebonden activiteiten kunnen garanderen.

Op andere locaties langsheen het kanaal is geen ruimte voorzien voor industriële activiteiten. Wonen concentreert zich in de verschillende deelgemeenten en kan enkel kerngebonden uitbreiding krijgen. Natuur en (zachte) recreatie tenslotte zijn de bindende activiteiten die als het ware over de gehele lengte van de Leievallei kunnen plaatsvinden (natuureducatie en -exploitatie & fiets- en wandeltoerisme). Verder kunnen recreatieve mogelijkheden voorzien worden op verschillende geselecteerde plaatsen. In Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve zijn er de Oude Leiemeander en het speelbos, te Ooigem het Ooigembos, de mogelijke jachthaven ter hoogte van de drietrapsluis en het kasteelpark.

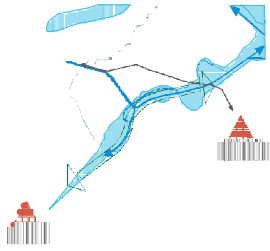
Afbakenen open ruimtegebieden en dito verbindingen



De schaarse aaneengesloten open ruimten langsheen de Leievallei vormen kernen van oude bouwlanden (vaak kouters) en moeten strikt worden afgebakend en open gehouden. Nieuwe bouwactiviteiten en uitbreidingen worden er uitgesloten. De meeste van deze open ruimten liggen parallel op de Leievallei (vingervormige open ruimteverbindingen) en kunnen door afbakening en een gerichte beleidsvoering verhinderen dat de Leievallei helemaal verandert in een aaneengesloten bebouwd lint. Op deze manier blijven ook garanties bestaan voor de agrarische, toeristisch- recreatieve en natuurlijke infrastructuur. (bron: PRS, T.D. III, p. 63). Ook zijn er hoge vondstverwachtingen vanuit archeologie. Te Wielsbeke worden op het terrein nog volgende (beperkte) open zones aangetroffen:

- een zone tussen Wielsbeke en Sint-Eloois-Vijve,
- een zone ten oosten van het kanaal Roeselare-Leie die doorloopt ten zuiden van het Leiekanaal tot tegen Desselgem,
- een gebied ten westen van Ooigem dat ten zuiden van het Leiekanaal eveneens afgelijnd wordt door de kern van Desselgem
- ten oosten van Sint-Baafs-Vijve is er eveneens een open ruimte die echter reeds afgeblokt wordt door d'Hooie net ten zuiden van het Leiekanaal.

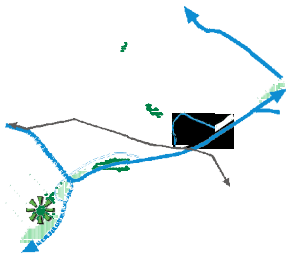
Natuurlijke drager voor de verstedelijkte omgeving



Wielsbeke is als economisch knooppunt en gemeente in het buitengebied gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de verstedelijkte gebieden Kortrijk en Waregem. De Leievallei vormt de zuidelijke grens van de gemeente. Ter hoogte van Wielsbeke is deze op zijn breedst. Bovendien bevinden zich verschillende afgesneden meanders in de gemeente die beschikken over verscheidene natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Samen met de intentie van het Vlaamse Gewest en de provincie, Aministratie Provincie, Afdeling Bos en Groen voor de inplanting van een stadsrandbos, geeft dit Wielsbeke de mogelijkheid zich naast economisch knooppunt ook te profileren als natuurlijke en recreatieve pool ten aanzien van de omliggende stedelijke gebieden.

Het voeren van een beleid van onderhoud en herstel van het landschap.



De Leie is, samen met de Mandelvallei op Vlaams niveau aangeduid als natuuraandachtszone. Het beleid voor het rivierherstel van de Leievallei (cf. project Seine-Schelde) richt zich onder meer op instandhouden en ontwikkelen van valleigrasland, waar mogelijk, aansluiten van afgesneden Leie-meanders, herwaarderen van het mondingsgebied van de Mandel en lokale hermeandering. Het rivierherstel staat ook in relatie tot de problematiek van waterberging. De provincie voert hier in eerste instantie een beleid van kleine landschapselementen. Na aanduiding van GEN-, GENO- en natuurverwevingsgebieden door het Vlaamse niveau⁴² verfijnt de provincie deze natuuraandachtszone met een net van natuurverbindingsgebieden. Ook de gemeente wil deze trend van 'natuurlijke openheid' verder zetten. Dit gebeurt door aansluitend op de natuurverbindingsgebieden een beleid te voeren van onderhoud en herstel van het landschap rekening houdend met het historisch kader.

Opties zijn de (her)aanleg van houtkanten en hagen, het opnieuw creëren van hooilanden of extensief beheerde graslanden, bosuitbreiding en heraanleg van bos in de omgeving van bestaande bosrelicten.

⁴² Gewestelijk RUP Leievallei (Plaatsbeek-Oogembos) is ondertussen definitief vastgesteld in 2008, de opmaak van het RUP Leievallei Bavikhove-Zulte is voorzien voor korte termijn

HERZIENING GRS WIELSBEKE
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

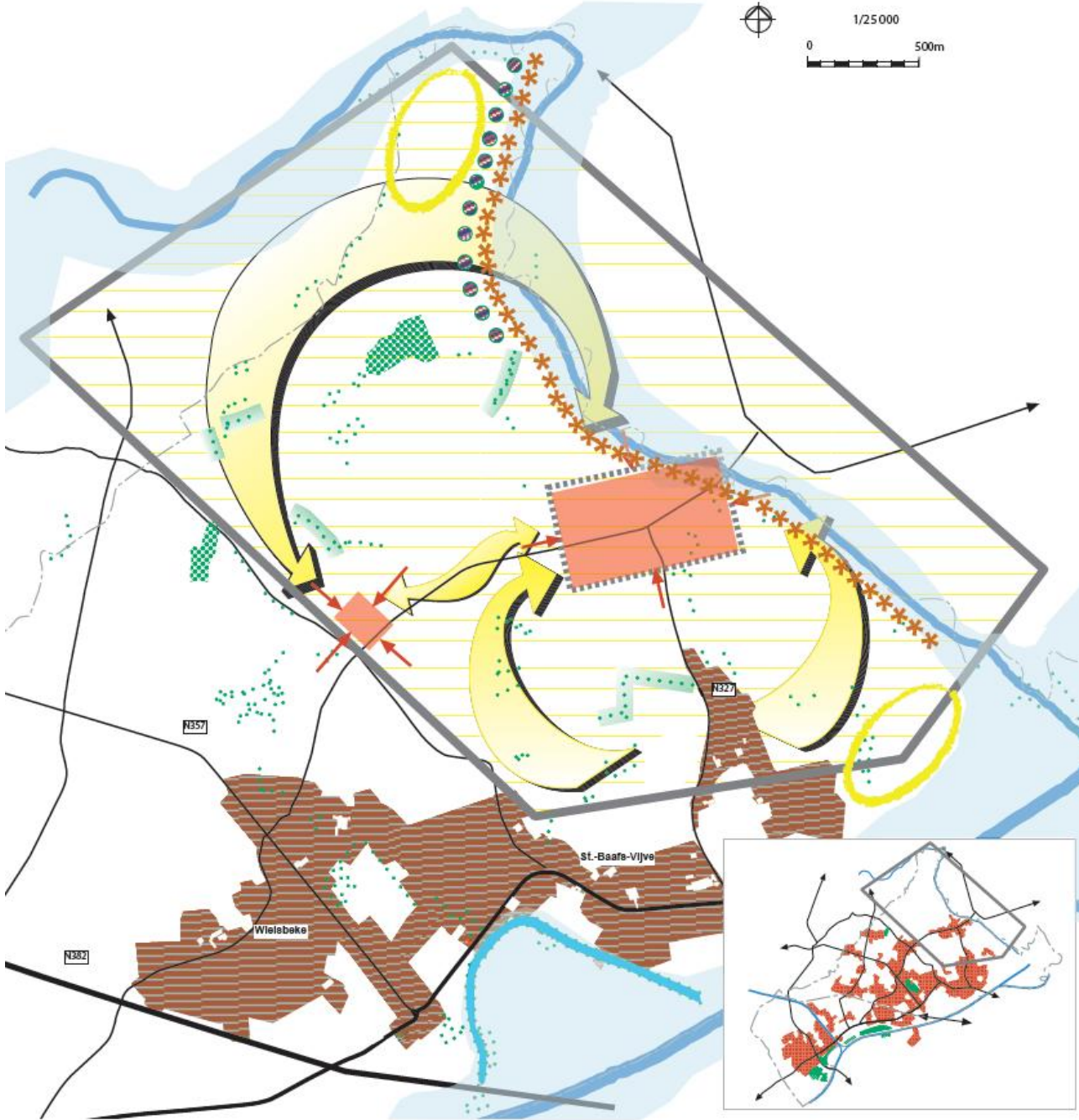
VISIEVORMING: Aanzet tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling
Ruimtelijke entiteit: Mandelvallei

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder **Grontmij** planning connecting respecting the future

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum Maart 2011



Legende

- | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|--|---|
| weg | afwerken van de bebouwde enclave | maximaal openhouden van de open ruimte | maximaal behoud en stimulering landbouwactiviteiten |
| lokale hermeandering (Mandel) | herstellen KLE | herstel steilrandbegroeiing op vallei Mandel | open houden zones met concentraties oude bouwvelden |
| dalbodem | uitbouw natuur-educatief wandelpad | | |
| groen | | | |
| woonkern | | | |

3.2 Mandelvallei en aangrenzende open ruimte

Maximaal openhouden van de open ruimte



Deze entiteit heeft een uitgesproken open agrarisch karakter. De dichtheid aan verspreide bebouwing is hier zeer gering. Dit moet zo blijven en daarom is het belangrijk dat hier het strengst wordt opgetreden ten aanzien van elke ruimtelijke ontwikkeling.

Versterken en herstellen van kleine landschapselementen



Het oorspronkelijke landschap in het gebied bestond uit beplantingen rond percelen en rond hoeven, uit bomenrijen langs wegen al dan niet leidend naar een specifiek gebouw (hoeve), uit hoogstamboomgaarden en uit groenaanplantingen langs de Mandel. Ook veedrinkpoelen vormden een belangrijk aandeel. De laatste decennia zijn deze kleine landschapselementen sterk gereduceerd. Waar mogelijk is het interessant dit traditioneel landschap te herstellen⁴³.

Dit kan ondermeer door streekeigen (gewone es, zomereik, sleedoorn, meidoorn, hazelaar, zwarte els, ...) bomenrijen, houtkanten en hagen (gemeentegrensoverschrijdend) aan te planten parallel met de Mandelbeek en door nieuwe poelen te graven. De zone op de rechteroever van de Mandel, tussen Nieuwbrug en Teeuwkensbrug, leent zich hiertoe uitstekend. Ook langs de Driekoningenstraat, stroomafwaarts de Teeuwkensbrug kunnen knotbomen aangeplant worden⁴⁴. Bovendien is als beleidswenselijkheid bij de reliczone 'Baliékouter' vooropgesteld om door selectieve groenaanplant een buffer tegen de verstedelijking te realiseren.

Door een accentuering van de taluds met lineair groen, krijgen we naast een verantwoord landschapsherstel landschapsreconstructie niet alleen een visuele begrenzing maar ook een reële grens tussen de Mandel en het hoger gelegen intensief gebruikt landbouwgebied. Bovendien vormt een dergelijke lineaire groencorridor onder de vorm van herstel van steilrandbegroeiing met inheemse en standplaatsgeschikte soorten een waardevol biotoop voor verschillende organismen. Afspraken met de naburige gemeente Wakken kunnen over deze aanplant gemaakt worden. Verder zijn de nog aanwezige kleine landschapselementen, vooral deze langs het hoevepatrimonium in het noorden maximaal behouden en versterken. Dit kan door beheersovereenkomsten af te sluiten met de eigenaars. Op deze manier wordt een deel van het cultureel erfgoed hersteld en beschermd. In het landbouwgebied zelf, dat een vroegere kouter is, is de openheid te bewaren. Ook zones met concentratie aan oude bouwlanden (cf. Patrijzenkouter) zijn te behouden als bouwvrij agrarisch gebied.

Het actieplan 'Drogenbroodhoek' opgenomen in het GNOP opteert eveneens om in het noorden van de entiteit, tussen de Mandel en de Sint-Baafs-Vijvebeek aan landschapsreconstructie te doen. Dit is echter moeilijk haalbaar. Er zal wel gestreefd worden naar verantwoord landschapsherstel.

⁴³ In de eigenlijke Mandelvallei zijn afspraken met de provincie noodzakelijk

⁴⁴ Uit: GNOP, deel II, natuurontwikkelingsproject Mandelvallei, Witab, Brugge

HERZIENING GRS WIELSBEKE
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

VISIEVORMING: Aanzet tot gewenste ruimtelijke ontwikkeling
Ruimtelijke entiteit: kern Wielsbeke - St-Baafs-Vijve

Oprachtgever Gemeente Wielsbeke

Oprachthouder **Grontmij** *planning connecting respecting the future*
Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

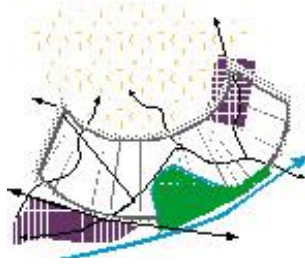
Datum November 2010



- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> opvang woonbehoefte tot 2017 herinrichten en uitbouwen site Hernieuwenburg waterloop dalbodem behoud open zichtrelaties 'Leie' industrie woonkern afwerken overgang kern - open ruimte herinrichten centrum St-Baafs-Vijve | <ul style="list-style-type: none"> behoud dreef verankering van de kern op de Leiemeanders ontwikkelen van een beeldbepalende groene buffer ontsluiting vanop N382 beveiliging i.f.v. afslaan bewegingen en fietsverkeer leefbare doortocht ontwikkelen stadsrandbos poorten tot Wielsbeke knooppunt (potentiele) publieke voorzieningen | <ul style="list-style-type: none"> uitbreiden begraafplaats Te herlokaliseren voetbalterrein Uitbreiden recreatieve sportvoorzieningen in open lucht wegwerken probleem woonkwaliteiten kernversterking en -afwerking (op langere termijn) versterken kleinhandel en diensten |
|---|--|---|

3.3 Dubbelkern Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve

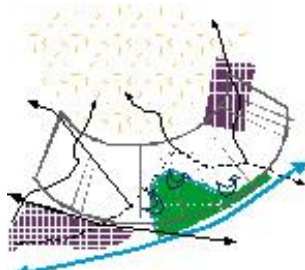
Afwerken overgang kern - open ruimte



Belangrijk is dat de bebouwde ruimte naar de open ruimte toe kan worden afgewerkt. 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, zodat vanuit de open ruimte geen achterkant wordt ervaren maar een kwalitatief beeld van Wielsbeke ontstaat. Om deze kernafwerking te realiseren kunnen in de eerste plaats groenelementen versterkt worden, anderzijds kunnen bestemmingen op lange termijn nu reeds ingecalculereerd worden.

De “kernafwerkingsgebieden” kunnen via bouwrijpe bestemmingen gevrijwaard worden van ingrepen die een toekomstige afwerking van de kern in de weg staan. Locaties die in aanmerking komen voor kernafwerking zijn Roterijstraat en Molenstraat.

Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve als dubbelkern aan de Leiemeander



Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve hebben gemeenschappelijk dat ze beide gelegen zijn aan een(zelfde) oude Leiemeander. In de huidige ruimtelijke structuur wordt hier echter niet of nauwelijks op ingespeeld. De ruggengraat voor Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve is momenteel de (druk bereden)⁴⁵ Rijksweg. Naar de gewenste structuur toe wordt de Leiemeander tot ruggengraat van de dubbelkern gemaakt. Het betrekken van het leven in Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve op de meander kan immers de aantrekkingskracht, de leefkwaliteit en de belevingswaarde verhogen.

Een belangrijke actie in dit kader is zou de uitbouw van het woonuitbreidingsgebied Plaats West kunnen zijn, tot een kwalitatief woongebied aan de Leiemeander (na aantoonbare woonbehoefte). Ook het renoveren van de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve in relatie met de oude meander en het behouden en uitbreiden van de begraafplaats te Wielsbeke als hoofdbegraafplaats voor beide kernen kadert in dit concept van verankering en samenhang. Met de reeds gerealiseerde brug (N382) wordt de samenhang tussen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve, als kernen gelegen aan het water, visueel reeds sterk benadrukt. Over de openheid van dit zicht moet blijvend gewaakt worden. Dit is een belangrijk gegeven bij de aanleg van het door Bos en Groen het Agentschap voor natuur en bos gesuggereerde bosbouwproject binnen de meander. Naast een visuele relatie (uitkijken op de meander) is het ook belangrijk dat het waterfront daadwerkelijk bereikbaar en toegankelijk wordt voor de inwoners. Het creëren van langzaam verkeersassen, ondermeer door toegang te verzekeren op de door de provincie voorgestelde functionele fietsroute in ontwerp langsheen de Leie en het zorgen voor een veilige oversteekbaarheid van de Rijksweg kunnen hiertoe bijdragen.

