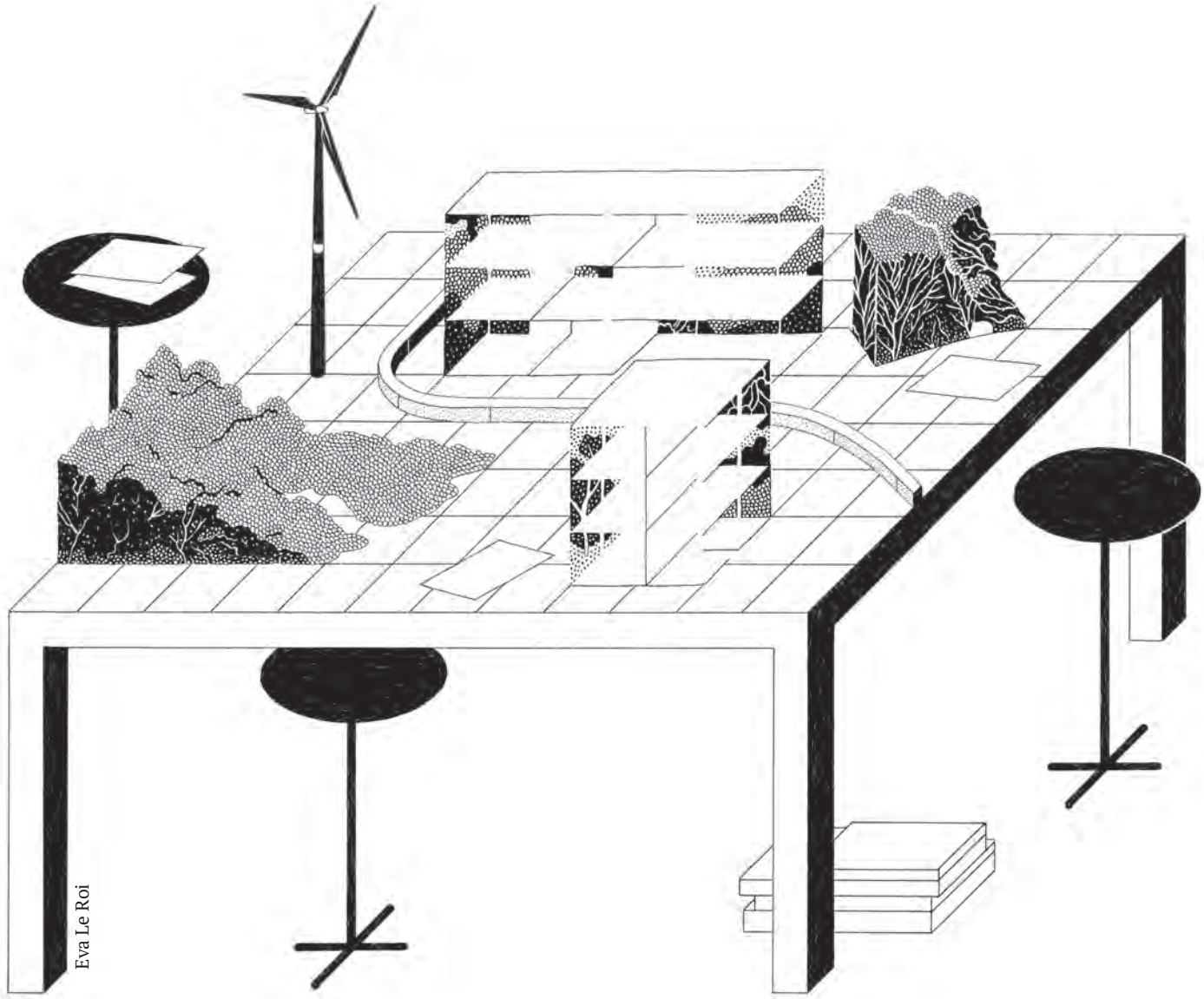
BWMSTR SCAN

ZULTE EINDRAPPORT

25 APRIL 2019

Maat-ontwerpers, Voorland, Tractebel



Eva Le Roi

TRACTEBEL ENGIE

VOORLAND

MAAT — ONTWERPERS

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan
Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving
Ilse Van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilsbroekx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester Scan
Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept
www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan
www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam
Filip Buyse, Maat-ontwerpers
Charlotte Jacobs, Maat-ontwerpers
Elke Dhaenens, Maat-ontwerpers
Els Terryn, Voorland
Anton Christiaens, Voorland
Anneleen Dhondt, Tractebel
Mathias Cornille, Tractebel
Fien De Buysere, Tractebel

Externe experten
Michiel Dehaene, Universiteit Gent
Kobe Boussauw, VUB

Vlaanderen verbeelding werkt
BWMSTR Team Vlaams Bouwmeester
AGENTSCHAP NATUUR & BOS
DEPARTEMENT OMGEVING
VERENIGING VLAAMSE PROVINCIES
VVSG
VLAAMSE LAND MAATSCHAPPIJ

01.
VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	12
1.2	Kencijfers	14
1.3	Ruimtelijke beschrijving	18

02.
DIAGNOSE

	OVERZICHT	23
2.1	Kernverdichting en -versterking	25
2.2	Open Ruimte	26
2.3	Mobiliteit	27
2.4	Energie	27
2.5	Regelgeving en publiek ondernemerschap	27

03.
AMBITIE

	SAMENVATTENDE AMBITIES	43
3.1	Sturend woonbeleid	44
3.2	De open ruimte als troef	48
3.3	Ruimte voor bedrijvigheid en ondernemerschap	51

04.
TRANSITIEAGENDA

4.1	Strategische projecten	56
4.2	Actieplan	66
4.3	Aanbevelingen hogere overheid	74

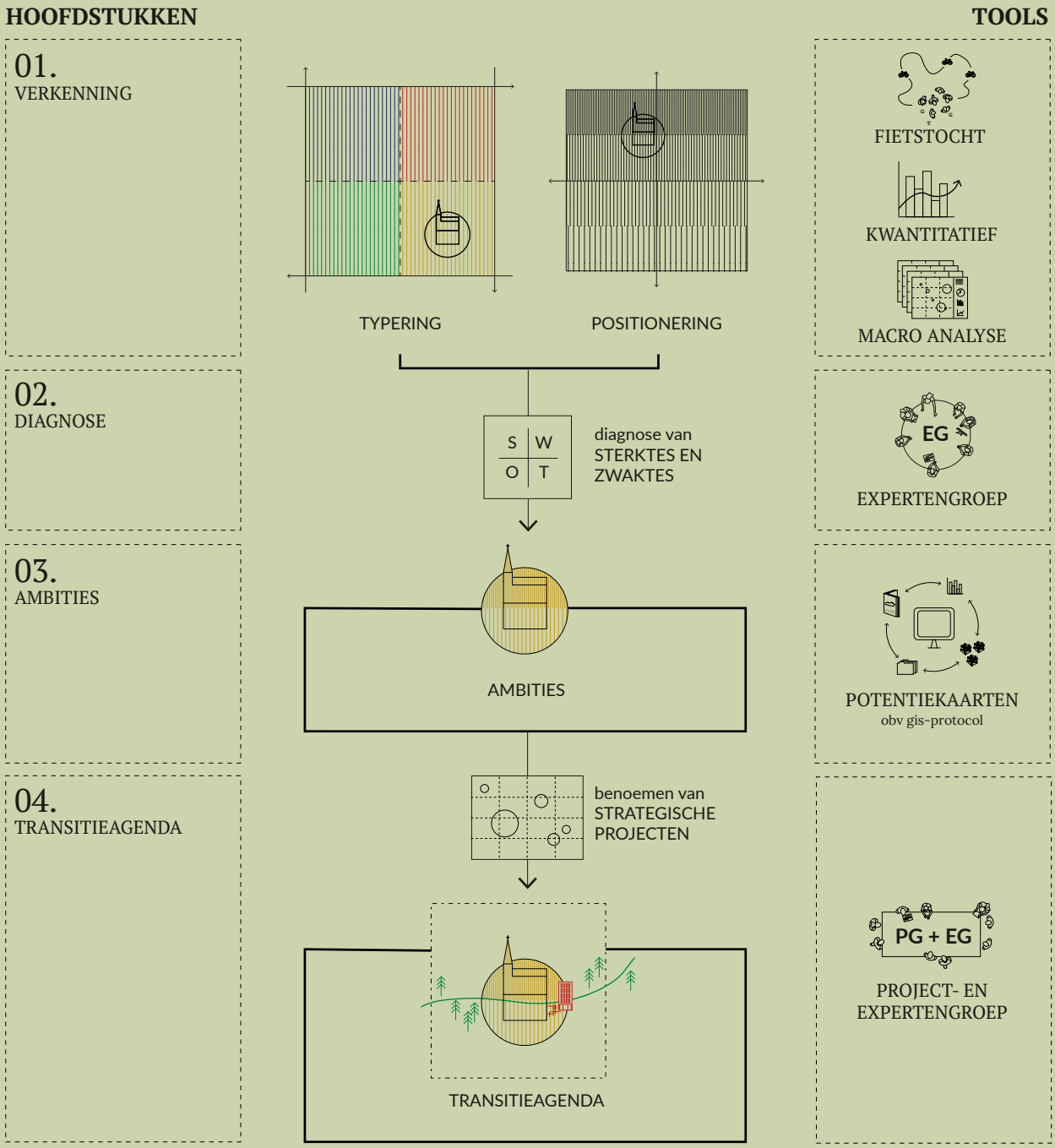
05.
BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota	78
5.2	Zooms gisprotocol	80
5.3	Lopende projecten Zulte	87
5.4	Bronnen	89

Gemeente Zulte, 1971

LEESWIJZER

Voorliggend rapport is de bouwmeesterscan van de gemeente Zulte. De aanpak voor de uitvoering van deze scan steunt op de methodologie van de Dorpenstudie[1] en wordt in onderstaand schema verbeeld. De verschillende stappen in dit onderzoek (centraal in het schema) komen overeen met de verschillende hoofdstukken in dit rapport (links in het schema). Bij elke stap zijn tools ingezet (rechts in het schema) die ook in dit rapport zijn verwerkt.



[1] Maat-ontwerpers, Ontwerpend onderzoek naar kernversterking in Vlaanderen, in opdracht van Departement Ruimte Vlaanderen, 2017.
https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/docs/Onderzoek/102_20170207_Eindrapport_Ontwerpend_onderzoek_naar_kernversterking_in_vlaanderen.pdf

WOORD VOORAF

Deze studie kwam tot stand in opdracht van het gemeentebestuur van Zulte in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

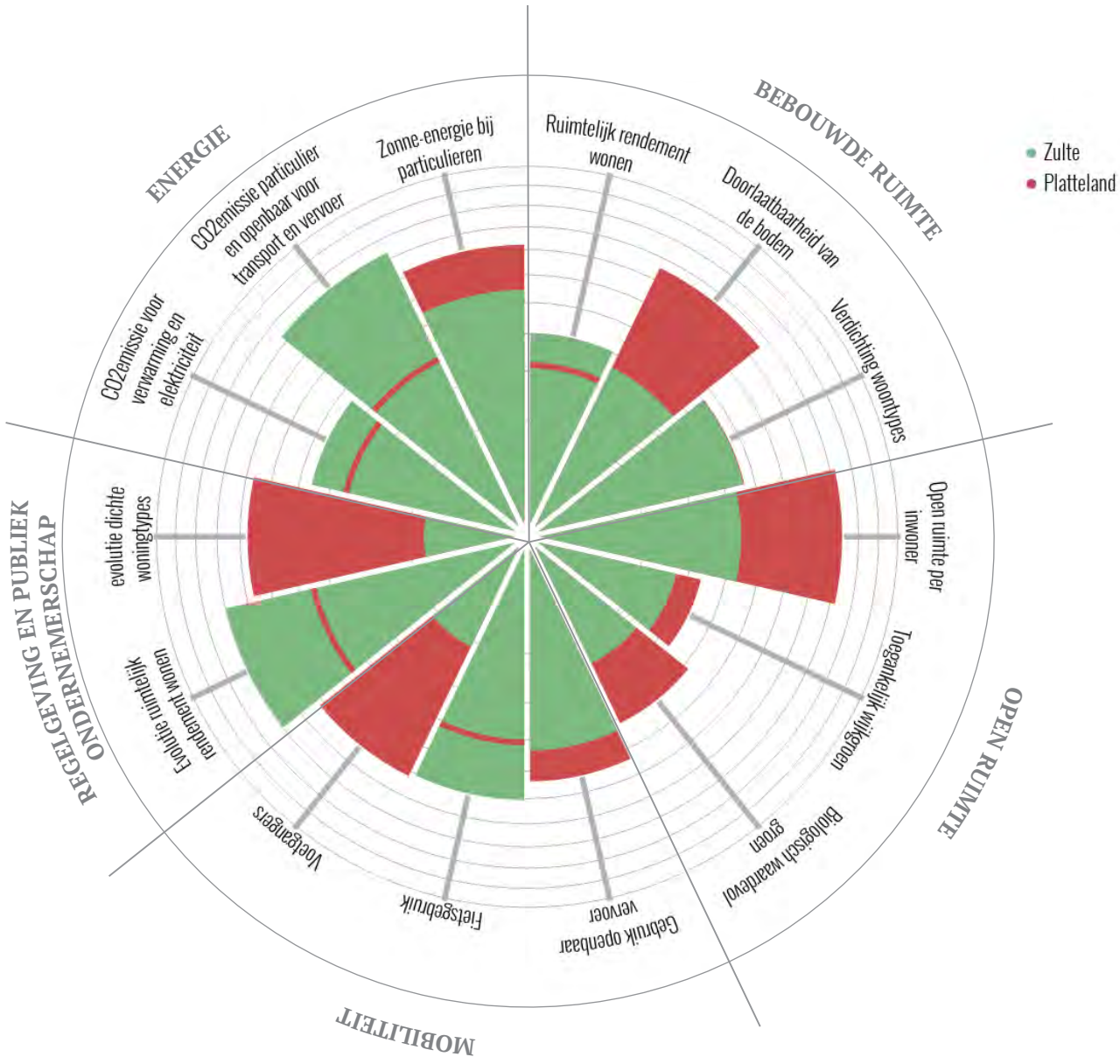
De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Deze kan ook zorgen voor een hogere kostenefficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.

01.
VERKENNING



BWMSTR scan

Rangorde in Vlaanderen
vergelijking met referentiecategorie platteland. In de tabel op p. 11
wordt ook de vergelijking gemaakt met de referentiecategorie "overgangs-
gebied", die voor de gemeente meer van toepassing is.
Zie methodologische nota in 05. Bijlage

Naam gemeente			Zulte
Aantal inwoners (2018)	**15720**		
	Zulte	*gemiddelde platteland*	*gemiddelde overgangsgebied*
Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal Inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)	26	24	30
Percentage doorlatende oppervlakte (2012)	83%	89%	85%
Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)	47%	47%	45%
aantal m^2 open ruimte per inwoner (2017)	1 376	3 397	1 756
Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)	39%	49%	86%
Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)	6%	14%	28%
Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)	11,7%	13,0%	14,5%
Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)	13,3%	9,7%	12,3%
Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)	1,9%	3,9%	3,0%
Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017)	-0,09	-0,63	-0,49
Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)	-0,1%	1,6%	2,4%
CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	3,99	4,25	4,01
CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	2,67	5,65	5,44
Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016	0,51	0,62	0,56

1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

KORTE HISTORIEK

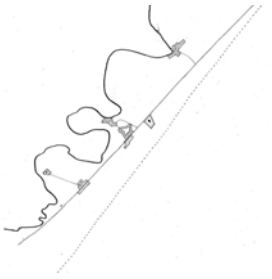
Historisch maakten Machelen en Olsene deel uit van een dorpengordel langs de oude oevers van de Leie. Het gehucht Zulte ontstond langs het historische tracé Gent-Kortrijk ter hoogte van de dreef naar het kasteel Ter Lake. Na de eerste heraanleg van de Leie heroriënteerde Olsene zich ook langs dit tracé. Staatsrechterlijk behoorden de dorpskernen tot de kasselrij Kortrijk (11e eeuw), administratief behoorden ze tot de roede van Deinze. Na de annexatie van de Franse Republiek (1795) werd het oude graafschap verdeeld in twee departementen: Leie en Schelde. Zulte, Olsene en Machelen vielen onder het Scheldedepartement, waaruit in 1814, onder Hollandse bezetting het huidige Oost-Vlaanderen is gegroeid. Tot dan hadden de dorpen het uitzicht van een 'lappendeken', gevormd door heerlijkheden en leengronden. In de 19e en eerste helft van de 20ste eeuw kende Zulte een sterke groei door de komst van handel en nijverheid en een belangrijke vlashandel en -teelt. Ook de aanwezigheid en verbetering van de talrijke verkeerswegen, de rijksweg 14 (N43), de spoorweg Gent-Kortrijk (met stations in Machelen, Olsene en Zulte), de verbrede en gekanaliseerde Leie en later de nabijheid van de autosnelweg werkten stimulerend voor de uitbouw tot industriegebied.

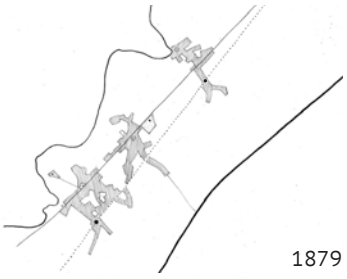
De huidige fusie vond plaats in januari 1977. Vandaag is Zulte uitgegroeid tot een gemeente met ruim 15.000 inwoners. Zulte ligt op de as tussen Gent en Kortrijk, in de nabijheid van de stedelijke kernen Deinze en Waregem. Na de fusie werden de treinstations Machelen, Olsene en Zulte gesloten en gesloopt.

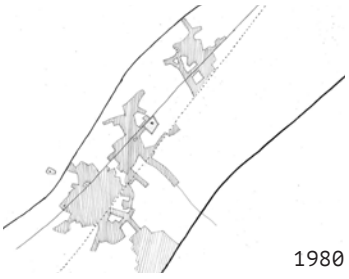
De kern Machelen groeide in de nabijheid van Deinze uit tot een toeristisch aantrekkelijk dorp langs een (oude) Leiemeander. Olsene ontwikkelde zich als kruispuntdorp langs belangrijke gewestwegen met administratieve diensten. Zulte is de enige commerciële kern van de gemeente en is in inwonersaantallen quasi even groot als Machelen en Olsene samen.

FIETSTOCHT

Om binnen het korte tijdsbestek van de bouwmeesterscan het veldonderzoek zo efficiënt mogelijk, maar tegelijk ook kwalitatief aan te pakken, organiseerde de gemeente een fietstocht voor het projectteam. De fietstocht stelt de gemeente in staat heel direct en concreet te verduidelijken waar ze zelf kwaliteiten, potenties en ruimtelijke uitdagingen ziet. Het projectteam krijgt hierdoor een beter beeld van de bebouwde en onbebouwde ruimte, inzicht in de voor- en achterkanten van belangrijke doorgangswegen, verkavelingen, open ruimte, … Dit stelt het projectteam op zijn beurt in staat om zicht te krijgen op de focus die de gemeente zelf legt, en welk ruimtelijk beleid momenteel wordt gevoerd. Tijdens de fietstocht is ingegaan op de vier thema's van de bouwmeesterscan: kernverdichting en -versterking, open ruimte, mobiliteit en regelgeving & publiek ondernemerschap.


1842


1879


1980

1.

2.

3.

4.

5.

6.

1. KERNVERSTERKING
De herinrichting van de dorpskernen staat op de agenda van de gemeente. De algemene ruimtelijke focus ligt vooral op harde bestemmingen en minder op open ruimte.

2. OPEN RUIMTE
Het open ruimte gebied tussen de kernen bestaat voornamelijk uit landbouwgebied met onderbroken beekvalleien en versnipperde lintbebouwing. Ten noorden van de gemeente ligt de Leievallei, maar de natuurlijke waarde is laag sinds de rechttrekking en kanalisering van de Leie.

3. KERNVERSTERKING
De kern van Machelen verschilt op vlak van dynamiek met de andere twee kernen. Machelen is ontstaan als een historisch Leiedorp en is ondertussen uitgebouwd als een charmante belevingskern langs oude Leiearm, met een (boven)lokaal recratief programma, het Raveel museum en verschillende horecazaken.

4. MOBILITEIT
De Steenweg is zeer bepalend, vooral in de kernen Olsene en Zulte. Veel commerciële voorzieningen en woningen oriënteren zich op deze drukke as. Bij de opmaak van het nieuwe beleidsplan blijft de focus van de gemeente liggen op kernversterking rond de steenweg.

5. KERNVERSTERKING
Versnipperde bedrijvigheid is eigen aan de streek. In Zulte worden veel RUP's opgesteld om bedrijven zone-eigen te maken, vaak ook met de bedoeling om uitbreidingen te beperken. De verweving tussen nijverheid & wonen vormt zowel een meerwaarde als een uitdaging om de leefbaarheid te garanderen.

6. REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP
Zulte heeft veel historische, weinig centraal gelegen WUG's. Om die weg te werken hanteert de gemeente een eigen strategie waarbij ze ontwikkelingen beperkt toelaat in ruil voor bebossing van het achterliggende deel van dezelfde eigendom - in verhouding tot de waardebepaling van de bouwgrond t.o.v. het WUG.

1.2 KENCIJFERS

KERNVERDICHTING

Zulte is een groeigemeente. Het inwoners- en huishoudensaantal steeg het afgelopen decennium relatief sterk en er wordt verdere (sterke) groei voorspeld. Opvallend is een lage afhankelijkheidsratio en dus het grote aandeel 20- tot 65-jarigen in vergelijking met kinderen en 65-plussers. Het stijgende inwonersaantal zorgde voor een toename van de bebouwde oppervlakte. Alle kernen groeiden, voornamelijk in de rand van de kernen. Het aantal huishoudens buiten de kernen nam af. De dominantie van verkavelingen met open en halfopen woningtypes is opvallend. De leefdichtheid is bijzonder laag (19 inwoners per hectare bebouwing; 26 inwoners per hectare in woongebied). De kern Zulte ligt binnen de woonmarkt Waregem. De kern Machelen is onderdeel van woonmarkt Gent; en Olsene is op beide woonmarkten georiënteerd. Verhuisbewegingen volgen algemeen genomen de zuidwestelijke richting: nieuwe inwoners komen uit Deinze/Gent, wegtrekkende inwoners verhuizen richting Waregem/Dentergem.

OPEN RUIMTE

Zulte is vandaag slechts in beperkte mate de landbouwgemeente die ze vroeger was. In het landbouwgebied tussen Olsene, Machelen en de E17 is de versnippering beperkt gebleven. Het gebied is droogtegevoelig omwille van de zandbodem. In het algemeen is de overstromingsgevoeligheid in de gemeente beperkt tot een kleine zone rond de beekvalleien en de oude Leie. De gemeente scoort slecht op haar areaal van biologisch waardevolle groene ruimte: enkel langs de Gaverbeek ligt een klein erkend natuurgebied. Vijf deelgebieden van het natuurcompensatieproject 'Rivierherstel Leie' liggen echter (gedeeltelijk) op het grondgebied van Zulte. ANB kreeg de opdracht van de Vlaamse Regering om deze natte natuur te ontwikkelen.

Zulte zet weinig in op de productie van duurzame energie. Op het grondgebied van Zulte staan geen windturbines, wel op twee plaatsen net buiten de gemeente.

MOBILITEIT

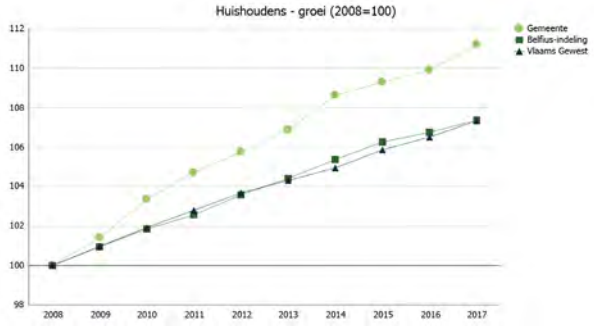
De auto is voor Zultenaren het dominante vervoersmiddel. Volgens het Curieuze Neuzen onderzoek is de luchtkwaliteit goed tot zeer goed, maar de verkeersleefbaarheid en -veiligheid langs de N43 – die de dorpskernen Olsene en Zulte doorkruist – is zeer laag. Er wordt sterk geïnvesteerd in fietsinfrastructuur, met twee fietssnelwegen die Zulte parallel doorkruisen op de as Deinze-Waregem en een herinrichting van de N43 in functie van fietsveiligheid. Op diezelfde as bedient één buslijn de regio tussen Deinze en Waregem. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is algemeen genomen slecht door een lage frequentie, drukke verkeersroute en slechte afstemming op het treinnetwerk.

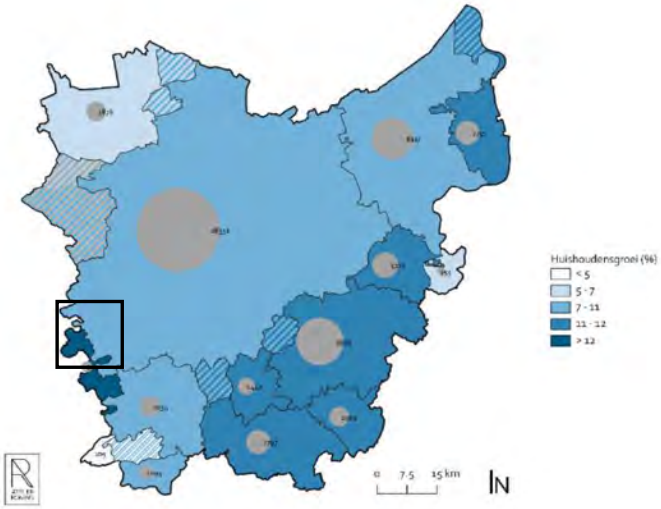
KERNVERSTERKING

De drie kernen hebben een goed tot zeer goed uitgebouwd voorzieningenapparaat. Iedere kern heeft een basisschool en kinderopvang. Ouderenzorg en welzijn zijn geconcentreerd in de kern Zulte. De gemeente heeft een relatief laag aantal zorgplaatsen voor senioren. In alle kernen is er relatief veel kleinhandel, maar in Zulte is deze kleinhandel het sterkst. Wat toegankelijk wijkgroen betreft, scoort Zulte ondermaats in vergelijking met andere Vlaamse gemeenten. De gemeente heeft relatief weinig erfgoed. De oude dorpskernen van Machelen en Olsene vormen hierop een uitzondering. Een aantal historische, industriële panden in Olsene en Zulte hebben ook beeldbepalende kwaliteiten. Historische nijverheid langs de Leievaart en spoorweg, en baanwinkelontwikkelingen aan de steenweg resulteerden in verspreid liggende en geïsoleerde industriegebieden. Een aantal bedrijventerreinen van bovenlokaal niveau zijn ingebed in het woonweefsel van de drie kernen. Het regionaal bedrijventerrein Zaubeek langs de E17 is een bovenlokaal economisch knooppunt (BEK).

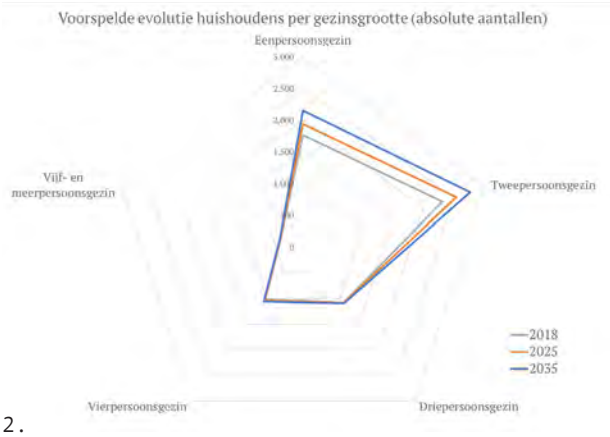
PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP EN REGELGEVING

Er is nog een groot aanbod woonuitbreidingsgebied (meer dan 100 hectare), meestal perifeer gelegen ten opzichte van de kernen. Opvallend is de grote inwonerstevredenheid met betrekking tot beleidsparticipatie en –informatie vanuit het bestuur.Zulte heeft een aantal BPA's, maar vooral veel RUP's en dus ook veel ervaring met het opmaken van RUP's. Dit zijn hoofdzakelijk RUP's op maat van een project. Zulte beschikt over een zeer recente en uitgewerkt Algemene Stedenbouwkundige Verordening (ASV) waarin ook aspecten i.v.m. kernverdichting zijn opgenomen. Het GRS van de gemeente dateert van 2003, het beleidsplan Ruimte Zulte is in opmaak. De gemeente ziet de resultaten van deze bouwmeesterscan als belangrijke input voor haar beleidsplan.

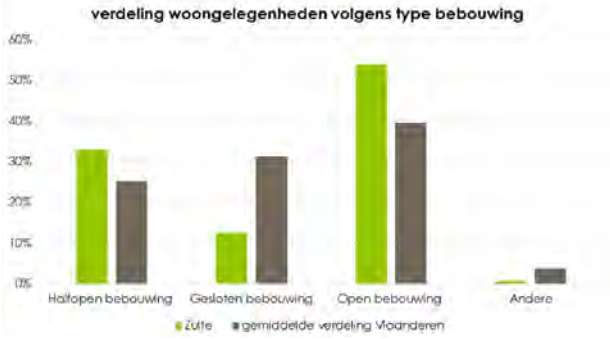




1.



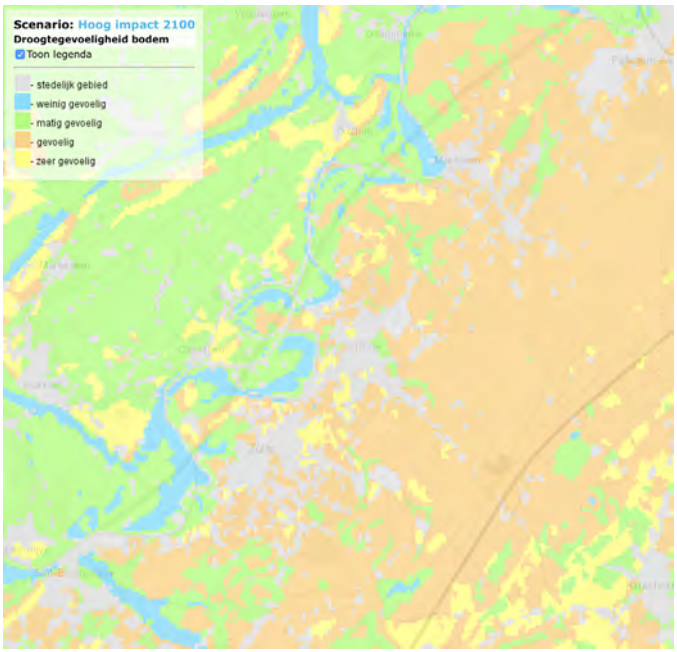
2.



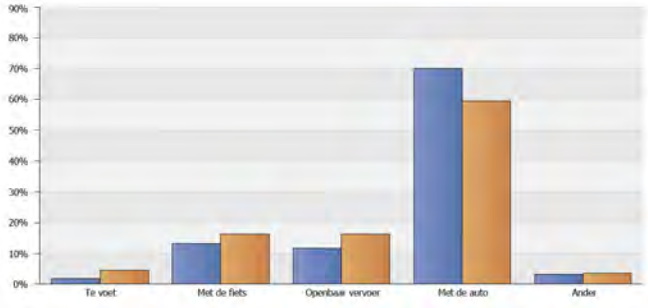
3.

1. Het aantal huishoudens groeide in Zulte relatief sterk. In de woonmarktstudie van provincie Oost-Vlaanderen wordt Zulte aangeduid als de sterkst groeiende gemeente van de provincie (+ 15,2% aantal huishoudens tegen 2035). De verwachte stijging van het aantal inwoners in Zulte is geen gevolg van hoge geboortecijfers, wel van een positief verhuissaldo.
2. Tussen 2018 en 2035 zullen enkel het aantal eenpersoons- en tweepersoonsgezinnen stijgen, grotere gezinnen stagneren in aantal. In 2035 zal naar schatting 66% van de gezinnen niet groter zijn dan 2 personen, vandaag is dat al 62%.
3. Bijna 90% van de woongelegenheden zijn eengezinswoningen. Die eengezinswoningen zijn bijna uitsluiten open en halfopen bebouwing. Het bebouwde patrimonium bestaat grofweg uit verkavelingen, linten en steenwegtypologieën.

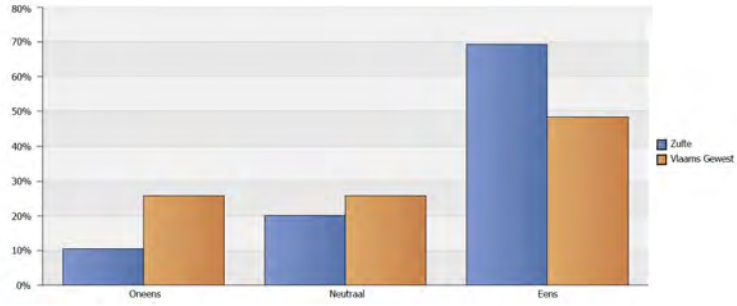
1.

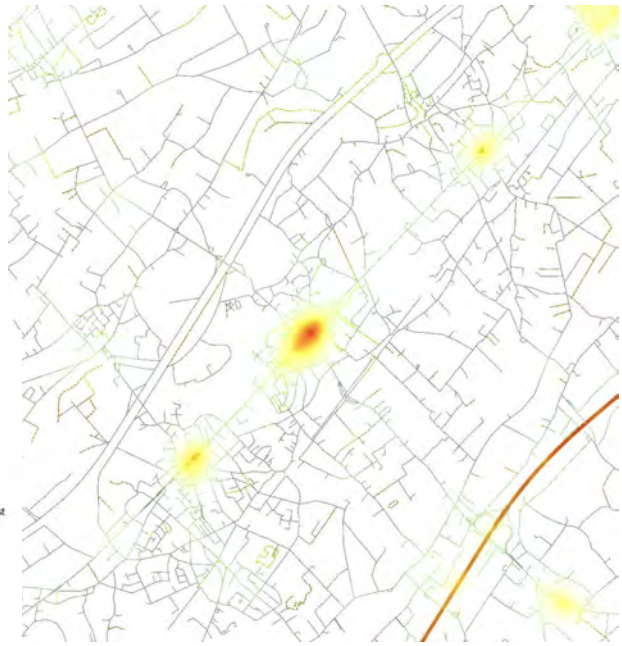


2.