⁴⁵ Door het operationeel worden van de N382 is de Rijksweg voor een deel ontlast en is het aandeel vrachtverkeer verminderd waardoor het onveiligheidsgevoel en de oversteekbaarheid verhoogd zijn.

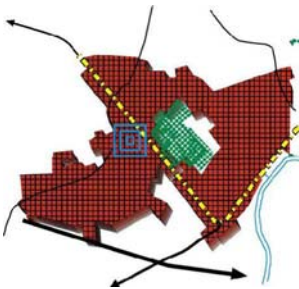
Doseren toegang tot de dubbelkern vanaf de N382



Met de aanleg van de N382, (secundaire I) belangrijke verkeersas met bovenlokale verbindingsfunctie en ontsluitingsfunctie naar de A14/E17, worden goede perspectieven geboden om de kernen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve verkeersluwer en meer verkeersleefbaar te maken. Om er voor te zorgen dat de verkeersleefbaarheid zowel op de weg zelf als in de kernen inderdaad toeneemt, is het belangrijk dat aansluitingen vanaf deze weg naar Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve beperkt gehouden worden.

Dit is dan ook een uitdrukkelijke suggestie naar de provincie. Bovendien wordt geopteerd Er moet blijvend aandacht zijn om kruisingen tussen de N382 en dwarsstraten te beveiligen in functie van afslaande bewegingen en in functie van het fietsverkeer.

Herinrichten centrum Wielsbeke met nadruk op kleinhandel



In het centrum van Wielsbeke (markt) is de kleinhandel zeer beperkt aanwezig. Wel profileert, zowel in Sint-Baafs-Vijve als in Wielsbeke de Rijksweg zich enigszins als een straat met een commerciële hoofdfunctie. De inrichting en het karakter van de weg lenen zich momenteel echter niet tot het aanbieden van kleinhandel. Zo liggen de snelheden langsheen de Rijksweg behoorlijk hoog, zijn diensten en kleinhandelszaken niet zichtbaar/herkenbaar vanop de Rijksweg en is ook de weg niet ingericht om de aanwezigheid van diensten en handel kenbaar te maken (bv. door de aanwezigheid van een plateau, met mogelijkheid tot het opdraaien op een kleinhandelsparkeergarage).

Als structuurondersteunend hoofddorp is het belangrijk dat kleinhandels- en dienstenactiviteiten in Wielsbeke een sterke stimulans krijgen. Ruimtelijk bekeken is het patroon van winkels en diensten (als er door de beperkte aanwezigheid al van een patroon kan gesproken worden) eerder lineair. Gestreefd moet worden naar een meer geconcentreerd patroon rond de markt van Wielsbeke en de centrumstraten, waardoor een soort winkelcircuit ontstaat.

Kwalitatief inrichten van de open randzones ten oosten van de N382

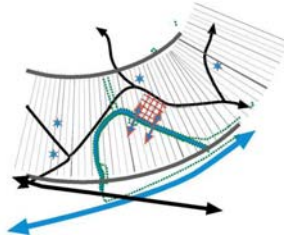


De toekomstige N382 (sec. I) zal volgt ter hoogte van Wielsbeke het tracé van de oude spoorwegbedding volgen. Het verschil in impact tussen deze twee lijninfrastructuren is duidelijk. Om hinder voor de dichtste omwonenden te minimaliseren zou het interessant zijn de nog braak liggende percelen langsheen dit toekomstig tracé (ten oosten) in te richten als buffer. Deze zone functioneert dan niet alleen als buffer tussen de kern en de N382, maar zorgt ook voor een afscheiding met de industriezone Leiewig.

Voor de invulling van de buffer staan verschillende mogelijkheden open. Wel is het duidelijk dat een ontsluiting van de buffer vanop de N382 uitgesloten is. Omdat het enerzijds belangrijk is dat het beeld, bij het binnenrijden van Wielsbeke elementen van groen bevat, en anderzijds dat de toekomstige activiteiten zich presenteren aan de kern, niet aan de N382 (zichtlocatie), lijkt een combinatie van sport, recreatie, groen, op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid, diensten en kantoren, gezien een gebrek aan tertiaire activiteiten in de gemeente, goed haalbaar. Betreffende de sportvoorzieningen wordt een sporthal met aansluitend enkele tennisvelden naar voor geschoven. Onderzoek moet hier uitwijzen wat kan. Toch wil de gemeente vooraf een duidelijk standpunt innemen. Zij suggereert dat het niet de bedoeling is dat er bijkomende mobiliteit gegenereerd wordt, noch dat er zich bijvoorbeeld slechts twee (grootschalige) activiteiten kunnen vestigen. Via de herziening van het BPA Oud Centrum is reeds een deel van de restruimte bestemd als parkeerruimte voor de werknemers van Unilin Decor. Ook wil datzelfde BPA de wo-

ningen gesitueerd nabij het nieuwe ronde punt (N382) omvormen tot handels- en kantoorgebouwen wat reeds een aanzet geeft van de gewenste ontwikkeling. Tegelijk moet in de 'bufferzone' ook ingespeeld worden op de gedeeltelijk zonevreemde recreatiefrastructuur langsheen de Maurissenstraat, die met de inrichting van de buffer (deels) zal verlaten worden.

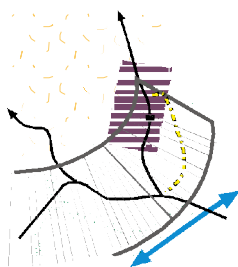
Herinrichting centrum Sint-Baafs-Vijve



De site gelegen aan de oude Leiemeander wordt opgewaardeerd. Momenteel is reeds een project lopende dat poogt tot een opwaardering van dit gebied te komen. Omwille van het belang ervan worden de actiepunten nog eens overgenomen: De plaats moet ontmoetingsplaats en aantrekkingspool worden voor de bewoners van de omliggende (nieuwe) woningen en voor fiets- en wandeltoeristen. De inrichting van het potentieel aanwezige plein, de inplanting van een nieuw ontmoetingscentrum, het recent aangelegde beeldenpark, het A. Demedthuis en de natuurlijke schoonheid van de waterloopomgeving vormen de elementen voor deze aantrekking. Recentelijk werd Den Aert al gerenoveerd.

Door twee nieuwe elementen toe te voegen, de ontmoetingszaal en een informatiewand, krijgt de kwaliteitsvolle site een nieuwe dynamiek. Andere (toekomstige) knooppunten van publieke voorzieningen worden naar het voorbeeld van Sint-Baafs-Vijve opgewaardeerd. Het gaat om het domein Hernieuwenburg, de polyvalente zaal te Sint-Baafs-Vijve, de sportterreinen bij 'Kraaienhof' en het nieuw te realiseren recreatiepark gelegen tussen de N382 en de oude terreinen van Superspan, de sporthal met tennisterreinen op Lobeek.

Komen tot een gecontroleerde bereikbaarheid van Balta



2 vestigingen van Balta zijn middenin het dicht bebouwde gebied van Sint-Baafs-Vijve geprangd, respectievelijk ten oosten en ten westen van de Wakkensesteenweg. De afdeling ten oosten krijgt zowel toegang vanaf de Wakkensesteenweg als vanaf de Loverstraat. Dit impliceert dat beide straten geconfronteerd worden met zwaar vrachtverkeer. Er wordt geopteerd om het vrachtverkeer langs de Wakkensesteenweg toegang te verlenen tot de afdelingen, waardoor de Loverstraat meer leefbaar kan ingericht worden.

Optimaal benutten van inbreidingsgerichte projectgebieden voor wonen



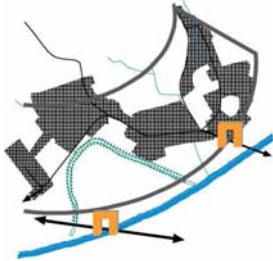
De dubbelkern Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve beschikt nog over vier belangrijke aaneengesloten niet uitgeruste of reeds gedeeltelijk uitgeruste gebieden die zich uitstekend lenen voor inbreidingsgerichte projecten.

Het gaat om de oude terreinen van het bedrijf Superspan (met de gewestplanwijziging dd. 1998 bevestigd als woongebied), de gronden 't Kasteel en het woonuitbreidingsgebied Plaats West te Sint-Baafs-Vijve. Bij het aansnijden van deze gronden zal gestreefd worden naar 'totaalprojecten'. Superspan, Loverhoek en 't kasteel kunnen op korte termijn gerealiseerd worden. Voor Plaats West is er momenteel geen behoefte.

De realisatie van de terreinen van Superspan is volop aan de gang. Verder zullen in de toekomst meer voorzieningen en openbare diensten op de site Hernieuwenburg gegroepeerd worden. Er zouden ondermeer een bibliotheek, cultureel centrum, politiekantoor, mogelijks een sociaal huis en een uitbrei-

ding van het gemeentehuis een plaats moeten krijgen. Er is een masterplan voor de site opgemaakt zodat alle voorzieningen op een kwalitatieve manier binnen de site kunnen ondergebracht worden.

Poorten als merkpunten



De twee belangrijkste toegangen tot de dubbelkern situeren zich beide over het Leiekanaal. Op deze locaties kan de verbondenheid tussen de kernen en de Leie extra benadrukt worden. De belevingswaarde, het aantonen van de attractiviteit, het uitnodigende karakter van de kern, speelt op deze locaties een belangrijke rol. Verder hebben dergelijke 'toegangspoorten' ook als taak het doorgaande verkeer duidelijk te maken dat vanaf het punt de verblijfsfunctie primeert boven de verkeersfunctie.

HERZIENING GRS WIELSBEKE

RICHTINGGEVEND GEDEELTE

VISIEVORMING: Aanzet tot gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke entiteit: kern Ooigem

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

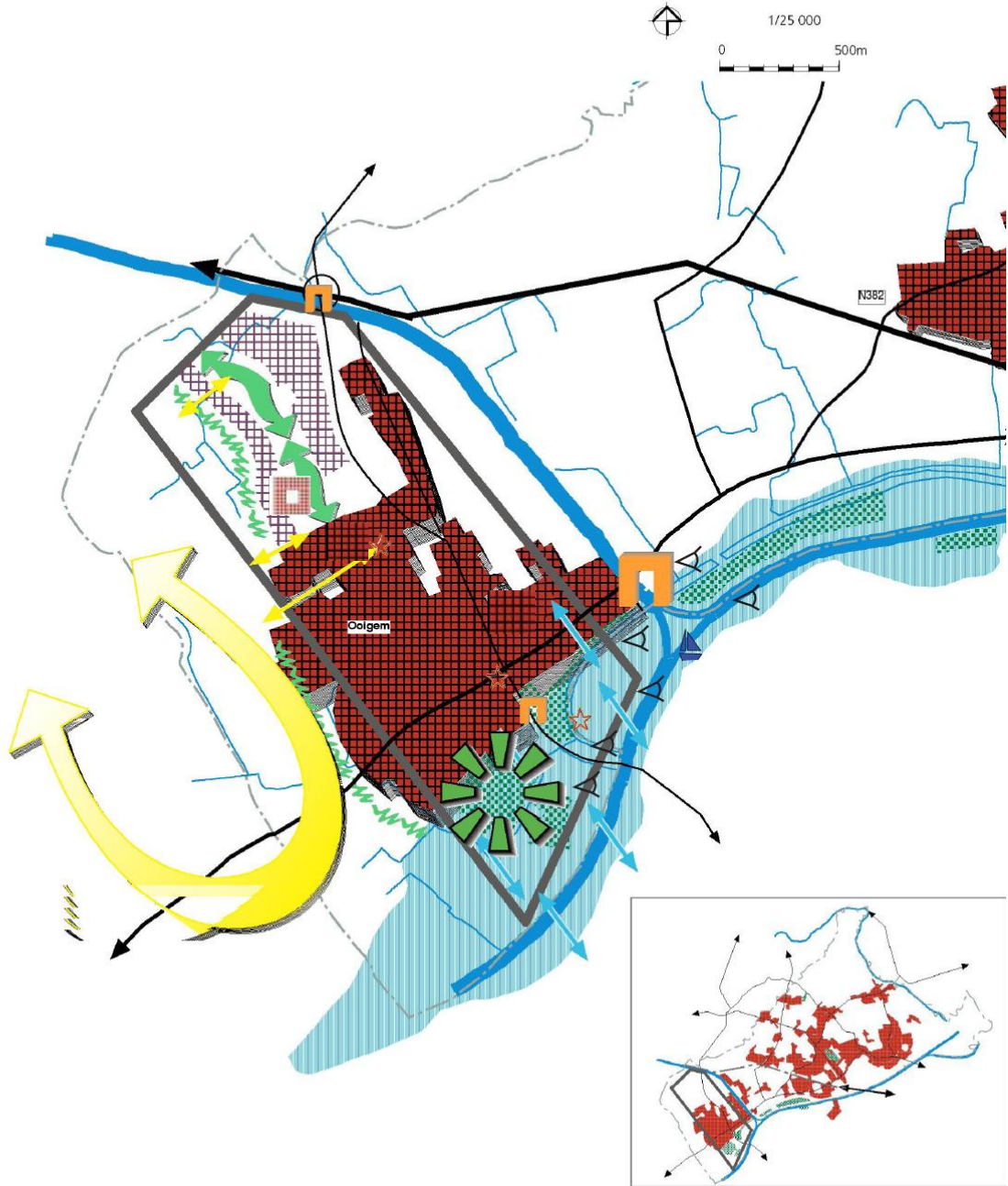
Opdrachthouder



Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum

November 2010



Legende

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| weg | zoekzone jachthaven | groen lint |
| waterloop | verankering op Leievallei | historisch bosherstel (oude boskernen) |
| dalbodem | knooppunt van (potentiële) publieke voorzieningen | behoud en herstel open zichtrelaties |
| groen | uitbreidingsruimte voor lokale, niet hinderlijke bedrijven | |
| woonkern | op- en afrittencomplex N382 | |
| afwerken overgang kern - open ruimte | poorten tot Ooigem | |
| zichtrelatie met open ruimte corridor | kernversterking en -afwerking (op langere termijn) | |

3.4 Kern Ooigem

Afwerken overgang kern-open ruimte

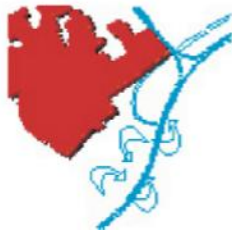


Belangrijk is dat de bebouwde ruimte niet verder uitdeint in de richting van de open ruimtecorridor die de entiteit in het westen flankiert. Het gebied dat het meest in aanmerking komt voor kernafwerking is dan ook de open ruimte kamer ten noorden van de Beukenlaan. Dit gebied kan via bouwrijpe bestemmingen gevrijwaard worden van ingrepen die een toekomstige afwerking (op langere termijn) van de kern in de weg staan.

De aanwezige relaties, zowel zichtrelaties als functionele relaties, met de open corridor moeten zo goed als mogelijk benut worden. Aan deze eis kan voldaan worden door, waar nog mogelijk, doorsteken te realiseren - of op zijn minst te verfraaien - voor langzaam verkeer tussen de open corridor en de 'gaten' binnen de bebouwde ruimte.

Dit kan op verschillende plaatsen in het noorden, maar ook in het zuiden, nabij de meer dicht bebouwde kern (ten zuiden van de Beukenlaan). Door doorsteken in het noorden te realiseren wordt bovendien het ontstaan van een continu woonlint vermeden en krijgt de 'open binnenruimte' aldaar meer voeling met de 'open buitenruimte'.

Ooigem verankeren aan de Leievallei



De nederzettingsstructuur van de kern Ooigem is in hoofdzaak te verankeren op de Leievallei door de bestaande verbindingen voor het langzaam verkeer tussen de woonwijken en de Leievallei te optimaliseren en zo mogelijk nieuwe te creëren. Door de hoge natuurwaarde van de Leievallei te Ooigem - de zone Leiearm Ooigem, Kasteelpark, Ooigembos tot Leiekant is de grootste en gaafste open ruimte tussen Deinze en Kortrijk - is deze zone zeer interessant voor exploratie en educatie. Met een kwalitatieve verbinding voor langzaam verkeer wordt de toegankelijkheid van het gebied vergroot.

Compact en gedifferentieerd inbreiden en herwaarderen van de verblijfsfunctie in de kern



Er zijn in de kern Ooigem geen nieuwe woongebieden te voorzien. Het benutten van de nog beschikbare bouwgronden langs uitgeruste wegen en van de als woongebied bestemde, nog niet uitgeruste gronden, is al een uitdaging op zich. Deze inbreiding is in hoofdzaak te richten op het zuidelijke, meest compacte deel van de kern. Een eerste actie in die richting is reeds uitgewerkt in het goedgekeurde BPA Schaapsdreef. Met het opstarten van het BPA G. Gezellestraat biedt zich een tweede gelegenheid aan om een inbreidingsgericht initiatief voor woningbouw te realiseren. Eerste acties in die richting zijn reeds uitgewerkt in het goedgekeurde BPA Schaapsdreef en BPA G. Gezellestraat.