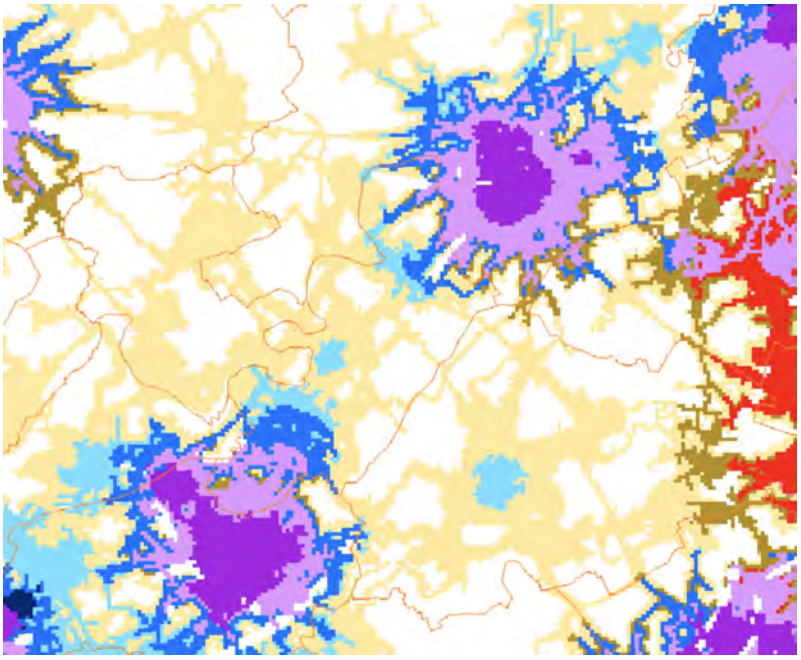
3.



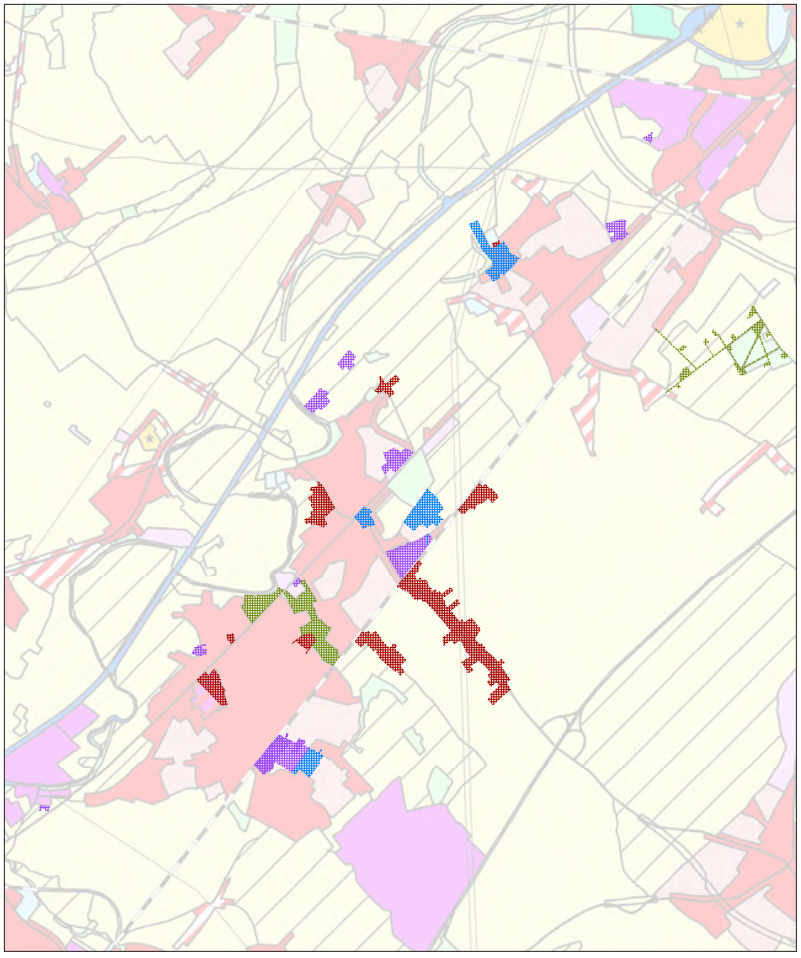


4.

1. In het betonrapport van Natuurpunt en VITO valt de lage leefdichtheid in de gemeente op.
2. De gevolgen van de klimaatopwarming zullen zich in Zulte vooral manifesteren via periodes van droogte. Het landbouwgebied ten oosten van de Leie is gevoelig tot zeer gevoelig voor droogte.
3. Modale verdeling naar dominant vervoersmiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, volgens aandeel van de inwoners (%). Ondanks de aanwezigheid van goed uitgebouwde (bovenlokale) fiets-infrastructuur blijft het autogebruik relatief hoog. Verkeersongevallen vinden hoofdzakelijk plaats langs de N43, in de dorpskern van Olsene en in mindere mate Zulte.
4. Aandeel (%) van de inwoners dat zich voldoende geïnformeerd voelt over de beslissingen in en door de gemeente. De inwoners van Zulte zijn zeer tevreden over de informering door het bestuur.



Volgens de VITO-kansenkaart heeft de gemeente 'een matige ligging voor verdere ontwikkeling'. Alle kernen hebben een goed tot zeer goed voorzieningenniveau, maar een beperkte OV-knooppuntwaarde. Olsene heeft volgens de studie de minste ontwikkelingskansen.



Op het grondgebied van Zulte zijn er 25 RUP's opgemaakt, vaak voor bedrijven. Op die manier kan de gemeente de mogelijkheden voor de bedrijven beperken of ze zone-eigen maken.

(1) open ruimte
(2) bedrijvigheid
(3) voorzieningen
(4) wonen

1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

MACRO-ANALYSE

KERNVERDICHTING

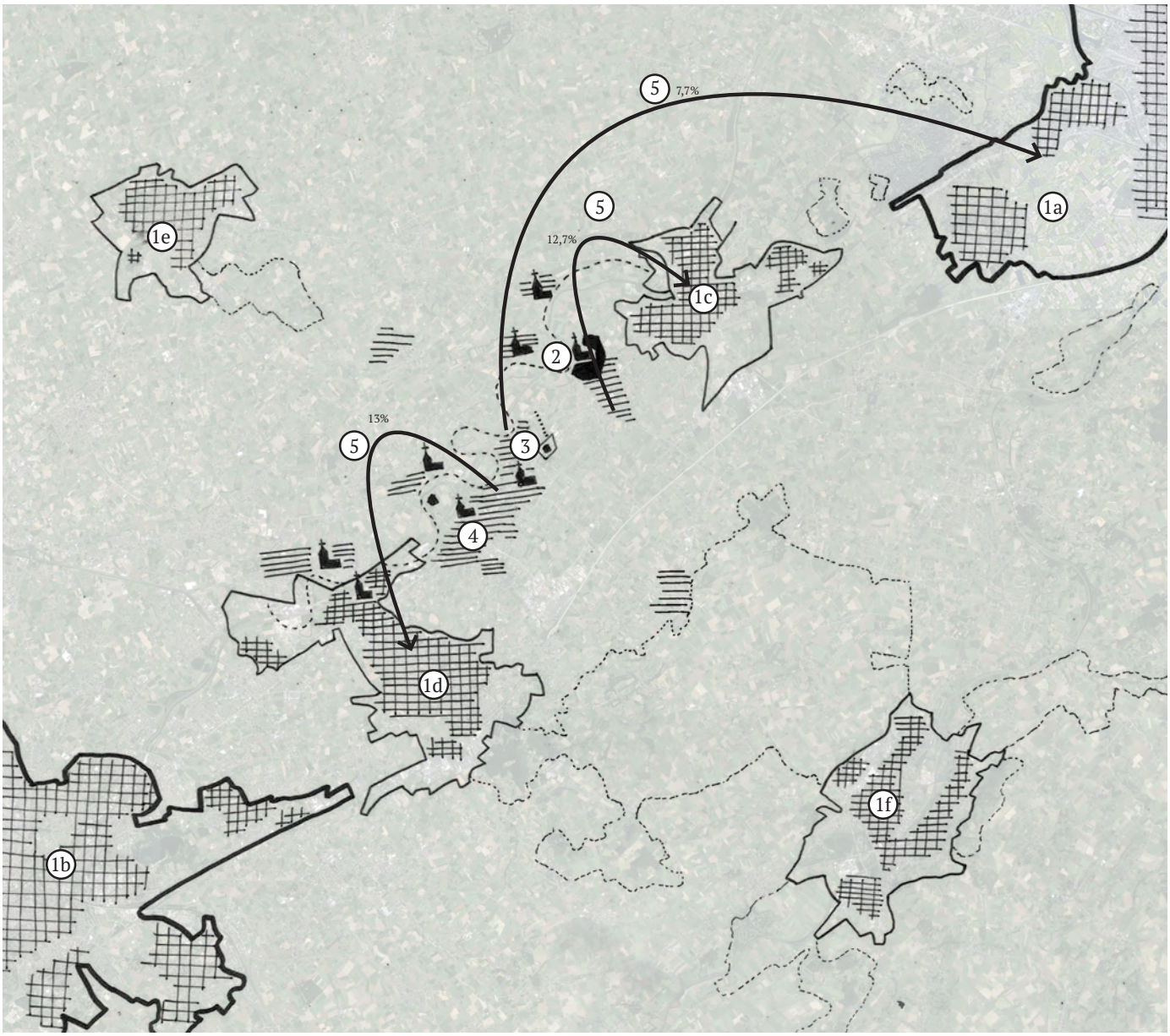
(1) Zulte ligt op de ‘metropolitane’ as van het grootstedelijk gebied Gent (a) en het regionaal stedelijk gebied Kortrijk (b), tussen de kleinstedelijke gebieden Deinze (c) en Waregem (d), en in de nabijheid van de kleinstedelijke gebieden Tielt (e) en Oudenaarde (f).

(2) Machelen en Olsene maakten oorspronkelijk deel uit van een historische dorpengordel langs de leie. Na de rechttrekking van de Leie heeft enkel de dorpskern van Machelen de relatie met de (oude) Leie behouden.

(3) Olsene heroriënteerde zich weg van de Leie richting de steenweg en is ontwikkeld als een verdicht lint op de kruising van twee belangrijke gewestwegen.

(4) De dorpskern Zulte is historisch gegroei langs de steenweg maar kende een expansie richting de spoorweg, rond het voormalige treinstation.

(5) De pendelstroom ent zich voornamelijk op Waregem (13%), Deinze (12,7%) en Gent (7,7%).



OPEN RUIMTE

(1) Zulte bevindt zich ten noordwesten in de Leievallei (a) en ten zuidoosten in zandig gebied (b). Het open ruimte gebied rondom de gemeente bestaat voornamelijk uit herbevestigd agrarisch gebied.

(2) Ten zuiden van Zulte, nabij Waregem, ligt de Gaverbeekvallei met een behouden meersenlandschap.

(3) De gemeente werd historisch dooraderd door overstromingsgevoelige beekvalleien en een sterke bebossing. Beide zijn grotendeels verdwenen. Enkel de Zaubeek is zichtbaar als groen lint tussen de kernen Olsene en Zulte, met restanten van bospercelen en bomenrijen.

(4) Zulte ligt in de nabijheid van het beschermd Schelde-Leie interfluvium (Vlaamse Ardennen).

(5) Het meanderlandschap is een gevolg van de rechttrekking en kanalisering van de Leie. Tussen Wervik en Deinze is een zoekzone aangeduid voor 500ha natuurcompensatie in het Seine-Schelde project.

(6) De overstromingsgevoeligheid is laag door de ophoging en egalisering van grote gebieden, met een versnelde waterafvoer tot gevolg.

(7) Tussen Zulte en Gent wordt het meersenlandschap rond de Leie ingericht en beheerd als natuurpark Levende Leie (deels gerealiseerd).

MOBILITEIT

(1) Op regionale schaal wordt het gebied dubbel doorkruist en ontsloten door de steenweg N43 (a) en de autosnelweg E17 (b)

(2) Oorspronkelijk hadden Zulte en Machelen een opstapplaats op de spoorlijn Gent-Kortrijk. Vandaag zijn de meest dichtsbijzijnde stations in Deinze of Waregem.

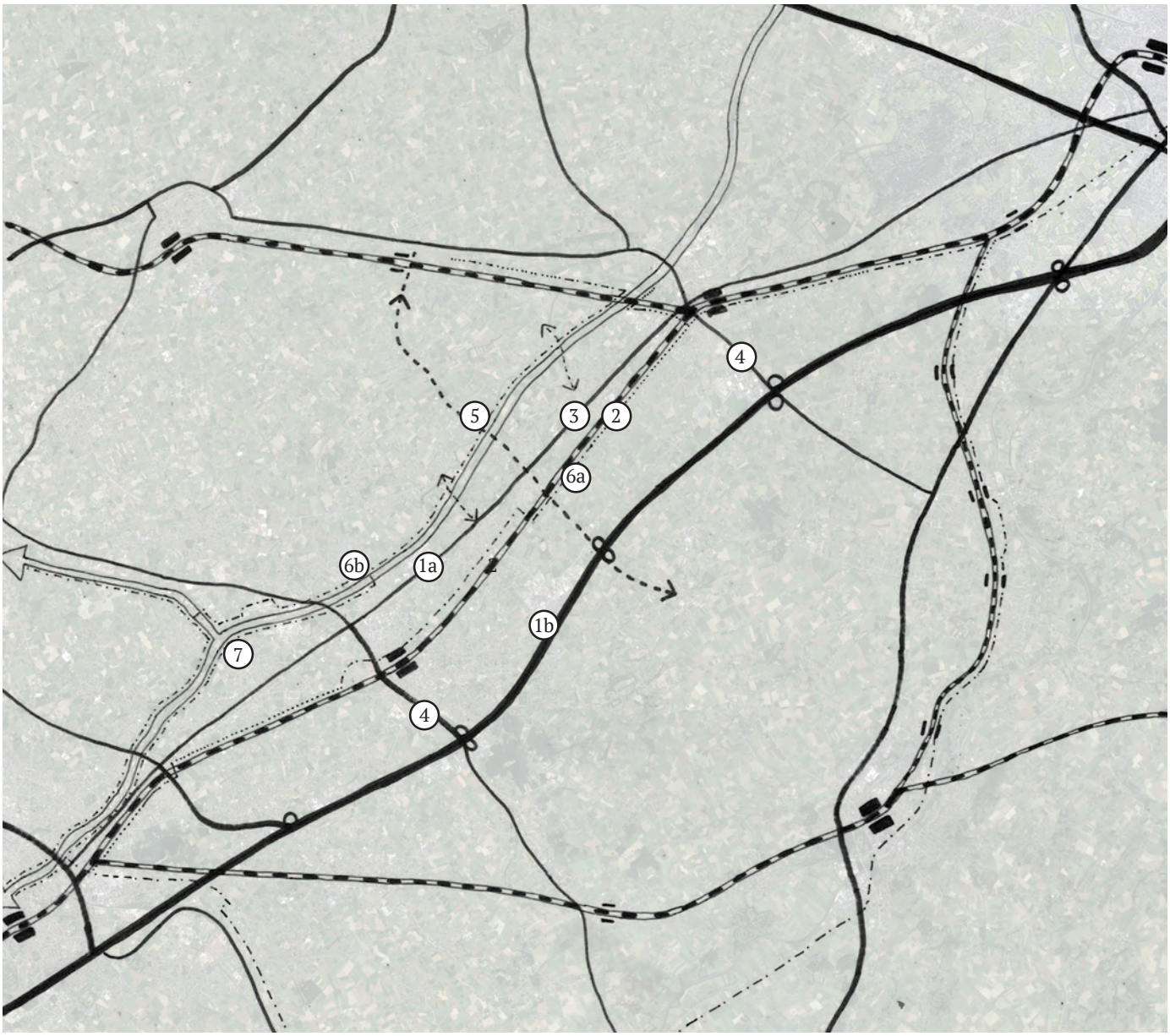
(3) De versnipperde bedrijvigheid veroorzaakt veel doorgaand vrachtverkeer op de gewestweg N43.

(4) Rondom Zulte bedienen de N35 en N382 een secundaire oost-west verbinding.

(5) In Zulte zijn er drie verbindingen over de Leievaart, waarvan de N459 in Olsene een regionale verbinding bedient.

(6) De fietssnelweg F7 Gent-Kortrijk (a) is gedeeltelijk aangelegd langs de spoorlijn. Langs de Leievaart loopt ter hoogte van Zulte parallel de fietssnelweg F371 Komen-Deinze (b).

(7) De Leie(vaart) vormt een belangrijke transportas voor industrie. In Zulte is er geen watergebonden bedrijvigheid meer.



KERNVERSTERKING

(1) De drie kernen van Zulte zijn uitgerust met basisvoorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang en sportterreinen.

(2) Regionale voorzieningen zijn terug te vinden in Deinze en Waregem. Beide steden zetten ook in op grootschalige detailhandel en winkelkerngebied.

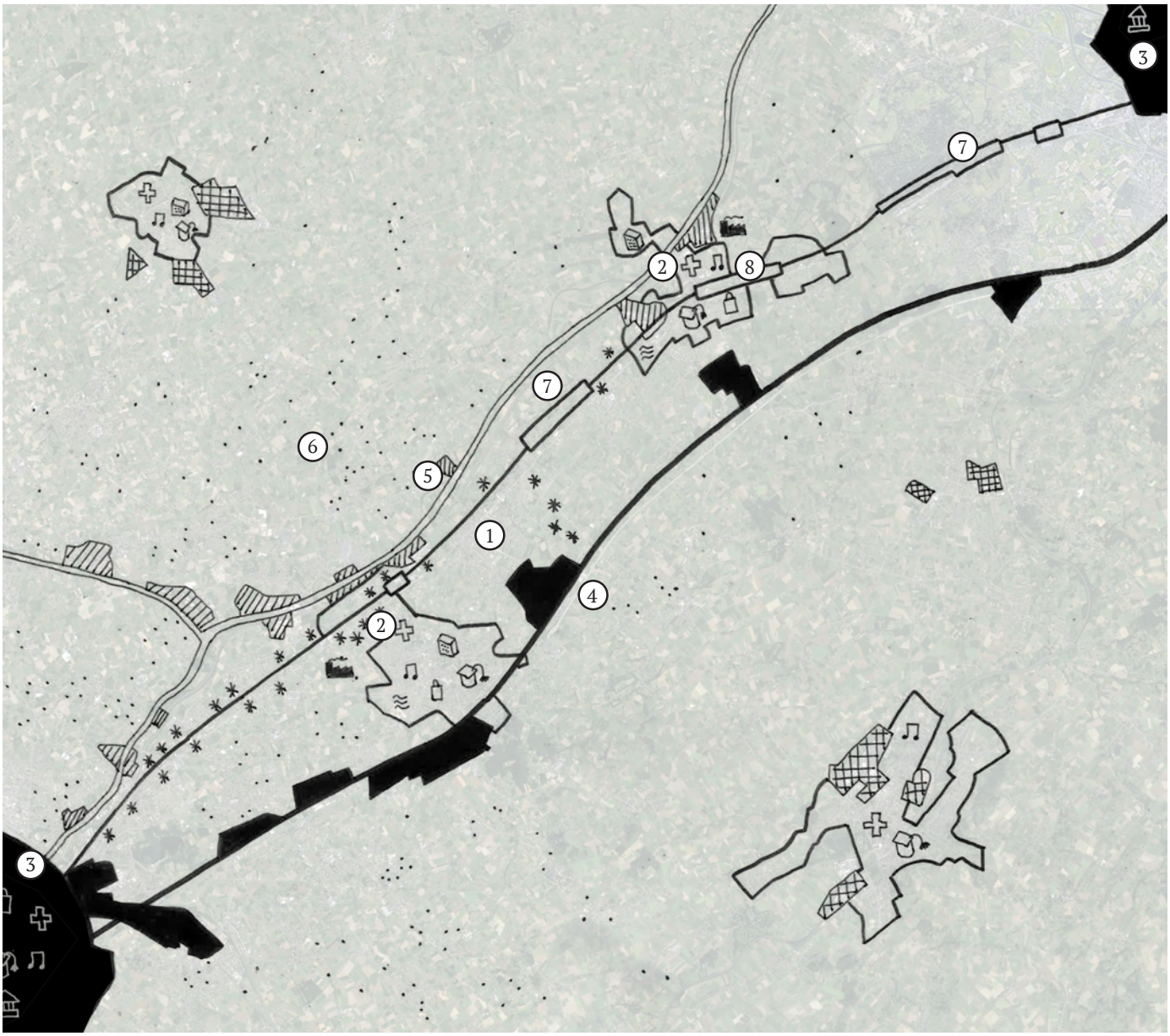
(3) Metropolitane voorzieningen zijn terug te vinden in Gent en Kortrijk

(4) Langs de E17 zijn er verschillende regionale industrieterreinen ontwikkeld.

(5) Langs de Leievaart en spoorweg is historische bedrijvigheid terug te vinden. In de kern van Olsene is er industrieel erfgoed aanwezig met een beeldbepalende kwaliteit.

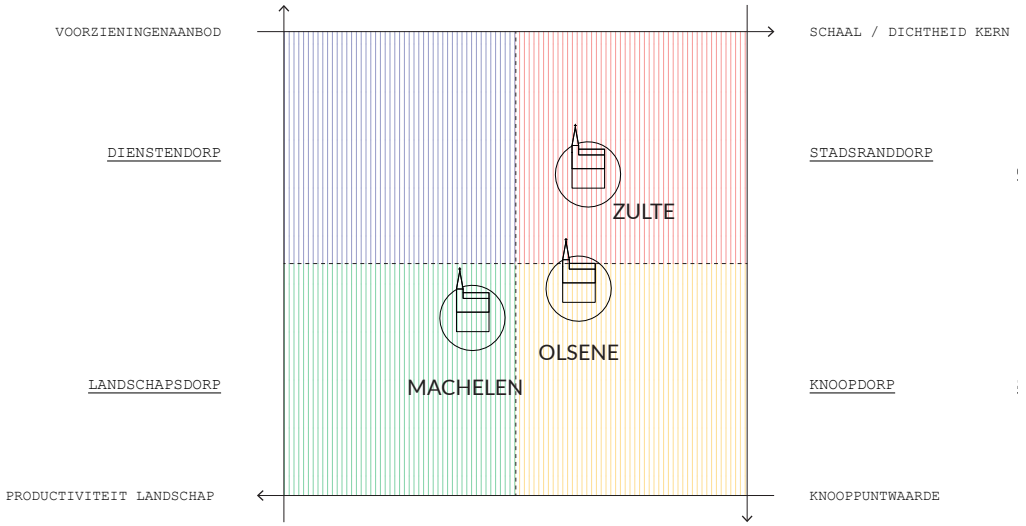
(6) Het gebied wordt gekenmerkt door puntsgewijze ambachtelijke bedrijvigheid die toeneemt richting Waregem en Kortrijk.

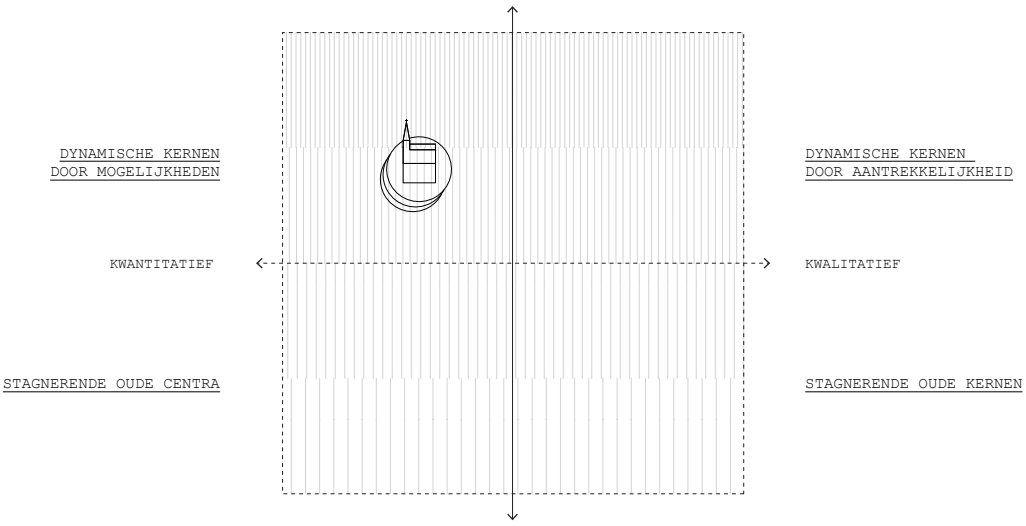
(7) Tussen Gent en Kortrijk zijn er langs de N43 veel baanwinkels. Ter hoogte van Machelen ligt een kleinhandelslint dat voornamelijk bestaat uit garages.



02.

DIAGNOSE


VOORZIENINGENAANBOD
SCHAAL / DICHTHEID KERN
DIENSTENDORP
STADSRANDDORP
ZULTE
OLSENE
MACHELEN
LANDSCHAPSDORP
KNOOPDORP
PRODUCTIVITEIT LANDSCHAP
KNOOPPUNTWAARDE

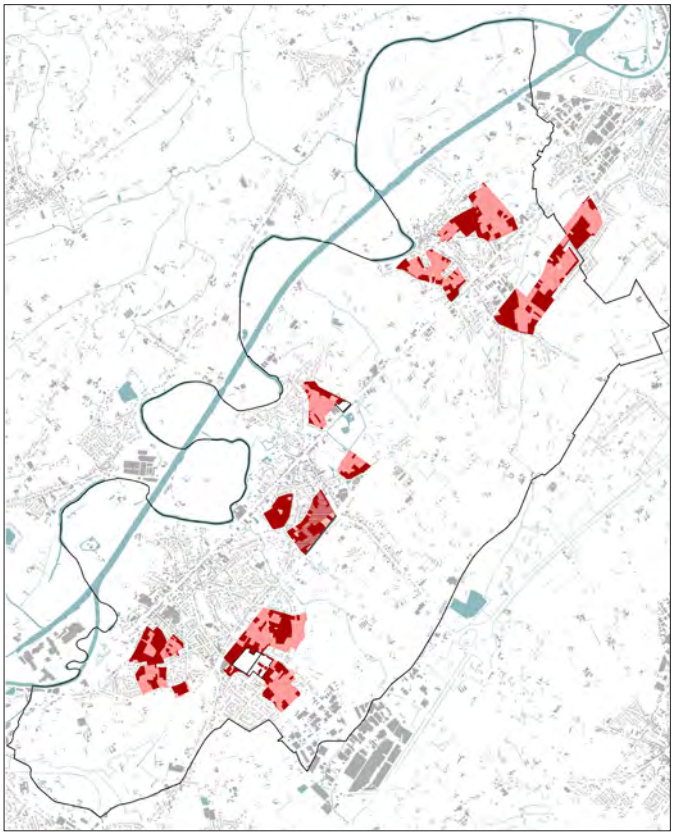

DYNAMISCHE KERNEN
DOOR MOGELIJKHEDEN
DYNAMISCHE KERNEN
DOOR AANTREKKELIJKHEID
KWANTITATIEF
KWALITATIEF
STAGNERENDE OUDE CENTRA
STAGNERENDE OUDE KERNEN

TYPERING

De typering is verschillend voor iedere kern: Zulte heeft voornamelijk kenmerken van een stadsranddorp. Het is een woonkern met veel basisvoorzieningen en een commercieel aanbod, in de rand van kleinstedelijk Waregem. Machelen is een landschapsdorp. De kleine historische kern heeft de relatie met de oude Leiearm behouden en onderhoudt een cultureel-recreatief programma op (boven) lokale schaal. Olsene is een knoopdorp. De kern is gegroeid als een verdicht lint op de kruising van twee belangrijke gewestwegen en vormt het administratief hart van de gemeente.

POSITIONERING

Zulte is een dynamische gemeente, waarbij deze dynamiek vooral ontstaat uit mogelijkheden. Zulte is voor ontwikkelaars en investeerders een interessante gemeente door de voorspelde groei in huishoudens, het groot aandeel actieve bevolking (20 tot 65-jarigen), de lokale werkgelegenheid, de nabijheid van twee stedelijke kernen (Deinze en Waregem) en (maar !) ook door de gunstige ligging voor automobilisten aan de E17.



Zulte heeft bijzonder veel woonuitbreidingsgebied, waar ze (projectgebonden) zeer sturend mee omgaan.

- bebouwd
- te onderzoeken
- geen uitspraak
- deels niet vrijgegeven
- niet vrij gegeven
- infrastructuur

S

- Diversiteit van dorpscentra
- historische verweving
  wonen-werken
- verschillende brownfieldprojecten met ambitieuze plannen rond openbaar domein
- Nabijheid van werk
  (op regionaal niveau)
- Grote inwonerstevredenheid ivm beleidsparticipatie
- Nabijheid goed bediende treinstations (Zulte, Machelen)
- (Geplande) bovenlokale fietsinfrastructuur
- Hoog basisvoorzieningenniveau in de kernen en nabijheid regionale voorzieningen
- Administratie met een grote capaciteit en de wil om een pioniersrol op te nemen (bijv. mobipunten - verdichting)

W

- Weinig inzet op open ruimte
- Weinig kwalitatieve publieke ruimte in Zulte en Olsene
- Weinig duurzaam ruimtegebruik
  in zones voor bedrijvigheid
- Onduidelijke grens kern en open ruimte (o.a. verlinting N43)
- Lage verkeersleefbaarheid en -veiligheid door de dominante aanwezigheid van (vracht) verkeer (Olsene, Zulte)
- Weinig inzet op duurzame energieproductie
- Lage woondensiteit en
  eenzijdige woontypologieën

O

- aanpakken gelijkgrondse overwegen
- Leievallei als bovenlokaal, kwalitatief
  open ruimte gebied
- Klimaatopwarming:
  stijgend risico op extreme droogte
- Grote woonreserve maakt sturend woonbeleid moeilijk
- Veel investeringen in de gemeente door positieve bevolkingsprognose
- Stijgende vraag naar korte keten en natuurinclusieve landbouw
- Landbouwers zonder opvolger:
  historisch beheerder van open ruimte verdwijnt
- Kansen voor windenergie
- ontwikkelingskansen in de nabijheid van (toekomstige) fietssnelwegen
- De steenweg = ongewenste woonomgeving (maatschappelijk en cultureel)
- Bevolkingsgroei in buitengebiedgemeente
- historisch verspreide
  ambachtelijke bedrijvigheid

T

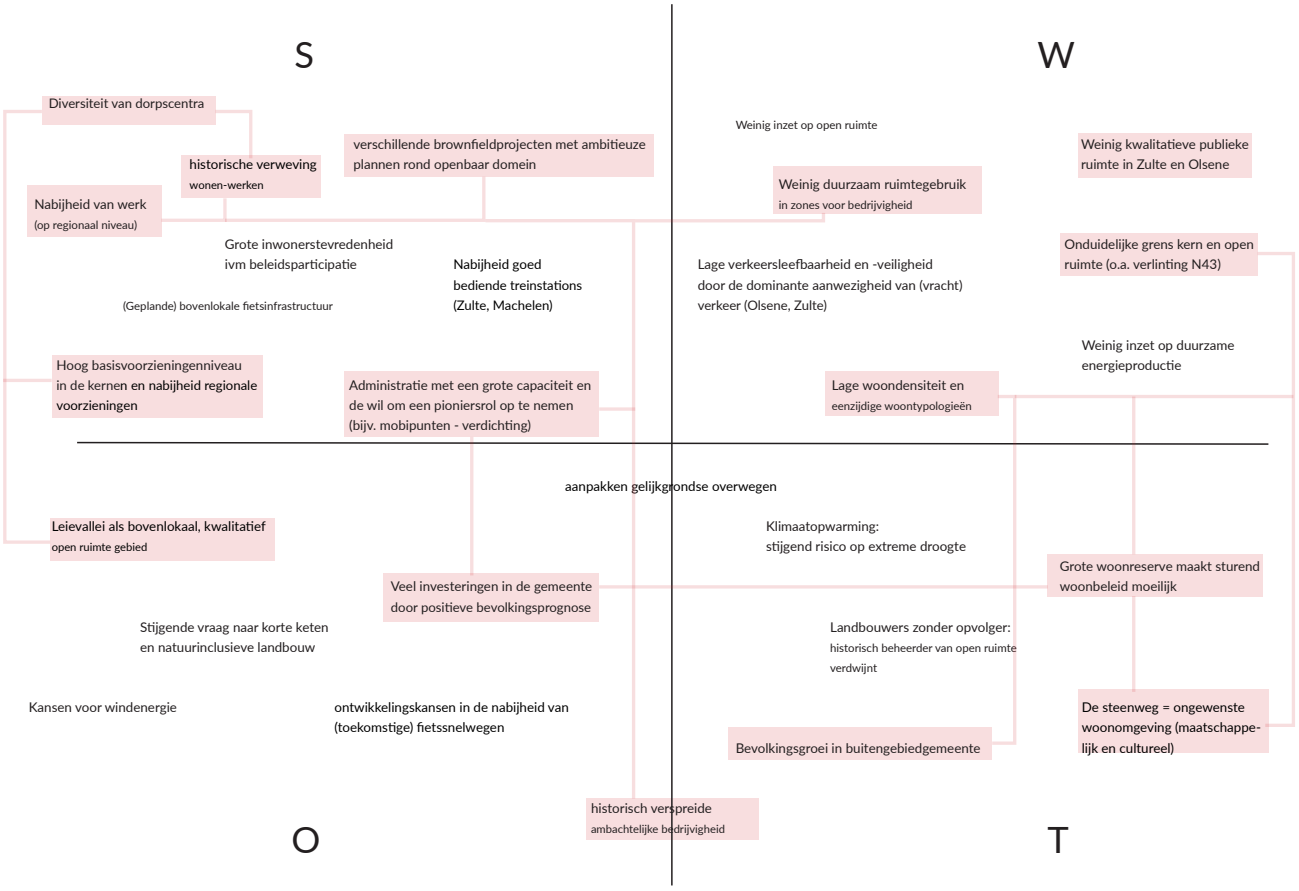
KERNVERDICHTING EN -VERSTERKING

Zulte heeft uitgesproken kwaliteiten: een hoog niveau van basisvoorzieningen, drie levendige kernen met specifieke kwaliteiten en een open ruimte die uitgespeeld kan worden als ideale woon- en leefomgeving. De gemeente heeft een relatief hoge jobratio en profiteert voor secundaire voorzieningen en werk ook van de nabijheid van Waregem en Deinze.

De gemeente zit in een positieve flow, er is een grote inwonerstevredenheid over het gevoerde beleid en de gemeente (administratie + bestuur) durft met ondersteuning van de intercommunale Veneco een sturende rol opnemen in het kernverdichtingsbeleid. Er is veel vraag naar nieuwe wooneenheden en de woonprognoses voorspellen een verdere groei, wat veel investeringen in de gemeente impliceert. De gemeente heeft hierbij de kans om die investeringen ruimtelijk te sturen, zodat gewenste locaties (her)ontwikkelen op een kwalitatieve manier.

Zulte, Olsene en Machelen zijn drie verschillende kernen, met een eigen identiteit en eigen kwaliteiten en uitdagingen. De kern Machelen-aan-de-Leie heeft een meer (boven)lokaal toeristisch-cultureel profiel, als geboortedorp van Roger Raveel, met een oriëntatie richting de historische Leievallei. De kern Olsene ligt op het kruispunt van twee drukke steenwegen, maar is door zijn (auto)bereikbaarheid ook een administratief dienstendorp met relatief veel ondernemingen. De kern Zulte is de grootste en meest verstedelijkte kern met een sterke oriëntatie op Waregem, een uitgebreid handelsapparaat, en een sterke verwevenheid tussen wonen en werken.

Zulte heeft een grote verdichtingsopgave. Open en halfopen bebouwing domineren het woonpatrimonium en in de nabije toekomst is de bouw van een kleine 300 extra (half)open grondgebonden woningen voor gezinnen gepland, zie bijlage pag86. Nochtans manifesteert de verwachte groei zich nagenoeg uitsluitend in de toename van een- en tweepersoonshuishoudens. De transformatie van de verouderde verkavelingswijken uit de jaren '60 tot '80, naar meer dichte mengvormen van gestapelde en gesloten bebouwing, zal voor Zulte een grote uitdaging zijn. De verhuisbewegingen komen in deze wijken op gang en een al dan niet succesvolle generatiewissel zal een invloed hebben op de dynamische uitstraling van de gemeente.

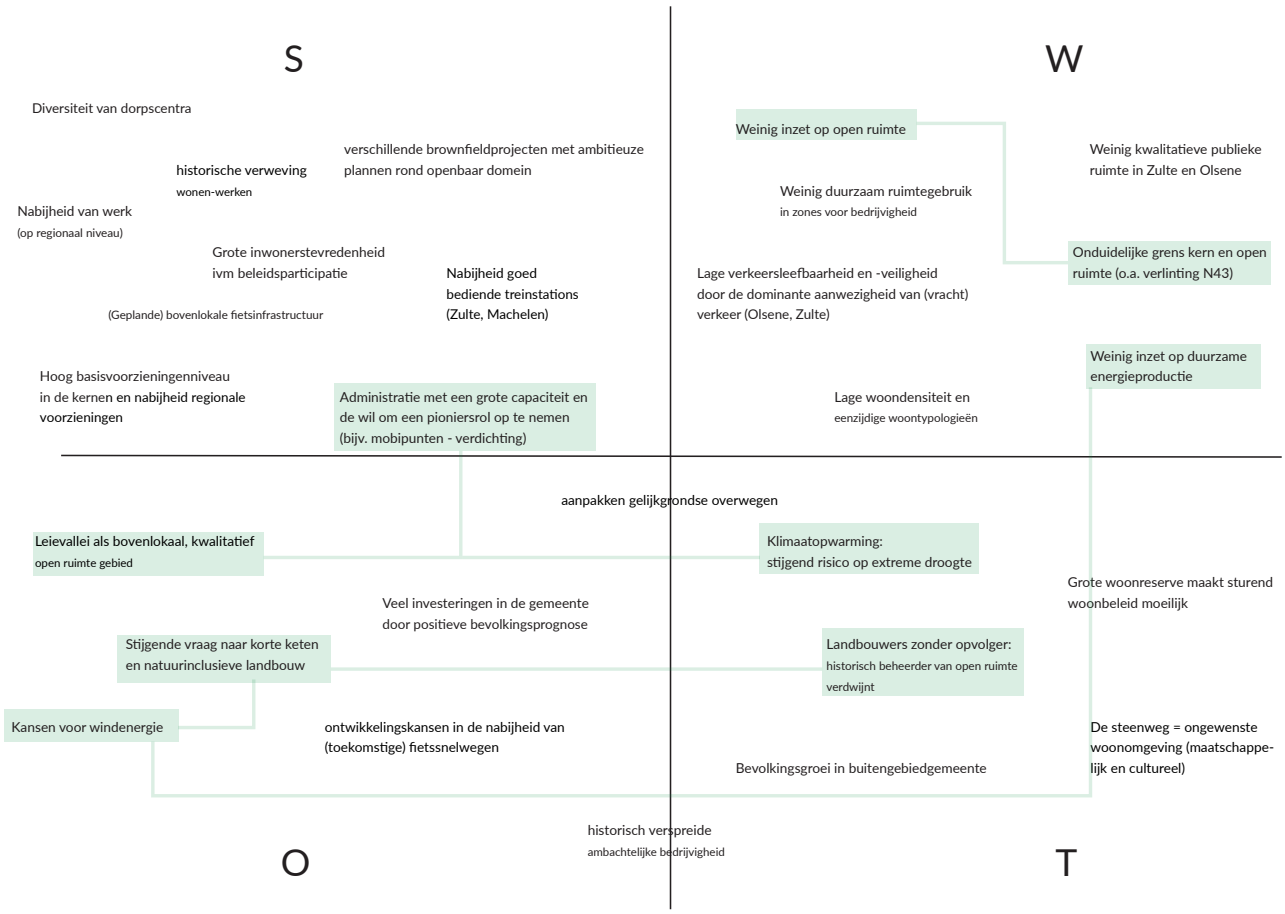


OPEN RUIMTE

Zulte is op gewestelijk niveau gecategoriseerd als 'landbouw- of plattelandsgemeente'. Die indeling stemt niet overeen met de huidige dynamiek in de gemeente, waarvoor de categorie 'overgangsgebied' accurater is. De categorisering toont wel het historische belang van de open ruimte. Ook vandaag zijn de oude Leiebedding en de open landbouwruimte tussen Olsene en Machelen bijzondere opportuniteiten op de verstedelijkte as Kortrijk-Waregem-Deinze-Gent.

Open ruimte en landschap staan vandaag niet hoog op de agenda van de gemeente. Er ontbreekt een beleidsvisie rond natuur en landbouw. De open ruimte is er, maar de kwaliteit van de open ruimte is beperkt. De interactie tussen de bebouwde kern en het omliggende landschap is niet erg sterk. In de open ruimte liggen voor Zulte tal van kansen om verder te ontwikkelen als aantrekkelijke woon- en bezoekgemeente.

ANB heeft bijvoorbeeld de opdracht van de Vlaamse regering om in het kader van het project Seine-Schelde, luik Rivierherstel Leie, ongeveer 80 hectare natte, terrestrische natuur te creëren langs de Leie op het grondgebied van Zulte. De gemeente lijkt dit niet meteen als een opportuniteit te zien, eerder als opgelegde planning. Het uitwerken van een integraal open ruimte beleid is voor Zulte extra belangrijk in het kader van de klimaatopwarming en de opvolgingsproblematiek in de landbouw.



MOBILITEIT

De dominantie van verkeer door de centra Olsene en Zulte is een gekend probleem. De steenweg doorkruist de kernen Zulte en Olsene en is structureel onveilig. Er worden de komende jaren nog bijkomende maatregelen genomen om de N43 veiliger te maken voor de zwakke weggebruiker. Gezien het parallelle tracé van de E17 liggen hier kansen om de verkeersleefbaarheid, zeker voor Zulte, sterk te verbeteren. Doorgaand gemotoriseerd verkeer uit de dorpskern van Olsene weren is moeilijker omdat er geen parallel tracé is voor het verkeer op de as Kruishoutem – Dentergem.

Ook de verdere uitbouw van de bovenlokale fietsinfrastructuur (bv. de missing link in de fietssnelweg Olsene-Deinze) kan de positie van de fiets als alternatief voor de auto versterken. Dit is een uitdaging, want het fietsgebruik is, ondanks de fietsinfrastructuur, relatief laag. Er is een cultuuromslag nodig voor een modal shift. Al blijft de afstand naar het station een barrière: functioneel fietsgebruik, bijvoorbeeld voor woon-werk verkeer, daalt sterk vanaf een grotere afstand dan 3 km. De aanwezigheid van de (toekomstige) fietssnelweg kan die afstand nog iets oprekken, maar het aantal pendelaars dat de fiets in overweging neemt als voortransport voor de trein, is vandaag beperkt.

Het aanbod van het openbaar vervoer in de gemeente is ondermaats. Er is geen treinstation en de belangrijkste buslijn, langs de steenweg, heeft geen voorrangsregeling. De bus is bovendien onvoldoende afgestemd op het treinverkeer vanuit Deinze richting grotere steden.

ENERGIE

Zulte ondertekende het Burgemeesterconvenant, waarmee de gemeente zich engageert om haar CO2-uitstoot met 20% te verminderen tegen 2020. Ze zet vooral in op energie-efficiëntie, een voorbeeldrol van de gemeente en duurzame energieproductie via PV-installaties. Het potentieel voor duurzame energieproductie blijft onderbenut, al zijn er plannen voor (zes) windturbines in het Bovenlokaal Economisch Knooppunt Zulte-Kruisem. Het is positief dat de gemeente de samenwerking met burgerenergiecoöperatieves (‘REScoop’) zoals Stroomvloed of Vlaskracht cvba opnam als beleidsdoelstelling.

De ontwikkeling van een warmtenet op basis van restwarmte van grote industrieclusters is op dit moment niet rendabel door de weinig geconcentreerde bebouwing (nood aan min. 40 we/ha), maar valt te onderzoeken in nieuwe grootschalige projecten zoals Lys-Yarns.

REGELGEVING EN PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

Zulte voert een sturend ontwikkelingsbeleid en heeft hierbij geen schrik van vooruitstrevende pioniersprojecten. In 2018 deed ze een herziening van haar algemene stedenbouwkundige verordening, waarbij ze een meerwaardetaks opnam (als ‘last ten algemene nutte’). Die wordt enkel geheven bij kernverdichtingsprojecten en duurzame verkavelingen, die in ruil voor de last meer ontwikkelingsrechten krijgen.

Om haar overschot aan slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden weg te werken, ontwikkelde Zulte een eigen strategie: de ‘afwerkingsregel’ staat beperkte bebouwing toe op de beste (minst slechte) locaties in ruil voor het schrappen en bebossen van het overige WUG, waarvan de gemeente de eigenaar wordt. Per hectare bebouwing krijgt de gemeente zo 2 tot 4 hectare bos. Tegelijk laat ze ook een (beperkte) verdere verlinting toe. Het zou interessant zijn om dit principe toe te passen om slecht gelegen WUG integraal te schrappen in ruil voor meer ontwikkelingsrechten op goed gelegen locaties. Ook de opmaak van RUP’s gebeur(de/t) grotendeels op projectniveau. Het is een uitdaging voor de gemeente om de schaal van deze onderhandelingsstedenbouw te vergroten en zo bv. open ruimte ontwikkelingen te financieren door verhandelde ontwikkelingsrechten.

Over het algemeen heeft de gemeente veel zin voor publiek ondernemerschap. Er is veel expertise aanwezig en ze wordt hierbij gesteund door Veneco. De samenwerking met Veneco draagt ook bij tot een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid dat vertrekt vanuit een sterke visievorming.

GISPROTOCOL

Als onderdeel van de bouwmeesterscan-methodologie heeft Tractebel met Maat-ontwerpers en Voorland een GIS-protocol ontwikkeld om de gemeente systematisch te scannen. Dit protocol beschrijft op welke manier open data (afkomstig van Geopunt, gemeente…) in een GIS-omgeving wordt gecombineerd in vier thematische kaarten. Deze kaarten zeggen meer dan losse data, het is een specifieke lezing van de actuele situatie waarbij patronen, knelpunten en potenties worden gedetecteerd.

De kaarten zijn opgesteld rond de wisselwerking tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte, gerelateerd aan de strategische doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen:

1. **Verminderen bijkomend ruimtebeslag**
2. **Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen**
3. **Palet aan leefomgevingen**
4. **Fijnmazig netwerk van groenblauwe aders**
5. **Robuuste open ruimte ifv voedselproductie en biodiversiteit**

De kaarten zijn een werkinstrument voor het team en mogen niet als wensbeeld of project voor de gemeente worden gelezen. Op de kaarten feitelijke toestand worden juridische en administratieve afbakeningen, voorzieningen, netwerken… weergegeven. Op de potentiekaarten worden hefbomen, knelpunten en kansen samengebracht om het benoemen van strategische trajecten te onderbouwen. Deze kaarten zijn een momentopname en leggen de mogelijkheden bloot om in te grijpen op het huidig functioneren van de gemeente en de reikwijdte van ingrepen te kunnen inschatten.

Deze kaarten bevatten veel detail om de samenhang van systemen en netwerken in de gemeente te kunnen aantonen. Op de zooms van de strategische projectgebieden wordt de beschikbare data ingezet om de strategische trajecten te verankeren.

Voor elke thematische kaart is een uitgebreide legende en toelichting van de gekozen indicatoren opgemaakt. De gebruikte data en raadpleegdatum zijn opgenomen in de legende in functie van verificatie. Daarnaast zijn ook enkele externe databronnen opgenomen die de kaarten verder kunnen onderbouwen en/of verfijnen.

BEBOUWDE RUIMTE

FEITELIJKE KAART

Deze kaart geeft het functioneren van de bebouwde ruimte weer aan de hand van de woningdichtheid, het bestaande netwerk openbaar vervoer, netwerk fietsinfrastructuur en niet-gemotoriseerd vervoer en voorzieningen op lokale en regionale schaal. De netto woningdichtheid wordt bepaald door het aantal adressen in een afgebakende wijk met gerealiseerde woningen te projecteren. Daarboven wordt het grootschalig referentiebestand en de te onderzoeken woonuitbreidingsgebieden uit de Atlas van woonuitbreidingsgebieden geplaatst. Naast de (geplande) fietsroutes worden ook de gerealiseerde fietspaden langs gewestwegen aangeduid die niet noodzakelijk onderdeel zijn van deze routes. Het fijnmazige net voor niet-gemotoriseerd verkeer wordt aan de hand van de trage wegen atlas en wandelwegen uit het GRB opgebouwd.

ZULTE

De leefdichtheid in Zulte is bijzonder laag. De netto woningdichtheid in de drie kernen ligt tussen de 8 en de 12 woonentiteiten per hectare. De gemeente beschikt over veel woonuitbreidingsgebieden, vooral rond en ten zuiden van de spoorweg, en rond de historische kern van Machelen in open (binnen)ruimte gebieden. In alle drie de kernen zijn voorzieningen terug te vinden maar in Zulte is het aanbod het sterkste uitgebouwd. In de kernen en op de rand met het open ruimte gebied is er ook een ruim aanbod van sportvoorzieningen. Door en langs de gemeente Zulte lopen twee fietssnelwegen. Ter hoogte van de Leievaart is het tracé (F371) volledig aangelegd. De route langs de spoorweg Gent-Kortrijk (F7) is slechts gedeeltelijk uitgevoerd.

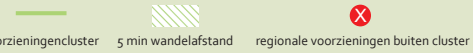
KANSENKAART

Deze kansenkaart toont de ontwikkelingskansen aan ifv van het verduurzamen van dagdagelijkse verplaatsingen en verhogen van levenskwaliteit in de kernen. De ontwikkelingskansen nabij vervoersknopen wordt binnen de gemeente in kaart gebracht door de wandelafstand rondom het station en hoofdbushalte uit te zetten op het wegenregister zodat de invloedssfeer zichtbaar wordt gemaakt. Rondom stations worden de afstanden 300m – 600m – 900m – 1200m uitgezet in functie van verdichting en 3000m in functie van fietsbereikbaarheid. (Geplande) fietssnelwegen worden geaccentueerd omdat deze het bereik van lokale stations met beperkte bedieningen en/of bestemmingen kunnen overstijgen. Voorzieningenclusters (=concentratie detailhandel) worden geselecteerd uit de feitenfiche detailhandel van het voorgaande jaar, uitgegeven door het Kennisnetwerk Detailhandel. Er wordt een contour aangeduid die overeenstemt met een wandelafstand van 5 minuten. Onbebouwde percelen, leegstaande panden en ruimteverslindende woningen (minder dan 1 bouwlaag en/of perceel minder dan 20% bebouwd) worden op kavelniveau aangeduid om onderbenutting van de ruimte te lokaliseren.

ZULTE

De dichtstbijzijnde stations Deinze en Waregem zijn niet binnen een comfortabele fietsafstand (< 3km) bereikbaar vanuit de drie kernen, hetzelfde geldt voor de woonuitbreidingsgebieden. Machelen ligt op 4,5km van Deinze station, Zulte op 5km van Waregem station en Olsene op 7km van zowel Deinze als Waregem station. De kortste route loopt bovendien langs de steenweg, een fietsonvriendelijke route met verschillende vertragingen. De geplande fietssnelweg biedt interessante mogelijkheden om deze langere afstand vlotter te overbruggen. Elke kern heeft een concentratie van detailhandel. In Zulte en Olsene ontwikkelde de detailhandel zich als een lint rond de steenweg. In Machelen concentreert de detailhandel zich meer vanuit de oude dorpskern aan de Leiearm. In de gemeente is veel historische bedrijvigheid terug te vinden met kansen voor PV-panelen. Ook op het regionaal bedrijventerrein Karreweg beschikken nog maar weinig bedrijfsgebouwen over PV-panelen.

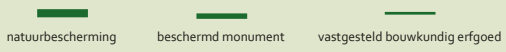
Ontwikkelingskansen nabij vervoersknopen (trein en/of hoofdhalte) .
(BRV: wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen)
haltes Vlaamse vervoersmaatschappij (De Lijn, 16/09/2018)
+ netkaarten De Lijn (www.delijn.be)
+ aantal instappende reizigers per station (NMBS, 2014)
+ regiotool VITO



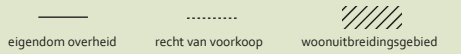
Nabijheid (basis)voorzieningen op 5 minuten wandelafstand
(BRV: wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen)
(BRV: palet van leefomgevingen)
POI service
+ winkelgebieden en kernafbakeningen (feitenfiche detailhandel gemeente, 2017)
+ regiotool VITO

Onderbenutte percelen en gebouwen als hefboom voor ontwikkelingen nabij vervoersknopen en/of voorzieningen
3D grootschalig referentiebestand (3D GRB)
+ register onbebouwde percelen (gemeente)

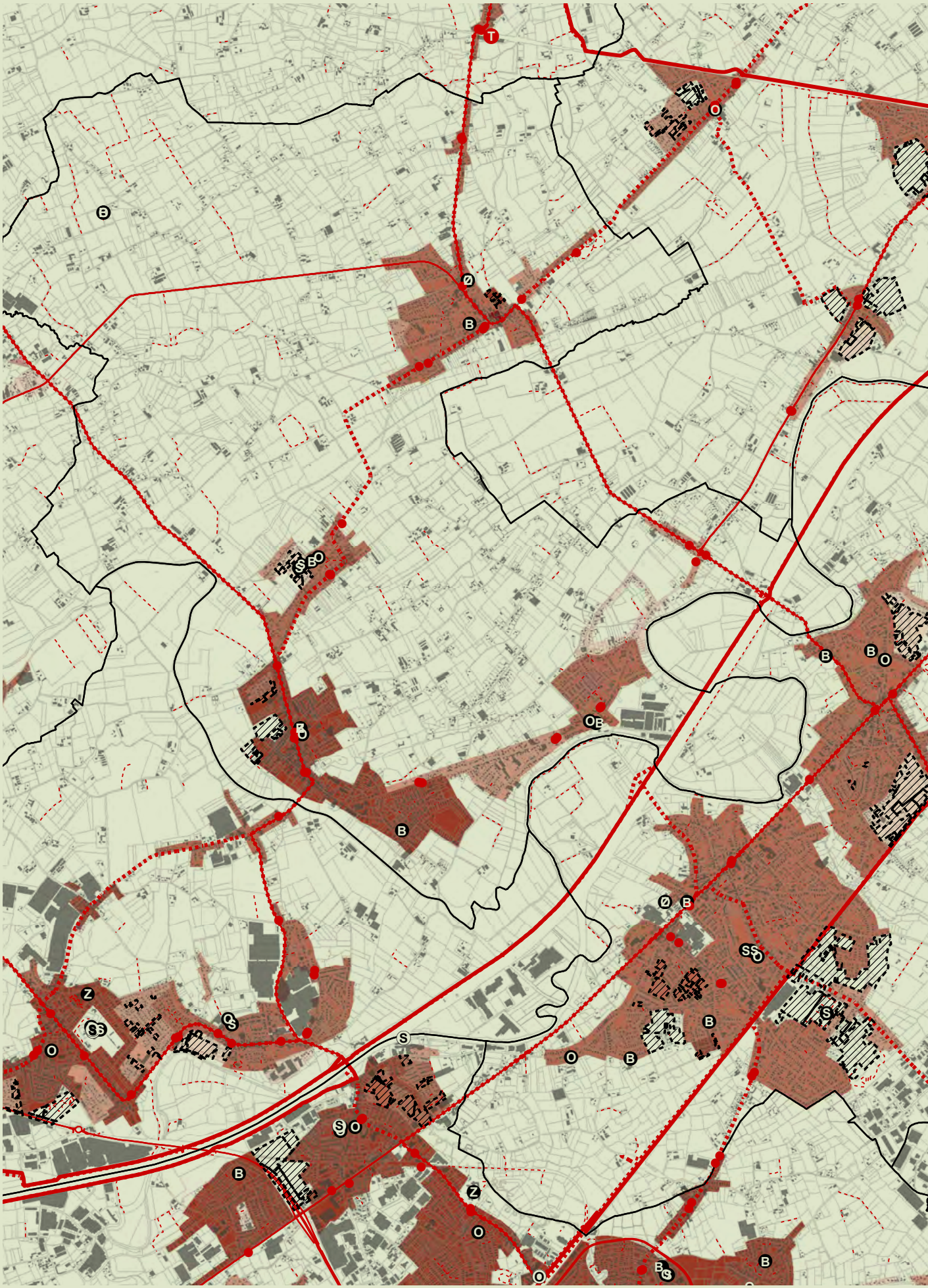
Potentie voor (grootschalige) energieopwekking
daken met oppervlakte > 500m² (GRB)

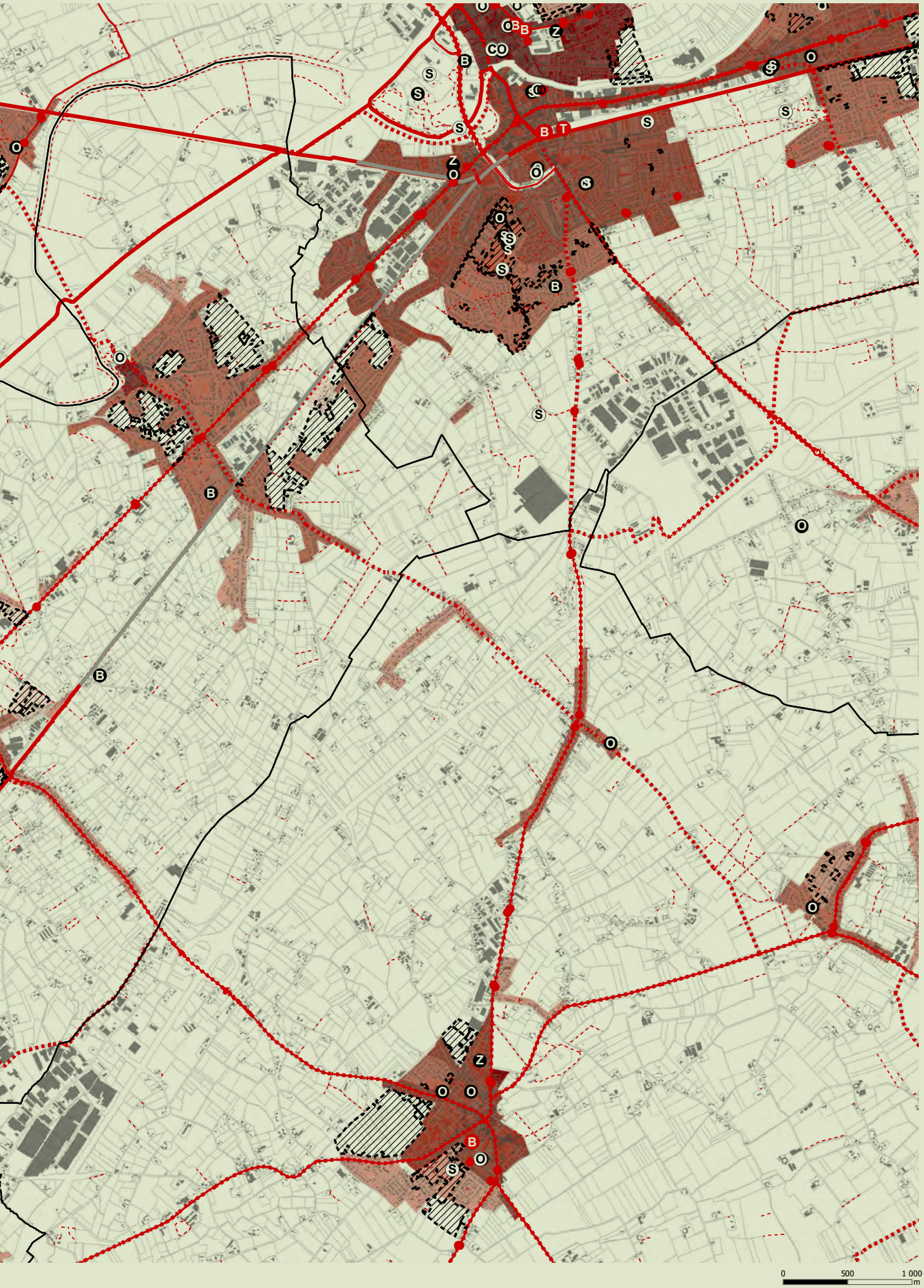


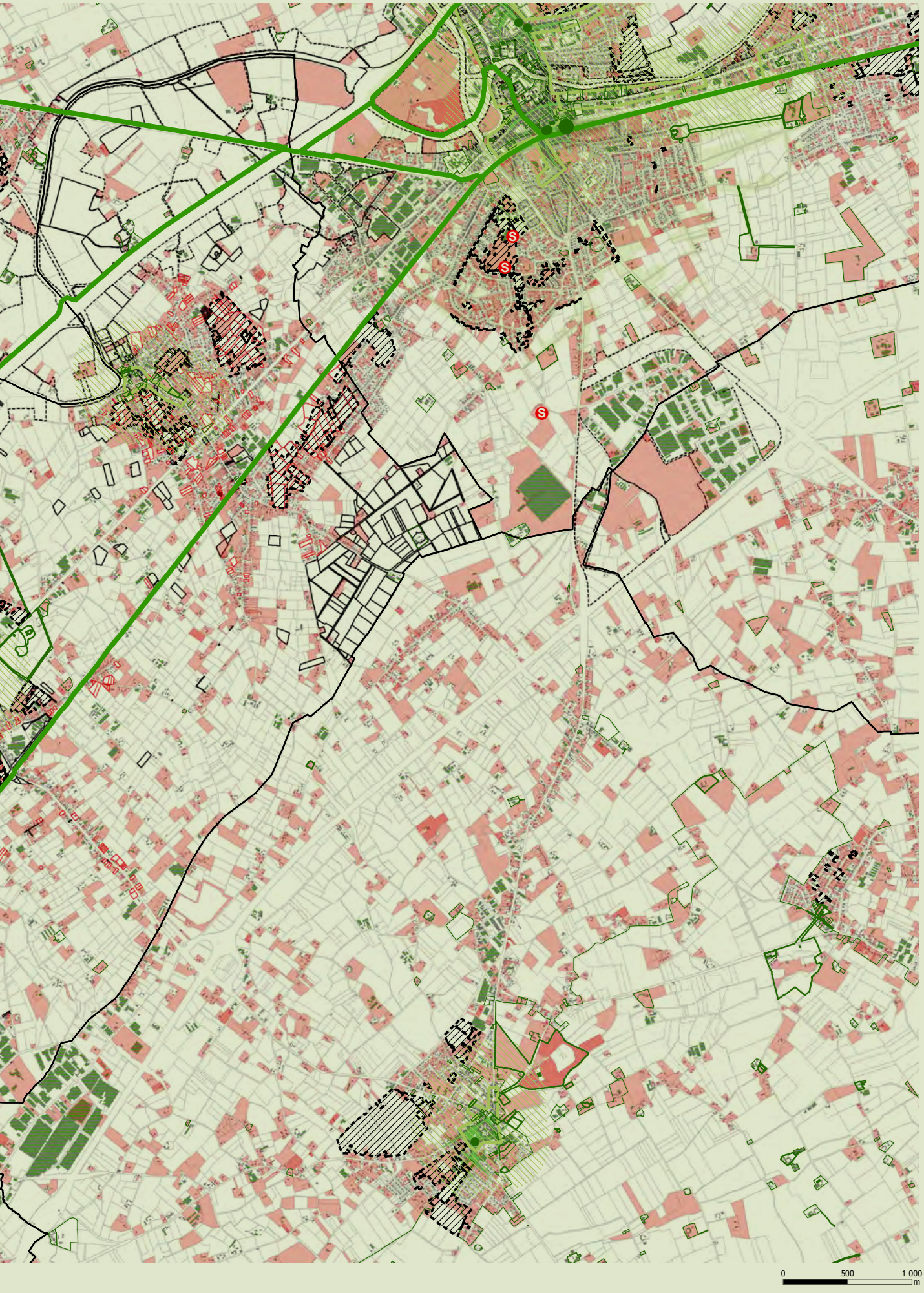
Identiteit
Juridische afbakeningen ter bescherming van waardevolle natuur (feitelijke kaart onbebouwde ruimte)
beschermde monumenten (2018)
bouwkundig erfgoed (2018)



Juridische en administratieve afbakeningen
atlas van de woonuitbreidingsgebieden - te onderzoeken gebieden (30/07/2018)
+ percelen eigendom overheid (gemeente)
+ percelen met voorkooprecht (gemeente)
+ percelen Vlaamse Overheid en lokale besturen




0
500
1 000
m


S
S
S
0
500
1 000
m

ONBEBOUWDE RUIMTE

FEITELIJKE KAART

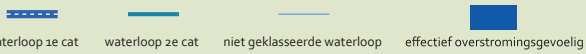
De waterstructuur en hoogtelijnen geven het fysisch landschap van de gemeente weer. De waardevolle en zeer waardevolle gebieden van de biologische waarderingskaart worden aangevuld met juridische beschermingen van natuur en landschap, zonder onderscheid te maken.

De invloed van de landbouw op de open ruimte, bepaald door de schaal en type landbouw, wordt weergegeven door akkerbouw en mestinstallaties veeteelt.

ZULTE

Het open ruimte gebied rond de gemeente Zulte heeft een overwegend landbouwkarakter met een groot aandeel akkerbouw. De gemeente ligt ten noordwesten in de Leievallei en wordt begrensd door het oude meanderlandschap. De oevers rond de waterlopen worden aangeduid als biologisch waardevol, maar over het algemeen is de natuurwaarde in de Leievallei ter hoogte van de gemeente Zulte zeer laag. In het zuidoosten van de gemeente ligt een versnipperd landbouwlandschap. Het open ruimte gebied wordt dooraderd door verschillende beekvalleien maar vandaag zijn deze nauwelijks nog te herkennen in het landschap. In het zuiden ligt de Gaverbeek met oorspronkelijke meersen en tussen de kernen Zulte en Olsene loopt de Zaubeekvallei met enkele restanten van waardevolle natuur.