Belangrijk is dat bij dergelijke acties geen afbreuk gedaan wordt aan mogelijke relaties met de open ruimte-corridor in het westen en rekening gehouden wordt met een afname van de densiteit naar het noorden toe. In het noorden situeert de bebouwde ruimte zich rond twee verticale en twee horizontale assen die loodrecht op elkaar staan. Hier kan (beperkte) inbreiding eerder gezien worden in functie van uitbreidingswensen van niet hinderlijke bedrijven. Belangrijk is dat hier, ondanks uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven, steeds een continu van noord naar zuid gericht groen lint blijft bestaan als 'open binnenruimte'.

Deze noordelijke zone biedt interessante voorwaarden voor ambachtelijke bedrijvigheid omdat, met de doortrekking van de N382 langs het kanaal en op voorwaarde dat er een nieuw op- en afrittencomplex komt ter hoogte van de brug over het kanaal, deze zone een goede ontsluiting krijgt. Momenteel zijn er in die zone twee bedrijven die uitbreiding vragen, maar in de eigenlijke kern zijn er meer. Hoewel de bedrijven in de eigenlijke kern er niet zonevreemd voorkomen en sommige uitbreidingsruimte ter plaatse hebben, is het, ondanks het nastreven van een verweving van kleinschalige bedrijvigheid en wonen, noodzakelijk dat sommige hiervan geherlokaliseerd worden.

Een indicatie in het informatief gedeelte toont aan dat er tot op heden enkel in de kern van Ooigem reeds verschillende bedrijven zijn die wensen te herlokaliseren wegens gebrek aan uitbreidingsruimte of hinderlijk voor de omgeving.

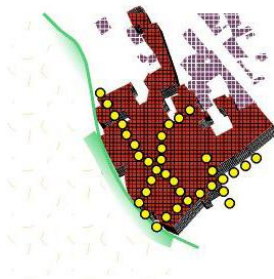
Publieke voorzieningen als knooppunten op het kerngebonden netwerk voor fietsers en voetgangers



De verschillende gemeenschapsvoorzieningen liggen verspreid in de kern. Zij vormen (potentiële) knooppunten in het verder te ontwikkelen netwerk voor voetgangers en fietsers en voor de uitbouw van nieuwe of het herlokaliseren van bestaande publieke voorzieningen. Aansluitend op laatstgenoemd uitgangspunt bieden de terreinen nabij het sportcomplex, in relatie met de potentieel te realiseren woningen, de kans om het bestaande, te herlokaliseren ontmoetingscentrum, in te planten.

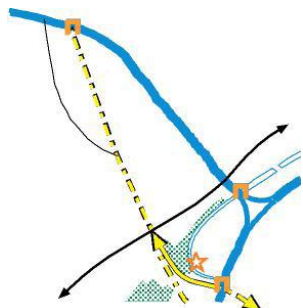
Deze locatie wordt aldus een belangrijk socio-cultureel en recreatief knooppunt in de kern Ooigem. Dit knooppunt moet, naast de Leievallei en de omgeving van de kerk van Ooigem, de status krijgen van gemeenplaats. Het netwerk voor het langzaam verkeer moet op die knooppunten worden afgestemd en als dusdanig worden ingericht.

Wijkverzamelwegen als ruggengraat van de verblijfsfunctie



De dichtere kern van Ooigem is opgebouwd uit verschillende afzonderlijke wijken. De verblijfsfunctie is hier prioritair. Verzamelwegen geven uit op deze wijken. Het is belangrijk dat de (her)inrichting van deze wegen (het belang van) de verblijfsfunctie aanwijsbaar maakt. De snijpunten van deze wegen op de hoofdasen van de kern moeten een bepaalde status behouden. Dit kan onder meer door daar bushaltes te voorzien.

Poorten als merkpunten



Bij toegang tot Ooigem vanaf de Desselgemsestraat breekt het uitgesproken rechte lint van de Oostrozebeeksestraat met het open landschap dat men achter zich laat. Op dit punt, zijnde het punt waar de Eerste Linie Regimentstraat en de Desselgemsestraat samenkomen, kan deze toegang benadrukt worden. Hier is de belevingswaarde belangrijk. De rol van dit punt is dubbel. Enerzijds moet het in staat zijn het doorgaande verkeer duidelijk te maken dat vanaf hier de verblijfsfunctie primeert boven de verkeersfunctie, anderzijds vervult dit punt een belangrijke rol bij de attractiviteit en het uitnodigend karakter van Ooigem.

Naast een toegangspoort kan dit punt ook bij het verlaten van de kern een merkpunt worden. Het kan de relatie tussen de dichte kern en de open ruimte benadrukken, de aandacht vestigen op het kasteelpark en de fysische relatie met de vallei laten zien.

Andere plekken te Ooigem met een potentiële poortfunctie zijn deze waar het kanaal Roeselare-Leie wordt overbrugd met name, aan het Sluizencomplex en ter hoogte van de brug op de weg tussen Oostrozebeke en Ooigem. Deze toegangen zijn op analoge wijze als voornoemd voorbeeld ruimtelijk en functioneel te optimaliseren.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

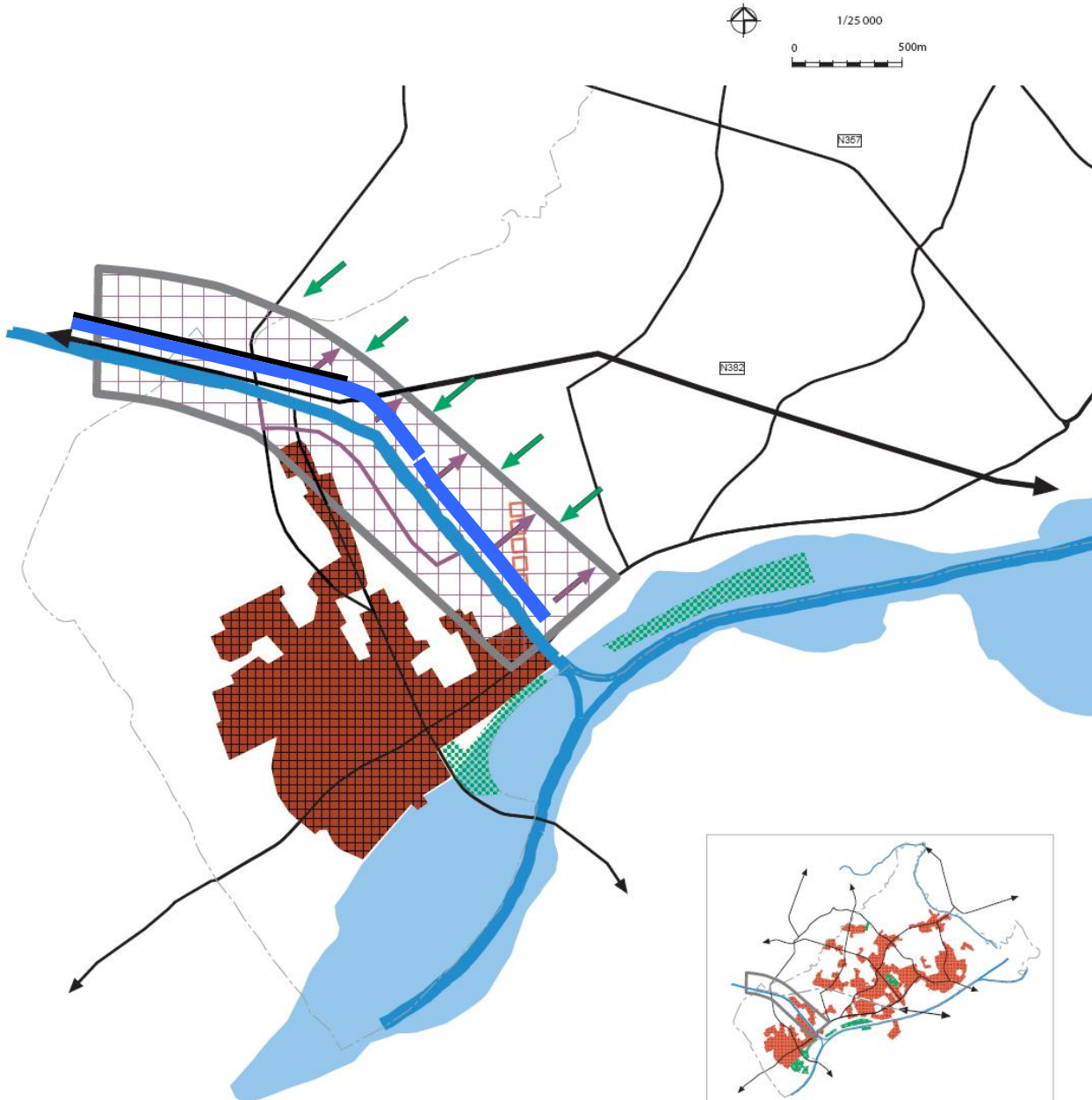
VISIEVORMING: Aanzet tot gewenste ruimtelijke ontwikkeling
Ruimtelijke entiteit: Kanaalstrook

Oprachtgever Gemeente Wielsbeke










Oprachthouder  **Grontmij** planning connecting
respecting
the future

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum November 2010

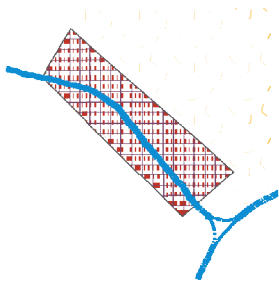


Legende

- | | |
|--|--|
|  weg |  afbakenen en afwerken oostelijke flank Kanaalstrook |
|  waterloop |  verhogen bezettingsgraad |
|  woonkern |  alternatieve ontsluiting bedrijventerrein kanaalzone West |
|  dalbodem | |
|  groen | |
|  minimaliseren van negatieve industriële inputs in het woonlint | |

3.5 Kanaalstrook Ooigem

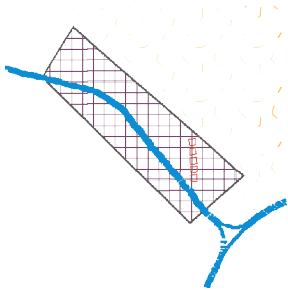
Streven naar een zo hoog mogelijke bezetting



Momenteel is de industriële bezettingsgraad binnen de entiteit niet optimaal. De zuidelijke zone op de linkeroever is nog in eigendom van de WIER en moet nog verkocht en verkaveld worden. Andere gronden zijn reeds in eigendom, maar slechts voor een klein deel bebouwd. Ze dienen als reservegebied voor het geval uitbreiding gewenst zou zijn. Hierdoor is verhogen van de bezettingsgraad niet eenvoudig op korte termijn. Toch is dit een kwalitatief streefbeeld, gezien het industriële karakter van de gemeente, de nood aan industriële locaties en de ligging van het terrein nabij het Kanaal Roeselare-Ooigem.

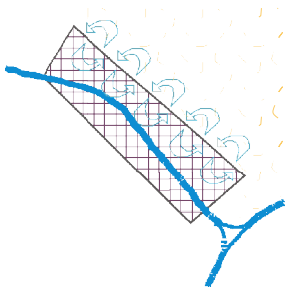
Bovendien heeft de zone potenties om als regionaal bedrijventerrein ontwikkeld te worden door de provincie, gezien de ligging en het karakter van de bedrijven.

Aandacht voor de leefbaarheid van het woonlint in de kanaalstrook (Vaartstraat)



Langs de Vaartstraat bevindt zich een woonlint, momenteel nog temidden van landbouwgebied. Op het gewestplan is dit lint ingekleurd als een zone voor landelijk wonen temidden van industriegebied. Met de doelstellingen van de kanaalstrook voor ogen, zal dit lint in de toekomst volledig ingesloten komen te liggen tussen industriegebouwen. Er moeten dus voldoende oplossingen gezocht worden om de leefkwaliteit in dit lint hoog te houden. Belangrijk is een kwalitatieve inkleding (voldoende brede buffer) en het kunnen minimaliseren van negatieve invloeden vanuit het achterliggend industriegebied.

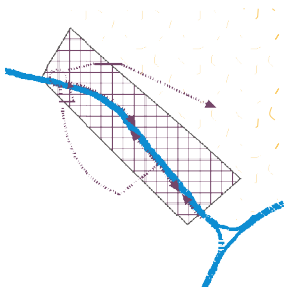
Afbakenen oostelijke flank kanaalstrook



Ten oosten van de 'kanaalstrook Ooigem', in de 'gefragmenteerde tussenruimte' is er bindende open ruimte aanwezig. Het gaat om open ruimte die de verschillende bedrijfsplateaus als het ware verbindt met elkaar. Hoewel de oppervlakte ingenomen door industriële bedrijvigheid in deze tussenruimte vrij aanzienlijk is, is het belangrijk een duidelijke grens, een harde lijn af te bakenen tussen de dicht bebouwde industriezone langs het kanaal en de bindende tussenruimte met 'bedrijfsplateaus'. Deze harde lijn hoeft niet noodzakelijk samen te vallen met het industriegebied volgens het gewestplan.

Het duidelijk ruimtelijk onderscheiden van deze twee entiteiten is belangrijk om het intensief bezette industrieterrein langs het kanaal compact te houden. Tegelijk mag het ook duidelijk zijn dat zich langs het kanaal een concentratie aan industriële activiteiten voordoet, die de gemeente niet wenst door te trekken over de "gefragmenteerde tussenruimte".

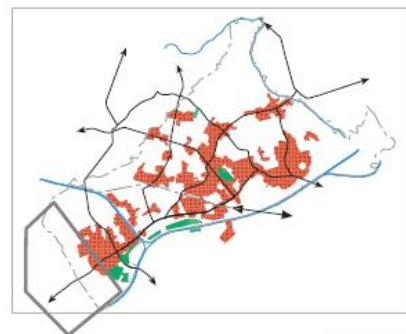
Optimaliseren van goede ontsluitingsmogelijkheden voor de bedrijven



De Kanaalstrook Ooigem grenst aan de kern van Ooigem. Om de leefkwaliteit in Ooigem hoog te houden is het belangrijk dat de ontsluiting van de bedrijven in de kanaalstrook niet moet gebeuren via de kern van Ooigem, zoals nu het geval is, namelijk via de Bavikhoofsestraat, Wielsbekestraat en Oostrozebeeksestraat.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
 RICHTINGGEVEND GEDEELTE
 VISIEVORMING: Aanzet tot gewenste ruimtelijke ontwikkeling
 Ruimtelijke entiteit: Verloren hoek

Oprachtgever: Gemeente Wielsbeke
 Opdrachthouder: **Grontmij** planning connecting respecting the future
 Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90
 Datum: Maart 2011



Legende

- ← → weg
- waterloop
- ▒ dalbodem
- ▒ groen
- ▒ woonkern

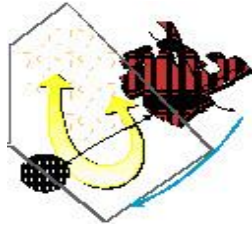
- openhouden van de open corridor
herstellen KLE in de Leievallei
maximaal behoud en stimulering landbouwactiviteiten
- behoud open zichtrelaties met Leie vanaf Leembosstraat en 1e Linie-Regimentstraat
- open houden zones met concentraties oude bouwvelden

- stop aan lintbebouwing
- historisch bosherstel (oude boskernen)

P:\23997\GIS\TIPT\GRS_Richtinggevend_2011-05-23\23971_2011-03_RICHTINGGEVEND ISSUE 001 Verloren hoek.dwg

3.6 Verloren hoek

Openhouden van de open corridor



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 verdere aantasting door verspreide bebouwing. De landbouwactiviteit biedt hier een goede garantie voor het openhouden van de ruimte, hoewel er niettemin rekening moet gehouden worden dat het evenwicht tussen landbouw en natuur tegenaan de Leievallei niet verstoord wordt. In dit opzicht wordt hier vooral gedacht aan het beperken van randinvloeden langsheen de Leiemeanders.

Herstellen kleine landschapselementen / bosrijk verleden in de Leievallei



Door de hoge natuurwaarde van de Leievallei te Ooigem - de zone Leiearm Ooigem, Kasteelpark, Ooigembos tot Leiekant is de grootste en gaafste open ruimte tussen Deinze en Kortrijk - is deze zone zeer interessant voor natuurontwikkeling. De gemeente doet dan ook een uitdrukkelijke suggestie naar de provincie (Leievallei als natuuraandachtszone) en het Vlaamse Gewest (als structurerende riviervallei) om het Ooigembos te integreren in het geplande stadsrandbos Waregem.

Met het Ooigembos als natuurkern bezit het gebied immers de mogelijkheid tot de verdere ontwikkeling van een bosrijk geheel in een traditioneel landbouwlandschap parkachtig landschap met bossen, oude bouwlanden, riviergraslanden en open zichten op de Leie weilanden. De aanleg of ontwikkeling van houtkanten en hagen gebeurt vanuit landschapsecologisch perspectief best in de onmiddellijke omgeving van het Ooigembos. Ook aansluitend bij het kleine bosje nabij de Leiekant te Ooigem kunnen hagen en houtkanten aangeplant worden. Door het verderzetten van KLE'n vanaf het Ooigembos kan bovendien het historisch bosherstel parklandschap verder uitgebouwd worden. Resterende open ruimten met een concentratie aan oude bouwlanden dienen als bouwvrij agrarisch gebied behouden te blijven onder meer vanuit de hoge vondstverwachtingen vanuit archeologie en voor het behoud van de zichten op de Leievallei.