Percelen met hoge natuurwaarde
biologische waarderingskaart versie 2 (toestand 2016)



Waterstructuur met categorisering waterlopen en overstromingsgevoelige gebieden
Vlaams Hydrografische Atlas (01/06/2018)
overstromingsgevoelige gebieden, watertoets (toestand 2017)

Juridische afbakeningen ter bescherming van waardevolle natuur
VEN / IVON gebieden (17-10-2018)
Natura 2000 (toestand 2016)
erkende natuurreservaten (versie 1.0)
Ramsar-gebieden (27/05/1987)
beschermde gebieden duinendecreet (19/09/2008)
habitatrichtlijn(deel)gebieden (18/01/2013)

Juridische afbakeningen ter bescherming van waardevol landschap
vastgestelde ankerplaatsen, landschapsatlas (2001)
beschermde archeologische sites (2016)
beschermde cultuurhistorische landschappen (2016)

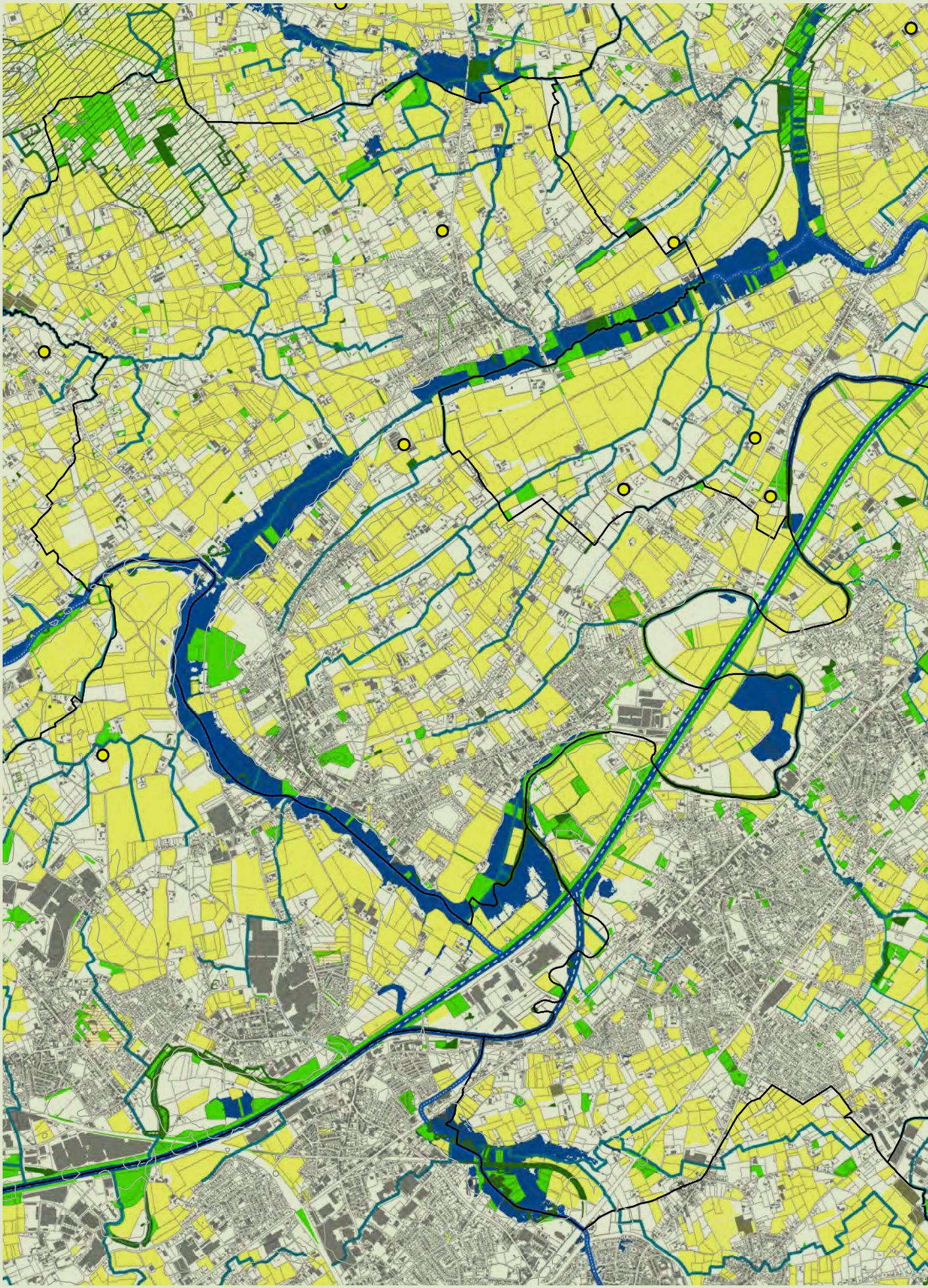
Landbouwgebruik en recreatie
landbouwgebruikspercelen ALV (2017)
GPBV-installaties veeteelt (22/11/2018)
gewestplan, vector (01/12/2017)

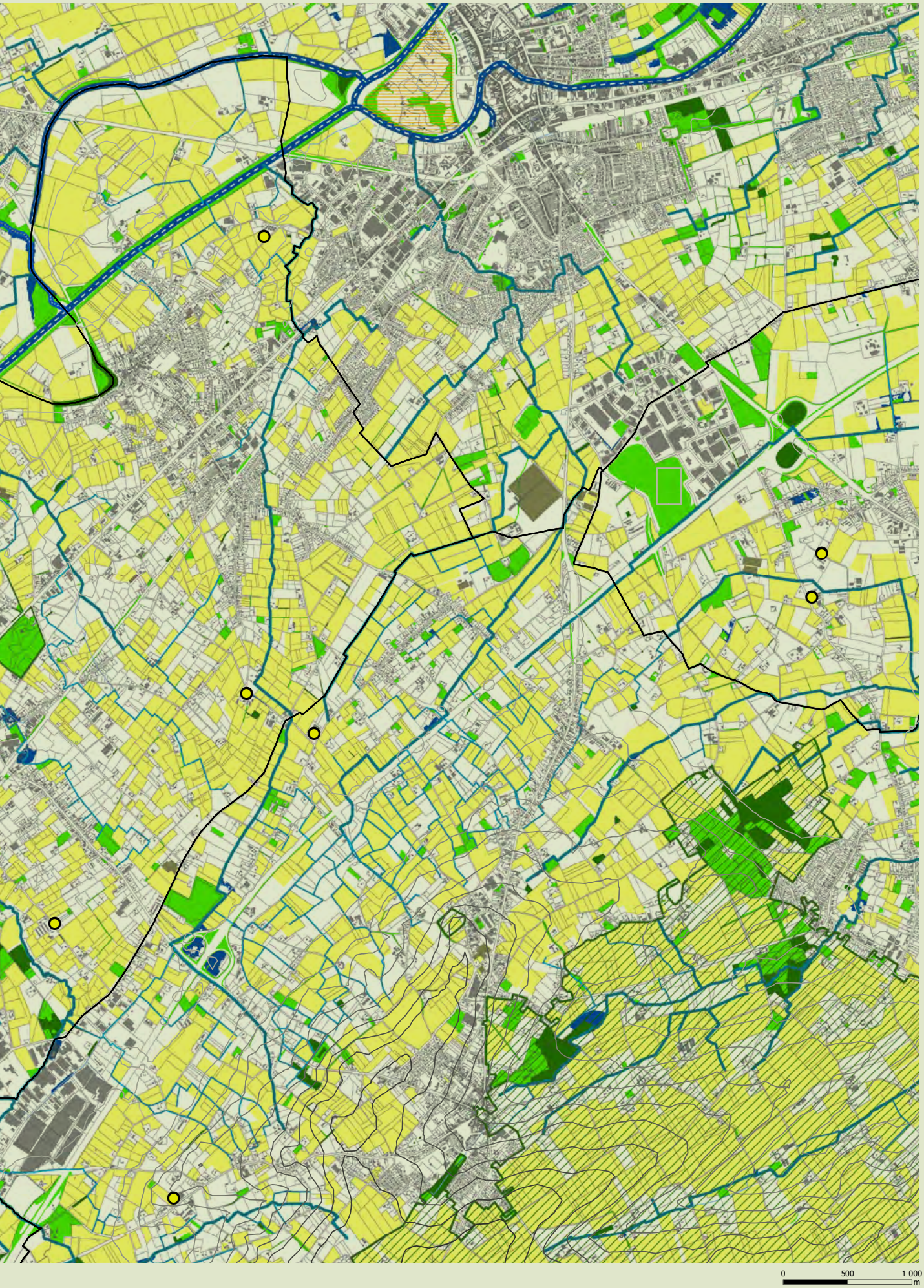
KANSENKAART

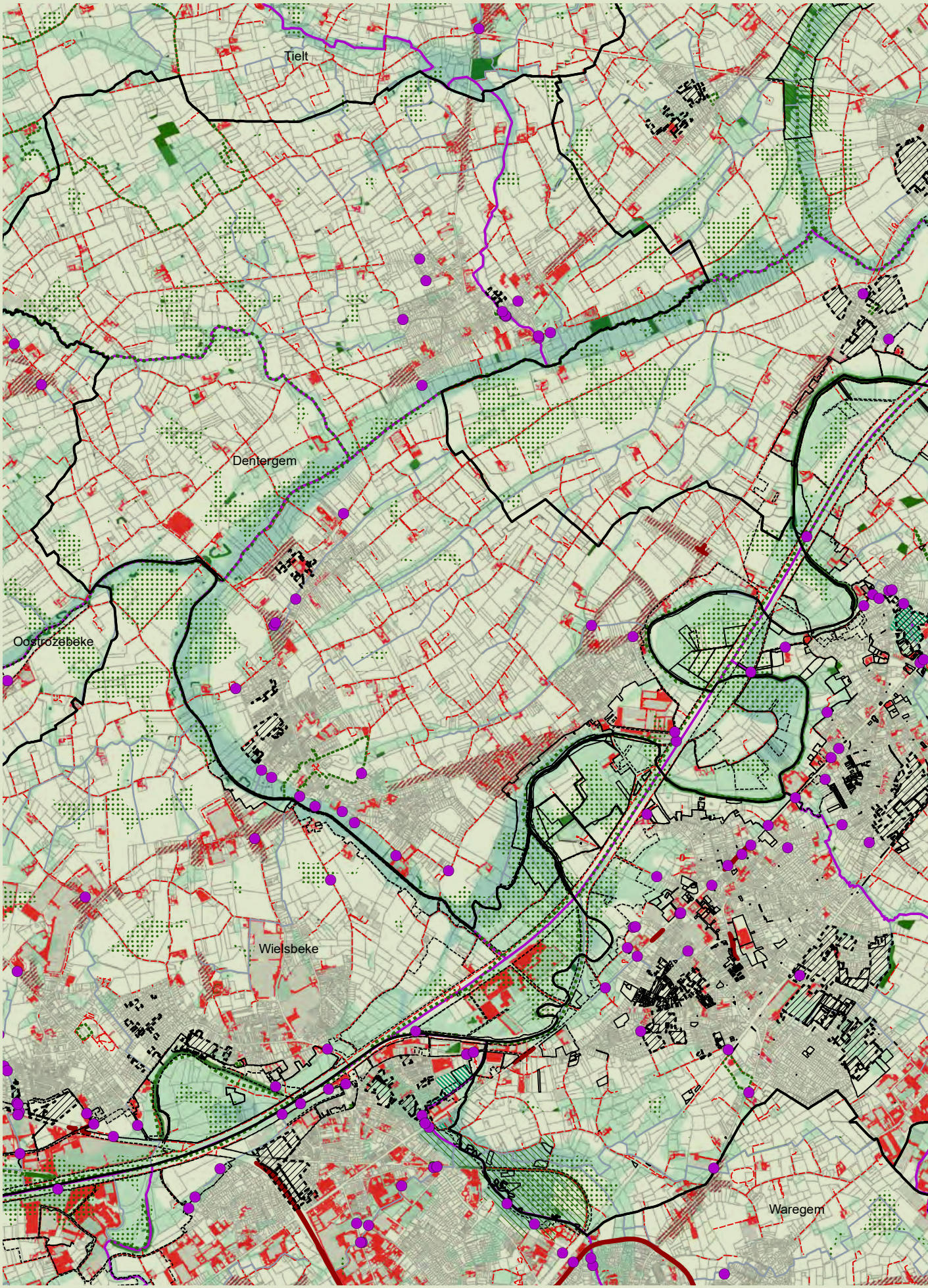
Deze kansenkaart geeft mogelijkheden weer om de open ruimte te verbinden en robuuster te maken, de gemeente meer klimaatbestendig te maken. Voor het uitbreiden en aaneenkoppelen van groenblauwe netwerken wordt de zeer waardevolle natuur en visiegebieden (waar voorkooprecht voor de Vlaamse overheid of Natuurpunt geldt) in kaart gebracht. Fysieke barrières zoals aaneengesloten bebouwing of brede wegen worden in rood aangeduid als te mijden of aan te pakken. Het watersysteem wordt in kaart gebracht door naast de overstromingsgevoeligheid en signaalgebieden ook de waterkwaliteit weer te geven. De ecologische typering van de waterlopen is een oudere datalaag uit 2000, maar biedt een basis om de huidige toestand te evalueren aan de hand van de rioleringsdatabank en data van de VMM. Voor het verminderen van de onthardingsgraad worden grote verharde oppervlaktes (> 2000 m²) in kaart gebracht middels de gedetailleerde bodembedekkingskaart van 2017. Lokale weg type III of erfontsluitingswegen in buitengebied hebben geen verbindende functie waardoor een herinrichting of ontharding mogelijke scenario's zijn. De potentie voor energieopwekking wordt aangetoond door de theoretische locaties voor grootschalige windturbines aan te duiden. Vaste afstanden tot woningen (250m), zonevreemde woningen (200m), hoogspanningsleidingen en aanvliegroutes luchthaven worden uitgesloten.

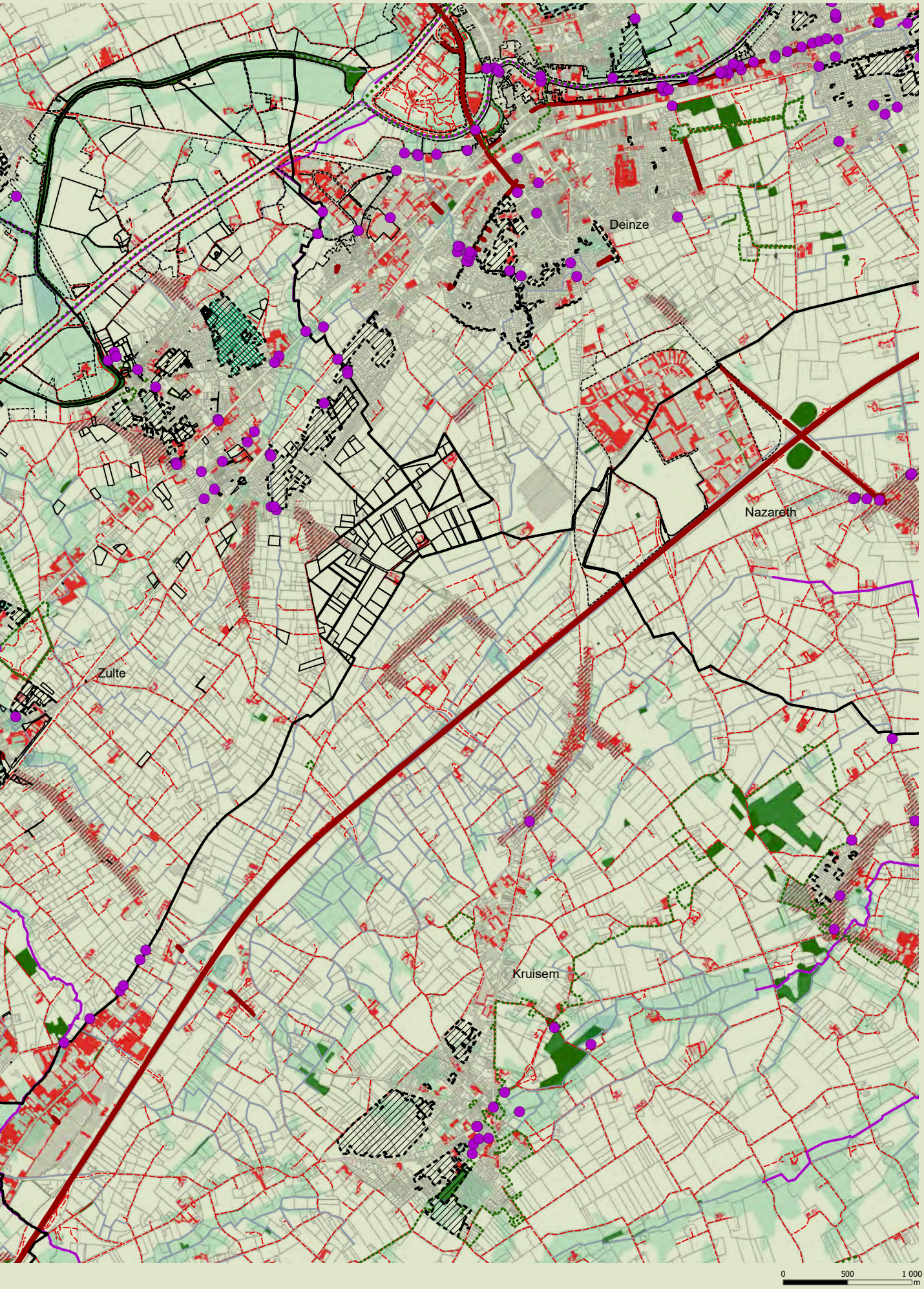
ZULTE

De waterlopen in Zulte zijn sterk verontreinigd, volgens de rioleringsdatabank zijn er nog veel actieve niet-gezuiverde uitlaten, komende van omliggende harde bestemmingen. Rond de voormalige beekvalleien en het meanderlandschap ligt overstromingsgevoelig gebied. Op strategische locaties binnen oude beekvalleien blokkeren harde bestemmingen kansen voor aaneengesloten biologische waardevolle gebieden. Ten zuiden van de drie kernen is er veel lint- en versnipperde bebouwing terug te vinden, met een uitgebreid netwerk van onderbenutte erfontsluitingswegen. Rond het meanderlandschap zijn zones aangeduid met recht van voorkoop in het kader van het natuurcompensatieproject Seine-Schelde. Ter hoogte van de E17 zijn er geen kansen voor windmolens ingetekend omdat dit gebied zich net binnen 15km straal rond een defensieradar bevindt. Een positief advies is mogelijk na meer concreet onderzoek.




0
500
1 000
m


Tielt
Dentergem
Oostrozebeke
Wielsbeke
Waregem


Deinze
Nazareth
Zulte
Kruisem
0
500
1 000
m

03.

AMBITIES

SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN-VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	PUBLIEK ONDER-NEMERSCHAP
01. De positieve investeringsdynamiek gebruiken als hefboom voor kwalitatieve kernversterking en het stimuleren van duurzame mobiliteit.	×	×	×		×
02. Zulte als knooppunt van een productief en natuurlijk landschap ontwikkelen in functie van lokale kwaliteit en stadsregionale behoefte.	×		×	×	×
03. Zulte stuurt bedrijvigheid en ondernemerschap vanuit een toekomstgerichte visie met de nadruk op de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en dicht-bij-huis tewerkstelling.	×	×	×	×	×

3.1 STUREND WOONBELEID

Ambitie 01 - "De positieve investeringsdynamiek gebruiken als hefboom voor kwalitatieve kernversterking en het stimuleren van duurzame mobiliteit.

OPGAVE - WAAR(OM) GROEIEN EN WAAR(OM) NIET GROEIEN

Hoewel er een groei van inwoners en huishoudens wordt voorspeld, is de wenselijkheid van Zulte als sterk groeiende woongemeente bediscussieerbaar. Vanuit een ruimtelijk perspectief op regionale schaal hebben Deinze en Waregem veel meer potenties als groeikernen. Deze twee stedelijke kernen hebben een veel grotere knooppuntwaarde (bereikbaarheid openbaar vervoer) én een groter voorzieningenniveau dan Zulte.

Ook vanuit het perspectief van de gemeente zijn er belangrijke mogelijke neveneffecten van een woonbeleid dat inzet op het creëren van een aanbod voor deze voorspelde bevolkingsgroei:

> Dichtslibbende wegen en slechtere verkeersleefbaarheid en -veiligheid;
> Het verder aansnijden van de waardevolle open ruimte en het verlies aan noodzakelijke diensten van deze open ruimte voor de kernversterking (waterberging, verkoeling, biodiversiteit, ...);
> Ontwikkelen van een woonweefsel dat noch de kwaliteiten van een stad, noch dat van de oorspronkelijke dorpen heeft ('verkavelingen als slaapdorp');
> Oplopende kosten voor de gemeente door extra inrichting en beheer van nutsinfrastructuur en openbaar domein;
> ...

Kortom: de prognose van sterke groeigemeente moet kritisch benaderd worden, vanuit de wetenschap dat dit niet uitsluitend kansen biedt. Groei is niet per sé positief, maar kan wel positief worden gebruikt om de kwaliteit van de gemeente te versterken. Het komende decennium zullen de meeste gemeenten in Vlaanderen door een laatste periode van bevolkingsgroei gaan.

De kunst is dan ook om als gemeente de laatste investeringsdynamiek – die met deze groei gepaard gaat – strategisch in te zetten. Dit wil zeggen, ze enkel toe te laten als deze groei of verdichting bijdraagt aan de kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente. Kwalitatieve groei is m.a.w. belangrijker dan kwantitatieve groei.

Voorwaarden voor een kwalitatieve groei van Zulte zijn: het ontwikkelen van een duurzaam mobiliteitsmodel met volwaardige alternatieven voor de personenwagen; bewust niet-bouwen op bepaalde locaties om voldoende open ruimte te behouden; nieuwe ontwikkelingen inzetten om de woon- en leefkwaliteit van de gemeente te versterken en oud patrimonium te vervangen, een bijkomend aanbod aan woontypologieën te voorzien, ...

EEN ALTERNATIEF VOOR DE AUTO ALS VOORWAARDE VOOR EEN STERKE BEVOLKINGSGROEI

Vandaag biedt auto-afhankelijk Zulte geen duurzaam model voor een gewenste groei. Zonder een betere duurzame ontsluiting van de woonkernen zal iedere nieuwe woning min. 2 extra wagens op de al verzadigde wegen sturen. Een sterk alternatief voor de personenwagen is een voorwaarde voor een sterke bevolkingsgroei.

Er moet ingezet worden op een performant openbaar vervoer met hogere frequentie. Twee volwaardige alternatieven die op de agenda van de gemeente staan, de heropening van een treinstation en het inzetten op een trambus langs de N43, vereisen beiden grote investeringen en kunnen nooit het initiatief van één gemeente zijn. Voor beiden is bovenlokaal overleg en samenwerking noodzakelijk. Dit zijn opties die pas op lange termijn

structurele oplossingen kunnen bieden en waarvan de wenselijkheid en haalbaarheid onduidelijk zijn. Maatregelen moeten stapsgewijs genomen worden. Het versnellen van de busverbinding, met aanloopstroken aan kruispunten en een lichtenregeling die de doorstroming van de bus bevoordeelt, is op kortere termijn meer realistisch dan een trambus met aparte bedding. Als de bus sneller wordt dan de auto, vormt deze een volwaardig alternatief.

De kwalitatieve en duurzame ontsluiting is verschillend per woonkern: Zulte en Machelen hebben op basis van bereikbaarheid een beperkt ontwikkelingspotentieel, in Olsene zijn nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet wenselijk.

De mobiliteitssector is volop aan het ontwikkelingen en innoveren. Of er op korte termijn een duurzaam en grootschalig alternatief komt voor de personenwagen, is koffiedik kijken. Wat voor Zulte wel duidelijk is, is dat er pas 'plaats' is voor grootschalige ontwikkelingen nadat zo'n alternatief voor handen is.

BEWUST GROEIEN EN BEWUST NIET GROEIEN OM SPECIFIEKE WOONKWALITEITEN TE VERBETEREN

Het groeipotentieel van de verschillende kernen hangt uiteraard niet alleen af van de knooppuntwaarde, maar ook van het voorzieningenniveau en de identiteit van de kern.

Op vlak van voorzieningen zijn de drie kernen gelijkaardig. In alle drie de kernen zijn alle basisvoorzieningen aanwezig. Deze kwaliteit behouden is een belangrijke (en soms vergeten) uitdaging die een directe relatie heeft met de kernversterking. Het behoud van basisvoorzieningen is immers afhankelijk van een minimum aantal inwoners binnen een beperkte radius. Geconcentreerde nabijheid en een mix van bewoners en gebruikers bepalen de dynamiek in de dorpskernen.

Zulte, Olsene en Machelen zijn drie verschillende woonkernen met specifieke kwaliteiten en verschillende ontwikkelingskansen. De ruimtelijke strategie achter het woonbeleid van de gemeente moet de eigenheid van de kernen verder versterken:

> Machelen als historisch gegroeid Leiedorp: inzetten op recreatief programma als landschapsdorp naast Deinze, met erfgoedwaarde en kleinschalig ruimtegebruik in een landbouwlandschap.
> Olsene als knoop- en dienstendorp met een productieve dorpsas en een hoog aantal voorzieningen dat profiteert van het doorgaande verkeer.
> Zulte als verweven dorp met een gemengd woon-werk programma, een randstedelijk dorp met een veelzijdig, stedelijk programma en de woonkwaliteiten van een buitengemeente.

Zulte heeft nood aan een diversifiëring van haar woningpatrimonium. Dat patrimonium bestaat hoofdzakelijk uit (half)open bebouwing en is hierdoor niet aangepast aan het verander(en)de huishoudensprofiel. Er is nood aan kleinere woningen en nieuwe woonvormen met een hogere graad aan collectiviteit, duurzaamheid en verweven functies. Een aantrekkelijk woonaanbod voor inwoners van verouderde verkavelingen kan de noodzakelijke generatiewissel in en renovatie van die wijken door nieuwe jonge gezinnen op gang brengen.

DE INVESTERINGSDYNAMIEK GEBRUIKEN OM DE KERNEN TE VERSTERKEN, 'WEG' VAN DE STEENWEG.

De grote investeringsdynamiek in Zulte laat de gemeente toe om meer sturend op te treden en een woonregie op te zetten. De gemeente pioniert hier vandaag al mee via onderhandelingsstedenbouw en innovatieve ontwikkelingslasten.

Deze proactieve houding is positief, maar bij de ruimtelijke doorvertaling van die sterke woonregie vallen enkele kanttekeningen te plaatsen. De historische invalswegen worden afgebakend als zones voor 'geclusterd verdichten' en speciale 'kernverdichtingszones' (cfr. ASV) liggen in een zone van max. 200m van een halte voor openbaar vervoer. Dit komt twee keer neer op het voeren van een verdichtingsbeleid langs de steenweg (en lagere woondichtheden daarbuiten), terwijl de woonkwaliteiten van de gemeente niet langs deze verkeersas liggen. Er is nood aan een heroriëntatie van verdichtingszones, los van de steenweg, zoals het geplande project op de site Wolspinnerij-Denys.

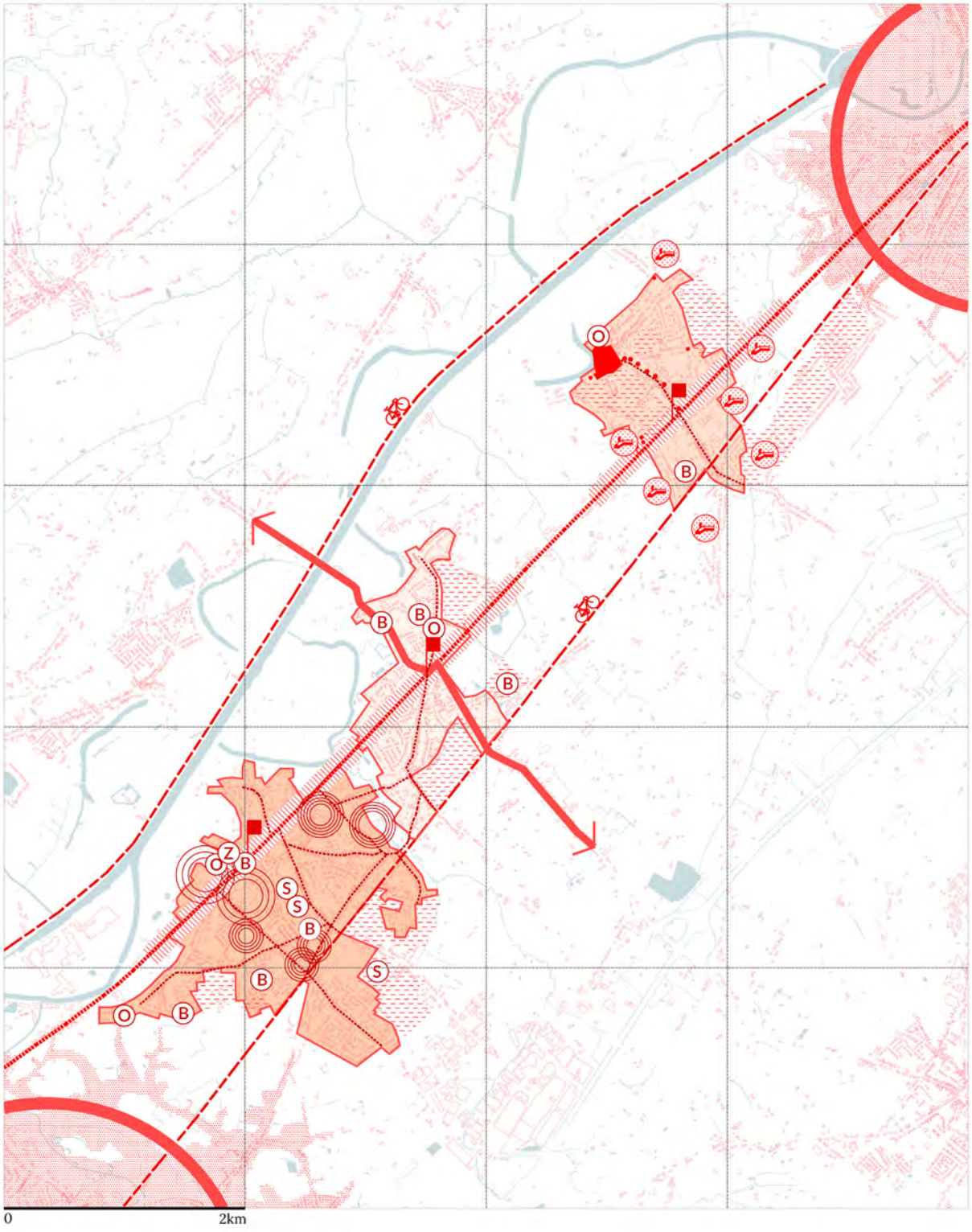
Ook in de verkavelingen binnen de dorpskernen liggen wellicht kansen om de status-quo te doorbreken. Verder onderzoek naar een kwaliteitstoets die het punctueel ingrijpen en verdichten onderbouwt, kan de gemeente helpen in het objectiveren van zo'n toekomstgerichte woonregie.

Tegelijk is het onmogelijk om het dorpscentrum helemaal van de steenweg los te koppelen, noch om deze historische slagader van Zulte en Olsene verkeersluw te maken. Er moet gezorgd worden voor een optimum tussen publiek domein en doorgaande functie. Belangrijk daarbij is het weren van doorgaand vrachtverkeer (door herinrichting en snelheidsregeling) en de uitbouw van meer duurzame en collectieve vervoerssystemen.

matig tot goede knooppuntwaarde
stedelijke kern
ontwikkelingskansen aan collectieve vervoersknopen
indicatieve afbakening kernen
niet te ontwikkelen

matige knooppuntwaarde
voorzieningen
landbouwlandschap
bouwkundig erfgoed
kansen voor verweving tussen wonen en bedrijvigheid

slechte knooppuntwaarde
dwarse verbindingsas gemotoriseerd verkeer
fietssnelweg
versterken lokale fietsverbinding
mobipunten linken aan kernversterking
herinrichting N43



3.2 DE OPEN RUIMTE ALS TROEF

Ambitie 02 - "Zulte als knooppunt van een productief en natuurlijk landschap ontwikkelen in functie van lokale kwaliteit en stadsregionale behoefte."

OPGAVE - EEN OPEN RUIMTE BELEID VOEREN VANUIT EEN INTEGRALE VISIE OP OPEN RUIMTE

Het open landschap onderscheidt Zulte van de omliggende gemeenten. In vergelijking met Deinze en Waregem heeft de gemeente een groot aanbod aan kwalitatieve open ruimte. Toch wordt er vandaag geen actief open ruimte beleid gevoerd. De open ruimte in Zulte is vandaag vooral de 'inverse' van het ontwikkelingsbeleid van de gemeente. Het ontwikkelen van bebouwde en open ruimte gaat nochtans hand in hand. Hoe aantrekkelijker het omliggende landschap, hoe aantrekkelijker Zulte als woon- en bezoekgemeente. Bewust niet bouwen of afbouwen (slopen) buiten de woonkernen versterkt deze kwaliteiten. Het netwerk van recreatieve en functionele trage wegen versterkt de band tussen de Zultenaren en het omliggende landschap en maakt de gemeente aantrekkelijk voor bezoekers. Het open ruimte beleid stuurt de recreatiedruk en geeft ruimte aan wilde natuur. Bovendien biedt ze noodzakelijke oplossingen voor de gevolgen van de klimaatverandering, zowel preventief als adaptief.

De open ruimte staat vandaag niet hoog op de beleidsagenda van de gemeente, Zulte heeft nood aan een integraal open ruimte beleid dat de afzonderlijke blauwgroene entiteiten verbindt tot een kwaliteitsvol landschap. Een integraal open ruimte beleid start met een sterke visie op de ontwikkeling van de open ruimte waarbij zowel water-, natuur-, en landschapsontwikkeling elkaar versterken. Daarnaast kan Zulte het kwalitatief landschap benutten als woonkwaliteit door de open ruimte tussen de kernen binnen te trekken in het openbaar domein van de kernen. Die visie moet sturend werken, als kompas voor het eigen open ruimte beleid en als handvat voor kwalitatieve ontwikkeling van de openbare ruimte door bouwheren/initiatiefnemers/projectontwikkelaars.

Hoe meer visie de gemeente heeft, hoe makkelijker ze een samenwerking met bevoegde bovenlokale instanties (VLM, VMM, ANB, ...) kan opzetten en sturen. De Vlaamse overheid investeert in tal van programma's om de open ruimte te versterken, onder andere langs de Leie in Zulte. Als de gemeente hierbij een overtuigende visie kan voorleggen, kan ze een bevoorrechte partner worden.

DRIE OPEN RUIMTE KAMERS MET MEERWAARDE VOOR HET AGRO/ECOSYSTEEM EN VOOR DE WOONKERNEN

1° De Leievallei als (boven)lokale natuurrijke structuur.

Hoewel enkel Machelen bekend staat als een Leiedorp, raakt de oude Leiebedding met haar afgesneden armen aan alledrie de woonkernen. Het binnentrekken van die groene structuur in Olsene en Zulte biedt grote kansen om de woonomgeving van haar inwoners op een onverwachte manier te versterken. ANB plant grote natuurcompensatieprojecten langs de Leie binnen het project Seine-Schelde, luik Rivierherstel Leie. Zulte heeft er veel belang bij om sterk betrokken te zijn bij de opmaak en uitvoering van de inrichtingsplannen en de bovenlokale investeringen op haar grondgebied (en net daarbuiten) mee te sturen. De Leievallei biedt grote kansen voor recreatie, mensvrije natuur en de uitstraling van Zulte als ideale woongemeente. Ook om te verzekeren dat gedupeerde landbouwers billijk worden gecompenseerd, is een goed partnerschap met de Vlaamse overheid belangrijk.

Leievallei als natuurrijke structuur

overstromingsgevoelig

natte terrestrische natuur

recreatief programma rond de meanders

huidig landbouwlandschap

productief landschap

verbrede landbouwmodellen

kansen voor windenergie

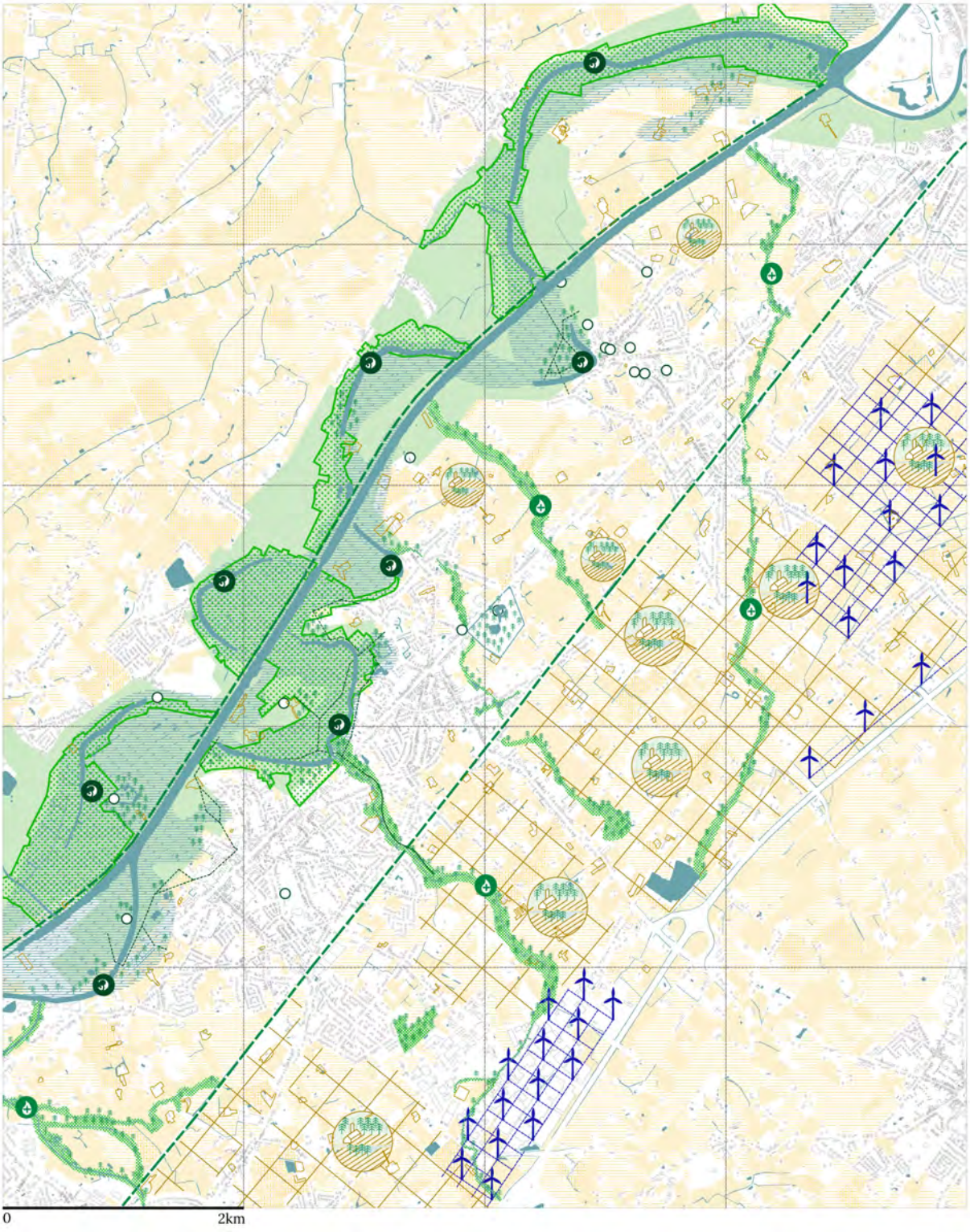
recreatieve functies

versterken beekvallei

verbetering waterkwaliteit

versterken visbestand

fietssnelweg



2° Een productief korte keten landschap tussen spoor- en snelweg.