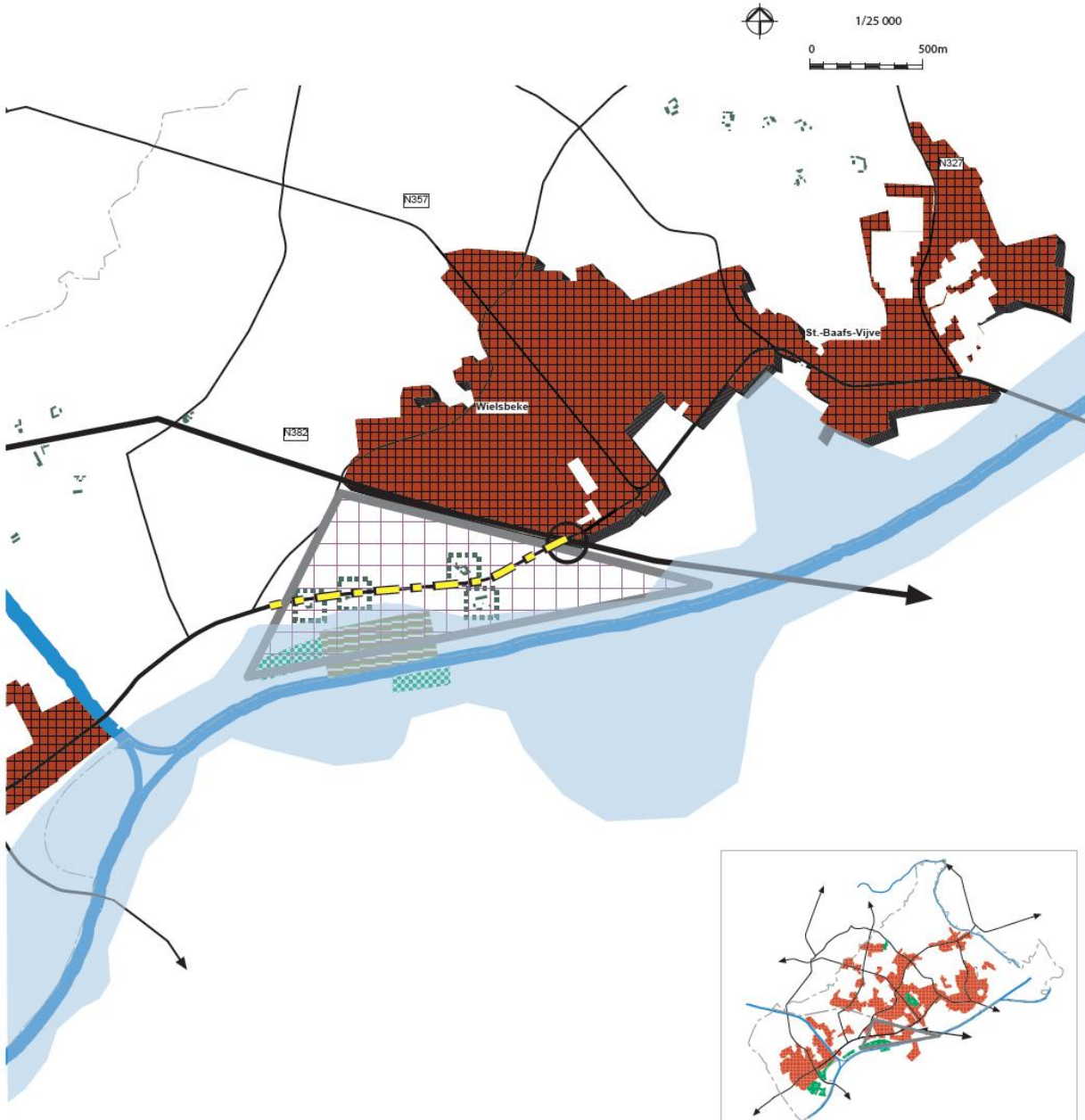
HERZIENING GRS WIELSBEKE
 RICHTINGGEVEND GEDEELTE
 VISIEVORMING: Aanzet tot gewenste ruimtelijke ontwikkeling
 Ruimtelijke entiteit: Industriële wig Leie

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder  **Grontmij** planning connecting
respecting
the future

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum November 2010



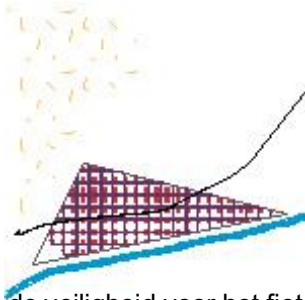
Legende

-  wegen
-  waterlopen
-  woonkernen
-  uitdovingsbeleid voor verspreide hoeses

-  ontsluiting
-  functionele doortocht voor fiets- en autoverkeer blijft mogelijk
-  ruimte voor containeroverslag
-  intensiveren gebruik gronden Leiewig

3.7 Industriële wig langs de Leie

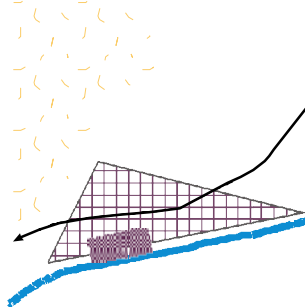
Intensivering van het gebruik van de gronden



De 'industriële wig langs de Leie kent momenteel reeds een hoge industriële bezettingsgraad. Hier en daar liggen echter nog enkele percelen braak. Een intensiever gebruik van deze gronden is aangewezen. Dit beantwoordt enerzijds aan de industriële noden die leven in Wielsbeke maar zorgt er anderzijds voor dat de resterende open gebieden buiten de wig meer kans hebben om open te blijven.

Om de veiligheid voor het fietsverkeer, voldoende zichtbaarheid, zo veel mogelijk te garanderen, wordt geopteerd om de westelijk hoek, (Stamphoek), te vrijwaren van bebouwing.

Ruimte voor een containeroverslag



De inplanting van een containerterminal in de regio zou voor bedrijven een duurzame oplossing zijn ten aanzien van hun transportbehoeften. Dit is reeds aangetoond in diverse studies¹. De aanwezigheid van een containerterminal in de regio betekent voor bedrijven een duurzame oplossing ten aanzien van hun transportbehoeften. Overschakeling van wegtransport naar watertransport is bovendien een uitstekend alternatief om de hoge verkeersdruk rond Wielsbeke te reduceren en zo de leefbaarheid te verhogen. De provincie voorziet in de afbakening van het stedelijk gebied Waregem in een mogelijke uitbreiding van de containerterminal ten westen van de bestaande. In het Seine-Scheldeplan worden passeerstroken voorzien ter hoogte van de terminal door middel van bochtverbreding. In het deel 'programmatische context, bedrijvigheid' is aangetoond dat de kanaalwig en meer bepaald de locatie tussen het Leiekanaal en de Oude Leiemeander, hiervoor de meest optimale locatie is.

Dit terrein is eigendom van de gemeente Wielsbeke en lokaliseert enerzijds een motorcrossclub (grootste deel van het terrein) en anderzijds het gemeentelijk afvalcontainerpark. De ruimte die voorzien wordt voor de terminal, is te behouden. Wel moet naar een oplossing gezocht worden voor het recreatief fietsverkeer dat hierdoor het Leiekanaal niet over haar volledige lengte kan volgen. Ook kan beter naar een gepaste overgang gezocht worden tussen de containerterminal en het ernaast liggende natuurgebied.

Verantwoorde inrichting van de Ooigemstraat



De Ooigemstraat blijft een belangrijke verbindingsweg tussen Ooigem, het zuiden van Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve. Het functioneel fietsverkeer kan beter afgeleid worden naar het tracé langs het Leiekanaal (cfr. provinciaal functioneel fietsroutenetwerk). Functioneel autoverkeer op deze weg is niet te vermijden. De 'industriële wig langs de Leie wordt door deze weg doormidden gesneden. Het is dus belangrijk dat in deze zone autoverplaatsingen niet in conflict komen met de industriële activiteit.

Bijzondere aandacht moet besteed worden aan de oversteekbaarheid van de Ooigemstraat voor containervervoer vanaf de containerterminal, zonder afbraak te doen aan de veiligheid van het doorgaand verkeer.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

VISIEVORMING: Aanzet tot gewenste ruimtelijke ontwikkeling
Ruimtelijke entiteit: Gefragmenteerde tussenruimte

Oprichtgever Gemeente Wielsbeke

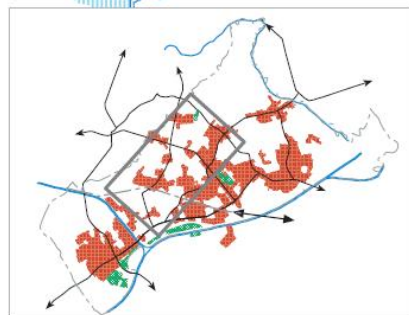
Oprachthouder



Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum

November 2010



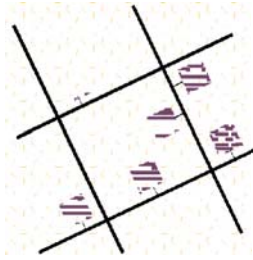
Legende

- weg
- waterloop
- woonkern

- Ruimtelijke en functionele optimalisatie R. de Ghellinckstraat
- structureren open tussenruimte "venster" op de Leie
- lokale verbindingsas
- economische ontsluitingsas
- versterken en integreren bedrijfsplateau in het landschap
- Bijkomend regionaal bedrijventerrein met (op termijn) integratie van bestaande bedrijfsplateaus waaronder de site van ex-Wielsexco (suggestie naar hogere overheid)

3.8 Gefragmenteerde tussenruimte

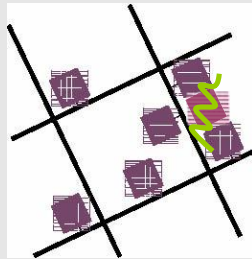
Versterken bedrijfsplateaus in landschapspark



De ruggengraat van het landschapspark is het raster, gevormd door de 4 hoofdinfrastructuren die orthogonaal op elkaar staan. Op dit raster zijn de bedrijven (zowel grootschalige als kleinere) geënt. Omwille van de omvang van de grootschalige industriële bedrijven wordt in dat geval gesproken van bedrijfsplateaus (= industriegebied op bestemmingsplan). De entiteit kent er vier. Het is belangrijk dat naar de gewenste structuur toe dit landschapspark verder uitgebouwd wordt. Dit impliceert dat de bedrijfsplateaus verder afgewerkt worden en dat er een continue, open ruimte tussen de plateaus blijft bestaan.

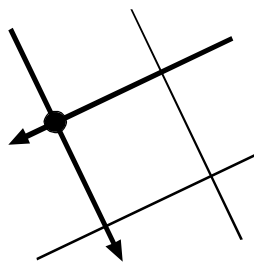
~~De afwerking van de plateaus, ondanks de eventuele noodzakelijke uitbreiding is nodig om een verdere versnippering van de entiteit te voorkomen en om een betere landschappelijke inkleeding te bekomen.~~

Samen brengen van de noordelijke plateaus tot een goed uitgerust regionaal bedrijventerrein (suggestie naar de hogere overheid)



De gemeente is van oordeel dat het noodzakelijk is om bijkomende ruimte te voorzien voor regionale bedrijvigheid. Ze schuift daarbij het gebied tussen de noordelijke bedrijfsplatformen naar voor als meest geschikt locatie. De locatie is uitstekend gelegen en biedt de mogelijkheid om bestaande bedrijfsplatformen te bundelen tot een groter, samenhangend geheel en te optimaliseren. Er kan een gemeenschappelijke toegang op de Breestraat gecreëerd worden waardoor de Rijksweg op termijn volledig kan ontlast worden van vrachtverkeer, 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 het beoogde landschapspark vorm gegeven en wordt een ruimtelijk samenhangende bedrijventerzone 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.

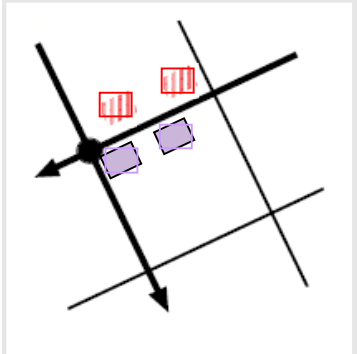
Differentiëren wegenstructuur als economische ontsluiting



De toekomstige N382 en de as R. De Ghellinckstraat-Breestraat worden binnen het raster geselecteerd als hoofdassen voor verbinding en industriële ontsluiting. Door deze selectie kan zwaar transport en bedrijfsvervoer uit de kernen van Wielsbeke gehouden worden. Ontsluiting van bedrijven zou telkens via deze assen om moeten gebeuren. De N382 verleent toegang tot wegen die bedrijfsplateaus bedienen, de tweede as verleent rechtstreeks toegang tot een aantal plateaus en tot kleinere bedrijfsenclaves. De N382, met een beperkt aantal aansluitingen, blijft hierbij een hoger gecategoriseerde weg (stroomfunctie) dan de R. De Ghellinckstraat - Breestraat. In het kader van het mobiliteitsconvenant is voor de Breestraat/R. de Ghellinckstraat een herinrichting voorzien ivv. vrachtverkeer. De

weg zal voldoende uitgerust worden om te voldoen als industriële ontsluitingsweg waarbij maximaal met de zwakke weggebruiker is rekening gehouden.

Ruimtelijk optimaliseren van R. de Ghellinckstraat

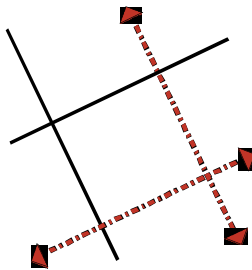


In het licht van de herinrichting van de R. de Ghellinckstraat als industriële ontsluitingsweg is het wenselijk de huidige planologische inrichting en ruimtelijke mogelijkheden langs deze weg nader te bekijken en te evalueren.

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.

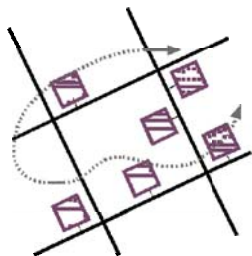
Gezien de goede ontsluitingsmogelijkheden, de ligging in de gefragmenteerde tussenruimte en de geringe ruimtelijke kwaliteit en verkeersleefbaarheid wenst de gemeente voor deze weg een beleid te voeren waarbij het wonen, dat als hoofdfunctie steeds aanwezig blijft, moet kunnen gecombineerd worden met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

Differentiëren wegenstructuur als lokale verbindingssassen tussen de kernen



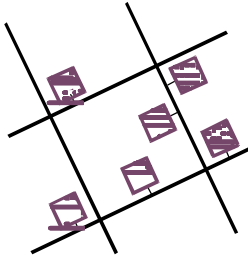
De Rijksweg en de Molenstraat - Heirweg worden binnen het raster geselecteerd als lokale, functionele verbindingswegen voor het intergemeentelijk verkeer. Prioriteit gaat op deze wegen uit naar een veilige en comfortabele verbinding tussen naburige kernen. Ook functioneel fietsverkeer en openbaar busvervoer moeten hier aan hun trekken komen.

Structureren van de open tussenruimte



Om structuur aan te brengen in het landschapspark is het belangrijk dat de tussenruimte, de ruimte tussen de plateaus, open blijft, waardoor er een open continuïteit gecreëerd wordt. De aanwezige bedrijfsplateaus en bebouwingsconcentraties kunnen als solitaire elementen perfect blijven bestaan binnen het open landschapspark. Wel kan gezocht worden naar een betere inkleding en afbakening van deze structuren. Verder is het belangrijk dat in het westen van de entiteit een voldoende open corridor behouden blijft met de 'Kanaalstrook Vaartstraat'. Het verzorgen van de overgang tussen open ruimte en industriegebied is belangrijk.

Behouden van de plateaus als solitaire elementen



Het is belangrijk dat de plateaus onderscheiden worden als afzonderlijke fragmenten in het landschapspark. Contact tussen de verschillende plateaus moet vermeden worden. Een dergelijke strategie biedt de grootste garantie tegen het dichtslippen van de open tussenruimte. Dit betekent dat het 'industrieuitbreidingsgebied' tussen de twee noordelijke plateaus slechts in die mate mag aangesneden worden dat er een nog voldoende en leesbare open bindruimte over blijft. Een 15-tal bedrijven binnen de entiteit vragen een uitbreiding. Dit kan binnen de bedrijfsplateaus, maar niet in het open tussenruimtegebied, wanneer niet aansluitend op een bebouwingsconcentratie.

Benadrukken van het venster op de Leie



Op niveau van de gemeente Wielsbeke is de Leie het belangrijkste structurerende element. Op elke plaats waar (visueel) contact met de Leievallei mogelijk is moet deze kans dan ook benut worden. Dit is het geval in de zuidelijke hoek van de entiteit. Contact kan hier versterkt worden door de open structuur van het landschapspark als het ware te laten doorlopen tot tegenaan de Leie. Dit betekent niet dat alle bestaande obstructies moeten verdwijnen. Pogingen moeten ondernomen worden om deze te integreren.

4 Maatregelen en acties

Het ruimtelijk structuurplan is een beleidsinstrument voor, i.c. de gemeentelijke overheid, waarin doelstellingen en wenselijkheden m.b.t. de ruimtelijke ontwikkeling van en in de gemeente worden neergeschreven. Om de gewenste ruimtelijke structuur ook in werkelijkheid waar te kunnen maken, moeten concrete stimulerende, ontmoedigende en/of repressieve maatregelen uitgewerkt worden. Bovendien heeft het ruimtelijk structuurplan geen enkele juridische kracht t.o.v. de burger. Dit betekent dat het al dan niet verlenen van een bouwvergunning niet rechtstreeks kan gekoppeld worden aan de uitspraken in het structuurplan. Daarom is het nodig juridische instrumenten (verordeningen, uitvoeringsplannen, ...) op te maken, die het mogelijk maken een vergunningbeleid te voeren dat kadert in de wenselijke ruimtelijke structuur.

Dit hoofdstuk omvat enkele maatregelen en acties waarbij de gemeente zelf initiatief neemt, uitgesplitst naar gebiedsgerichte maatregelen en maatregelen per deelstructuur. Wanneer het initiatief moet overgelaten worden aan een hoger niveau (oww het subsidiariteitsprincipe), is een suggestie naar desbetreffend niveau neergeschreven.

In de bindende bepalingen is een selectie gemaakt van maatregelen en acties die voor de gemeente prioritair zijn.

4.1 Gebiedsgerichte / geïntegreerde maatregelen en acties

Het betreffen maatregelen en acties die geïntegreerd moeten benaderd en uitgewerkt worden en moeilijk per deelstructuur kunnen uitgesplitst worden. Bij de verschillende deelstructuren worden deze maatregelen enkel vermeld, met verwijzing naar het gebiedsgerichte/geïntegreerde aspect.

Opmaken GRUP (= gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) voor de gefragmenteerde tussenruimte

Het GRUP vertrekt vanuit een globaal landschapsplan voor de ruimte, waarbij voorschriften en richtlijnen geïllustreerd en geformuleerd worden ter bevordering van de landschappelijke integratie en verantwoorde inkleding van allerlei bedrijfsgebouwen in de open ruimte. Open ruimte, agrarische sector en (lokale/ ambachtelijke) bedrijvigheid worden in hun totaliteit en in onderlinge samenhang behandeld.

Aangezien het noorden van de entiteit door de provincie geselecteerd is als open ruimteverbinding gelegen tussen Wielsbeke en Oostrozebeke en aangezien de ruimte ook bedrijven van bovenlokaal niveau bevat, wordt het GRUP bovendien in samenwerking met de provincie uitgewerkt. Elementen die verder in het GRUP worden opgenomen zijn:

- problematiek bestaande woningen met mogelijke ontwikkelingen
- een aanduiding van de huidige land- en tuinbouwbedrijven met ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende bedrijven.
- een aanduiding van de bestaande lokale bedrijven met ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende bedrijven.

De ontwikkelingsperspectieven dienen conform te zijn aan de tabel 'ontwikkelingsperspectieven constructies in de open ruimte'.

Opmaken GRUP R. de Ghellinckstraat

Het GRUP zal een ruimtelijke en functionele optimalisatie doorvoeren.

Opmaken GRUP Balta en omgeving

Het betreft een geïntegreerd GRUP dat rekening houdt met volgende aspecten:

- een kwalitatieve afwerking van de ruimtelijk grillige flanken van het bedrijf Balta;
- een passende buffer ten aanzien van het wonen (Wakkensteenweg en Loverstraat);
- een gepaste en veilige inrichting van het openbaar domein rond Balta;
- ~~goede ontsluitingsmogelijkheden en parkeerfaciliteiten naar en van het recreatiegebied "Kraaienhof".~~

Opmaken GRUP voor het gebied tussen de N382 en de Lobeekstraat

Het gebied betreft deels een woonuitbreidingsgebied, deels een reservegebied voor ambachtelijke bedrijven. Deze zoneringen worden verlaten in het GRUP. Het GRUP voor het gebied is een geïntegreerd GRUP dat volgende elementen toelaat:

- sportterreinen, sporthal met aansluitend een aantal tennisvelden, groen, kantoren, diensten en op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid ingekleed in een recreatiepark.
- een voldoende buffer ten aanzien van de N382 wordt gerespecteerd.

Opmaken GRUP "venster op de Leie"

Het GRUP houdt rekening met de open ruimtectorridor tussen de industriegebieden "kanaalstrook Ooigem" en de "industriële wig langs de Leie" en de visueel sterke herkenbaarheid van de Leievallei.

Het GRUP streeft verder naar een optimale integratie van bestaande constructies en evalueert de ontwikkelingsmogelijkheden van deze constructies (wonen, met o.a. de zonevreemde woningen langs de Ooigemstraat, landbouw, handel) (cfr. gewenste ontwikkelingsmogelijkheden constructies in de open ruimte).

Ook niet benutte KMO-zones worden binnen dit GRUP geëvalueerd op hun toekomstig gebruik en desgewenst herbestemd.

4.2 Ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur

Opmaken GRUP voor 'open agrarisch landschap'

Het GRUP omvat minstens een aanduiding van bouwrijpe zones **bv. de oude bouwlanden**, dit om de grondgebonden landbouw maximaal te ondersteunen. De aanduiding van bouwrijpe zones, dient niet op perceelsniveau te gebeuren. Ook worden ontwikkelingsperspectieven voor ambachtelijke bedrijven, woningen en landbouwbedrijven in het algemeen uitgewerkt, kaderend binnen het aangereikte kader (tabel 'ontwikkelingsperspectieven constructies in de open ruimte').

Optioneel zijn verder een aanduiding van een dichtheid van land- en tuinbouwbedrijven die a priori agrarisch moeten blijven en van waardevolle hoeven, behorend tot het cultuurhistorisch erfgoed met samenhangende geëigende bepalingen tot behoud.

Opmaken GRUP agrarische structuur voor de 'gefragmenteerde tussenruimte'

Cfr. gebiedsgericht GRUP voor de gefragmenteerde tussenruimte.

Subsidiereglement voor aanleg/onderhoud KLE

De gemeente doet volgende suggestie naar het Vlaamse Gewest:

Bosuitbreiding in aansluiting op het Ooigembos (in de Leievallei)

Deze bosuitbreiding kan kaderen in het groter project ter realisatie van een lineair landschapspark in de Leievallei (cfr. onderhandelingen tussen Waregem, Wielsbeke en het Vlaamse Gewest, ~~Afdeling Bos en Groen~~ het Agentschap voor natuur en bos over een stadsrandbos Waregem).

De gemeente doet volgende suggestie naar de provincie en Vlaamse Gewest:

Opmaken RUP voor de Mandelvallei (natuuraandachtszone)

Het is de bedoeling dat dit RUP kadert binnen het GRUP open agrarisch landschap aldaar.

Natuurontwikkeling in de Mandelvallei

Met o.a. het afsluiten van beheersovereenkomsten met landbouwers die grond in eigendom hebben tot tegen de Mandelbeek.

Aanleg van een natuureducatief wandelpad in de Mandelvallei

4.3 Nederzettingsstructuur

Opmaken GRUP voor de zoekzones Z1, Z2, Z3

Het GRUP moet vermijden dat constructies worden opgericht waardoor een latere bestemming zou bezwaard worden. Het GRUP neemt eveneens de afwerking van de randen van de kern voor zijn rekening. Bij deze kernafwerking speelt de relatie met het eigenlijke centrum een belangrijke rol, bv. Z1: de relatie met de Baron Van Der Bruggelaan, Z3: de relatie met het centrum van Sint-Baafs-Vijve.

Opmaken GRUP Plaats (centrum Sint-Baafs-Vijve)

Het GRUP neemt de principes/onderzoekresultaten over van het stedenbouwkundig onderzoek over de herinrichting van het centrum van Sint-Baafs-Vijve (zie strategische projecten). Het basisidee is dat een nieuwe polyvalente ruimte, de herinrichting van het plein en de link met het op lange termijn te ontwikkelen woongebied (Plaats West) samen bekeken worden. Binnen het GRUP zullen de elementen opgenomen worden die een juridische vertaling behoeven om de visie over het gebied als ontmoetingsplaats en aantrekkingspool voor de inwoners en fiets- en wandeltoeristen concreet vorm te kunnen geven.

Opmaken van een GRUP Molenstraat

Het GRUP zal de noodzakelijke krijtlijnen vastleggen voor een kwalitatieve invulling van het gebied waarbij ook een mogelijke toekomstige invulling niet gehypothekeerd wordt. Dit onder voorbehoud dat de gronden effectief woonuitbreidingsgebied blijven, zoniet wordt het woonuitbreiding te Sint-Baafs-Vijve Plaats West aangesneden.

Opmaken van een GRUP Hernieuwenburg

Het GRUP moet het groeperen van openbare diensten en hun verdere ontwikkeling op de site mogelijk maken.

Opmaken GRUP voor Balta en omgeving

Cfr. gebiedsgericht GRUP Balta en omgeving.

Opmaken GRUP R. de Ghellinckstraat

Het GRUP zal een ruimtelijke en functionele optimalisatie doorvoeren.

Opmaken GRUP bouwvolume binnen woongebieden

Het GRUP legt verhoudingen vast tussen de oppervlakte aan bouwgrond en een maximaal te realiseren bouwvolume. Dit kan ook geïntegreerd gebeuren binnen verschillende andere uitvoeringsplannen.

Afbakenen bijzondere gebieden binnen de door de Vlaamse wooncode afgebakende woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

Het betreft op zijn minst gebieden binnen de woon-werkenclave Driekoningen en t.h.v. de Rijksweg - Heirweg. In deze bijzondere gebieden geldt momenteel een subsidie voor alles boven de 25 euro per m². In de woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden betreft de subsidie 30 euro per m².

Invoeren van eigen gemeentelijke saneringspremie

Ter ondersteuning van verbetering, aanpassing of vernieuwbouw van oude en/of ongezonde woningen.

Onderzoek belasting op onbebouwde percelen

Het bestuur neemt flankerende maatregelen in overweging, inzake belastingen op onbebouwde percelen en geeft aan haar diensten de opdracht om een onderzoek hiernaar te starten. Dit onderzoek bestaat erin voldoende informatie over de mogelijkheden te verzamelen en het opstellen van de verschillende scenario's. Het bestuur zal zich uitspreken over de te nemen maatregelen na studie van de haalbaarheid van de verschillende voorstellen.

Opmaken van een woonplan

De gemeente zal werk maken van een globale beleidsvisie inzake wonen via een woonplan. De programmatie sociale huisvesting zal ook opgenomen worden in deze beleidsopties. De Vlaamse overheid wil gemeenten stimuleren bij de uitbouw van een lokaal woonbeleid, gesteund op een goede planning en vertrekend vanuit de principes van de Vlaamse Wooncode. Om de acties en projecten van de verschillende actoren die actief zijn op de huisvestingsmarkt te kunnen kaderen in een globale visie op lange termijn is het samenstellen van een woonplan een geschikt instrument. Het woonplan moet een opsomming geven van concrete doelstellingen die realistisch en haalbaar zijn. Het betekent tevens een engagement van de verschillende actoren om binnen een bepaalde termijn een aantal afspraken en projecten te realiseren, inspeland op de concrete realiteit.

Opmaak van een categorisering van het bouwkundig erfgoed

Opmaak van een categorisering van het bouwkundig erfgoed rekening houdend met de locusfactoren.

4.4 Ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Opmaken GRUP voor de woon-werkenclaves

Het GRUP legt de maximale uitbreidingen voor de verschillende bedrijven binnen de enclave vast, rekening houdend met de vooropgestelde categorisering en met een bijzondere aandacht voor de leefbaarheid van deze bedrijven ten aanzien van de woonfunctie (buffering). Bestaande en niet benutte kleine KMO-zones kunnen eventueel in het kader van een ruiloperatie beter aansluitend bij een bestaand bedrijf gesitueerd worden.

De woon-werkenclave Abele wordt meegenomen in het GRUP voor de gefragmenteerde tussenruimte.

Opmaken GRUP ontwikkelingsmogelijkheden voor tot op heden niet benutte KMO-zones

Gezien een spreiding van kleine KMO-zones niet wenselijk is, worden de tot op heden niet benutte KMO-zones geëvalueerd op hun toekomstig nut en op hun ruimtelijke inplanting rekening houdend met een gebiedsgerichte afweging. Een GRUP, vaak samenhangend met een gebiedsgericht GRUP, kan de bestemming van minder geschikte sites eventueel wijzigen.

Opmaken GRUP voor een nieuw lokaal bedrijventerrein voor het gebied ingesloten tussen het kanaal, de Grote Molstenstraat en de grens met Oostrozebeke

Overleg met de provincie over het putten uit het reservepakket aan bedrijventerrein is nodig.

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

Het RUP bestemt een (deel van een) aaneengesloten, goedgestructureerd lokaal bedrijventerrein ten oosten van het kanaal tussen Oostrozebeke, de Fabiola-brug en de Grote Molstenstraat. In het RUP kan de problematiek van de zonevreemde woningen in KMO mee opgelost worden.

Onderzoek naar maatregelen die het op de markt brengen van de KMO-gronden, niet opgenomen in de planologische ruil, stimuleren

Het onderzoek zal het nog bestaande aanbod aan KMO-gronden in kaart brengen en nagaan of deze op een duurzame en betaalbare manier kunnen ontwikkeld worden. Daarbij dienen onder meer een duurzame mobiliteit, inkleding, ... bekeken te worden. Bedoeling is een zicht te krijgen op het reëel aanbod aan KMO-terrein zodoende een beter antwoord te kunnen bieden aan de reële vraag, die op basis van heel concrete vragen zal bijgehouden worden.

Opmaken GRUP-bedrijvigheid voor de gefragmenteerde tussenruimte

Cfr. gebiedsgericht GRUP voor de gefragmenteerde tussenruimte.

Opmaken GRUP R. de Ghellinckstraat

Het GRUP zal een ruimtelijke en functionele optimalisatie doorvoeren.

Opmaken GRUP voor Balta en omgeving

Cfr. gebiedsgericht GRUP Balta en omgeving.

Opmaken GRUP voor het gebied tussen de N382 en de Lobeekstraat

Cfr. gebiedsgericht GRUP N382-Lobeekstraat.

Ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven aangeven voor bestaande lokale bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kernen

Onderzoek belasting op onbebouwde industriegrond

Het bestuur neemt flankerende maatregelen in overweging, inzake belastingen op onbebouwde industriegrond en geeft aan haar diensten de opdracht om een onderzoek hiernaar te starten. Dit onderzoek bestaat erin voldoende informatie over de mogelijkheden te verzamelen en het opstellen van de verschillende scenario's. Het bestuur zal zich uitspreken over de te nemen maatregelen na studie van de haalbaarheid van de verschillende voorstellen.

De gemeente doet volgende suggestie naar de provincie:

Afbakenen van de industrieterreinen d'Hooie, Leiewig en Vaartstraat als regionale bedrijventerreinen, rekening houdend met toekomstige ruimtebehoeften van aldaar reeds gevestigde bedrijven en een genuanceerd karakter van de watergebondenheid.

Opmaak van een provinciaal RUP om de omgeving van de Breesstraat 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 en samenhangend totaalconcept.

4.5 Toeristisch-recreatieve structuur

Opmaken GRUP voor het gebied tussen de N382 en de Lobeekstraat

Cfr. gebiedsgericht GRUP N382-Lobeekstraat.

Uitbreiden van de sport- en recreatiefaciliteiten bij het Kraaienhof

De optimalisatie wordt in een voldoende ruim kader bekeken en gekoppeld aan goede ontsluitings- en parkeerfaciliteiten. Cfr. gebiedsgericht GRUP Balta en omgeving.

De uitbreiding van de site gebeurt in functie van recreatieve sportvoorzieningen in open lucht.

Onderzoeken en operationeel maken van verbindingen voor langzaam verkeer tussen de kernen en de Leiemeanders.

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

4.6 Verkeers- en vervoersstructuur

Herinrichten N357

De weg wordt heringericht als lokale weg in functie van de verkeersleefbaarheid. Vooral te Sint-Baafs-Vijve wordt de beoogde verkeersleefbaarheid bekeken tegenover de ontsluiting van de aanwezige bedrijvigheid van regionaal niveau.

Aanleggen en verbeteren van fietspaden

- Heirweg, Molenstraat: praktisch volledig aan te leggen
- Vierlindenstraat, Ridder de Ghellinckstraat, Breestraat: volledig aan te leggen
- WB Cartonstraat, Roterijstraat, Abelestraat, Bossenstraat: volledig aan te leggen
- Bavikhoofsestraat, Wielsbeeksestraat, Ooigemstraat, Stationstraat: deels aan te leggen, deels te optimaliseren
- Guido Gezellestraat: volledig aan te leggen
- Kloosterdreef: volledig aan te leggen
- Route de Vlasschaard: volledig aan te leggen

Uitwerken tracé Kanaalstrook

Onderzoek naar en realiseren van alternatieve routes (zonder kerndoortocht) voor de bedrijven gelegen langsheen het kanaal Roeselare-Leie.