Landbouw en lokale voedselstrategieën kunnen zeer interessante cross-overs bieden met 'meer stedelijke' beleidsdoelstellingen, zoals welzijn, zorg of tewerkstelling. Het stimuleren van de diversificatie en verbreding van landbouwmodellen (met kenmerken van stedelijke agro-ecologie) creëert diverse maatschappelijke meerwaarde.

In een droogtegevoelig gebied (zoals Zulte) is het belangrijk landbouw toekomstbestendig te maken, door landschapsopbouw en klimaatadaptatie in haar bedrijfsmodellen te incorporeren. Ondersteuning van de landbouwer als historische beheerder van de open ruimte is belangrijk om de open ruimte in stand te houden. De gemeente Zulte kan hierbij een regierol opnemen. Oneigenlijk gebruik dat leidt tot verrommeling, vertuining en verpaarding van het landschap moet vermeden worden.

3° De beekvalleien als blauwgroene corridors.

De beekvalleien die het Leie- en het landbouwlandschap verbinden, geven structuur aan het landschap. De opwaardering van de Zaubeek staat bijvoorbeeld al lang op de agenda van de gemeente, maar krijgt niet voldoende prioriteit. Het open maken en herinrichten van deze beekvallei kan het beeld van Zulte-Olsene als steenwegdorpen bijsturen.

De waterkwaliteit in de beken is slecht tot zeer slecht. Een actieplan in samenwerking met de waterbeheerder is noodzakelijk. De sanering van de beekvalleien kan worden gekoppeld aan groenontwikkelingen met een lokaal traag netwerk, die het tekort aan toegankelijk wijkgroen in de gemeente opvangen.

INNOVATIEVE BEHEERMODELLEN INZETTEN

Oplopende beheerkosten en ongewenste ontwikkelingen in de open ruimte confronteren gemeenten vaak met een gevoel van onmacht over het uitzicht van hun eigen achtertuin. Collectieve beheer- en financieringsmodellen kunnen de inrichtings- en beheerkosten voor de gemeente minimaliseren en bovendien de betrokkenheid van bewoners bij de open ruimte versterken. Ook in Zulte zijn er mogelijkheden om de open ruimte te vermaatschappelijken. Burgercoöperaties en vrijwilligersverenigingen zijn belangrijke partners. De gemeente kan een regierol opnemen om beheer van natuurgebieden door lokale landbouwers te laten gebeuren en de ideologische tegenstellingen tussen natuur en landbouw te overstijgen.

3.3 RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID EN ONDERNEMERSCHAP

Ambitie 03 - "Zulte stuurt bedrijvigheid en ondernemerschap vanuit een toekomstgerichte visie met de nadruk op de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en dicht-bij-huis tewerkstelling."

OPGAVE – OP ZOEK NAAR EEN RUIMTELIJKE LOGICA VOOR BEDRIJVIGHEID EN ONDERNEMERSCHAP

De bedrijvigheid in Zulte is ruimtelijk sterk versnipperd. Deze versnippering is historisch gegroeid vanuit de vlas- en katoennijverheid langs de Leie, waar deze oorspronkelijke watergebonden nijverheid werd vervangen door andere bedrijvigheid. Maar ook door de ontwikkeling van typisch Vlaamse baanwinkels langs de steenweg (N43) in de tweede helft van de 20ste eeuw. Deze ruimtelijk versnippering:

> genereert problemen op vlak van mobiliteit (verkeersleefbaarheid van de kernen door de ontsluiting van (zwaar) verkeer, filevorming, ...);
> houdt een grote maatschappelijke kost in (cfr. de VITO-studie 'Monetarisering van de impact van urban sprawl in Vlaanderen');
> is een weinig dynamisch of innovatief bedrijfsmodel dat voor grote uitdagingen staat binnen de veranderende, economische logica's van de toekomst.

Naar de toekomst toe dwingen zowel ruimtelijke problemen als veranderende economische logica's tot een kritische analyse van versnipperde, individuele bedrijvigheid. Er is nood aan een visie op bedrijvigheid op (boven)gemeentelijke schaal, die vertrekt vanuit ruimtelijke logica's. De lokalisatie van bedrijven worden daarin niet gestuurd vanuit het type bedrijvigheid (lokaal of bovenlokaal), maar wel vanuit een afstemming van het ruimtelijk profiel van het bedrijf met de draagkracht van de omgeving. Vanuit deze ruimtelijke logica zien wij drie ambities voor drie 'categorieën' voor bedrijvigheid: (1) verweven van bedrijvigheid in het woonweefsel; (2) intensiveren van de bedrijvenclusters; (3) heroriënteren van bedrijven in no go zones.

KERNVERSTERKING: BEDRIJVIGHEID VERWEVEN IN HET WOONWEEFSEL

Heel wat bedrijvigheid kan door zijn schaal en/of soort activiteit perfect worden verweven in het woonweefsel. Vaak is verweving niet alleen mogelijk omdat ze geen (of zeer beperkte) hinder veroorzaken, maar biedt verweving ook aanzienlijke voordelen. Deze ondernemingen kunnen door een wisselwerking met het omliggende woonweefsel (voorzien in warmte, gedeeld parkeren of groenvoorzieningen, lokale tewerkstelling en/of handel, ...) een sterke meerwaarde creëren voor de kernen. Ze zorgen voor levendigheid in de kernen en sluiten aan bij de dicht-bij-huis tewerkstelling.

Dicht-bij-huis tewerkstelling was in de 20ste eeuw in Vlaanderen amper een ruimtelijk planningsprincipe, maar wordt alsmaar belangrijker aangezien we op ecologische en maatschappelijke grenzen stuiten.

Het verweven van de bedrijvigheid in het woonweefsel maakt een essentieel onderdeel uit van de kernversterking, maar moet uiteraard op maat van elke lokale gemeenschap worden ingezet. In de drie kernen van Zulte zijn er verschillende productieve dorpsassen met in linten geclusterd lokaal ondernemerschap. In Olsene bv. situeert die zich langs de oude dorpsas. Het verweven van de ambachtelijke bedrijvigheid kan hier een meerwaarde hebben voor wonen en voorzieningen. Nieuwe woonvormen met gelijkvloerse ruimte voor bedrijvigheid/kantoren/publieke functie, heeft toekomst, maar moet strategisch ingezet worden en heeft meer kansen in dienstendorpen Zulte en Olsene.

BEDRIJVENCLUSTERS: GOED GELEGEN BEDRIJVIGHEID INTENSIVEREN

Waar het mogelijk is, wordt de bedrijvigheid verweven in de kernen. Wanneer de activiteiten van een bedrijf niet (langer) te combineren zijn met een woonfunctie, horen deze meer thuis op een bedrijventerrein: verweven waar mogelijk, clusteren waar nodig.

Voor Zulte gebeurt dit clusteren zoveel mogelijk op het bedrijventerrein (BEK) Karreweg. Door zijn ligging t.o.v. de op- en afrit van de E17 bezorgt dit bedrijventerrein de kernen van Zulte immers geen overlast. Op Karreweg zorgt clustering, gedeeld ruimtegebruik, bouwen over meerdere verdiepingen en het toelaten van diverse types bedrijvigheid … voor een meer optimaal en efficiënt ruimtegebruik. Het parkmanagement stuurt aan op samenwerking tussen bedrijven en zet zo een toekomstgericht transitiepad naar meer circulaire bedrijfsvoering in. Zo kan deze bedrijvencluster ook ruimte bieden voor grootschalige detailhandel en voorzieningen voor de bedrijven (groene verpozingsruimte, lunchplek, kantoren, tankstation, …). Een intensiever ruimtegebruik en grotere diversiteit aan bedrijvigheid verhogen het ruimtelijk rendement, maar ook de aantrekkelijkheid van deze cluster.

NO GO ZONES: SLECHT GELEGEN BEDRIJVIGHEID HERORIËNTEREN

Een aanzienlijk deel van de bedrijvigheid in Zulte is historisch gegroeid op locaties die eigenlijk niet meer geschikt zijn voor de bedrijvigheid die ze vandaag huisvesten. Vanuit ruimtelijke draagkracht zijn deze zones niet geschikt voor bedrijvigheid en vragen ze om de ontwikkeling van andere ambities. Een kenmerkend voorbeeld van een dergelijke site is de voormalige woonwinkel GEKO. Dit bedrijf ligt bovenop de monding van de Zaubeek in de oude Leiearm en verhindert de verdere natuurlijke ontwikkeling van deze twee stromen.

Maar ook de bedrijvigheid aan de steenweg is niet altijd goed gesitueerd. Ze zorgen immers voor zwaar en doorgaand verkeer door de dorpskernen. Zo is de herontwikkeling van bv. Dion-Vandewiele als verweven ambacht-woonzone ruimtelijk niet wenselijk. Ook hier is natuurontwikkeling in aansluiting met het kasteel van Olsene veel meer op zijn plaats.

Niet alleen een aantal verlaten bedrijfssites, ook de baanwinkels tussen Olsene en Machelen zijn niet goed gelegen. Voor deze ondernemingen zien we een uitdoofbeleid (geen verderzetting van de bedrijvigheid bij stopzetting van de huidige activiteit) of een herlokalisatie naar Karreweg op lange termijn (geen uitbreiding toelaten).

STERK PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP: DE VOLGENDE STAP

De gemeente Zulte toonde tijdens het proces van deze bouwmeesterscan visie en kritische reflectie, heeft een sterke administratie en kan terugvallen op een nauwe samenwerking met Veneco. Ze kent vandaag al een sterk publiek ondernemerschap en kan hier in de toekomst een volgende stap in zetten. Daartoe is de opmaak van een globale visie op bedrijvigheid en ondernemerschap noodzakelijk, zonder de gevoeligheden en emoties op projectniveau te negeren. Een ruimtelijk afwegingskader toont waar men bedrijvigheid kan verweven, intensiveren, maar ook waar bedrijvigheid in de toekomst moet uitdoven.

De vertaling van deze globale visie kan niet rechtlijnig gebeuren door louter de opmaak van een RUP. Dit instrument houdt immers te weinig rekening met economische wetmatigheden. De verplaatsing of reconversie van bedrijven kan vaak slechts plaatsvinden wanneer de omstandigheden dit toestaan. De gemeente treedt op wanneer er zich opportuniteiten voordoen en stelt zich dan onderhandelend op, gesterkt door de globale visie. In een aantal gevallen, zoals bij het versterken van de beekvalleien, is een meer proactief en doortastende ruimtelijk beleid gewenst.

Het systeem met een ‘last ten algemene nutte’ is momenteel al in de algemene stedenbouwkundige verordening opgenomen voor kernverdichtingsprojecten en duurzame verkavelingen. De meerwaarde die door de bouwheer kan worden gecreëerd door het toelaten van meer ontwikkeling, wordt op die manier afgeroomd en ingezet voor het algemeen nut. Dit systeem kan uitgebreid worden naar bedrijvigheid en gebruikt worden voor de creatie van de open ruimte. Met hulp van experten kan dit systeem verder geprofessionaliseerd en verankerd worden.

ambachtelijke bedrijvigheid

ambachtelijk bedrijventerrein

bestemde bedrijvigheid

bedrijvigheid in de dorpskern met kansen voor verweving

productieve dorpsas

zoekzone uitbreiding bedrijventerrein

heroriënteren bedrijven

onderhandelingen op projectniveau

verhogen ruimtelijk rendement regionaal bedrijventerrein

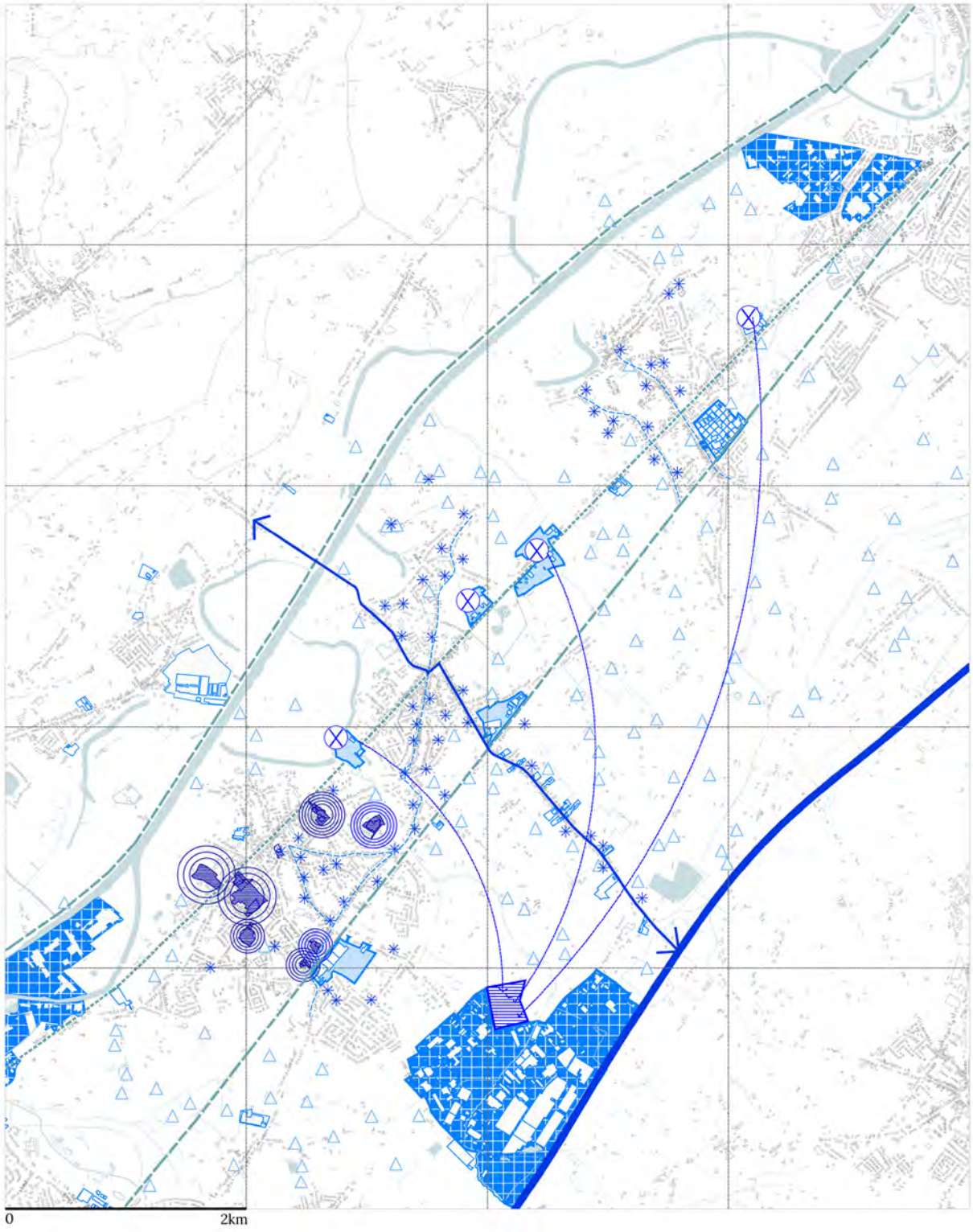
landbouwbedrijf

E17

dwarsstructuur met regionale bediening

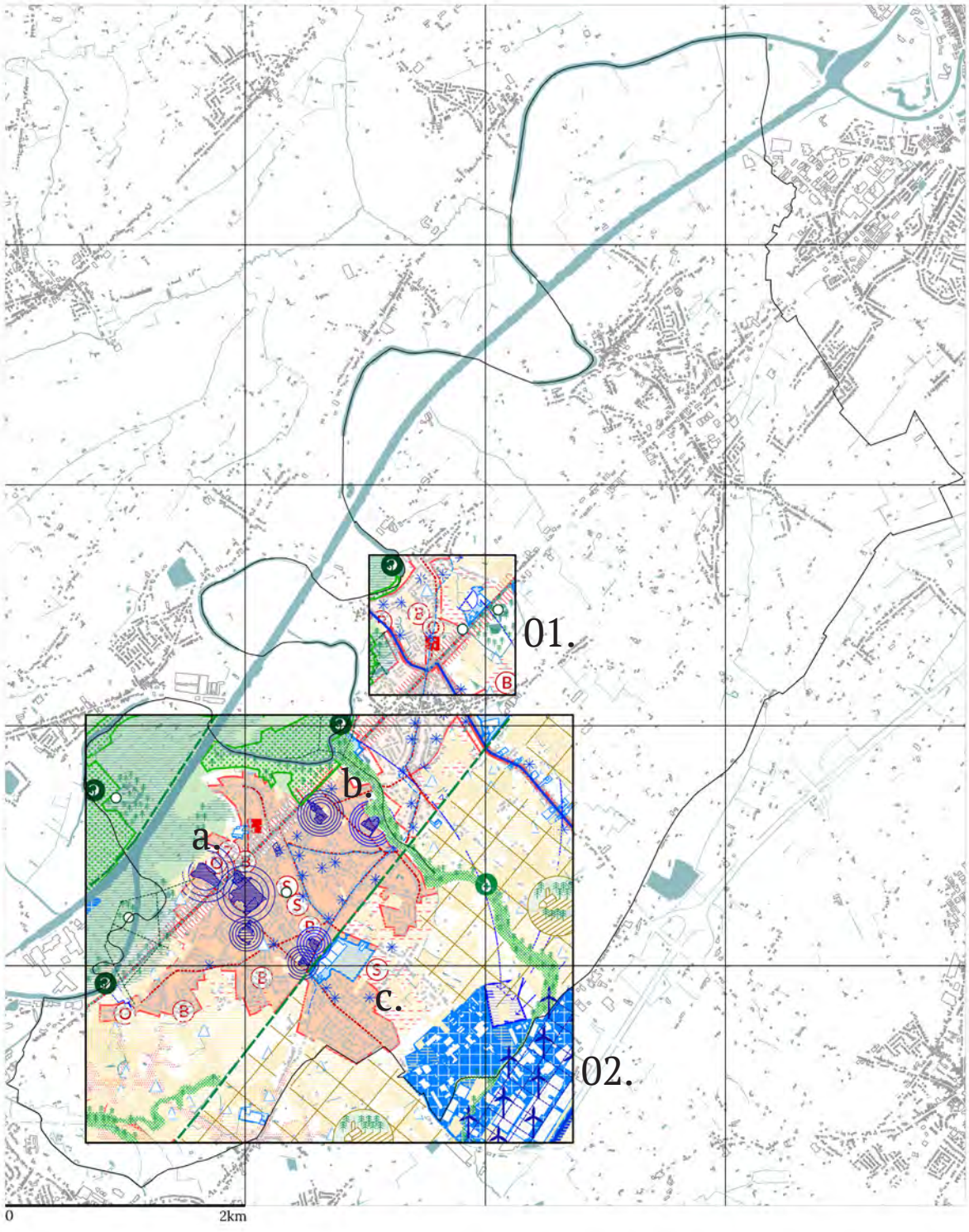
N43

fietssnelweg



04.

TRANSITIEAGENDA



De transitieagenda vertaalt de ambities naar strategische projecten en een overzichtelijk actieplan met verschillende soorten beleidsacties.

Een strategisch project biedt niet enkel een antwoord aan één ruimtelijke uitdaging, maar zet tegelijk in op verschillende ambities.

De strategische projectzones, noch het actieplan is exhaustief. De focus ligt op beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor een ruimtelijke transitie. Er worden daarbij ook een aantal acties voorgesteld die een quick win zijn en snel en zichtbaar geïmplementeerd kunnen worden.

STRATEGISCHE PROJECTEN	AMBITIE 01	AMBITIE 02	AMBITIE 03
01. **Kernversterking Olsene** De kern van Olsene heeft een lage knooppuntwaarde en is autoafhankelijk ontwikkeld rond de steenweg. De kern heeft nood aan een heroriëntatie, een leesbare structuur die breekt met de logica van de steenweg en inzet op kernversterking. Binnen de afgebakende dorpskern is er ruimte voor wonen en werken met sterke lokale dynamiek. De nabijheid van de open ruimte rondom de dorpskern verhoogt de leefkwaliteit door het openbaar domein te verbinden met het omliggende landschap en de uitbouw van een lokaal traag netwerk.	×	×	×
02. **Het open ruimte gebied rond Zulte** Een kwalitatief open ruimte gebied biedt een bijzonder strategische meerwaarde aan de kern van Zulte. De kwaliteit en identiteit van Zulte als woondorp worden verhoogd door het open ruimte gebied te koppelen aan een transformatie van het openbare domein in de dorpskern (a). De heropwaardering van de Zaubeekvallei kadert binnen een breder open ruimte beleid, creëert specifieke opgaves aan de randen en tot in de dorpskern (b). De relatie tussen bebouwde omgeving en de open ruimte structuur worden versterkt door gerichte ontsnipperings- en ontwikkelingsmogelijkheden te sturen vanuit een landschappelijke meerwaarde en versterking van het openbaar domein (c).	×	×	×

4.1 STRATEGISCHE PROJECTEN

1. KERNVERSTERKING OLSENE

(1) Een heroriëntatie van de kern breekt met de steenweglogica en zet in op kernversterking langs de 'productieve dorpsassen'. Een opwaardering van het publieke domein door voorzieningen te verbinden, brengt nieuwe strategische zones voor kernversterking in beeld.

(2) Een heropwaardering van de Sterkebeek creëert ruimte voor de natuurlijke en overstroombare oevers met kansen voor kleinschalige landbouw. De beekvallei heeft een leesbare structuur voor een trage noord zuid verbinding tussen de twee sportclusters.

(3) Het slecht gelegen bedrijventerrein Dion-Vandewiele wordt onthard in functie van de open ruimte. De planschade wordt gekoppeld aan ontwikkelingskansen van nabijgelegen kernversterking.

(4) De oude basisschool ligt op een strategisch knooppunt tussen steenweg en dorpsas. De site kan ingericht worden als dorpspoort, waarbij publieke voorzieningen en park gekoppeld worden aan een duurzaam mobiliteitsknooppunt.

(5) Op dit knooppunt van functioneel en recreatief verkeer ligt een goed bediend mobipunt en zijn duurzame vervoersmodi beschikbaar voor lokaal en bovenlokaal gebruik.

(6) Een ruime geclusterde parking met voldoende ruimte voor deelauto's speelt in op de dynamische gebruikswens van de omliggende functies. Bij dorpsevenementen kan de parking tijdelijk onverhard uitgebreid worden in de parkzone.

(7) Nieuwe woonvormen in combinatie met landschapsontwikkeling aan de rand van de kern versterken de afbakening tussen het open ruimte gebied en kern. Dwarse woontypologieën koppelen de kwaliteiten van de heropgewaarde beekvallei aan het publiek domein in de dorpskern.

(8) Huidige typologieën met publieke binnenruimtes worden verder gezet en vormen belangrijke trage dorpsverbindingen.

(9) Strategisch gelegen woonweefsel nabij de dorpsas ondergaat een geleidelijke transformatie in functie van kernversterking.

KANSENKAART BEBOUWDE RUIMTE

(1) Het WUG rond de Sterkebeek en het bedrijventerrein Dion-Vandewiele ligt buiten de kern in overstromingsgevoelig gebied.
(2) De twee sportterreinen zijn in eigendom van de gemeente en kunnen verbonden worden met een traag netwerk langs de Sterkebeek.
(3) De vele ongebruikte percelen en gebouwen langs de Kreupelstraat en Heirweg bieden potentieel voor gerichte kernversterkingsprojecten.

REFERENTIE 01
Sportpark Overmere,
Berlare

REFERENTIE 02
Bosrijk Eindhoven,
Karres en Brands
(nieuwe woonvormen)

REFERENTIE 03
Den Draad, Revive,
Gentbrugge

structurerende dorpsas

perceel binnen kernafbakening

te transformeren woonweefsel

nieuwe woonvormen ifv kern-versterking en landschappelijke afwerking kern

strategische percelen voor kernversterking

natuurlijke, overstroombare oevers

publiek groen

trage weg

wandelpad

private groenruimte

landbouwgebruik

publieke voorzieningen

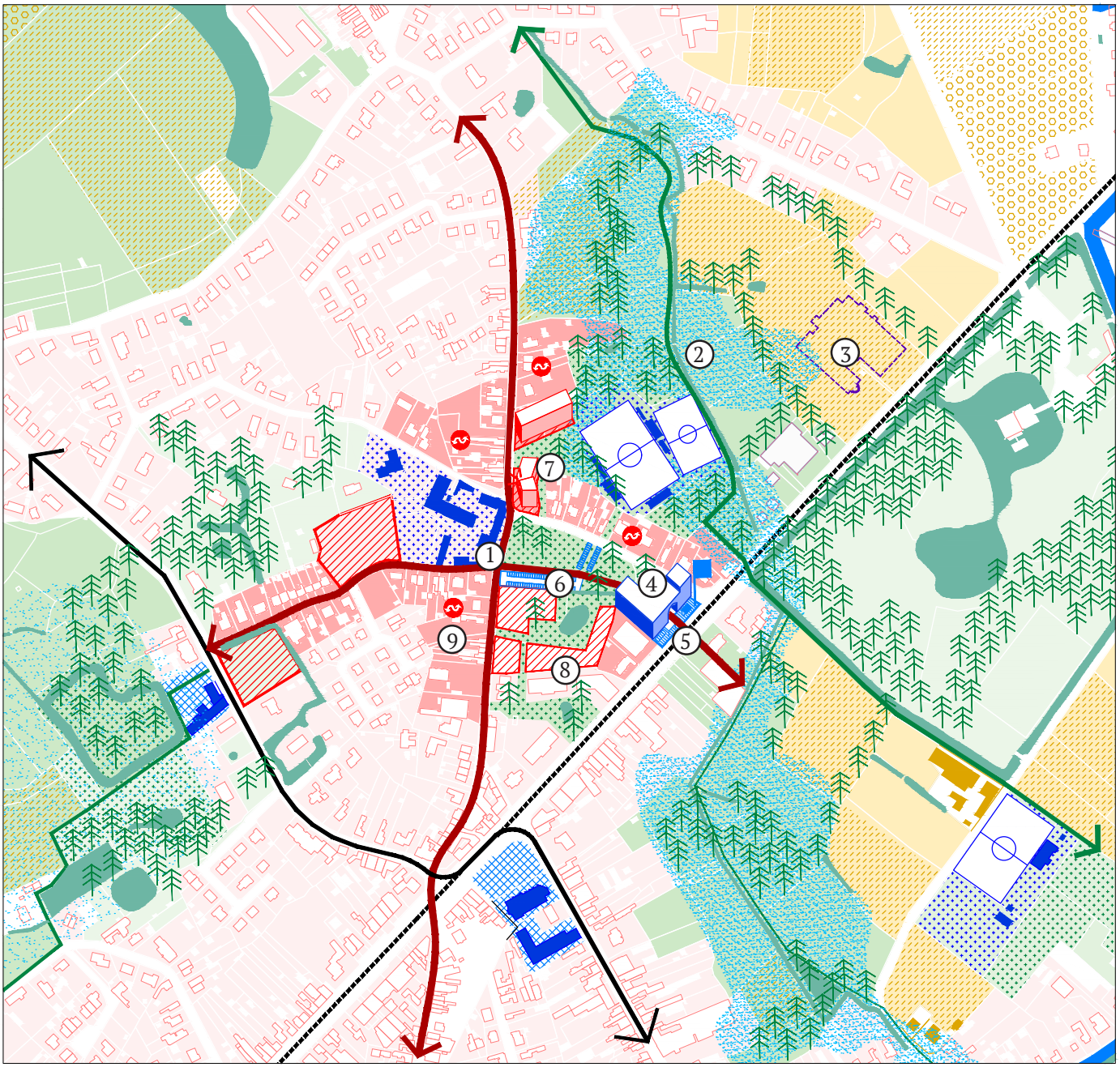
herinrichting N43

plein

strategische zone voor publieke voorzieningen

mobipunt

voormalige bedrijvigheid



2. HET OPEN RUIMTE GEBIED ROND ZULTE

(1) De voorzieningencluster van Zulte ligt gekneld tussen de steenweg en het achterliggende open ruimte gebied. Door de heropwaardering van de open ruimte te koppelen aan een transformatie van het publieke domein in de dorpskern wordt de identiteit van het woondorp in het open ruimte gebied versterkt.

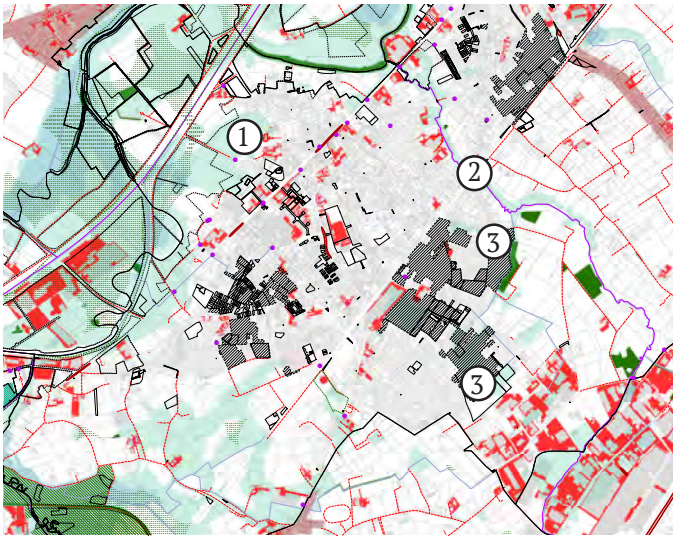
(2) De Zaubeekvallei verbindt de noordelijke Leievallei met het open ruimte gebied in het zuiden. De heropwaardering scheidt en verbindt tegelijk de kernen van Olsene en Zulte door op te treden als groen-blauwe corridor.

(3) Bij de vertakking van de Zaubeek is er ruimte voor een kleinschalig landbouwlandschap waar korte keten landbouwmodellen worden gestimuleerd en ondersteund, met aandacht voor een herstel van kleine landschapselementen.

(4) De gemeente Zulte hanteert een onderhandelingsbeleid voor de herbebossing van slecht gelegen bestemmingen. Het WUG kan ingezet worden voor de uitbreiding van het speelbos in overstromingsgevoelige gebieden en versterkt zo ook het buffereffect tussen geclusterde bedrijvigheid en woonweefsel.

(5) De overstromingsgevoelige Zaubeekvallei kan een kwalitatieve transformatie van het regionale bedrijventerrein sturen door strategisch in te zetten op het bufferen van water en een gecontroleerd afwateringssysteem. Deze collectieve ingrepen kunnen gelinkt worden aan de inplanting van windturbines, waarbij bedrijven kunnen participeren via energiecoöperatieves.

(6) In de nabijheid van Waregem, tussen de Gaverbeekse meersen en de kern van Zulte, wordt tolerant omgesprongen met de verpaarding in het open ruimte gebied. Deze gerichte afbakening en ondersteuning laat toe om elders een strenger beleid toe te passen in landbouw- en natuurgebied.



KANSENKAART ONBEBOUWDE RUIMTE

(1) De voorzieningencluster van Zulte mist een link met het achterliggende open ruimte gebied.
(2) De Zaubeekvallei kan een structurerende rol openemen in het open ruimte gebied met ruimte voor water in overstromingsgevoelige gebieden.
(3) Veel WUG's bevinden zich op of over de rand van de kernafbakening. Het strategisch schrappen van de WUG's versterkt de relatie tussen de bebouwde en onbebouwde omgeving en verhoogt de woonkwaliteit van de kern.