Het blijvend stimuleren van het opmaken van bedrijfsvervoersplannen voor de bedrijven-zones

Momenteel is een bedrijfsignalisatieplan in uitvoering.

Invoeren tonnenmaatbeperkingen

Tonnenmaatbeperkingen worden in de kernen ingevoerd opdat het gebruik van de N382 door zwaar verkeer wordt afgedwongen en de kernen leefbaarder worden.

De gemeente spreekt de provincie aan voor volgende zaken:

Voorstellen naar inrichting van de deels nog te realiseren N382

Secundaire wegen behoren tot de bevoegdheid van de provincie, toch wenst de gemeente enkele voorstellen te doen naar verbetering van de veiligheid, namelijk:

- beveiligen van de N382 in functie van afslaande bewegingen en in functie van het fietsverkeer op de kruisingen met de Stationstraat, Molenstraat, R. de Ghellinckstraat, bv. door het voorzien van een aparte groenfase voor fietsers en voetgangers;
- elimineren van de aansluiting van een aantal lokale wegen op de aan te leggen N382 (13e Liniestraat, De Maurissenstraat, Pannestraat, Palingstraat/Grote Molstenstraat, Verbindingstraat, Schoendalestraat, Vaartstraat);
- de aanleg van een aansluiting in het noorden van Ooigem tussen de N382 en de 'Kanaalstrook Ooigem' (Fabiolalaan), waardoor het vrachtverkeer niet meer via de kern van Ooigem de 'Vaarhoek West' moet bereiken en zo doorgaand verkeer uit de kern van Ooigem kan geweerd worden.

Onderzoek naar het verdere tracé van de N382 vanaf de R. De Ghellinckstraat

Zelf stelt de gemeente voor het tracé vanaf Fabiolabrug parallel te laten lopen met het kanaal.

de gemeente spreekt de Vlaamse Overheid aan om:

Tot een snelle realisatie van de containeroverslag te komen

4.7 Sensibiliseren en informeren

Via de gemeentelijke infokrant, speciale folders in openbare gebouwen, voorlichtingsavonden, doe- activiteiten, enz. wordt de brede bevolking attent gemaakt op problemen, de voorgestelde maatregelen of oplossingen, de mogelijkheden, tijdens het openbaar onderzoek van gemeentelijke uitvoeringsplannen. Daarnaast zullen gerichte campagnes gevoerd worden naar specifieke doelgroepen die bij een concrete maatregel rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken kunnen zijn (bv. bouwmaatschappijen, architecten, notarissen, landbouwers, bedrijfsleiders, ...).

5 Specifieke projecten

5.1 Specifieke projecten op korte en middellange termijn

Wielsbeke:

- Ontwikkelen van een kwalitatief woongebied in het reconversiegebied Superspan.
- ~~Doortrekken N382 tot aan de R. de Ghellinckstraat (provinciale bevoegdheid).~~
- ~~Aanleg van een sport- en recreatiepark en aanpalende zone voor kantoren en diensten.~~
- Aanleg van een kantoor- en dienstzone met lokale verankering bestaande uit een combinatie van sport, recreatie, groen en op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid, diensten en kantoren.
- Herwaardering van de kern Wielsbeke ter ondersteuning van de kleinhandel en ter bevordering van de gebruiks- en belevingswaarde voor de inwoners.
- ~~Realisatie van een zone voor gemeenschapsvoorziening, dienstverlening voor senioren aan de Waterstraat.~~
- Herinrichten van de site Hernieuwenburg in functie van het groeperen van openbare diensten.
- Herinrichting van de R. de Ghellinckstraat – Breetstraat in functie van vrachtverkeer met aansluitend het doorvoeren een ruimtelijke en functionele optimalisatie.
- Realisatie lokaal bedrijventerrein ten oosten van de Fabiolabrug
- Uitbreiding van de bestaande begraafplaats als hoofdbegraafplaats voor de dubbelkern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve.

Sint-Baafs-Vijve:

- ~~Herinrichten plein in relatie met museum en omgeving André Demedtshuis, in relatie met de bouw van een polyvalente ruimte en in relatie met een op lange termijn (bij aantoonbare behoefte) aan te snijden woongebied (Plaats West) aan de Leieoever.~~
- Herinrichten plein in relatie met museum en omgeving André Demedtshuis, in relatie met de gerenoveerde polyvalente ruimte en in relatie met het woongebied (Plaats West) aan de Leieoever.
- ~~Aanleg speelbos aan de kant van het Demedtshuis en tegen de nieuwe Leie aan.~~
- ~~Herinrichting school en onderbrengen van de plaatselijke Chiro-afdeling aldaar.~~
- ~~Uitbreiden van de sportinfrastructuur Kraaienhof in functie van recreatieve buitensporten.~~

Ooigem:

- ~~Realiseren van huisvestingsmogelijkheden aan de G. Gezellestraat binnen een bestaand woongebied en gekoppeld aan de bouw van een ontmoetingsruimte.~~
- ~~Herinrichting publiek domein nabij het klooster in relatie tot de renovatie van het klooster door de sociale bouwmaatschappij ter realisatie van sociale huurwoningen.~~
- ~~Alternatieve ontsluiting van de bedrijven gelegen ten westen van het kanaal Roeselare-Leie.~~

Volgende projecten blijft de gemeente ondersteunen, maar kunnen niet op korte, noch middellange termijn gerealiseerd worden:

- ~~Huisvestingsproject Plaats West.~~
- ~~Het zoeken naar kwalitatieve invullingen (kernafwerking) voor de gebieden ten zuiden van de Roterijstraat en ten westen van de Molenstraat (zoekzones)~~

- Het zoeken naar kwalitatieve invullingen (kernafwerking) voor de gebieden ten zuiden van de Roterijstraat (Sint-Baafs-Vijve), ten westen van de Molenstraat (Wielsbeke) en ten noorden van de Beukenlaan (Ooigem) (zoekzones).

5.2 Relatie tussen enkele strategische projecten en het GRS

Genese en inhoud

Tijdens de opmaak van de GRS-startnota groeide het besef dat het selecteren van concrete en potentiële projecten waarin de doelstellingen en ambities van het ruimtelijk beleid konden tot uiting komen, een noodzaak is om een planningsproces met een planhorizon van 15 à 20 jaar 'zuurstof', creatieve impulsen en feedback te geven. Andersom bleken heel wat projecten als het ware te wachten op een breder perspectief, een ruimere visie, een meer globaal denken om uit de startblokken te geraken.

Door binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces, naast het ontwikkelen van een lange termijn visie, aandacht te besteden aan concrete en potentiële projecten op korte of (middel)lange termijn, ontstaat de kans:

- een lange termijn visie op gemeentelijk niveau te toetsen aan concrete ingrepen;
- projecten mede te definiëren vanuit de doelstellingen en kwaliteitseisen geformuleerd in het GRS;
- ruimtelijke componenten en ambities met elkaar op verschillende schaalniveaus in dialoog te brengen;
- de zingeving van het ruimtelijk structuurplanningsproces zichtbaar, tastbaar en bespreekbaar te maken.

Bij de selectie en het definiëren van de projecten werd het ook duidelijk dat een gevaar schuilde in het definiëren van programma's zonder daarbij de (potentiële) publieke ruimte en in het bijzonder de 'tussenruimte' mede als cruciale opgave te verdisconteren.

Uitgaande van voornoemd gevaar werden de projecten benaderd vanuit het concept dat 'leegtes' potentieel structuurbepalende componenten zijn bij het definiëren en realiseren van een gewenste ruimtelijke structuur. Bij een dergelijke benadering verwerft het openbaar domein veeleer een structurende dan een volgende rol. Het openbaar domein wordt met andere woorden niet langer als een 'restruimte' beschouwd. Ze moet zich van bij het begin van het plannings- en ontwerpproces, de visie- en conceptvorming, kunnen opladen met betekenissen.

In die geest werd beoogd om bij het ontstaan en de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en projecten, een significante relatie te leggen tussen privaat en openbaar domein, tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. Je zou het een zingevingstrategie van de 'tussenruimte' - de overgang tussen private en publieke ruimte, tussen het individuele en het collectieve - kunnen noemen.

Bepalend voor eerste selectie van een vijftal projecten binnen het GRS was:

- de planhorizon van de projecten zelf - het is uitgesloten enkel projecten te selecteren die op korte termijn te realiseren zijn; ook projecten die pas op (middel)lange termijn vatbaar zijn voor realisatie moeten onderzocht kunnen worden omwille van de kans bieden de komende generatie(s), een anders denken,
- aan te spreken;
- de bijdrage die de projecten kunnen leveren in het tot stand brengen van de gewenste ruimtelijke structuur;
- de complexiteit en de kans de bestaande ruimtelijke structuur te versterken;
- het in dialoog brengen van verschillende opties en intenties.

De voorgestelde projecten zijn geen staal van afgewerkte, voor onmiddellijke uitvoering vatbare ontwikkelings- en (her)inrichtingsprojecten maar veeleer een illustratie van de noodzakelijk gemaakte ruimtelijke reflecties en vooronderzoek op de kwaliteit en samenhang van de ontwerpen die leiden tot de uitvoering van de bouw van publieke voorzieningen, huisvestingsprojecten, recreatieinfrastructuur, (her)inrichtingsprojecten voor het openbaar domein en dergelijke. Het zijn resultaten van ontwerpstudies waarin gezocht wordt naar andere vormen van toegang maken, sluiten, open stellen of filteren, relaties leggen en betekenis geven aan de wisselwerking tussen materialiteit en immaterialiteit, tussen verschillende ruimtelijke ingrepen, entiteiten en karakters.

Het principe of de stelling dat dergelijk onderzoek noodzakelijk is voor een kwalitatieve en geïntegreerde detaillering van materialiteit, mobiliteit, techniek en vormgeving m.b.t. stedenbouw, architectuur en openbaar domein alsook een essentiële basis is vooraleer ingenieurs en technici aan het werk te zetten, is voor het gemeentelijk beleid nieuw, niettemin veeleer een aangegeven spoor dan een obstructie.

Ruimtelijke context

De strategie om binnen het GRS projectgericht, ontwerpend onderzoek in te zetten, is niet gerelateerd aan één bepaalde locatie. Ze wordt in eerste instantie ingezet op die plaatsen waar het initiëren van kwalitatieve ruimten en het realiseren van de gewenste ruimtelijke structuur essentieel is en een voorbeeldfunctie kan vervullen voor andere lokale initiatieven. De geselecteerde projecten zijn zowel gelegen in de kern als in de periferie van de verschillende dorpen. Analoge projecten worden opgestart voor een landschappelijke integratie van grootschalige bedrijven gelegen in de open ruimte. Het door grootschalige, industriële ontwikkelingen gefragmenteerd gemeentelijk territorium, vraagt immers ook om een betere structurele en morfologische samenhang.

De aanpak en organisatie van het concept- en ontwerpproces

Van zodra het zichtbaar maken van concrete en potentiële projecten binnen het ruimtelijk structuurplanningsproces een verworven en gemeen inzicht werd, opteerde de kerngroep om voor het ontwerpend onderzoek beroep te doen op jonge ontwerpers die in staat worden geacht vanuit hun onbeheerst, creatief geweld, verfrissende ideeën aan te reiken. Het is immers ook de bedoeling om aan jonge ontwerpers de kans te bieden creatief vooruit te blikken in een voor hen misschien minder vertrouwde ontwerpomgeving, in casu een door de grootschalige industrialisatie sterk gefragmenteerd landschap.

De jonge ontwerpers voerden het ontwerpend onderzoek uit in samenwerking met de ruimtelijke planners. In overleg met de kerngroep van het GRS werden de resultaten van het ontwerpend onderzoek geëvalueerd en zo nodig aangevuld. In een volgende fase werden de geëvalueerde resultaten besproken met de architecten en studie bureaus die het ontwerpproces verder zetten. Alle partners blijven betrokken bij de verdere uitwerking van de projecten.

Naast de beleidsverantwoordelijken, planners, ontwerpers en technici werd ook de bevolking geïnformeerd en geraadpleegd. De confrontatie- en inspraakmomenten met de bevolking werden geïntegreerd in de bestaande lokale, gemeente- of buurtgebonden activiteiten en begeleid door de communicatie- en procesbegeleider van het GRS. Deze manier van werken werd bij aanvang door het gemeentebestuur met enige twijfel opgestart. Na verloop zijn de twijfels dankzij de positieve reacties van de diverse partners, inclusief de bevolking, omgebogen tot de optie het vooropgestelde spoor verder te volgen.

Voor het project aan de "Roterij" wordt heden door de kerngroep overwogen om de resultaten van het ontwerpend onderzoek aan leerlingen van de laatste jaren van de lagere school te laten toelichten en met de jonge tieners te bespreken.

De actieve participanten en de rol en inbreng van de planner/ontwerper

De actieve participanten zijn het gemeentebestuur, de ruimtelijke planners die het GRS opmaken, de door de plangroep aangewezen jonge ontwerpers die het stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek verrichten, de architecten die de geplande gebouwen ontwerpen, de studiebu- reaus die de uitvoeringsplannen voor het openbaar domein zullen opmaken en in voorkomend geval de privé-investeerders.

Op gepaste tijdstippen wordt de bevolking geraadpleegd. Om te vermijden dat de bevolking ge- confronteerd wordt met de resultaten van het ontwerpend onderzoek in wereldvreemde hoorzit- tingen, wordt de bespreking ervan ingebed in reeds bestaande lokale, wijk- of buurtgebonden evenementen of manifestaties.

De rol van de ruimtelijke planner wordt gekenmerkt door de inhoudelijke en procesmatige im- pulsen die gegeven worden in het streven naar het uitzetten van de bakens voor een gewenste ruimtelijke structuur en het opsporen en genereren van kwalitatieve projecten die op korte of (middel)lange termijn te realiseren zijn. De ruimtelijke planner staat ook in voor het bewaken van de continuïteit van de hoger beschreven aanpak en de implementatie van de vooropgestel- de doelstellingen.

De strategische projecten

Ooigem: "Het in tijd en ruimte 'ritsen' van twee potentieel gescheiden ruimten."
(Project op korte termijn: realisatie voorzien in 2002-2003)

In het GRS wordt vanuit de doelstelling om in de deelgemeente Ooigem publieke voorzieningen te bundelen, een ontmoetingscentrum gepland in de flanken van een bestaand sportcomplex. Anderzijds wil een private verkavelaar op een aanpalend perceel van een paar hectare in het gewestplan voorzien als woongebied – een dertigtal woongelegenheden (laten) bouwen.

Het stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek dat aan dit project vooraf ging had tot doel om vanuit de bestaande ruimtelijke context en het beoogde programma een concept te ontwikkelen dat een ruimtelijke meerwaarde kan genereren. Het streven naar een ruimtelijke meerwaarde veronderstelt dat het ontmoetingscentrum en de woongelegenheden niet als gescheiden groot- heden worden behandeld maar een geïntegreerd en samenhangend geheel vormen.

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek werden verschillende concepten ontwikkeld met als gemeenschappelijke drager het ruimtelijk linken van de site van het ontmoetingscentrum met het potentiële woongebied.

De noordelijke flank van de sporthal werd aangegrepen als de 'gemene muur' waaraan het ontmoetingscentrum te linken is.

Na evaluatie van de verschillende concepten werd geopteerd om tussen het te bouwen ont- moetingscentrum en het potentiële woongebied en, in het verlengde van een bestaande, lokale voetgangersroute, een publieke ruimte te creëren die een 'gemeenplaats' vormt tussen beide. De beoogde 'gemeenplaats' is in die context geenszins een 'restruimte' maar veeleer een scharnier of ruggengraat in de gehele projectzone. In de plaats dat de rol en de vormgeving van het openbaar domein wordt bepaald door de potentieel aanpalende bebouwing is het hier de gecreëerde 'gemeenplaats' die a-priori, mede inwerkt op de architectuur van het ontmoetingscentrum en van de alternatieve woningtypes. De flanken van het ontmoetingscentrum en de woningen gelegen langsheen deze publieke ruimte of 'gemeenplaats' werden ook zo geori- ënteerd en ontworpen dat de noodzakelijke privacy gevrijwaard wordt.

Intussen werd een BPA-ontwerpproces opgestart met doel de opties die op basis van het ont- werpend onderzoek werden genomen te vertalen in een uitvoeringsplan.

St.-Baafs-Vijve Centrum: Historische site aan de Leie: "Leven aan de Leie"
(Project op middellange termijn: realisatie voorzien vanaf 2003)

Tijdens het ruimtelijk structuurplanningsproces kwamen drie afzonderlijke vragen aan bod die te relateren zijn aan het aan de Leie gelegen historische centrum van St.-Baafs-Vijve. Het betreft de renovatie of nieuwbouw van een parochiezaal, de herinrichting van het aanpalende plein en de ontwikkeling van een woongebied in de noordelijke flank van het plein.

In plaats van de projecten als afzonderlijke ontwerp opdrachten te behandelen werd er binnen de GRS- kerngroep geopteerd om ze vooraf, in één beweging, op te nemen in een stedenbouwkundig ontwerp onderzoek.

Op basis van voornoemd onderzoek werd een concept ontwikkeld waarin de structurerende rol van het openbaar domein centraal staat. Er werden verscheidene publieke ruimten gecreëerd die op verschillende schaalniveaus (dorp, buurt, ...) een link leggen met de Oude Leiemeander. De historische site zelf, die heden haar rol als ontmoetingsplaats verloren heeft, is in het concept het belangrijkste knooppunt.

De site gelegen aan de oude Leiemeander moet opnieuw ontmoetingsplaats en aantrekkingspool 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 aantrekkingspool.

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

- de (her)inrichting van het plein in relatie met 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 beeldbepalend karakter van de natuurlijke Leieoeveren
- het streven naar een sobere, eigentijdse architectuur en vormgeving, in contrast met de historische gebouwen en relictten

De schaal en het beeld van het vernieuwde plein wordt in het ontwerp bepaald door de bestaande gebouwen (kerk, pastorie, jeugdlokaal) en een brede, traag hellende oever met bomen enerzijds, en twee nieuwe elementen, in casu een polyvalente ruimte en een infowand, anderzijds.

De inplanting en richting van de polyvalente ruimte creëren een nieuwe 'overgang', een nieuw schaal evenwicht tussen twee overstaande gevels (kerk – polyvalente ruimte). Er wordt voldoende afstand genomen van de woning ten westen van het plein om lichtinval en uitzicht te bewaren en om het nieuwe gebouw de nodige ademruimte te geven.

De informatiewand vervult een meervoudige rol:

- het afwerken van de noordelijke gevel van het plein;
- drager van diverse info (over leiewandelingen, activiteiten in polyvalente ruimte, mededelingen);
- drager van straatmeubilair (zitbank, recyclageton, mail- en internetcel, basketring, fietsrek, ...);
- reflectievlak voor geïntegreerde verlichting

Insnijdingen en openingen geven de muur karakter en lokken spontane handelingen uit.

De inplanting en richting van de zaal geven een begrenzing aan het plein en creëren een nieuw schaal evenwicht tussen twee overstaande gevels (kerk – polyvalente zaal).

Er wordt voldoende afstand genomen van de woning ten westen van het plein om lichtinval en uitzicht te bewaren en om het nieuwe gebouw de nodige ademruimte te geven.

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-meersenlandschap)
- Ondersteunen evenementiële specificiteiten van het dorp (Kerk, Demedts-huis (binnen- buiten), 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 Demedts-huis, 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 en eventuele uitbreiding van Den Aert.
- 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.

St.-Baafs-Vijve (noordwestelijke flank van de kern): Roterij: Wonen tussen dorp en (geïndustrialiseerd) landschap
(Project op lange termijn: realisatie ten vroegste vanaf 2012)

De Roterij-site is in het GRS opgenomen als potentieel huisvestingsgebied waar wellicht ooit de tieners van Wielsbeke zullen wonen. De Roterij-site, met als belangrijke beeldwaarde de voormalige vlassite Lambrecht, wil een entiteit vormen zonder zich van de rest van de gemeente af te sluiten. Werken met het openbaar domein uit zich hier in het aanbrenge van een uiterst doorzichtig netwerk van paden, de iconen van de gemeenteblokken en de verschillende tuinlandschappen. Zij fungeren als schakels binnen een ruraal landschap waar een volwassen begrip van stedenbouwkundige schaal en architectuur enkel maar als surplus kunnen onthaald worden.

De site is potentieel een 'connector'.

In plaats van het eengezinswoningtype wordt een 'gemeentelijk blok'-type ontwikkeld dat de dialoog tussen industrie (Balta) en kleinschalig wonen daadwerkelijk aankan en een andere soort publieke ruimte ontsluit.

Gezien het gebrek aan duidelijke identiteit binnen St.-Baafs-Vijve wordt deze site geselecteerd om de toekomstige bewoners een 'instapidentiteit' te kunnen verschaffen. De daartoe ontwikkelde typologieën zijn meer dan reproducties; het zijn hedendaagse en contextgebonden vertalingen van historische types. De traditionele grondplannen en circulatiepatronen ruimen plaats voor ruimtelijke multifamiliale units.

St.-Baafs-Vijve (noordoostelijke flank van de kern): Kraaienhof: Ontspannen tussen dorp en (geïndustrialiseerd) landschap
(Project op middellange termijn: realisatie vanaf 2003)

Dit project kadert binnen de herstructurering van de infrastructuur voor de buitensportterreinen. Een verdere uitbouw van de site Kraaienhof voor buitensporten in functie van de dubbelkern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve blijkt veruit de meest duurzame oplossing. Uit behoeftenonderzoek van de sportdienst is gebleken dat de bijkomende vraag twee voetbalvelden betreft: herlokalisatie 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 samenbrengen van gelijkaardige sporten en sportbeoefenaars zorgt ervoor dat deze infrastructuur optimaal kan benut worden en dat de inrichting, exploitatie en het onderhoud efficiënt kan georganiseerd worden. Dit is kosten- en ruimtebesparend. Centralisatie leidt er ook toe dat de site meer permanent wordt gebruikt waardoor de sociale controle vergroot. Met de keuze om het baseballterrein te herlokalisatie op het terrein Kraaienhof werd ook de keuze gemaakt om op deze plek de sportvoorzieningen te optimaliseren in functie van de open lucht recreatie. Intussen werden een aantal acties ondernomen om de site verder uit te bouwen met alle benodigde infrastructuur en is ook de bereikbaarheid sterk verbeterd. In die mate dat de potenties van het gebied Kraaienhof erg verbeterd zijn. Er werden diverse activiteiten gelokaliseerd, die door een verschillend tijdsgebruik elkaar niet hinderen, de verkeersstroom erg beperkt houden en spreiden in de tijd. De optimalisatie van de site werd gekoppeld aan goede ontsluitings- en parkeerfaciliteiten (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. 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 verkeersaantrekkend 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.

Iedere deelgemeente wordt voorzien van de basis sportvoorzieningen aangepast aan de actuele evoluties.

Concreet werden de mogelijkheden onderzocht van de herlokalisatie van de sportterreinen aan de A. Rodenbachlaan te Wielsbeke naar het sportterrein "Kraaienhof" te St.-Baafs-Vijve. Gezien de huidige ontwikkelingen rond het sportterrein aan de A. Rodenbachstraat en zijn ligging volgens de inkleuring van het gewestplan wordt immers geopteerd om deze terreinen te herlokalisatie.

Uit het ontwerpend onderzoek is gebleken dat een herlokalisatie van de sportinfrastructuur gelegen aan de

A. Rodenbachlaan naar het Kraaienhof ruimtelijk niet aangewezen is omwille van:

- De moeilijke bereikbaarheid op het lokaal niveau voor fietsers en wandelaars
- De beperkte toegankelijkheid
- De potentiële negatieve impact van de te voorziene parkeervoorzieningen
- De te grote uitbreidingsbehoefte

Het sportterrein Kraaienhof bleek wel geschikt voor het optimaliseren van de bestaande sportvoorzieningen en infrastructuur voor de kern Sint-Baafs-Vijve. Het opgestarte onderzoek is in die context verder uit te werken.

Wielsbeke: N 382: De beeldkracht van een intergemeentelijke verbindingsweg en zijn omgeving (Project op middellange termijn: realisatie vanaf 2005)

De aanleg van de N382 is cruciaal voor het ontwikkelen van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Wielsbeke. Ze vormt de slagader voor de herwaardering van de leefbaarheid van de kernen en andere woonomgevingen. Tegelijkertijd biedt de aanleg van deze nieuwe bovenlokale weg de kans om tal van grote bedrijven beter te ontsluiten.

De N382 vormt de nieuwe 'poort' tot de gemeente. De wijze waarop haar flanken worden ingericht kan in dit perspectief een beeldbepalend belang verwerven.

Eén van die flanken is het tot op heden nog onbebouwd gebied gelegen tussen de N382, de A. Rodenbachstraat en de Lobeekstraat.

Verwijzend naar de gewenste structuur voor de kern Wielsbeke (cfr. punt 3.3) is bij het nog op te starten stedenbouwkundig onderzoek van dit gebied bijzondere aandacht te besteden aan de potentiële beeldkracht van deze site.

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.

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 (suggeratie naar de provincie om dit mee te nemen in het kader van het SPEK). In tegenstelling tot de voormalige grootschalige activiteit wenst de gemeente de site herin 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 uitbreiding van dit bedrijventerrein in de toekomst verhinderd wordt. Bij de afbakening van de bouwvrije 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 zonevremde 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 uitgeklaard 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.



6 Synthesetabel 'ontwikkelingsperspectieven constructies in de open ruimte'

Functie	Gebied	Ontwikkelingsperspectief
Wonen (zonevreemd⁴⁶)		
Bestaande woningen	'Open agrarisch landschap' en 'Leiovallei'	<ul style="list-style-type: none"> — De regelgeving zoals op Vlaams niveau bepaald⁴⁷ wordt hier aangehouden, behalve: — Uitbreiding: wordt beperkt (richtcijfer: 20 % van het oorspronkelijk volume i.p.v. 100 %) — Herbouw en verplaatsing: niet toegelaten, behalve bij overmacht, waarbij verplaatsing enkel mogelijk is indien een betere landschappelijke integratie bekomen wordt <p>Elke actie moet landschappelijk — architecturaal ingekleed zijn</p>
	woon-werkenclaves en overige open ruimtegebieden die geen deel uitmaken van het 'open agrarisch landschap' en de 'Leiovallei'	<ul style="list-style-type: none"> — De regelgeving zoals op Vlaams niveau bepaald wordt hier aangehouden
	Effectieve bedrijfswoningen in industriegebied of op ambachtelijke zone	<ul style="list-style-type: none"> — Uitbreiding: meer mogelijkheden dan tot 850 m³ mits ruimtelijk verantwoord en zo veel mogelijk geïntegreerd bij de bestaande bebouwing — Verbouwing: toegelaten binnen bestaand volume — Herbouw: toegelaten tot groter dan 850 m³, dit volgens de ruimtelijke draagkracht en mits de woning aansluit/geïntegreerd wordt met het bedrijfsgebouw — Verplaatsing: toegelaten, mits de woning geïntegreerd deel uitmaakt van het bedrijf <p>Elke actie dient conform de bepalingen in vigerende inrichtingsplannen te zijn</p>
	Woningen niet gekoppeld aan het bedrijf in industriegebied ⁴⁸ of op ambachtelijke zone	<ul style="list-style-type: none"> — Uitdovend beleid
	Natuurgebied volgens gewestplan en plannen van aanleg	<ul style="list-style-type: none"> — De regelgeving zoals op Vlaams niveau bepaald wordt hier aangehouden
Nieuwe woningen	Alle open ruimtegebieden	<ul style="list-style-type: none"> — toegelaten binnen juridische bestemmingen⁴⁹
	Bedrijfswoningen in industriegebied of ambachtelijke zone	<ul style="list-style-type: none"> — Mits geïntegreerd of architecturaal aansluitend met het bedrijfsgebouw, eventueel groter dan 850 m³, en conform bepalingen inrichtingsplannen
Functiewijziging van bestaande residentiële woningen	"Open agrarisch landschap", "Leiovallei" en natuurgebieden volgens gewestplan en plannen van aanleg	<ul style="list-style-type: none"> — Niet toegelaten
	overige open ruimtegebieden	<ul style="list-style-type: none"> — Enkel niet verkeersgenererende activiteiten (vrije beroepen en diensten) als nevenactiviteit, waarbij de oppervlakte van de nevenactiviteit die van de hoofdactiviteit niet mag overschrijden <p>Langs de R. de Ghellinckstraat kunnen ook verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten, voor zover verenigbaar met de directe (woon)omgeving.</p>

⁴⁶ Effectieve bedrijfswoningen in ambachtelijke zone of industriegebied zijn niet zonevreemd. Hierover worden toch uitspraken gedaan.

⁴⁷ Hierbij wordt gerefereerd naar het decreet van 13/07/01, B.S. 03/08/01

⁴⁸ Het gaat om de industriegebieden Leiowig (met uitzondering van de woningen langs de Ooigemstraat), d'Hooc en de Kanaalstrook. Gezien recente gewestplanwijzigingen naar industriegebied binnen de gefragmenteerde tussenruimte, kan deze regelgeving daar niet sowieso gelden. De woningen langs de Ooigemstraat kunnen behouden blijven en krijgen mogelijkheden die afgestemd zijn op de mogelijkheden van de gefragmenteerde tussenruimte.

⁴⁹ Hiermee wordt bedoeld de woongebieden conform het gewestplan en de goedgekeurde niet vervallen verkavelingen, aangevuld met toegelaten zones binnen een goedgekeurd uitvoeringsplan.

Landbouwbedrijvigheid		
Bestaande landbouwbedrijven	'Open agrarisch landschap' en 'Leievallei'	- Enkel uitbreiding van grondgebonden activiteiten toegelaten
	Overige open ruimtegebieden	- Uitbreiding: toegelaten
Nieuwe landbouwbedrijven	'Open agrarisch landschap' en 'Leievallei'	- Niet toegelaten (moeten bestaande zetel overnemen en enkel voor grondgebonden activiteit); serres: niet toegelaten
	Overige open ruimtegebieden	- toegelaten
Functiewijziging van landbouwbedrijven	'Open agrarisch landschap' en 'Leievallei' ⁵⁰	- Enkel grondgebonden landbouw - Wonen: toegelaten onder voorwaarden; ontwikkelingsperspectieven: zie wonen - Laagdynamische educatieve en recreatieve functies: onder voorwaarden - Andere functies: niet toegelaten
	'Gefragmenteerde tussenruimte' en overige open ruimtegebieden ⁵¹	- Wonen: toegelaten; ontwikkelingsperspectieven: zie wonen - Intensieve veehouderijen en serrebedrijven: toegelaten - Dienstverlening niet exclusief op be-roepelandbouw gericht: toegelaten - Laagdynamische educatieve en recreatieve functies: onder voorwaarden - Ambachtelijke activiteit, handelsactiviteit: niet toegelaten - niet-verkeersgenererende activiteiten: kan worden toegelaten (zie functiewijziging bestaande woningen)

⁵⁰ Cfr. Beleidsdoelstelling: behoud van onbebouwde ruimte in open agrarisch landschap

⁵¹ Cfr. Beleidsdoelstelling: ondersteunen van de eigenheid van de gefragmenteerde tussenruimte

Ambachtelijke bedrijvigheid		
Bestaande bedrijven	Woon-werkenclave, bedrijfsplateau	- Uitbreiding: toegelaten: mate van uitbreiding: bepaald door ruimtelijke draagkracht Voor bedrijven gelegen langs de R. de Ghellinck straat kunnen er ruimere uitbreidingsmogelijkheden worden toegekend
	woonconcentratie	- Uitbreiding: toegelaten in beperkte mate Voor bedrijven gelegen langs de R. de Ghellinck straat kunnen er ruimere uitbreidingsmogelijkheden worden toegekend
	'Mandelvallei'	- Uitbreiding: afhankelijk van (geïsoleerde) ligging; niet toegelaten nabij Mandelbeek
	'Kanaalstrook Ooigem'	- Uitbreiding: toegelaten
	'Kern Ooigem'	- Uitbreiding: in belangrijke mate in het noorden, beperkter op de grens met "Verloren Hoek"
	'Verloren Hoek'	- Uitbreiding: niet toegelaten
	Overige open ruimtegebieden	- Uitbreiding: afhankelijk van (geïsoleerde) ligging
Nieuwe bedrijven		- Enkel mogelijk binnen juridische bestemmingen
Functiewijziging van ambachtelijke bedrijven	Woon-werkenclave, bedrijfsplateau, woonconcentratie	- wonen: toegelaten: ontwikkelingsperspectieven: zie wonen - landbouw: toegelaten; ontwikkelingsperspectieven: zie landbouwbedrijvigheid - andere ambachtelijke activiteit: toegelaten (cfr. ruimtelijke draagkracht) - niet-verkeersgenererende activiteiten: toegelaten - handel en horeca: niet toegelaten
	Alle open ruimtegebieden	- wonen: toegelaten; ontwikkelingsperspectieven: zie wonen - landbouw: toegelaten; ontwikkelingsperspectieven: zie landbouwbedrijvigheid - andere ambachtelijke activiteit: toegelaten; tenzij categorie 1, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht en indien niet meer storend dan bestaande activiteit - niet-verkeersgenererende activiteiten: toegelaten - handel en horeca: niet toegelaten

BINDEND GEDEELTE

Inleiding

De **bindende bepalingen** vormen, als onderdeel van het structuurplan, de spil tussen visie (richtinggevend gedeelte) en de effectieve realisatie van deze visie op het terrein.