REFERENTIE 01
Coöperatieve
bioboerderij met
verkooppunt, Zulte

REFERENTIE 02
Tuinen van Stene,
landbouwpark Oostende

perceel binnen kernafbakening

strategische percelen voor kernversterking

landschappelijke integratie lintbebouwing

bedrijvigheid

herinrichting N43 met aansluitende wegen

overstromingsgevoelig

natuurinrichting

publiek groen

fijnmazig grachtennetwerk

landbouwgebruik

verpaarding

natte terrestrische natuur

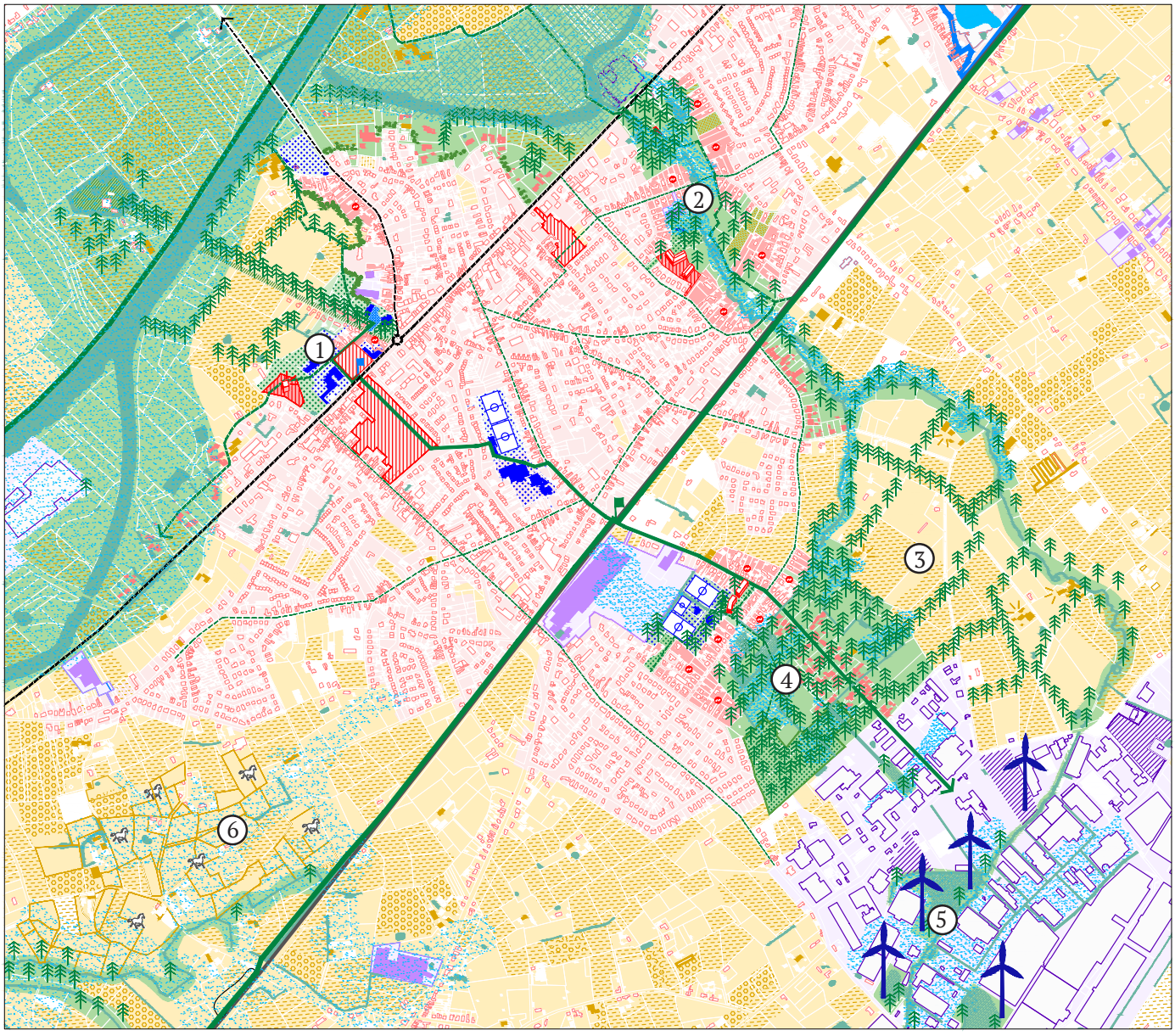
publieke voorzieningen

plein

fietssnelweg

lokale trage hoofdas

traag lokaal netwerk



A. ZULTE AAN DE LEIE

(1) Een leesbare noord-zuid hoofdfietsroute uitbouwen die de voorzieningencluster veilig koppelt aan het woondorp door gebruik te maken van publiek domein bij nieuwe ontwikkelingen.

(2) De Leieomgeving uitbouwen tot een aantrekkelijk open ruimte gebied met ruimte voor natuurlijke en overstroombare oevers met kansen voor landbouw die landschapsopbouw en klimaatadaptatie incorporeert.

(3) De landschappelijke herinrichting van het publieke domein rond de kerk, bibliotheek, jeugdhuis en pastorij versterkt de voorzieningenas als volwaardige leesbare structuur en betrekt het achterliggende landschap bij de identiteit van Zulte als woondorp.

(4) De heropwaardering van de historische dreef van het kasteel Ter Lake biedt een sterk landschapselement in het herbevestigd agrarisch gebied en verbindt het landschap met het publiek domein rond de kerk en bibliotheek.

(5) De trage route in het achterliggende landschap verbindt lokaal de noordelijke dorpskern en maakt regionaal deel uit van een recreatief wandelnetwerk.

(6) Op de versnipperde rand tussen de bebouwde en onbebouwde omgeving is er nood aan een gericht woonbeleid in functie van kernafbakening en landschappelijke integratie.

(7) Transformatie van strategische gelegen woonweefsel door nieuwe woonvormen te sturen vanuit een landschappelijke meerwaarde.

(8) Een heropwaardering van het publieke domein door voorzieningen te verbinden, brengt nieuwe strategische zones voor kernversterking in beeld.

(9) Het reconversieproject Lys Yarns-basisschool-rusthuis biedt kansen voor het verbinden van het achterliggende landschap met de dorpskern.

(10) Het mobipunt bevindt zich lokaal op het knooppunt tussen de voorzieningencluster in het noorden en de nieuwe woonontwikkeling in het zuiden, en sluit aan op een lokaal en regionaal traag netwerk.

KANSENKAART ONBEBOUWDE RUIMTE

(1) De huidige voorzieningencluster van Zulte met marktplein heeft geen relatie met het achterliggende open ruimte gebied.

(2) Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen op de dorpsrand bieden kansen voor het linken van het open ruimte gebied met het openbaar domein.

(3) Trage netwerken inbedden bij ontwikkelingen versterkt de samenhang van voorzieningen en een veilige circulatie binnen de kern.

REFERENTIE 01
Relatie met open ruimte gebied, woonzorgcentrum Sint-Rafaël, Liedekerke

REFERENTIE 02
Dorpskern Oostnieuwkerke

REFERENTIE 03
Dorpspark Tzum, Friesland

perceel binnen kernafbakening

te transformeren woonweefsel

nieuwe woonvormen ifv kern-versterking en landschappelijke afwerking kern

strategische percelen voor kernversterking

landschappelijke integratie

lintbebouwing

mobipunt

heropwaardering dreef

bedrijvigheid

overstromingsgevoelig

natuurinrichting

publiek groen

landbouwgebruik

herinrichting N43

natte terrestrische natuur

publieke voorzieningen

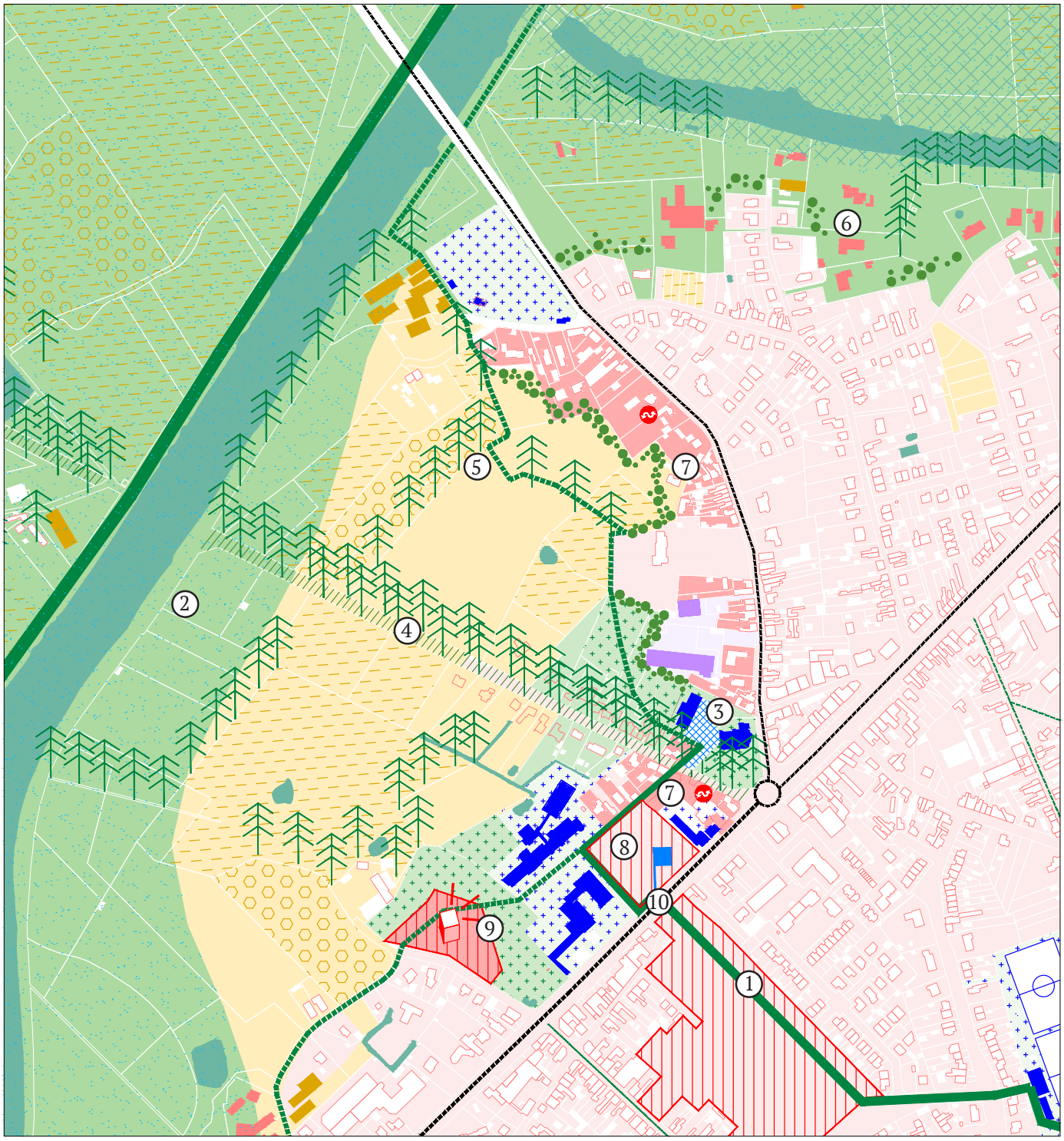
plein

landschappelijke afwerking kern

fietssnelweg

lokale trage hoofdas

traag netwerk



B. HEROPWAARDERING ZAUBEEKVALLEI

(1) De Zaubeekvallei als blauwgroene corridor tussen de kernen Olsene en Zulte met dwarse trage verbindingen tussen de kernen.

(2) Het slecht gelegen industrieterrein GEKO heroriënteren en via verhandelingsstedenbouw ontharden. De site kan deels herbebost worden en deels ingericht als natte terrestrische natuur met een 'toegangspoort' naar de Leievallei.

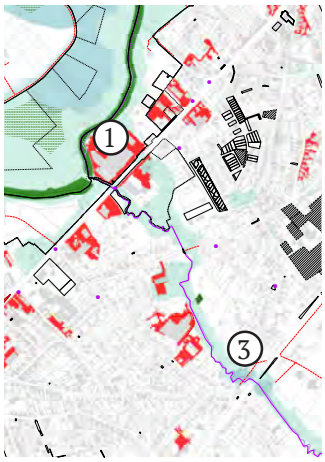
(3) Link versterken met natuurinrichtingsproject Ponthoek-Neerhoek in de Leievallei, zowel recreatief als ecologisch door zones af te bakenen voor mensvrije natuur en recreatief medegebruik.

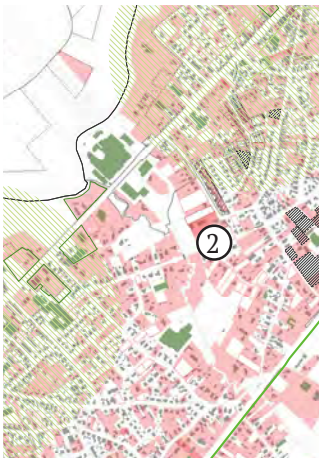
(4) Zaubeekvallei als leesbare structuur voor het uitbouwen van een traag noord-zuid netwerk met een aantakking op regionale fietsroutes.

(5) Ruimte voor natuurlijke en overstroombare oevers van de Zaubeek.

(6) Transformatie van strategische gelegen woonweefsel door nieuwe woonvormen te koppelen aan een landschappelijke meerwaarde.

(7) Landschap als leefkwaliteit benutten door de open ruimte structuur te linken aan openbaar domein zoals een speelweide.





KANSENKAARTEN (ON)BEBOUWDE RUIMTE

(1) De leegstaande baanwinkel GEKO is slecht gelegen en blokkeert de blauw-groene corridor (Zaubeekvallei) en verbinding met het toekomstig noordelijk natuurgebied Ponthoek-Neerhoek.

(2) De leefkwaliteit van aangrenzende woonpercelen verhogen met kansen voor nieuwe woonvormen en linken met het openbaar domein.

(3) De beekvallei heeft een leesbare structuur wat kansen biedt voor de uitbouw van een traag netwerk.

REFERENTIE 01
Opwaardering beekvallei met ruimtelijk sturende meerwaarde,Roosterbeek, Limburg

REFERENTIE 02
Ruimte voor recreatie in nabijheid van woonweefsel, Gentbrugse Meersen, Gent

perceel binnen kernafbakening

te transformeren woonweefsel

strategische percelen voor kernversterking

nieuwe woonvormen ifv kern-versterking en landschappelijke afwerking kern

bedrijvigheid

voormalige bedrijvigheid

overstromingsgevoelig

landbouwgebruik

natte terrestrische natuur

landschappelijke integratie

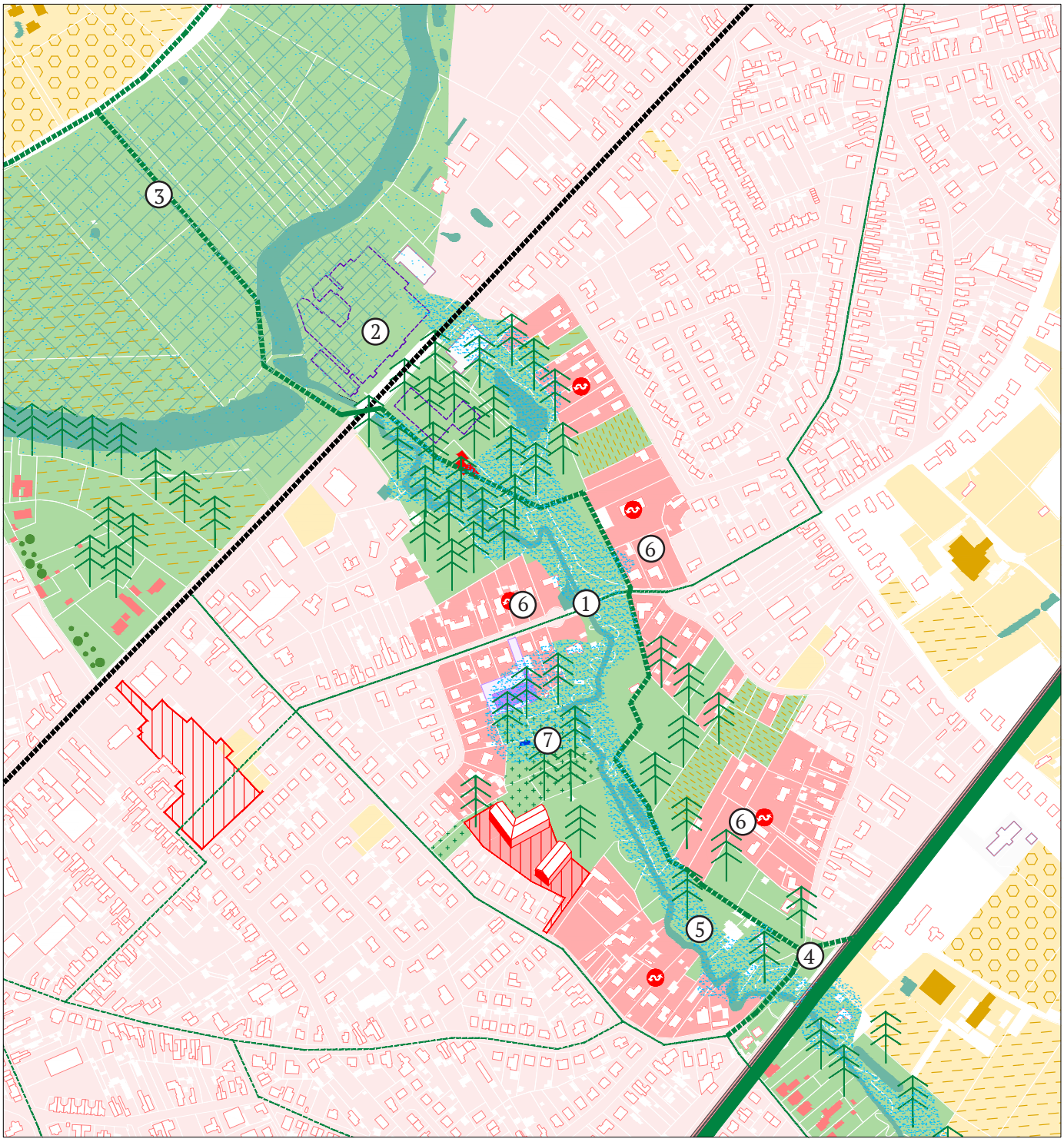
lintbebouwing

publiek groen

fietssnelweg

traag netwerk

herinrichting N43



C. DORPSRAND EN OPEN RUIMTE VERSTERKEN

(1) Een noord-zuid hoofdfietsroute als fietsstraat en dorpsas uitbouwen waarop voorzieningen van de kern met elkaar worden verbonden en met een aantakking op de regionale fietssnelweg.

(2) Behoud van bedrijvigheid in de dorpskern en zoeken naar kansen voor verweving tussen wonen, werken en openbaar domein.

(3) De nabijheid van de sportcluster als meerwaarde voor lokale kernversterking.

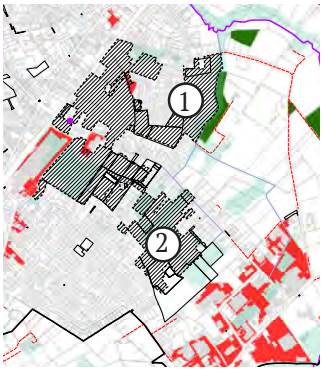
(4) Transformatie van strategische gelegen woonweefsel door nieuwe, meer compacte woonvormen te sturen vanuit een landschappelijke meerwaarde.

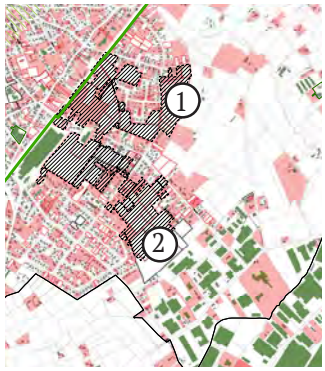
(5) Het invoeren van een bouwstop voor slecht gelegen lintbebouwing en het toepassen van een inrichtingsplan voor landschappelijke integratie bij de huidige versnippering.

(6) Ruimte geven aan natuurlijk overstromingsgevoelige gebieden. Het huidige (speel)bos uitbreiden over overstromingsgevoelig gebied met kansen voor waterbuffering.

(7) Bij de heropwaardering van de beekvallei wordt landschapsinrichting gelinkt aan het herstellen en verder uitbouwen van een fijnmazig grachtennetwerk in functie van waterbuffering en vertraagde waterafvoer.

(8) Landbouwmodellen zoals plukboerderijen en CSA versterken de betrokkenheid tussen de landbouwers, de bewoners, en het omliggende landschap.





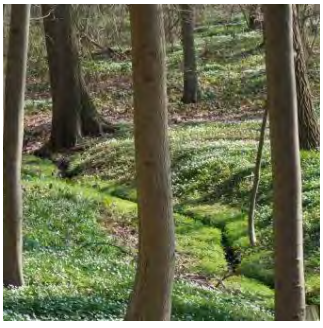
KANSENKAARTEN (ON)BEBOUWDE RUIMTE

(1) De WUG's op en over de dorpsrand liggen in overstromingsgevoelig gebied en/of in de nabijheid van waardevolle natuur. Het schrappen van WUG's in functie van ruimte voor water en het versterken van natuurlijke waarde van het open ruimte gebied biedt meerwaarde voor de woonkwaliteit van de kern.

(2) De gemeente wenst een bosbuffer in te richten tussen het regionaal bedrijventerrein Karreweg en de woonkern. Deze bebossing kan een breder doel beantwoorden als hefboom voor de ontsnippering van de open ruimte.

REFERENTIE 01
Fietssnelweg, Parkbos Gent

REFERENTIE 02
Groepswoningen Bierbeek, A33



REFERENTIE 03
Boelarebos, Geraardsbergen

REFERENTIE 04
Woonzorgcentrum OCMW Parkhof, Machelen

perceel binnen kernafbakening

nieuwe woonvormen ifv kern-versterking en landschappelijke afwerking kern

te transformeren woonweefsel

landschappelijke integratie lintbebouwing

overstromingsgevoelig

kansen voor waterbuffering

natuurinrichting

publiek groen

landbouwgebruik

fijnmazig grachtennetwerk

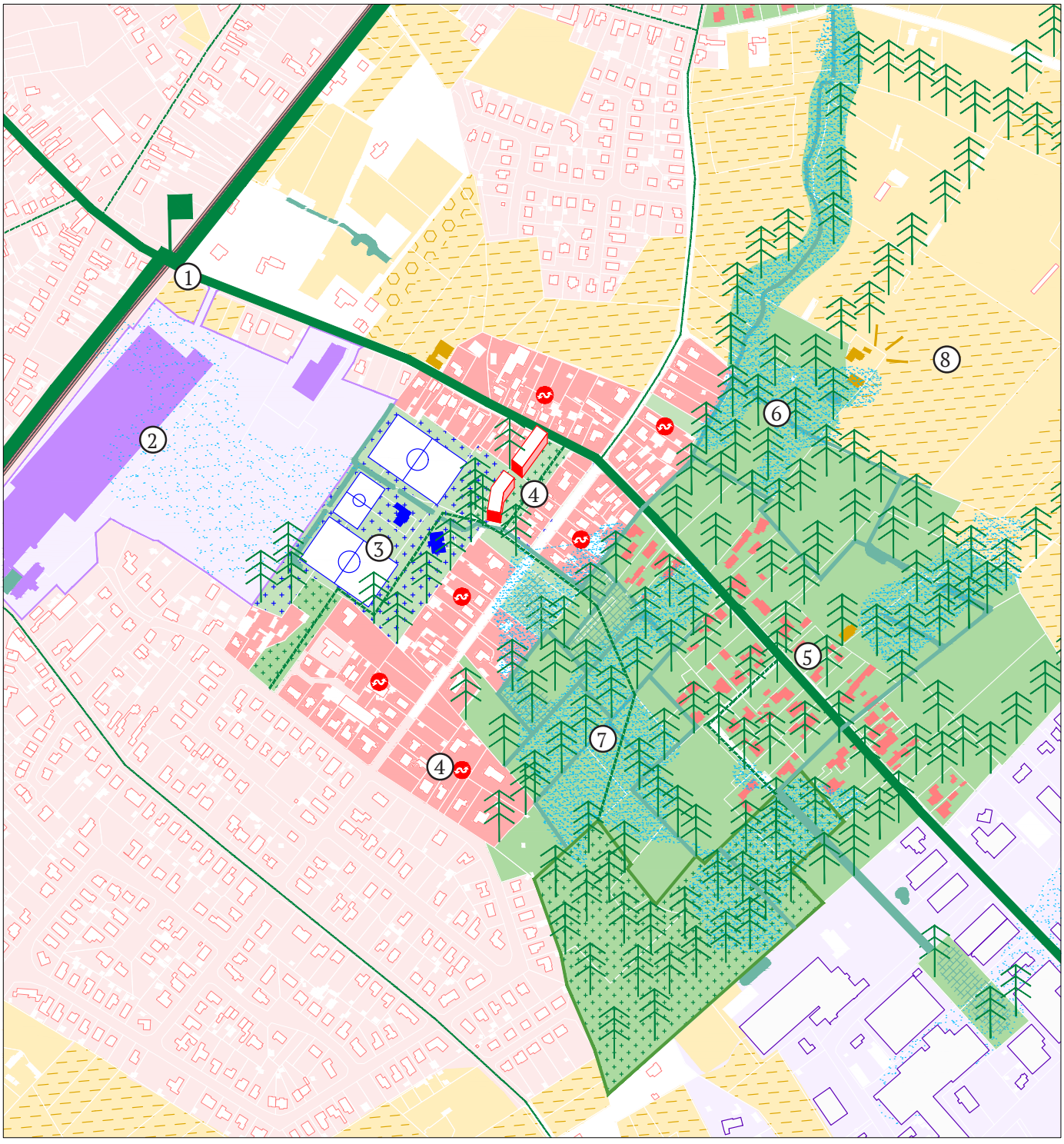
bedrijvigheid

publieke voorzieningen

fietssnelweg

lokale trage hoofdas

traag netwerk
knooppunt lokaal en regionaal traag verkeer



4.2 ACTIEPLAN

AMBITIE		DOELSTELLING	ACTIE EN BESCHRIJVING	INSTRUMENT(EN) EN ACTOR(EN)	REFERENTIE	PRIORITAIR	QUICK WIN
AMBITIE 01: DE POSITIEVE INVESTERINGSDYNAMIEK GEBRUIKEN ALS HEFBOOM VOOR KERNVERSTERKING EN HET STIMULEREN VAN DUURZAME MOBILITEIT.							
Een alternatief voor de auto als voorwaarde voor een sterke bevolkingsgroei	1	De OV-bereikbaarheid versterken	**1.1 Versterk de A-buslijn langs N43** Maak het openbaar vervoer maatgevend voor de snelheid op de steenweg. Op die manier wordt de dienstregeling van de bus betrouwbaarder, en wordt de snelheid op de steenweg gestabiliseerd op een permanent lager niveau, waardoor het doorgaand verkeer ontmoedigd wordt en de voorkeur zal geven aan de snelweg. Dat kan door: - de bus te laten halteren op de rijweg; - de frequentie van de bus te verhogen; - aan de kruispunten aanloopstroken te voorzien waardoor de bus de file voorbijsteekt en het verkeer vervolgens achter de bus blijft; - de verkeerslichten te beïnvloeden en voorrang te geven aan de bus; - de zone 50 uit te breiden naar alle wegsegmenten waar zich bushaltes bevinden. Doe deze herinrichting integraal, ook in functie van verkeersleefbaarheid en -veiligheid van de dorpskernen (zie actie 8.1).	Bovenlokaal overleg met De Lijn en AWV binnen Vervoersregio Gent.	AWV-publicatie 'modeloplossingen openbaar vervoer'.	x	
			1.2 Onderzoek de heropening van een lokaal treinstation Richt samen met de gemeenten op de lijn Kortrijk-Gent een Taskforce op, die de haalbaarheid van een GEN Kortrijk-Gent onderzoekt. Dit Gewestelijk ExpresNet (of S-baan) verbindt met een hoge frequentie de stedelijke kernen Kortrijk, Waregem, Deinze en Gent met de lokale woonkernen. De uitbouw via één of meerdere uitwijksporen vergt een aanzienlijke investering en een sterk planproces.	Bovenlokaal overleg met NMBS, Infrabel, Veneco, gemeenten op de lijn Gent - Kortrijk binnen Vervoersregio's Gent en Kortrijk. Haalbaarheidsstudie.	Regionet Leuven		
			1.3 Onderzoek de piste van een trambus Onderzoek binnen diezelfde Taskforce de haalbaarheid van een trambus met (gedeeltelijk) aparte bedding langs de N43 tussen Gent en Kortrijk. Een trambus op eigen bedding kan op één middenrijstrook, waarbij de tramvoertuigen kruisen ter hoogte van de haltes. Het parallelle tracé van de E17 en de vrijgekomen ruimte door snelheidsverlagingen bieden kansen, al zal ook deze piste grote investeringen vergen.	Bovenlokaal overleg met De Lijn, AWV, Veneco, gemeenten langs de N43 Gent - Kortrijk binnen Vervoersregio's Gent en Kortrijk. Haalbaarheidsstudie.			
	2	Het functionele trage wegennetwerk verder uitbouwen	**2.1 Ontwikkel een netwerk van trage wegen tussen de parallel van elkaar liggende fietssnelwegen** Richt dwars op de parallelle hoofdfietsinfrastructuur (fietssnelwegen en in tweede orde, de heraangelegde N43) veilige fietsverbindingen in, die het woonweefsel optimaal ontsluiten. Transformeer bestaande wegen tot in het oog springende fietsstraten, die over het hele traject voorrang geven aan de fiets. Verzeker veilige en vlotte passage over (of onder) drukke verkeersaders, zoals de N43 en N459.	Dienst openbare werken op basis van een fietsplan. Samenwerking met Trage Wegen vzw.		x	x
			2.2 Ontwikkel school- en stationroutes met zichtbare prioriteit voor de fietser Leg de schoolfietsroutes, die in Zulte de drukke verkeersaders vermijden, opnieuw aan als fietsstraten. Middelbare scholieren maken veel gebruik van de fiets, zij zijn een focusgroep bij een fietsbeleid. Ontsluit ook de wooncentra met de fietssnelwegen, richting de stations van Waregem en Deinze.	Aanleg fietsstraten (project openbare werken). Samenwerking met provincie Oost-Vlaanderen.			x
			2.3 Zorg voor voldoende fietsinfrastructuur Denk bij elke nieuwe ontwikkeling steeds in eerste instantie aan de ontsluiting via trage wegen en zorg er voor dat deze (ver)nieuw(d)e (woon)ontwikkeling een verbinding heeft met het netwerk van trage wegen. Zorg voor voldoende, kwaliteitsvolle fietsenstallingen op het openbaar domein.	Inrichtingsplan openbaar domein (Dienst omgeving). Aanpassing stedenbouwkundige verordening met verplichte aanleg fietsinfrastructuur als last voor nieuwe verkavelingen.	Bouwcode Mortsel		
			2.4 Profileer Zulte als fietsgemeente Voer campagne als fietsvriendelijke gemeente. Profileer Zulte als goede woongemeente waar het nabijgelegen werk met de fiets bereikbaar is. Werk fietsplannen uit met de lokale bedrijven(clusters). Promoot (mee) groepsaankopen voor elektrische fietsen. Zorg voor toegang tot nieuwe vervoersmodi zoals snelle elektrische fietsen via mobipunten. De uitbouw van de fietsinfrastructuur én een sterkere fietscultuur is op korte termijn de meest haalbare piste als alternatief voor de personenwagen.	Regierol door Dienst mobiliteit. Meedingen naar prijs fietsgemeente van het jaar. Sensibiliseringscampagnes bij scholieren cfr. beleid van Bonheiden	Agoria Smart City Award voor Bonheiden	x	x

AMBITIE		DOELSTELLING	ACTIE EN BESCHRIJVING	INSTRUMENT(EN) EN ACTOR(EN)	REFERENTIE	PRIORITAIR	QUICK WIN
	3	Inzetten op duurzame vervoeralternatieven en multimodale ontsluiting	**3.1 Richt een variatie aan mobipunten in** Ontwikkel mobipunten op het openbaar domein, met directe ontsluiting naar de belangrijkste autoroutes én naar de fietssnelwegen. Doe dit op de meest centrale en bereikbare plekken. Geef in het algemeen voorrang aan duurzame vervoersmodi.	Aanleg mobipunten, al dan niet als onderdeel van ontwikkelingslasten cfr. ASV van Zulte.	www.mobipunt.be: Stadsregio Leuven (BUUR); geïmplementeerd door gemeenten zoals Deinze.		
			3.2 Onderneem in je mobiliteitsbeleid Hou de snelle ontwikkelingen op vlak van mobiliteit in het oog en pas het gemeentebeleid hierop aan. Een fietsdeelsysteem van speed pedelecs? Zelfrijdende wagens? Voor een gemeente met een lage knooppuntwaarde zoals Zulte, kunnen innovatieve mobiliteitssystemen een rol spelen in de *modal shift* . Wees bewust van voor- en nadelen.				
Bewust groeien en bewust niet groeien om specifieke woonkwaliteiten te verbeteren	4	De aantrekkelijkste woonomgeving van de streek worden	**4.1 Zet de dorpskernvernieuwing door en versterk de aparte en gemeenschappelijke identiteit van de kernen** De gemeente zet in op ruimtelijk ontwerp en laat zich hierbij begeleiden door Veneco en ontwerpbureaus. Blijf hierop inzetten en gebruik de eigen (sterke) capaciteit en expertise om de dynamiek van de drie dorpskernen hoog te houden en te verbinden met omliggend woonweefsel en open ruimte. In Olsene is die uitdaging het grootst, in Zulte liggen er veel kansen (zie Strategische projecten). Maak hierbij gebruik van ondersteuning door Vlaams Bouwmeester (open oproep) en/of Provincie (Winvorm). Zet ook een participatieproces op in de gemeente (met hulp van de GECORO?). Beperk de opmaak van een RUP tot het strikt noodzakelijke.	Masterplan en participatieproces 'Lys-Yarns', cfr. principes in Strategisch Project 2.		x	
			4.2 Voer een parkeerbeleid in functie van een kwaliteitsvol openbaar domein Schrap parkeerplaatsen op pleinen in de dorpscentra en richt deze in als centrale ontmoetingsruimte met een veelzijdig programma (zoals markten, culturele activiteiten, ...). Reserveer de beste parkeerplaatsen van de gemeente voor deelwagens en richt vrijgekomen ruimte in voor ontmoeting en toegankelijk buurtgroen. Cluster parkeren op een strategische locatie, in nabijheid van voorzieningen en/of nieuwe ontwikkelingen, rekening houdend met dynamisch gebruik (dag/nacht/week/weekend).	Inrichtingsplan openbaar domein (Dienst omgeving).	Parkeerstrip dorpskern Gooik	x	
			4.3 Maak een (beeld)kwaliteitstoets op voor private ontwikkelingen Stel een kader op om de (beeld)kwaliteit van projecten te beoordelen en nieuwe ontwikkelingen te sturen op maat van toekomstige woonbehoeften en complementariteit met het bestaand patrimonium. Een (beeld)kwaliteitstoets die principes meegeeft voor de inpassing binnen het bestaande gabarit, vergroening en ontharding, doorzichten naar het landschap, invullen woonbehoeftes en nieuwe woonvormen, ... De kwaliteitstoets van bv. Nijlen is (in beperkte mate) flexibel en vormt de aanleiding tot gesprek en ontwerpverbetering tussen de vergunningsverlenende overheid en de ontwikkelaar.	Opmaak kwaliteitsplan voor de kernen dat resulteert in een 'kwaliteitstoets' die het kader vormt voor de beoordeling van vergunningsaanvragen.	(Beeld)kwaliteitstoets Nijlen	x	
			4.4 Onderzoek de onderbenutting en herbestemming van publieke gebouwen en stimuleer nieuwe invullingen Breng de onderbenutting, zeker in de dorpscentra, in kaart en zoek actief naar herbestemmingen en/of maak nieuwe bestemmingen mogelijk. Cluster daarbij (semi-)publieke programma's door gebouwen en ruimtes te delen. Ook nieuwe, collectieve woonvormen komen in aanmerking om historische gebouwen zoals 'De Zwaan' in Olsene een nieuwe toekomst te geven. Onderzoek de mogelijkheid om langdurig leegstaande panden via een erfpacht of renovatiehuurcontract op te knappen en via SVK te verhuren als sociale woning.	Onderzoek onderbenutting patrimonium. Samenwerking met Kerkfabriek en Bisdom. Ontwerpend onderzoek kerken via https://www.crkc.be/projectbureau-herbestemming-kerken. Het Pandschap cvba-so.	studie RE-ST naar onderbenutting gemeentelijk patrimonium van Olen http://www.herbestemmingkerken.be studie VOORLAND: Toekomstgericht herbestemmen op kenniscentrumvlaamsesteden.be		x

AMBITIE		DOELSTELLING	ACTIE EN BESCHRIJVING	INSTRUMENT(EN) EN ACTOR(EN)	REFERENTIE	PRIORITAIR	QUICK WIN
	5	De bevolkingsgroei gebruiken om publieke meerwaarde te creëren en aantrekkelijke dorpen te ontwikkelen in functie van toekomstige woonbehoefte	**5.1 Versterk de ruimtelijke visie op wonen** Maak gebruik van de opmaak van het nieuwe Beleidsplan Ruimte om een ambitieuze ruimtelijke visie op wonen te ontwikkelen, om als gemeente klaar te zijn voor de woonopgaves van de toekomst. Volg hierbij (uiteraard;)) de principes uit deze Bouwmeesterscan. - Baken dorpscentra duidelijk af en stuur investeringen en vernieuwing richting die dorpscentra; - Ga verder op het elan uit de ASV om publieke meerwaardecreatie te koppelen aan nieuwe ontwikkelingen; - Stimuleer een generatiewissel in oude verkavelingen, door een aantrekkelijke woonformule te voorzien voor jonge senioren; - Zet in op betaalbaar, kwalitatief aanbod voor kleine gezinnen; - Ga op een kritische manier om met het formuleren van dichtheden, minimumdichtheden zijn voor een goede ruimtelijke ordening belangrijker dan maximumdichtheden.	Beleidsplan Ruimte Zulte. Aanpassing Algemene Stedenbouwkundige Verordening of Thematisch RUP Wonen.	Voorbij de verkavelingsdroom (Team Vlaams Bouwmeester)	x	
			5.2 Maak een kritische analyse van geplande projecten Maak een kritische analyse van de geplande (en lopende) verkavelingsprojecten: valt (half)open bebouwing te verantwoorden gezien de toekomstige woonvraag (1- en 2-persoonsgezinnen) en bijhorende maatschappelijke kosten? Maak gelijktijdig een kritische analyse van de sturende randvoorwaarden en de planologische instrumenten die de gemeente ter beschikking heeft.	Onderzoek door dienst ruimtelijke planning, eventueel ondersteund door externe expertise. Heroriëntatie bij verdere opmaak RUP's en/of uitwerking van de plannen.			
	6	Bewust niet bouwen om investeringen te sturen	**6.1 Voer een bouwstop in buiten de kernen** De huidige investeringsdynamiek is een grote kans om aantrekkelijke dorpscentra te ontwikkelen. Het is een realistische verwachting dat dit de laatste periode van groei is. Binnen dit perspectief is het van bijzonder groot belang om de dorpskernen op te waarderen en het meer perifere woonweefsel niet verder uit te breiden. Voer daarom, een bouwstop in buiten de dorpskernen. Sta in deze zones geen extra woongelegenheden toe en werk een strategie uit om woningen te ontharden.			x	
			6.2 Verder schrappen en bevriezen van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden Bevestig de goede huidige praktijken en ambities om slecht gelegen WUG systematisch niet of zo weinig mogelijk te ontwikkelen. Koppel de ontwikkeling van het beperkte aantal goed gelegen WUG (bv. in centrum Machelen) aan het integrale schrappen van zeer slecht gelegen WUG (bv. WUG in Machelen onder spoorweg). Schrap woonreservegebieden met steun van de Vlaamse Regering, van zodra dit mogelijk is.			x	
			6.3 Ontwikkel een toekomstvisie op de transformatie van niet-strategisch gelegen oude verkavelingen Start gesprekken met bewoners: wat zijn noden, behoeften, toekomstplannen, … Duid ook de ambitie van Zulte om in hun wijk niet in te zetten op verdichting (= stand still, behoud bestaande toestand of verkleinen bebouwde oppervlakte), maar wel op vergroenen, ontharden, ... Experimenteer met collectieve woonvormen waarbij maximumdichtheden van de meer perifere woonzones gecombineerd worden met een maximumfootprint en een minimum aan openbaar groen.	Buurttafels, onthardingscall Departement Omgeving.			

AMBITIE	DOELSTELLING		ACTIE EN BESCHRIJVING	INSTRUMENT(EN) EN ACTOR(EN)	REFERENTIE	PRIORITAIR	QUICK WIN
De investeringsdynamiek gebruiken om de kernen te versterken, 'weg' van de steenweg	7	Kernverdichting draagt zoveel mogelijk bij aan kernversterking	**7.1 Gebruik de sites Wolspinnerij-Denys, Lys-Yarns en Biba om algemeen toepasbare ontwerpprincipes en lasten ten algemene nutte te definiëren in functie van kwaliteitsvolle kernverdichting** Zulte formuleert in zijn ASV vooruitstrevende ontwikkelingsprincipes die een ontwikkelingslast opleggen in bepaalde zones ('kernverdichtingszones' en 'duurzame verkavelingen'). Die zones zijn afgebakend langs invalswegen of in een straal van 200m rond een OV-halte. Stedenbouwkundig zijn dit zeer interessante principes, maar de ruimtelijke vertaling (ruimtelijke locatie) is niet goed. De afgebakende zones voor verdichting zijn niet de meest kwaliteitsvolle woonzones. De Wolspinnerij, Lys-Yarns en de Biba-site liggen in de huidige afgebakende kernverdichtingszones volgens de ASV, en dragen bij aan de kernversterking 'weg van de steenweg". Gebruik deze testcases om de principes op kernversterking te verduidelijken. Denk hierbij aan de veralgemeenbaarheid van de principes. Kies daarbij voor nieuwe woontypologieën, een inplanting dwars op de steenweg, veel publieke ruimte en openbare groenassen die in verbinding staan met de open ruimte.	Masterplannen voor kernverdichtingszones en duurzame verkavelingen. Samenwerking en begeleiding door Team Vlaams Bouwmeester, Veneco en/of studiebureaus.		x	
			7.2 Verfijn de afbakening van kernverdichtingszones o.b.v. kernversterkingsprincipes Gebruik de ervaringen uit actie 7.1 om de algemene stedenbouwkundige verordening op korte termijn ruimtelijk verder te verfijnen. Gebruik de visie op wonen en het (beeld)kwaliteitsplan rond kernversterking als leidraad bij onderhandelingen over kernverdichting en ontwikkelingstaksen en -lasten, in een context van onderhandelingsstedenbouw.	Herziening Algemene Stedenbouwkundige Verordening of Thematisch RUP Wonen. Samenwerking en begeleiding door Team Vlaamse Bouwmeester, Veneco en/of studiebureaus.		x	
	8	Verkeersleefbaarheid en -veiligheid van de dorpskernen verhogen	**8.1 Doortocht steenweg herinrichten** Richt goed bewandelbare dorpscentra in. Kies bij de inrichting van dorpscentra voor 'stappen' als primaire vervoerskeuze. Om voorzieningen te bereiken en om ontmoetingen te stimuleren, is het dorpshart in de eerste plaats bewandelbaar. Weer doorgaand (vracht)verkeer uit de kernen door structurele snelheidsverlaging langs de invalswegen, met bijhorende herinrichting die ook de veiligheid voor trage weggebruikers garandeert. Combineer deze actie met actie 1.1.				
			8.2 Stel een 'weg weg'-plan op Het Vlaamse wegennet is een van de het meest dense wegennetwerken van Vlaanderen. Veel wegen in Vlaanderen bovendien zijn overgedimensioneerd, o.a. na de structurele snelheidsverlagingen in woonkernen (zone 30) en langs N-wegen (max. 70 km/u). Te brede wegen zetten aan tot sneller rijden en meer verkeer met nadelige gevolgen zoals luchtvervuiling, geluidshinder, verkeersonveiligheid. Breng nutteloze en overgedimensioneerde wegen in kaart. Knip en onthard de wegen waar mogelijk. De kost verdient zich door de jaren heen terug in vermeden onderhoudskosten.		Proeftuinen ontharding: RE-MOVE		

AMBITIE		DOELSTELLING	ACTIE EN BESCHRIJVING	INSTRUMENT(EN) EN ACTOR(EN)	REFERENTIE	PRIORITAIR	QUICK WIN
AMBITIE 02: DE OPEN RUIMTE INZETTEN ALS TROEF							
Een open ruimte beleid voeren vanuit een integrale visie op open ruimte	9	Een sterke visie op de open ruimte ontwikkelen zodat de gemeente ook hier meer kan sturen op de ontwikkeling.	**9.1 Maak een Visie/Masterplan Open Ruimte** Ontwikkel een visie op de open ruimte waarbij landbouw-, natuur- en landschapsontwikkeling geïntegreerd worden opgenomen om de kwaliteit van de open ruimte in Zulte te beschermen en versterken. De gemeente kan een eigen kader op de ontwikkeling van de open ruimte uitwerken, dat strenger is dan de bestaande Vlaamse wetgeving. Dit vraagt politieke moed, maar is voor een gemeente met kwaliteitsvolle open ruimte als regionale troef en met grote klimaatuitdagingen cruciaal.	Openbare aanbesteding voor de opmaak van een 'Visie open ruimte'. Deelnemen aan projectoproepen rond open ruimte en klimaat van VLM en VMM. Beleidskader open ruimte in Beleidsplan Ruimte Zulte	Water+Land+Schap	x	
			9.2 Koppel stedelijke ontwikkelingen aan open ruimte ontwikkelingen Ontwikkel financieringsmethoden voor open ruimte ontwikkelingen, door ontwikkelingsrechten te koppelen aan open ruimte creatie. De winst van harde ontwikkelingen zorgt mee voor extra open ruimte. Neem een 'stand still principe' voor verharding op in het Beleidsplan Ruimte. Projecten die extra verharding genereren, moeten dit compenseren door elders te ontharden.	Neem financiering van open ruimte ontwikkeling op als 'last ten algemene nutte'. Of: Thematisch RUP Groen, gelijktijdig met een thematisch RUP Wonen.	Ruimte voor Gent	x	
			9.3 Vermijd en beperk zonevreemde handelingen in de open ruimte Vertaal deze visie ook naar een actieplan (bv. opmaak verordenend kader dat zonevreemde functiewijzigingen beperkt) en zoek naar partnerschappen voor de realisaties (zie ook volgende acties). Zo kan de visie de basis vormen voor een meer sturend beleid.	Onderzoek naar landschappelijk (on)aanvaardbare zonevreemde functies. Opmaak verordenend kader voor het beperken van de zonevreemdheid in de open ruimte.		x	x
			9.4 Herstel en versterk de open ruimte: Onthard de GEKO-site Zie Strategische projecten en ambitie 03. De GEKO-site ligt op een strategische kruising tussen de Zaubeek en de oude Leiebedding, aan een overstromingsgevoelig gebied. De ontharding van deze site biedt veel ecologische en landschappelijke meerwaarde en heeft een hoge symboolwaarde.	Dien een project in binnen de Proeftuinen Ontharding van Departement Omgeving.		x	
	10	Het watersysteem stuurt toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen	**10.1 Voer een integraal waterbeleid** Ontwikkel een integraal waterbeleid om de waterkwaliteit te verhogen én zet in op ontharding (infiltratie) en buffering (vertraagde afvoer). Verbeter de waterkwaliteit door de zwarte punten in het rioleringsnet aan te pakken. Zet daarnaast ook in op ontharding (infiltratie - zeker een opgave bij bedrijven) en een integrale aanpak van waterbuffering en landschapsversterking.	Versterk de samenwerking met de provincie als waterbeheerder van de belangrijkste beken.		x	
			10.2 Zet de uitbouw van de waterbuffering in om landschaps- en natuurwaarden te verhogen Het landbouwgebied in Zulte is droogtegevoelig. Dit is een belangrijk aandachtspunt, temeer door de voorspelde extreme weersomstandigheden als gevolg van de klimaatverandering. Integraal waterbeheer, natuurontwikkeling, verhogen van de biodiversiteit, zijn beleidsthema's die ruimtelijk zeer goed samen kunnen worden aangepakt.	Versterk de samenwerking met de Vlaamse overheden (VLM en VMM, ANB, ...) en met de provincie.			
Drie open ruimte kamers met meerwaarde voor het agro/ecosysteem en voor de woonkernen	11	De Leievallei als (boven)lokale natuurrijke structuur inzetten	**11.1 Werk pro-actief samen met de Vlaamse overheid (Vlaamse Waterweg, ANB, ...) rond de inrichting van de Leievallei** Zorg ervoor dat de natuurcompensatiemaatregelen in de Leievallei de woon- en (be)leefkwaliteit van de Zultenaren optimaal versterkt, door mee rond tafel te zitten bij de opmaak van de inrichtingsplannen. Bepaal zo mee de afbakening van recreatie- en natuurzones, door ook de nabijheid van de woonkernen van Zulte en Olsene op te nemen als kansen in het inrichtingsplan. Dring erop aan dat tegelijk de leefbaarheid en schadeloosstelling van lokale landbouwers verzekerd wordt en dat landbouwers maximaal betrokken worden bij het toekomstige beheer van de natte terrestrische natuur.	Versterk de samenwerking met de Vlaamse overheid (Vlaamse Waterweg, ANB, VLM en VMM, ...) en met de provincie. Gebruik de instrumentenkoffer landinrichting om plannen te realiseren (info VLM).		x	x

AMBITIE		DOELSTELLING	ACTIE EN BESCHRIJVING	INSTRUMENT(EN) EN ACTOR(EN)	REFERENTIE	PRIORITAIR	QUICK WIN
			11.2 Versterk de relatie tussen het woonweefsel en Leievallei Cfr. actie 11.1 biedt de Leievallei veel potentieel als extra woonkwaliteit. Ook de lokale aanwezigheid van een toegankelijke groenpool maakt deel uit van kwalitatief kernversterkingsbeleid. Versterk daarom de relatie tussen Zulte/Olsene en de Leievallei via groene lobben tussen Leie en dorpskern, een recreatief trage wegennetwerk, vista's en een nieuwe woontypologie op de rand tussen dorp en open ruimte. Het gemeenteplein in Zulte en Lys-Yarns zijn twee sites waar ontwerp en enkele gerichte ingrepen de natuurlijke/historische band tussen de Leie en Zulte voelbaar kunnen maken. Zie ook strategische projecten.		Dorpkernvernieuwing Machelen-aan-de-Leie		
	12	Een productief, landschappelijk waardevol, korte keten landbouwlandschap	**12.1 Ondersteun (nieuwe) landbouw-(bedrijfsmodellen) in het open ruimte beleid** Biedt vanuit het beleidsplan ruimte en de visie op open ruimte ondersteuning aan voor lokale landbouwers bij de compensatie voor natuurcreatie in de Leievallei. Verzeker het beheer van natuur door lokale landbouwers. Ondersteun in samenwerking met bv. VLM individuele landbouwers bij bedrijfsreconversie of de zoektocht naar landbouwgrond voor jonge, nieuwe landbouwers. Neem een regierol op die plukboerderijen, CSA's (community supported agriculture) of andere korte keten landbouwmodellen die de betrokkenheid tussen de bewoners-consumenten en landbouw/landschap versterken. In en aan Zulte zijn PurFruit, De Zonnekouter en HUMUS inspirerende pioniers. Hun bedrijfsmodel zet ook in op landschapsopbouw met belevingskwaliteiten.	Samenwerking met bedrijfsplanners VLM i.k.v. beheerovereenkomsten. Samenwerking agrobeheercentra. Samenwerking met De Landgenoten. Inzetten eigen gronden voor collectieve landbouw langs dorpsrand. Start, met ondersteuning van de VLM, onderhandelingen op met OCMW Oudenaarde rond de overname / het gebruik van hun landbouwareaal in Zulte.		x	
			12.2 Onthard en knip landelijke wegen Maak landelijke wegen met erfontsluiting enkel toegankelijk voor wie er moet zijn (bv. via tractorsluizen). Onthard waar mogelijk en maak gebruik van integraal waterbeheer bij (een laatste) heraanleg van landelijke wegen. Minimaliseer zo toekomstig onderhoud van deze wegen (vb. grachten ipv rioleringen, ...). Zie GIS-protocol 'Kansenkaart onbebouwde ruimte' voor inschatting van aanwezig wegenpatrimonium met louter bestemmingsverkeer en actie 8.2.	Stel een functietoekenningsplan op i.s.m. VLM (+ bijhorende subsidies).			
			12.3 Breid zoekzones voor windturbines uit In deze open ruimte kamer moet er ruimte zijn voor geclusterde grootschalige windturbines, die ontwikkeld worden in samenwerking met energiecoöperatieves. Het verdienmodel kan bovendien ingezet worden om de landschapsontwikkeling rond de windmolens te financieren.		Energielandschap Denderland		
	13	De beekvalleien als blauwgroene corridors	**13.1 De beekvalleien als dragers van een recreatief traag netwerk** Cfr. Strategische projecten en actie 10.1.	Versterk de samenwerking met de waterbeheerder.			
Innovatieve beheermodellen inzetten	14	Alternatieve beheer- en financieringsmodellen zoeken voor de open ruimte die ook het publieke draagvlak versterken	**14.1 Stimuleer mede-investering in lokale duurzame energieproductie via burgerenergiecoöperatieves** Werk samen met 'REScoops' zoals Stroomvloed of Vlaskracht cvba-so. Door de meerwaarde te herverdelen onder de omwonenden, versterkt het draagvlak voor windturbines. Ook gemeenten kunnen hun spaargeld laten renderen via zo'n lokale investering.		Energietransitie Stad Eeklo		x
			14.2 Beheer landschap als 'commons' Zet in op het beheer van landschap en de open ruimte (bv natuur) door omwonenden. Werk daarvoor samen met lokale landbouwers en organisaties zoals Natuurpunt.	Versterken samenwerkingsverbanden met lokale verenigingen en individuele landschapsbeheerders.			

AMBITIE		DOELSTELLING	ACTIE EN BESCHRIJVING	INSTRUMENT(EN) EN ACTOR(EN)	REFERENTIE	PRIORITAIR	QUICK WIN
AMBITIE 03: RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID EN ONDERNEMERSCHAP							
Op zoek naar een ruimtelijke logica voor bedrijvigheid en ondernemerschap	15	Een ondernemend en bedrijvig Zulte op maat van een woongemeente.	**15.1 Stel een beleidskader 'Bedrijvigheid' op, dat rekening houdt met ruimtelijke draagkracht** Werk het beleidskader rond bedrijvigheid ambitieuzer uit, met een operationeel actieplan, gebaseerd op onderzoek naar het huidige economische profiel van Zulte (welke bedrijvigheid, hoeveel tewerkstelling, bereikbaarheid,...). In dit beleidskader worden de principes en criteria voor verweving (kernversterking), intensivering (bedrijfsclusters) en herlokalisatie (no go zones) verder uitgewerkt en wordt een uitspraak gedaan over alle bestemmingszones voor bedrijvigheid. Een participatief planningsproces is van fundamenteel belang voor een succesvolle verweving en clustering. Een gemeentelijke (en liefst bovengemeentelijke) visie op bedrijvigheid moet in overleg met de sector plaatsvinden.	Onderzoek het huidige economisch profiel van Zulte. Beleidskader 'bedrijvigheid'. RUP Kernversterkende Bedrijvigheid en Ondernemerschap.		x	
			15.2 Een actieplan voor een leefbare steenweg Waarin leefbaarheid zowel refereert naar bedrijfsleefbaarheid als naar leefbaarheid voor woonkernen en verkeersleefbaarheid. Vrijwaar, zoals het EFRO-project van de provincie, de bestaande open ruimte, en baken bedrijfsluwe zones af - net als zones voor geclusterde bedrijven. Maak uitbreiding in bedrijfsluwe zones onmogelijk. Vervang op termijn, vanuit een sturende ruimtelijke visie, individuele, versnipperde baanwinkels door strategisch gelegen retailclusters die multimodaal bereikbaar zijn. Stel deze visie op in samenwerking met de sector.	Taskforce N43 met verschillende stakeholders (overheden, retailers, burgers).	EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn'	x	
Kernversterking: bedrijvigheid verweven in het woonweefsel	16	Wonen en werken verweven	**16.1 Ruimte voor voorzieningen en kleinschalige detailhandel in kernverdichtingsprojecten** Ontwerp kernverdichtingsprojecten cfr. actie 7 in functie van kernversterking. Voorzie hierbij ruimte voor voorzieningen en ambachtelijke bedrijvigheid die een dynamische meerwaarde biedt aan woonwijken. Kleinschalige maakindustrie, co-workspaces of diensteneconomie kunnen de dynamiek, creativiteit en het ondernemerschap in woonkernen versterken. Stimuleer daarbij meervoudig ruimtegebruik.	Zet in op meervoudig ruimtegebruik bij de opmaak van masterplannen, RUP's, ...			
Bedrijvenclusters: goed gelegen bedrijven intensiveren	17	Bedrijvenclusters op maat van de 21ste eeuw.	**17.1 Ontwikkel retailclusters en BEK Karreweg in functie van circulair materialengebruik** Integreer alle vormen van bedrijvigheid die niet combineerbaar zijn met het woonweefsel, los van hun label 'lokale' en 'bovenlokale' bedrijvigheid, maar in functie van samenwerking en een transitie naar circulaire economie. De schaal van een lokaal bedrijf is veelal een interessante korrel om onderbenutte ruimte tussen de grootschalige bedrijven in te vullen.	Samenwerking met Provincie en Departement Omgeving i.v.m. verruimen van vestigingsmogelijkheden op BEK Karreweg. Verdichtingsvisie BEK Karreweg opstellen.			
			17.2 Ontwikkel retailclusters en BEK Karreweg in functie van meervoudig en gedeeld ruimtegebruik Kies voor inbreiding in plaats van uitbreiding. Maak dit mogelijk door parkeerterreinen te bundelen, bedrijfsfuncties te stapelen, ... Zet in op ruimtelijk rendement en maak bedrijfsgebouwen op verschillende verdiepingen mogelijk. Deel ook diensten, zoals autodelen, cafetaria, pendeldiensten, ...	Onderzoek naar mogelijkheden gedeeld ruimtegebruik en gedeelde diensten (via de provincie). Parkmanagement via vennootschapsmodel.			
	18	Klimaatneutrale bedrijvenzones	**18.1 Een groen energielandschap in BEK Karreweg** Zorg voor mede-eigenaarschap van de toekomstige windturbines in het BEK door de bedrijven. Stimuleer de plaatsing van PV-panelen op de industriegebouwen. Zorg dat de inrichting op basis van integraal waterbeheer ook in BEK Karreweg leidt tot een toegevoegde waarde voor de werkomgeving. De Zaubeekvallei krijgt een structurerende waarde (oa. collectief bufferen) voor BEK Karreweg dat momenteel overstromingsgevoelig is.	Subsidies via POM Oost-Vlaanderen.		x	

AMBITIE	DOELSTELLING		ACTIE EN BESCHRIJVING	INSTRUMENT(EN) EN ACTOR(EN)	REFERENTIE	PRIORITAIR	QUICK WIN
			18.2 Stimuleer een modal shift Werk samen met bedrijvenclusters een duurzame mobiliteitsvisie voor woon- en werkverkeer én voor logistiek en gedeelde infrastructuur voor transport. Koppel hier concrete acties aan, zoals convenanten over een fietsbeleid, het voorzien van elektrische laadpalen, ... Zorg voor een veilige fietsbereikbaarheid van de bedrijvenclusters en veilige fietsinfrastructuur binnen de bedrijventerreinen.	Samenwerking met VOKA, provincie.			
No go zones: slecht gelegen bedrijvigheid heroriënteren	19	Een ontsnipperingsbeleid voor slecht gelegen bedrijvensites	**19.1 Een planinitiatief dat een uitdoofbeleid voor slecht gelegen bedrijven in gang zet** Slecht gelegen bedrijvigheid moet worden geconcentreerd en geherlocaliseerd, cfr. de ruimtelijke visie op bedrijvigheid. Bedrijvigheid laat zich echter niet zomaar plannen, daarvoor zijn de financiële belangen en onzekerheden te groot. Een dwingend plan van aanpak kan daarom contraproductie zijn. Grijp dus de kans wanneer er een *window of opportunity* ontstaat (zie actie 19.2). Start een planinitiatief dat alle slecht gelegen bedrijvigheid in de gemeente tijdelijk gedoogd, tot overname. Ontwikkel in de tussentijd een mechanisme om toekomstige planschade te betalen, door op goed gelegen locaties extra bedrijfsontwikkeling toe te staan tegen een ontwikkelingslast.				
			19.2 Onthard Dion-Vandewiele en GEKO Grijp de kans wanneer er een *window of opportunity* ontstaat om historisch gegroeide, slecht gelegen bedrijven zoals Dion-Vandewiele of GEKO te ontharden (zie ook actie 9.4). Stap bij Dion-Vandewiele af van een gedeeltelijke ontwikkeling die neerkomt op een verdere versnippering van het landschap en een uitbreiding van de al laagdense kern van Olsene. Zie ook Strategisch Project 1. De situatie in de GEKO site kan een leidraad zijn voor het uitdoofbeleid: de huidige activiteit werd bekrachtigd, maar hierdoor werd bedrijfsreconversie onmogelijk gemaakt. Vandaag, nu GEKO dicht is, moet het provinciale RUP afgeschaft worden en de site omgezet naar een open ruimte bestemming.	Dien een project in binnen de Proeftuinen Ontharding van Departement Omgeving, die het planinitiatief en een deel van de planschade bekostigt.		x	
Sterk publiek ondernemerschap: de volgende stap	20	Schakel van projectniveau naar gemeentelijk en bovenlokaal niveau	**20.1 Werk een strategie uit zodat ook bij bedrijvigheid lasten kunnen worden opgelegd** Momenteel worden er nog veel RUP's opgemaakt om bedrijven kansen te bieden/te beperken. Schakel van projectniveau naar gemeentelijk niveau en creëer een systeem met ontwikkelingsbelasting bij bedrijvigheid (naar analogie met de ASV), om zo onder meer de creatie van open ruimte mogelijk te maken.			x	
			20.2 Stuur aan op een natraject van de Bouwmeesterscan Een gemeente als Zulte, die pioniert met een nieuw stedenbouwkundig beleid en vooruitstrevende instrumenten, maakt aanspraak op ondersteuning hierbij vanuit Team Vlaamse Bouwmeester.				x
	21	Samenwerking met hogere overheden en overheidsbedrijven	**21.1 Werk samen met OVAM een plan uit voor site Olympia** In bepaalde, meer specifieke situaties stuit de gemeente op de grenzen van haar eigen capaciteiten. Ga daarom, in het geval van bv. de vervuilingsproblematiek in site Olympia, de samenwerking aan met gespecialiseerde overheidsinstanties zoals OVAM.	Gesprek en samenwerking met OVAM.			
			21.2 Verduidelijk de ruimtelijke visie bij de deputatie Betrek bij de opmaak van Masterplannen en het Beleidsplan Ruimte Zulte de provincie. Een goed begrip van de ruimtelijke visie en de motivering bij het vergunningenbeleid van de gemeente is essentieel bij het vergunningenbeleid van de deputatie. Wanneer nadien in bepaalde gevallen de deputatie het vergunningenbeleid van de gemeente toch niet volgt, wees consequent en trek naar de Raad voor Vergunningenbetwisting (als laatste optie in de onderhandelingsstedenbouw).	Gesprek en samenwerking met provincie Oost-Vlaanderen.		x	

4.3 AANBEVELINGEN HOGERE OVERHEID

VLAAMS GEWEST

☒ Het uitwerken van een consequent Vlaams open ruimte beleid, waarbij de wetgeving ook de ambities uit het BRV onderschrijft. De basisrechten zonevreemde woningen uit de VCRO en het BVR Zonevreemde functiewijzigingen laten verrommeling, verpaarding en vertuining van de open ruimte toe en werken dit in de hand. Ze versterken de speculatie in de open ruimte (bv. voor landbouwgrond) en kunnen op termijn nefast zijn voor de leefbaarheid van dorpskernen in het buitengebied. Deze Vlaamse wetgeving maakt het voor gemeenten zeer moeilijk om een open ruimte beleid te voeren. Het vraagt van hen ook veel politieke moed om een kader te ontwikkelen dat strenger is op het vlak van bv. functiewijzigingen. Kan de Vlaamse overheid dit van de gemeenten verwachten? En moet zij niet eerst en vooral in eigen boezem kijken?

☒ Begeleiding van gemeenten bij de opvolging van (infrastructuur)projecten door hogere overheden. Vooral kleinere gemeenten ontbreken de capaciteit en expertise om deze projecten die door overheidsinstanties als AWV, De Lijn, Infrabel, … worden gecoördineerd voldoende op te volgen en de belangen van de gemeenten hierin afdoende te verdedigen. Wij zien dit in projecten zoals:

> Het sluiten van de overwegen waarbij Infrabel grote infrastructuurprojecten ambieert, met beperkte aandacht voor de betrokken gemeenten en impact op lokale activiteiten of leefbaarheid;
> Werken aan gewestwegen (op- en afritten, missing links, herinrichting, …);

☒ In beeld brengen van de investerings- en onderhoudskosten bij greenfieldontwikkeling voor lokale gemeenten. In veel gemeenten komt eenzelfde problematiek terug: het woonaanbod wordt uitgebreid met greenfieldontwikkelingen (meestal verkavelingen) wat een overaanbod creëert waarvan de gevolgen zich voornamelijk zullen manifesteren in de bestaande, oudere woonwijken (leegstand, verloedering, zeer lage densiteit, kelderen van woningprijzen, …). Zelf als gemeenten zich hiervan bewust zijn, vinden ze het nog steeds moeilijk om het roer om te gooien. Transformatie en/of verdichting van bestaande woonwijken is een stuk complexer dan het gangbare grondenbeleid, dat het aansnijden van nieuwe ruimte mogelijk maakt. Een financieel plaatje van de (verborgen) kost van greenfieldontwikkelingen kan een krachtig argument zijn om gemeenten het geweer van schouder te doen veranderen en voor kernversterking en -verdichting te kiezen. (zie ook VITO-studie in opdracht van Departement Omgeving ‘Monetarisering van de impact van urban sprawl in Vlaanderen’)

☒ Voor het schrappen van woonreservegebieden is een duidelijke Vlaams kader nodig. Ook al blijkt uit prognoses duidelijk dat er geen woonbehoefte meer is en is de taakstelling van de gemeente negatief, toch zijn gemeenten niet geneigd om hun woonuitbreidingsgebieden te schrappen. De redenen hiervoor zijn divers. Er speelt ‘voorzichtigheid’ om de reserves niet kwijt te spelen, schrik om planschade te moeten betalen, onvoldoende motivatie en capaciteit om ook hiervoor nog eens een planproces op te starten, … Hoewel de goedkeuring van het ontwerpdecreet woonreservegebieden aan deze verzuchtingen tegemoet kan komen, blijft het initiatief bij de gemeenten. Het schrappen van de te grote voorraad aan woon(reserve)gebieden uit de gewestplannen is een Vlaamse verantwoordelijkheid die het gewest moet opnemen en waar zij ook het noodzakelijke budget voor planschade voor moet voorzien.

☒ Ontwikkelen van wetgeving én instrumenten die de impact van industriële landbouw op het ecosysteem verminderen en die landbouwers belonen voor het leveren van ecosysteemdiensten. Als we de klimaatdoelstellingen en ambities uit het BRV willen halen, is sterkere integratie van natuur-, klimaat- en landschapsdoelstellingen in de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk. Daarvoor zijn structurele verdienmodellen nodig die de landbouwer belonen voor geleverde ecosysteemdiensten, zoals blauwe klimaatdiensten (zie Pilootprojecten Productief Landschap) of boerennatuur (zie www.boerennatuur.nl).

☒ Veel gemeenten worden met gelijkaardige problematieken geconfronteerd en zoeken elk op zich naar strategieën om hier mee om te gaan. Dit vraagt vaak veel van hen en zou efficiënter kunnen door de opgebouwde expertise onder elkaar te delen. Een forum of atrium voor uitwisseling kan gemeenten helpen om van elkaar te leren en niet elk op zich het warm water uit te vinden. Hieruit kunnen ook lerende netwerken en intergemeentelijke samenwerking ontstaan waarbij de verschillende GSA’s elk een expertise opbouwen en elkaar daarin ondersteunen. Terugkerende problematieken zijn o.a.:

> Schrappen of bevriezen van woonuitbreidingsgebieden;
> (Zwaar) verkeer weren uit dorpskernen;

> Een beleidskader voor verappartementisering en het verdichten van strategisch gelegen verkavelingen;
> Transformeren van slecht gelegen verkavelingen;
> Ongewenste ontwikkelingen in de open ruimte tegengaan en een sturend open ruimte beleid voeren;
> Structurele strategieën (en verdienmodellen) voor ontharding;
> Hoe kan een gemeente projectontwikkelaars overtuigen om innovatieve woonvormen te ontwikkelen?
> Onderhandelingsstedenbouw als strategie voor een sturend ruimtelijk beleid. Van projectniveau tot bovenlokaal niveau (t.e.m. Verhandelbare Ontwikkelingsrechten).

☒ De regie opnemen in een herverdeling van landbouwgronden van de OCMW's (en de Kerkfabriek). Bijna alle OCMW's hebben een historisch patrimonium aan landbouwgronden, die ze in de loop van de 19de en 20ste eeuw via schenkingen opbouwden. Dit patrimonium ligt als een lappendeken verspreid over Vlaanderen, bijvoorbeeld in Zulte is OCMW Oudenaarde de grootste eigenaar van landbouwgrond. Tot voor kort gingen de gemeenten en OCMW's passief om met de gronden die grotendeels in pacht zijn, maar door de stijgende vastgoedprijzen – ook van landbouwgrond – wordt meer en meer grond verkocht, voornamelijk de grond buiten de eigen gemeentegrenzen. Dit is problematisch op verschillenden vlakken:

> (1) gemeenten en OCMW's doen mee aan speculatie op landbouwgrond, waardoor de prijzen van die grond onbetaalbaar worden voor landbouwers;
> (2) Gemeenten en OCMW's zorgen voor verpaarding en vertuining van het platteland buiten de eigen gemeentegrenzen, op het gebied van een andere overheid;
> (3) Verkoop van patrimonium verkleint de kracht van de overheid om een sturend beleid te voeren.