Het structuurplan, dus ook de bindende bepalingen, hebben van rechtswege geen enkele bindende of verordenende kracht voor de burger, m.a.w. er kunnen geen vergunningen verleend of geweigerd worden op basis van uitspraken in het structuurplan. De bindende bepalingen zijn echter wel bindend voor de gemeentelijke overheid, m.a.w. de gemeente en de instellingen die hieronder ressorteren, moeten de uitspraken in de bindende bepalingen nakomen en kunnen er onder geen beding van afwijken.

De bindende bepalingen omvatten:

- de selectie van structurerende elementen, waar een specifiek (ruimtelijk) beleid zal gevoerd worden (zoals beschreven in deel 2)
- een aantal maatregelen en acties die zullen uitgevoerd worden tijdens de planperiode

1 Bindende bepalingen m.b.t. de gewenste ruimtelijke structuur

1.1 Gebiedsgericht

Het betreft maatregelen en acties die geïntegreerd moeten benaderd en uitgewerkt worden en moeilijk per deelstructuur kunnen uitgesplitst worden. Bij de verschillende deelstructuren worden deze maatregelen enkel vermeld, met verwijzing naar het gebiedsgerichte/geïntegreerd aspect.

1.1.1 Te nemen maatregelen en acties

- opmaken gebiedsgericht / geïntegreerd GRUP (= gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) voor de gefragmenteerde tussenruimte; overleg met de provincie is hier nodig gezien de door de provincie geselecteerde open ruimteverbinding tussen Wielsbeke en Oostrozebeke en gezien de aanwezige bedrijven van bovenlokaal belang
- opmaken GRUP R. de Ghellinckstraat
Het GRUP zal een ruimtelijke en functionele optimalisatie doorvoeren.
- opmaken gebiedsgericht / geïntegreerd GRUP Balta en omgeving
- opmaken gebiedsgericht / geïntegreerd GRUP voor het gebied tussen de N382 en de Lo-beekstraat
- opmaken gebiedsgericht GRUP “venster op de Leie”

1.2 Ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur

1.2.1 Selecties

- Open agrarisch landschap: de entiteiten “Mandelvallei en aanpalende open ruimte” en “Verloren Hoek”
- Lokale ecologische infrastructuur: (aansluitend op natuurverbingsgebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang), het betreft:
 - wegbermen: delen van de oevers van het kanaal Roeselare - Leie, Drogenbroodstraat, Moerdijkstraat, Hooiestraat, Kanaalweg, Keihoek, Kouterstraat, jaagpaden langs de Leie, Pannenstraat en Rijksweg, Driekoningenstraat, Grote Molstenstraat, Meulebeeksestraat, Ooigemstraat, Vierlindenstraat en Vijvedreef, Beukenlaan, Bontekoewegel, Bossenstraat, Boudewijnstraat, Breestraat, Gaverstraat, Heirweg, Hulstersestraat, Kruishoek, Lindestraat (recente bermbegroeiing), Ridder de Ghellinckstraat en Wakkensesteenweg.
 - Boseenheden: Waterbos
 - Clustervankleinelandselementen: in het noordoosten van de entiteit “Mandelvallei”
 - Beekvalleien: Sint-Baafs-Vijvebeek, Moerdijkbeek, Loverbeek, Gaverbeek, Knokkebeek, Molstenbeek, Paddebeek en Kasteelbeek

1.2.2 Te nemen maatregelen en acties

- opmaken GRUP voor “open agrarisch landschap”, met als belangrijk element het afbakenen van lokale bouwvrije zones
- opmaken GRUP-agrarische structuur voor de “gefragmenteerde tussenruimte” (cfr. gebiedsgericht GRUP gefragmenteerde tussenruimte)
- subsidiereglement voor aanleg/onderhoud KLE

1.2.3 Specifiek project

- ~~Uitbouw speelbos te Sint-Baafs-Vijve, langsheen de nieuwe Leie aan de kant van het De-medtshuis~~

1.3 Nederzettingsstructuur

1.3.1 Selecties

- Woonuitbreidingsgebied Molenstraat: in te zetten voor het opvangen van de woningbehoefte tot 2017 onder voorbehoud dat deze gronden woonuitbreidingsgebied blijven, zoniet wordt Sint-Baafs-Vijve Plaats West aangesneden.
- inbreidingsprojecten (gebied voor exclusief wonen en verwante activiteiten (geen bedrijvigheid)) op nog niet of gedeeltelijk uitgeruste gronden: Schaapdreef (W1), t Kasteel (W2), Superspan (W3) en Loverhoek (W4)
- ~~inbreidingsproject binnen goedgekeurde verkaveling: G. Gezellestraat Ooigem~~
- ~~gemeenschapsvoorzieningszone voor uitbreiding dienstverlening naar bejaarden: A1, Waterstraat~~
- bundelen van openbare diensten en voorzieningen: site Hernieuwenburg
- te onttrekken aan het woningaanbod: H1, Lobeek
- woon-werkenclave: Driekoningen, Abele, Kruishoek, Leiehoek
- woonconcentratie: Stamphoek, Rijksweg 1, Rijksweg 2, R. de Ghellinckstraat 1 en R. de Ghellinckstraat 2
- ~~zonevreemde woningen: beperkte uitbreiding (herbouwen verplaatsen uitgesloten behalve bij overmacht): "open agrarisch landschap" en "Leievallei"~~
- ~~zonevreemde woningen: regelgeving volgens Vlaamsniveau: de woon-werkenclaves en de woningen binnen de 'gefragmenteerde tussenruimte' en andere open ruimtegebieden behalve 'open agrarisch landschap' en 'Leievallei'~~
- dichtheden: richtdichtheid 18 woningen per ha (spil 15-20 woningen per ha) in de statistische sectoren A00, A02, C00, C01 en B001; elders minimum 12 woningen per ha, met een gemiddelde van 15 over de totale gemeente.

1.3.2 Te nemen maatregelen en acties

- opmaken GRUP Plaats (centrum Sint-Baafs-Vijve) (cfr. herinrichting kern en bouw polyvalente zaal)
- opmaken GRUP Hernieuwenburg
- opmaken GRUP Molenstraat, onder voorbehoud dat de gronden woonuitbreidingsgebied blijven, zoniet wordt Sint-Baafs-Vijve Plaats West aangesneden.
- opmaken GRUP uitbreiding begraafplaats
- opmaken GRUP R. de Ghellinckstraat
- opmaken GRUP voor Balta en omgeving (cfr. gebiedsgericht GRUP Balta en omgeving)
- opmaken van een woonplan
- opmaken van een categorisering van het bouwkundig erfgoed
- ~~onderzoek naar mogelijke belasting op onbebouwde percelen~~
- ~~afbakenen van bijzondere gebieden binnen de door het Vlaamse Gewest afgebakende woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden waarbinnen een hogere sanerings- en renovatiepremie geldt, gekoppeld aan de wooncode gedefinieerd op Vlaams niveau~~

1.3.3 Specifieke projecten

- Wielsbeke:
 - ontwikkelen van een kwalitatief woongebied in het reconversiegebied Superspan
 - herinrichten van de site Hernieuwenburg in functie van het bundelen van openbare diensten en voorzieningen
 - uitbreiden van de begraafplaats tot hoofdbegraafplaats voor de dubbelkern
 - ~~realisatie van een zone voor gemeenschapsvoorziening, dienstverlening voor senioren aan de Waterstraat~~

- Ooigem:
 - ~~realiseren van huisvestingsmogelijkheden aan de G. Gezellestraat binnen een bestaand woongebied en gekoppeld aan de bouw van een polyvalente ruimte~~
 - ~~herinrichting publiek domein nabij het klooster in relatie tot de renovatie van het klooster door de sociale bouwmaatschappij ter realisatie van sociale huurwoningen~~
- Sint-Baafs-Vijve:
 - ~~Herinrichting kern en bouw van polyvalente zaal.~~
 - Herinrichting kern en renovatie en mogelijke uitbreiding van 'Den Aert' als polyvalente zaal.
 - Ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Plaats in samenhang met de herwaardering van het centrum en van de relatie met de Leiemeander.

1.4 Ruimtelijke structuur bedrijvigheid

1.4.1 Selecties

- Woon-werkenclave: Driekoningen, Abele, Kruishoek, Leiehoek
- Woonconcentratie: Stamphoek, Rijksweg I, Rijksweg II, R. de Ghellinckstraat I en R. de Ghellinckstraat II
- Bedrijfsplateau: bedrijvigheid rond Balta, Beaulieu, Unilin Bosspan, Unilin Anatex en Ideal Tuft
- Locatie voor nieuw lokaal bedrijventerrein: aan de oostzijde van het kanaal, meer bepaald tussen het industrieterrein 'Vaartstraat' en de grens met Oostrozebeke
- Locatie voor nieuw terrein voor kantoren en dienstverlenende bedrijvigheid: tussen de N382 en de Lobeekstraat

1.4.2 Te nemen maatregelen en acties

- opmaken GRUP voor de woon-werkenclaves
- ~~opmaken GRUP ontwikkelingsmogelijkheden voor tot op heden niet-benutte KMO-zones~~
- opmaken GRUP R. de Ghellinckstraat.
- opmaken van een studie 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 GRUP voor een (deel van het) nieuw lokaal bedrijventerrein in de zone ingesloten tussen het kanaal, de Grote Molstenstraat en de grens met Oostrozebeke; op basis van, ten laatste gelijktijdig, omgezette verspreide KMO-zones naar een open ruimte bestemming. ~~overleg met de provincie over het putten uit het reservepakket aan bedrijventerreinen is nodig~~
- onderzoek naar maatregelen die het op de markt brengen van de KMO-gronden, niet opgenomen in de planologische ruil, stimuleren.
- opmaken GRUP bedrijvigheid voor de "gefragmenteerde tussenruimte" (cfr. gebiedsgericht GRUP gefragmenteerde tussenruimte)
- opmaken GRUP voor Balta en omgeving (cfr. gebiedsgericht GRUP Balta en omgeving)
- opmaken GRUP voor een nieuw terrein voor kantoren, diensten en op handel gerichte bedrijvigheid voor de zone begrepen tussen de N382 en de Lobeekstraat (cfr. gebiedsgericht GRUP N382- Lobeekstraat)
- ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven aangeven voor bestaande lokale bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kern
- onderzoek naar mogelijke belasting op onbebouwde industriegrond

1.4.3 Specifieke projecten

- ~~alternatieve ontsluiting van bedrijven gelegen ten westen van het kanaal Roeselare-Leie~~

1.5 Toeristisch-recreatieve structuur

1.5.1 Selecties

- ~~locatie voor te herlokaliseren sportterreinen: de zone tussen de N382 en de Lobeekstraat~~
- Site Kraaienhof: recreatieve sportvoorzieningen in openlucht
- Site Lobeekstraat: binnensporten en enkele tennisvelden

1.5.2 Te nemen maatregelen en acties

- Opmaak van een GRUP voor de uitbreiding van de site Kraaienhof
- opmaken van een GRUP-recreatiepark voor de herlokalisatie van een nieuwe sporthal en enkele tennisterreinen in de zone begrepen tussen de N382 en de Lobeekstraat (cfr. gebiedsgericht GRUP N382-Lobeekstraat)
- verbindingen voor langzaam verkeer tussen de verschillende kernen en de Leiemeanders worden onderzocht en operationeel gemaakt
- ~~optimaliseren van sport- en recreatiefaciliteiten bij het Kraaienhof, gekoppeld aan de opmaak van een GRUP voor Balta en ruime omgeving (ontsluiting, parkeermogelijkheden).~~

1.5.3 Specifieke projecten

- Sint-Baafs-Vijve:
 - ~~herinrichten plein in relatie met museum en omgeving André Demedtshuis, in relatie met de bouw van een polyvalente ruimte en in relatie met een op lange termijn (bij aantoonbare behoefte) aan te snijden woongebied (Plaats West) aan de Leieoevers.~~
 - Herinrichten plein in relatie met museum en omgeving André Demedtshuis, in relatie met de renovatie van een polyvalente ruimte en in relatie met het woongebied (Plaats West) aan de Leieoevers.
 - ~~renovatie en herinrichting school ten behoeve van plaatselijk jeugd- en verenigingsactiviteiten~~
 - ~~aanleg speelbos te Sint-Baafs-Vijve aan de kant van het Demedtshuis en tegen de nieuwe Leie aan~~

1.6 Verkeers- en vervoersstructuur

1.6.1 Selecties

- Lokale verbindingswegen:
 - N357, nl. de deeltracé's N327 – N43 (in Wielsbeke) en Molenstraat – grens Oostrozebeke
 - N327 – Wakkensesteenweg
 - Stationstraat – Ooigemstraat
 - Desselgensestraat (vanaf de 1e linie Regimentstraat richting Desselgem)
 - Bavikhoofsestraat (vanaf de G. Gezellestraat richting Hulste)
 - Molenstraat (deeltracé N382 – Ooigemstraat)
 - Heirweg
 - Bossenstraat
 - Fabiolalaan

- Lokale ontsluitingswegen:
 - N357: tussen de N327 en de Molenstraat (in Wielsbeke)
 - Molenstraat (deeltracé N357 – N382)
 - Baron van der Bruggenlaan
 - Abelestraat
 - Wielsbeeksestraat
 - Bavikhoofsestraat (deeltracé Desselgensestraat – G. Gezellestraat)
 - Desselgensestraat (deeltracé Bavikhoofsestraat – 1e linie Regimentstraat)
 - Oostrozebeeksestraat (deeltracé Wielsbeeksestraat – Fabiolalaan)

De overige lokale wegen hebben een verblijfsfunctie en behoren tot verblijfsgebieden

- Industriële ontsluitingswegen:
 - Wakkensesteenweg (specifiek voor de ontsluiting van Balta)
 - R. de Ghellinckstraat en Breestraat (voor de ontsluiting van resp. Unilin (Anatex) en (Bosspan))
 - Rijksweg, tracé tussen het rondpunt (kruising met de Breestraat) en kruising met de Molenstraat
 - Heirweg (specifiek voor de ontsluiting van Beaulieu met vrachtverkeer); autoverkeer komt via de Bossenstraat
 - Oostrozebeeksestraat (tussen de Kanaalweg en de kruising met de Zwaantjesstraat)
 - Zwaantjesstraat (tussen Oostrozebeeksestraat en Fabiolalaan)
 - Guido Gezellestraat (vanaf de Oostrozebeeksestraat richting kanaal)
 - Vaartstraat (parallel met het kanaal Roeselare-Leie)

- Wegen met tonnagebepaling:
 - Rijksweg tussen de Wakkensesteenweg en de Molenstraat
 - Oostrozebeeksestraat, tracé tussen Fabiolalaan en Desselgensestraat.

- Lokale fietsroutes:
 - Molenstraat – Heirweg
 - Bavikhoofsestraat – Wielsbeeksestraat – Ooigemstraat – Stationstraat
 - Guido Gezellestraat (van de Bavikhoofsestraat tot de Fabiolalaan)
 - Vierlindenstraat – R. de Ghellinckstraat – Breestraat
 - W.B. Cartonstraat – Roterijstraat – Abelestraat – Bossenstraat
 - Lobeekstraat – Kapellestraat – Schoolstraat
 - Kloosterdreef

1.6.2 Te nemen maatregelen en acties

- herinrichten N357
- aanleggen van nieuwe of verbeteren van bestaande fietspaden
- onderzoek naar en realiseren van een optimale ontsluiting van het bedrijventerrein 'Vaartstraat' op het tracé van de N382
- invoeren tonnenmaatbeperkingen
- herinrichten R. de Ghellinckstraat – Breesstraat in functie van vrachtverkeer
- herziening mobiliteitsplan

2 Ondersteunende maatregelen en acties

2.1 Jaarprogramma

De gemeente stelt een jaarprogramma op, met tijd- en kostenraming over:

- verplichte taken
- beleidstaken
- omschrijving van de verschillende projecten
- noodzakelijk stedenbouwkundig onderzoek en op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen
- overlegpartners en -momenten

De beschikbaarheid over budgettaire middelen om het gewenste beleid te realiseren is essentieel. Onderzocht kan worden in welke mate, naast de eigen middelen, ook een beroep kan gedaan worden op subsidies of bijdragen vanuit de private sector om bepaalde acties te realiseren. Vanuit deze optiek is een koppeling van het actieplan aan de jaarlijkse begroting van belang.

2.2 Sensibilisering

De structuurplanning biedt interessante aanknopingspunten om de brede bevolking te informeren en te sensibiliseren. Het creëren van een maatschappelijk draagvlak is van belang voor het realiseren van de doelstellingen van het gemeentelijk beleid. Hoe meer deze doelstellingen door de eigen bevolking, en door de verschillende sectoren in de gemeente (bedrijven, handel, toerisme,...), gedragen wordt, hoe groter de slaagkansen voor het beleid. Een specifieke actie in dit verband is het sensibiliseren van bedrijfsleiders voor het opstellen van bedrijfsvervoersplannen

2.3 Overleg

Na het voorstellen van het GRS aan de gemeenteraad vindt overleg plaats met de bevolking, de buurgemeenten (grensoverschrijdend overleg), de Lijn, AWV, ~~AWZ~~, ~~W&Z~~, ...