Een ruil en herverdeling van OCMW-landbouwgronden, waarbij de grond zoveel mogelijk in handen komt van de lokale gemeente, is een oplossing. Die herverdeling moet gekoppeld zijn aan de voorwaarden van professioneel landbouwgebruik en een duurzaam landbouwbeleid geregisseerd door de lokale/regionale overheid.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

☒ Een meer sturend beleid voeren met betrekking tot de woontaakstelling per gemeente, op basis van ontwikkelingspotentieel (VITO-knooppuntenkaart) binnen een regionale context. Een provincie overstijgt het lokale perspectief, waarin bevolkingsgroei veelal, weinig kritisch, louter positief wordt gepercipieerd. De woonmarktstudie van provincie Oost-Vlaanderen volgt, in haar voorspellingen over de verdeling van de bevolkingsgroei tegen 2030, de demografische prognoses zonder uitspraak te doen over de wenselijkheid van bijvoorbeeld Zulte (een 'plattelandsgemeente') als gemeente met de sterkste groei.

05.
BIJLAGEN

5.1 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering van het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

METADATA

Type gemeente
De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005).

Aantal inwoners (2018)
Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)
Bron: Statbel, kadaster
De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings en huizen en hoeves. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)
Bron: gemeentemonitor 2012, AIV
Bodemafdekking of bodemafdichting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemafdekking of bodemafdichting

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)
Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.
Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)
Bron: Statbel
Dit is de oppervlakte kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijk-groen binnen 800m (2013)
Bron: gemeentemonitor 2013

Percentage van de oppervlakte biologisch waar-devol groen (2018)
Bron: biologische waarderingskaart 2018
Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.

Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017)
Bron: Statbel, kadaster
Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)
Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwen-park.

CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeer-de ranking)
Bron: provincie in cijfers

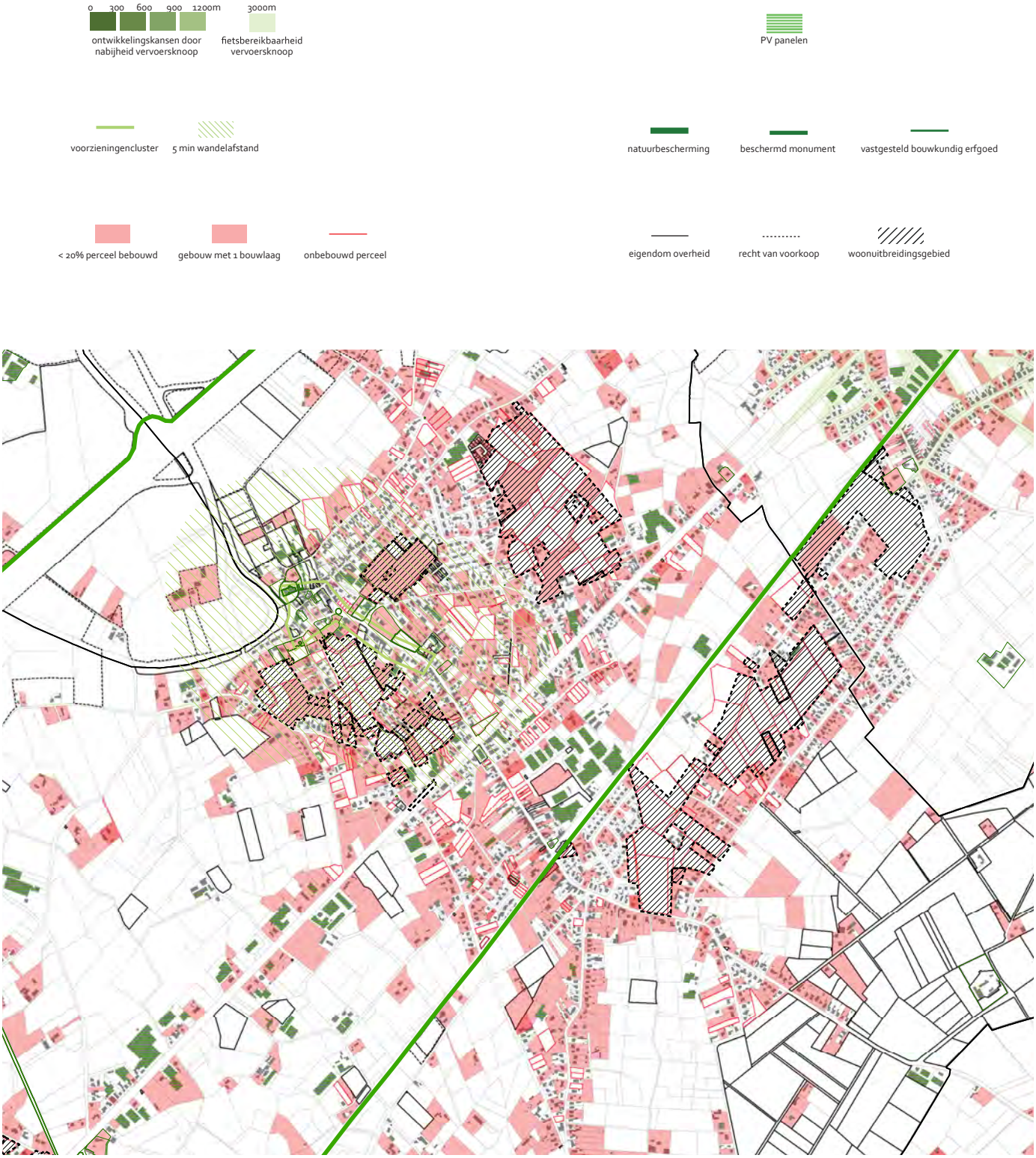
CO2emissie particulier en openbaar voor trans-port en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)
Bron: Vito

Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016
Bron: provincie in cijfers

5.2 ZOOMS GISPROTOCOL

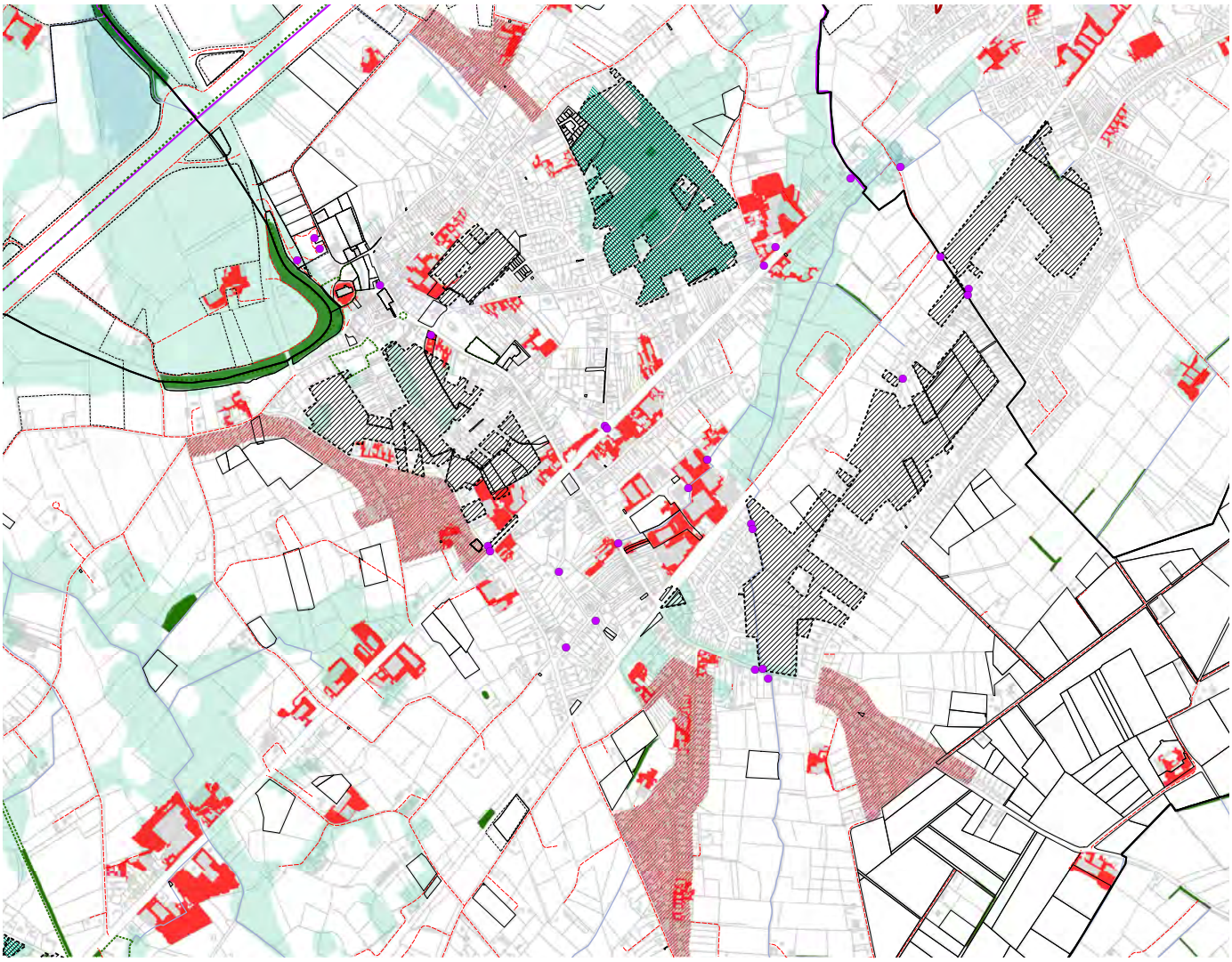
MACHELEN

KANSENKAART BEBOUWDE RUIMTE



KANSENKAART ONBEBOUWDE RUIMTE

zeer waardevolle natuur
visiegebied natuur
lintbebouwing
verontreinigde waterloop
(mogelijk) overstromingsgevoelig
signaalgebied
niet gezuiverde uitlaat
natuurbescherming
lijnrelicten
erfontsluitingswegen
verharde oppervlaktes > 2000m²
eigendom overheid
recht van voorkoop
woonuitbreidingsgebied



OLSENE

KANSENKAART BEBOUWDE RUIMTE

PV panelen

voorzieningencluster

5 min wandelafstand

natuurbescherming

beschermd monument

vastgesteld bouwkundig erfgoed

< 20% perceel bebouwd

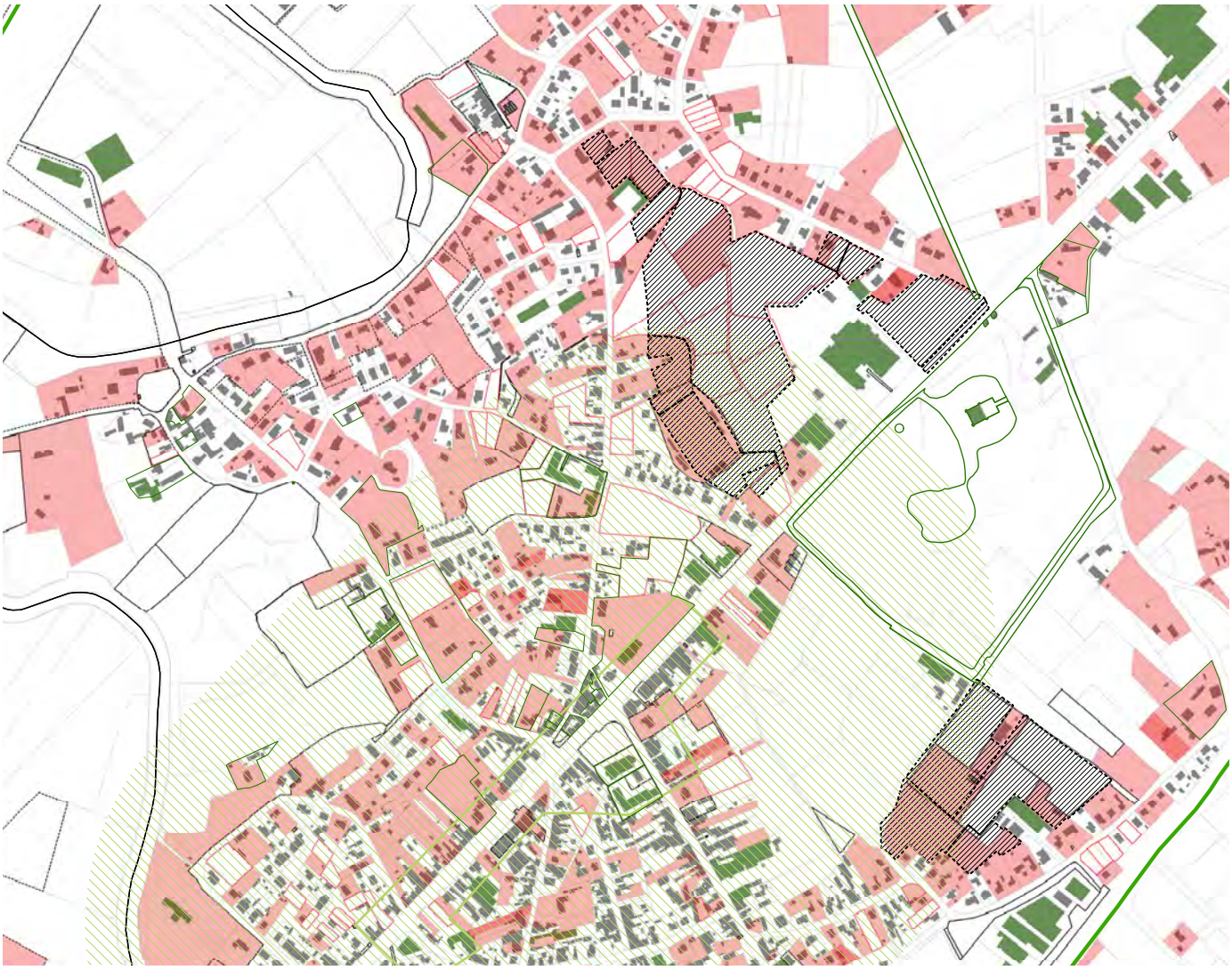
gebouw met 1 bouwlaag

onbebouwd perceel

eigendom overheid

recht van voorkoop

woonuitbreidingsgebied



KANSENKAART ONBEBOUWDE RUIMTE

zeer waardevolle natuur

grootschalige windenergie

grootschalige windenergie

verontreinigde waterloop

(mogelijk) overstromingsgevoelig

signaalgebied

niet gezuiverde uitlaat

natuurbescherming

lijnrelicten

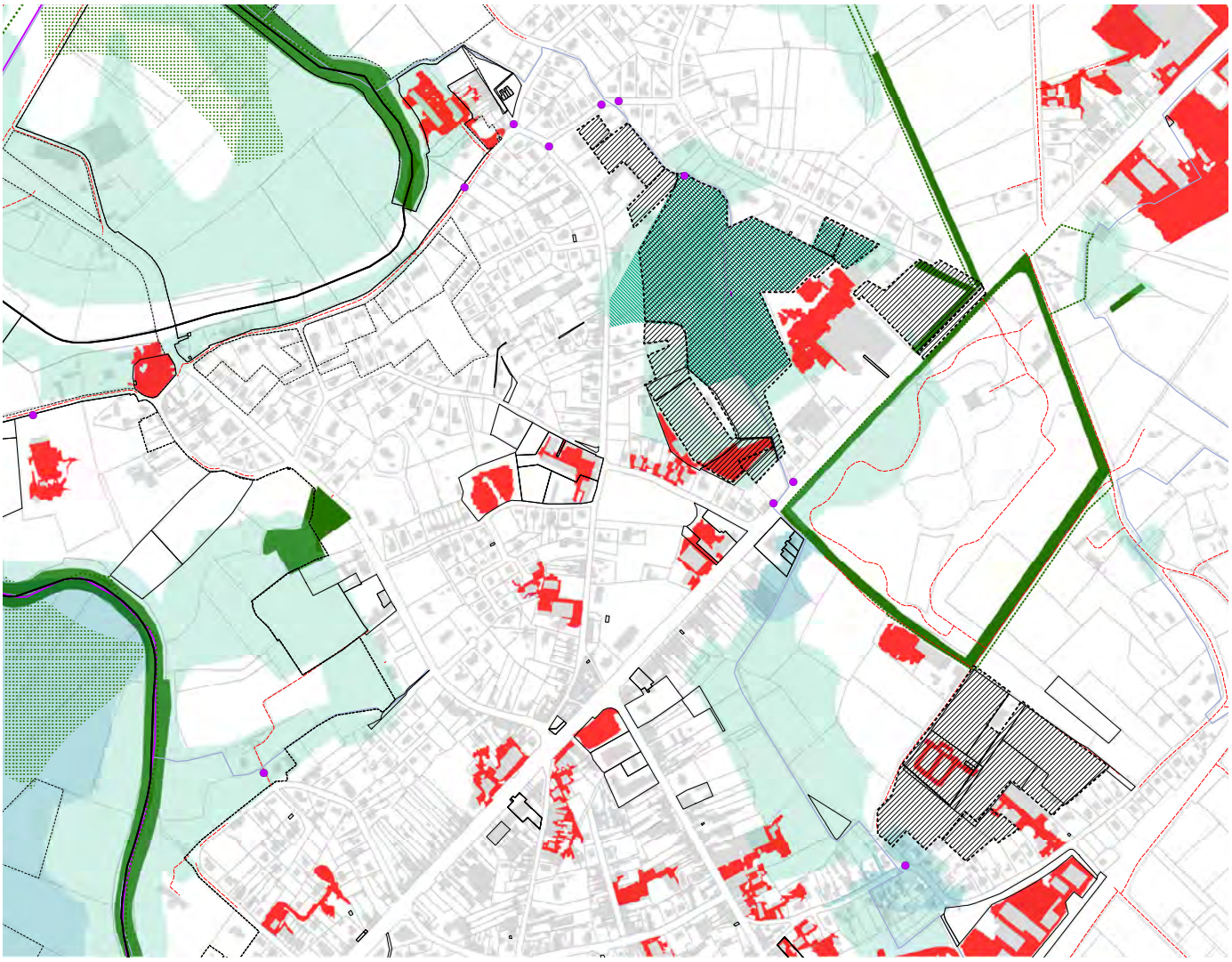
erfontsluitingswegen

verharde oppervlaktes > 2000m²

eigendom overheid

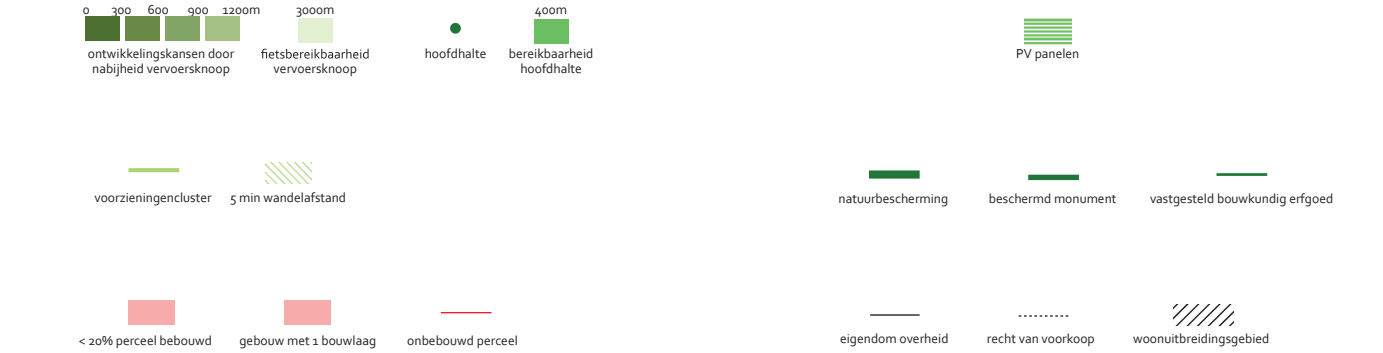
recht van voorkoop

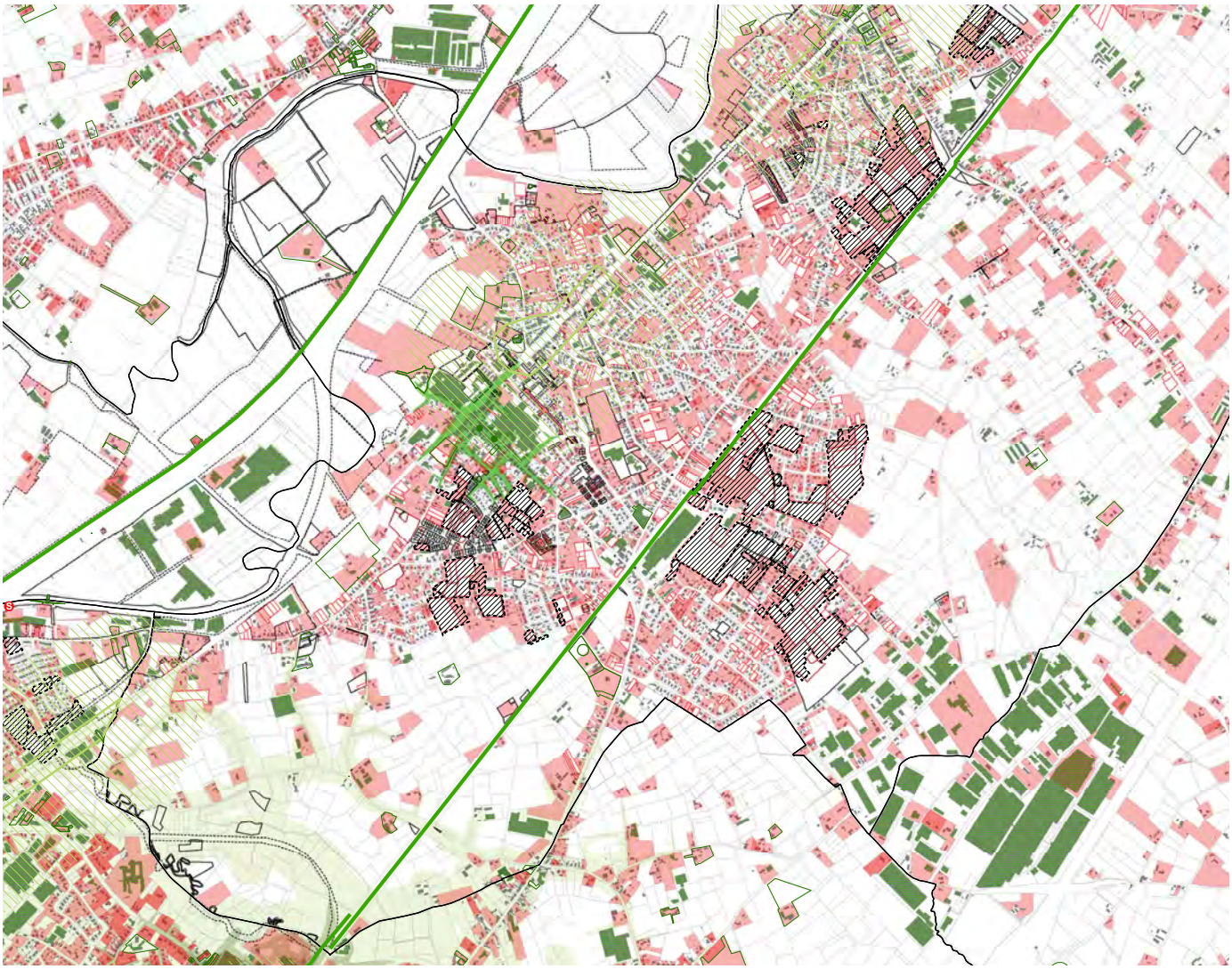
woonuitbreidingsgebied



ZULTE

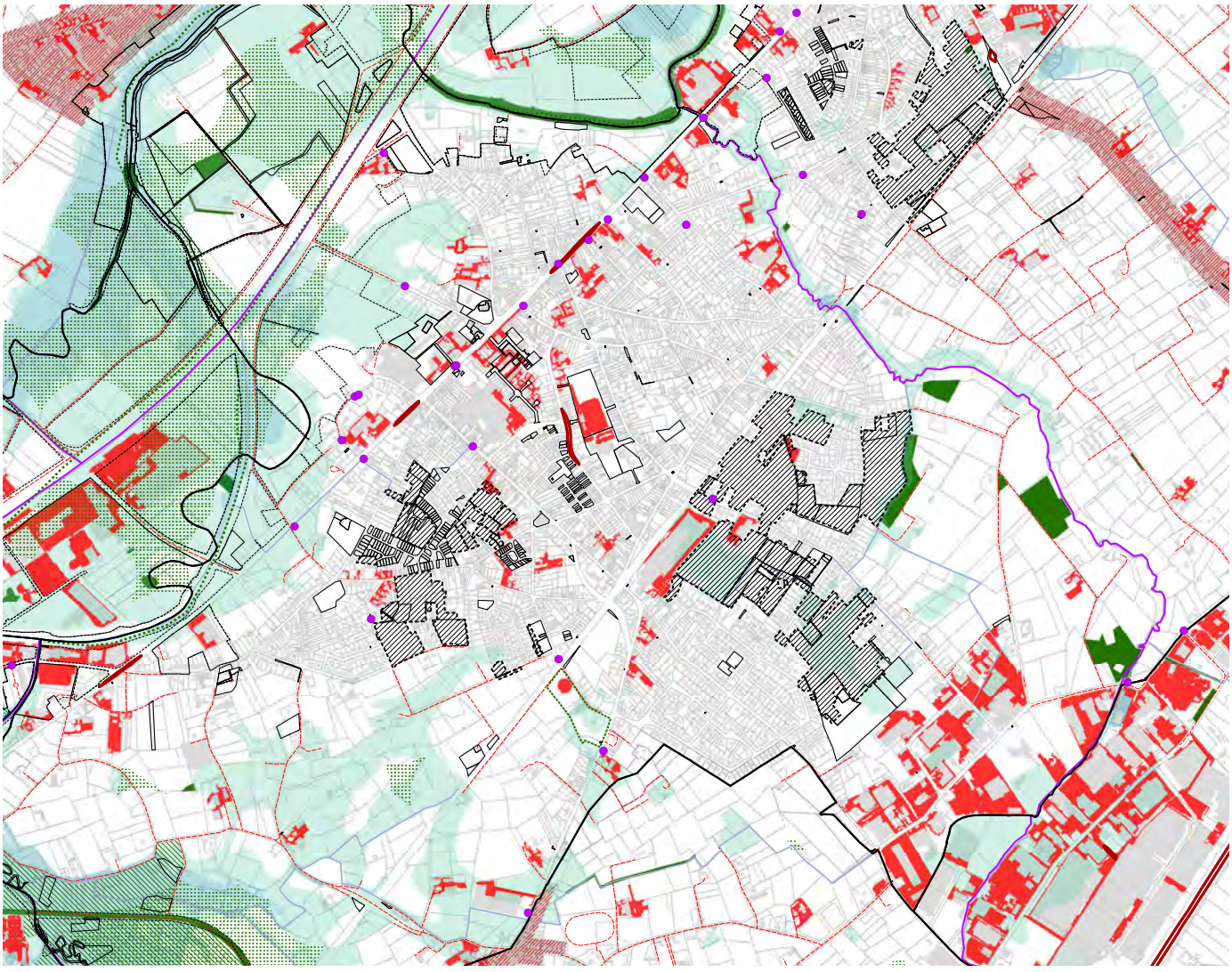
KANSENKAART BEBOUWDE RUIMTE





KANSENKAART ONBEBOUWDE RUIMTE

zeer waardevolle natuur
visiegebied natuur
wegen > 2 rijstroken
lintbebouwing
grootschalige windenergie
verontreinigde waterloop
(mogelijk) overstromingsgevoelig
signaalgebied
niet gezuiverde uitlaat
natuurbescherming
lijnrelicten
erfontsluitingswegen
verharde oppervlaktes > 2000m²
eigendom overheid
recht van voorkoop
woonuitbreidingsgebied



5.3 LOPENDE PROJECTEN ZULTE

	UITVOERINGSPROJECTEN Wonen	Gebied	Soort document	Status	Info	Open/halfopen verkavelingen Aantal wooneenheden	Oppervlakte
1	Lys Yarns	Kern Zulte	RUP	planproces op te starten	Gemeente treedt zelf als bouwheer op (aangekocht ifv ontsluiting basisschool en rusthuis); Hyboma ook betrokken? (cfr. woonbeleidsplan) Gefaseerde inzet om woonaanbod mee te sturen; aanbod sociale woningen en zorgwonen vergroten, complementair met verdere uitbouw vh aanpalend WZC	100	2,4 ha
2	Wolspinnerij Denys	Kern Zulte	RUP	Afgerond, nog niet goedgekeurd door GR	Project in kader van Duurzame wijken. Beeldbepalende hal als ontmoetingsplaats, BUUR stelde Masterplan op. Zit momenteel vast door onderhandelingen over een stuk te saneren grond. RUP ligt stil. Gemeente wil samenwerkingsOVK koppelen aan RUP en zekerheden over Openbaar domein en erfgoed. Zolang die er niet zijn, geen RUP.	200	4,6 ha
3	Site Vandeputte	Kern Zulte	Woonzone cfr Gewestplan		Reconversiesite. Vives werkt projectideefase uit, buiten kern dus 15 we/ha max.	25	kleine 2 ha
4	Koekoekstraat	Kern Zulte	Woonzone cfr Gewestplan		Halfopen bebouwing, verkaveling.	50	2 ha
5	Dielkemstraat	Kern Zulte	Woonzone cfr Gewestplan			10	
6	WUG's ten zuiden van spoor	Kern Zulte	WUG		Afwerkingsregel wordt toegepast, wegwerken.	16	24 ha!
7	WUG Ellegemwijk	Kern Zulte	WUG	Kan ingevuld worden	Sociale woningbouw. Van Habitare, kan ontwikkeld worden; geen concreet project.	40	
8	Taalman-Willemijns	Kern Zulte	WUG	Concrete plannen	Afwerkingsregel wordt toegepast, wegwerken. OCMW ook betrokken.	26	5,5 ha
9	Park De Borchgrave	Kern Olsene	Goedgekeurd verkavelingsplan	In realisatie	Ontwikkeling bestaand woonaanbod in woonzone	43	
10	WUG naast Dion - Vandewiele	Kern Olsene	WUG-omzetting naar Park teruggeschroefd	Complexe situatie	10 en afwerkingsregel	10	1 ha
11	WUG achter Dion-Vandewiele	Kern Olsene	WUG		Visie: schrappen. In beekvallei Sterkebeek - overstromingsgevoelig		8 ha
12	WUG Houtstraat / Centrumstraat	Kern Olsene	WUG		Ambitie vd gemeente om hier ambachtelijke zone van te maken, omwonenden protesteren. Locatie komt naar voor als potentiële locatie voor extra station (snelstudie Infrabel)		11 ha
13	De Dreve	Kern Olsene	Woonzone cfr Gewestplan			35	1 ha
14	Site Biba	Kern Machelen	Woonzone cfr Gewestplan		Brownfield met ondertussen afgebroken Biba dancing. Eigenaar laat het voorlopig liggen. Is in principe woonzone.	35	1 ha
15	Veerstraat	Kern Machelen	Woonzone cfr Gewestplan	Concrete plannen	Project v De Volkshaard in WUG, verkaveling. Sociale Woningbouw	42	
16	Verloren Los/Haarzakstraat	Kern Machelen	Woonzone cfr Gewestplan	Concrete plannen	Woonproject in woongebied.	15	
17	WUG Molenmeersstraat/Petegemstr	Kern Machelen	WUG		Afwerkingsregel wordt toegepast, watergevoelig gebied.	5	16 ha!
18	WUG over sporen	Kern Machelen	WUG		Visie: schrappen. Geen eensgezindheid over. Ligt weg van kern	0?	29 ha!
19	WUG dicht bij historische kern Machelen	Kern Machelen	WUG		Geen plannen mee, ligt buiten kern, deels residentieel, deels landelijk wonen. Theoretisch woonaanbod:	136	Ongeveer 8 ha. 5 ha binnen kern (20 we/ha), 3 ha buiten kern (10-15 we/ha)
					Totaal	**788**	116,5 ha
					Groeiprognose (15% aan 2,3 pp/gezin) (in we.)	1025	
					Totaal geplande (half)open bebouwing	**282**	

5.4 BRONNEN

Voor dit rapport is beroep gedaan op documenten en rapporten die zijn aangeleverd door de gemeente, door de overheden die de bouwmeesterscan ondersteunen en door Universiteit Antwerpen. Belangrijke aanvullende bronbestanden zijn:

Atelier Romain (2018). 'Woonregio's in Oost-Vlaanderen', in opdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen

Atelier Romain & BUUR (2016). 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', in opdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen.

BUUR (2016). 'Masterplan dorpskernvernieuwing Zulte – planschets Wolspinnerij Denys – Lys Yarns.' Presentatie inspraakvergadering

Departement Mobiliteit & Openbare Werken (2017). 'Analyse voor- en nameting kilometerheffing vrachtwagens. Bijlage B: Detailanalyse Oost-Vlaanderen'.

Departement Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (2008). 'Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Leiestreek: operationeel uitvoeringsprogramma'. (AGNAS)

Gemeente Zulte (2018). 'Herziening algemene stedenbouwkundige verordening'.

Gemeente Zulte, Bond Beter Leefmilieu, Zero Emission Solutions en Provincie Oost-Vlaanderen (2016). 'Duurzaam energieactieplan Gemeente Zulte'.

Groep Planning (2003). 'Ruimtelijk structuurplan Gemeente Zulte', in opdracht van de gemeente Zulte.

Kennisnetwerk Detailhandel & Provincie Oost-Vlaanderen (2017). 'Gemeentelijke feitenfiche voor detailhandel: Zulte'.

Mollen F.H. (2018), 'Betonrapport van de Vlaamse gemeenten en provincies Natuurpunt'.

Provincie Oost-Vlaanderen (2004). 'Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen', partieel herzien in 2012.

Provincie Oost-Vlaanderen (2009). 'Provinciaal Beleidskader Windturbines: potentiële inplantingslocaties windturbines'.

Statistiek Vlaanderen & Agentschap voor Binnenlands Bestuur (2018). 'Gemeente in cijfers: Zulte'.

SumResearch – Atelier Romain (2018). 'Beleidsplan Ruimte Zulte (ontwerp)', in opdracht van de gemeente Zulte.

SumResearch – Atelier Romain (2018). 'Woonbeleidsplan Zulte', in opdracht van de gemeente Zulte.

Veneco (2018). 'Masterplan dorpskern Olsene (voorlopige versie)'.

Verachtert, E., I. Mayeres, L. Poelmans, M. Van der Meulen, M. Vanhulsel, G. Engelen (2016), 'Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, eindrapport', studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

Vermeiren et al. (2019), 'Monetariseren van urban sprawl in Vlaanderen', uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving.

Vlaamse Landmaatschappij Regio West (2018). 'Inrichtingsplan Neerhoek-Ponthoek: herstel natte natuur', studie uitgevoerd in opdracht van Agentschap voor Natuur en Bos.