

---

# ■ gemeentelijk ruimtelijk structuurplan merelbeke

informatief deel



aldus vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 08 november 2005  
*officieuze coördinatie conform het goedkeuringsbesluit van de Bestendige  
Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen d.d. 16 maart 2006*

Kristof De Bel  
gemeentesecretaris

Luc De Keukelaere  
burgemeester



# Inhoud informatief deel

Inhoud informatief deel .....	- 3 -
Lijst van kaarten informatief deel .....	- 5 -
Lijst van tabellen informatief deel.....	- 7 -
I. Aanpak van het structuurplannings- proces.....	- 9 -
1. Inleiding .....	- 11 -
2. Methode: planning op drie sporen .....	- 12 -
3. Wettelijke vereisten.....	- 13 -
4. Samenwerkingsmodel .....	- 15 -
II. Situering .....	- 17 -
1. Ligging van Merelbeke.....	- 19 -
2. Fysisch systeem .....	- 20 -
3. Kengetallen.....	- 24 -
III. Planningscontext .....	- 29 -
1. Evaluatie van het gevoerde ruimtelijk beleid.....	- 31 -
2. Juridische context, beleidsdocumenten en studies.....	- 34 -
3. Overzicht van de belangrijkste overheidsactoren in het planningsproces.....	- 47 -
IV. Bestaande ruimtelijke structuur .....	- 49 -
1. Bestaande ruimtelijke structuur van de regio.....	- 50 -
2. Evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur .....	- 51 -
3. Ruimtelijke deelstructuren in Merelbeke .....	- 55 -
4. Zeven deelgebieden .....	- 71 -
5. Synthese.....	- 74 -
V. Knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	- 75 -
1. Knelpunten .....	- 77 -
2. Kwaliteiten .....	- 81 -

3.	Kansen.....	- 84 -
VI.	Taakstellingen.....	- 87 -
1.	Behoeftte aan bijkomende woningen.....	- 89 -
2.	Behoeftte aan bijkomende bedrijventerreinen.....	- 106 -
3.	Behoeften aan recreatieve voorzieningen.....	- 116 -

## Lijst van kaarten informatief deel

kaart 1:	situering van Merelbeke in de regio.....	- 19 -
kaart 2:	Merelbeke op de luchtfoto .....	- 19 -
kaart 3:	administratieve situering van Merelbeke .....	- 19 -
kaart 4:	fysisch systeem van de regio .....	- 20 -
kaart 5:	reliëf .....	- 20 -
kaart 6:	waterlopen en overstromingsgebieden.....	- 22 -
kaart 7:	Merelbeke in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	- 34 -
kaart 8:	globale ontwikkelingsvisie ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen.....	- 34 -
kaart 9:	gewestplan Gentse en Kanaalzone.....	- 36 -
kaart 10:	voorstel afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.....	- 37 -
kaart 11:	overzicht van de B.P.A.'s in Merelbeke .....	- 38 -
kaart 12:	beschermden monumenten, dorpsgezichten en landschappen .....	- 42 -
kaart 13:	geselecteerde gebieden voor gebiedsgerichte acties uit het G.N.O.P.....	- 42 -
kaart 14:	bronbossen, regionaal bos, stiltegebied en grondwaterkwetsbaarheid .....	- 43 -
kaart 15:	bestaande ruimtelijke structuur van de regio.....	- 50 -
kaart 16:	Merelbeke ten tijde van de Ferraris .....	- 51 -
kaart 17:	Merelbeke ten tijde van Van der Maelen .....	- 52 -
kaart 18:	Merelbeke op de topografische kaart rond 1936 .....	- 53 -
kaart 19:	Merelbeke op de topografische kaart rond 1968 .....	- 53 -
kaart 20:	Merelbeke op de topografische kaart van 1983-1989 .....	- 54 -
kaart 21:	biologische waardering.....	- 55 -
kaart 22:	biologische waarde van bossen, graslanden en natte ruigten .....	- 55 -
kaart 23:	bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur .....	- 56 -
kaart 24:	bestaande bruto woondichtheid per statistische sector .....	- 57 -
kaart 25:	onbebouwde percelen .....	- 57 -
kaart 26:	bestaande bebouwing .....	- 58 -
kaart 27:	situering zonevremde woningen.....	- 58 -
kaart 28:	situering recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen.....	- 58 -
kaart 29:	bestaande nederzettingsstructuur .....	- 59 -
kaart 30:	bestaande ruimtelijke structuur van Kwenenbos .....	- 60 -
kaart 31:	bestaande ruimtelijke structuur van Schelderode.....	- 60 -
kaart 32:	bestaande ruimtelijke structuur van Melsen .....	- 61 -
kaart 33:	bestaande ruimtelijke structuur van Bottelare .....	- 61 -
kaart 34:	bestaande ruimtelijke structuur van Munte.....	- 62 -
kaart 35:	bestaande ruimtelijke structuur van Lemberge.....	- 62 -
kaart 36:	bestemde bedrijventerreinen.....	- 63 -
kaart 37:	situering bedrijvigheid op basis van het aantal werknemers .....	- 63 -
kaart 38:	situering serrebedrijven .....	- 63 -

kaart 39:	landbouwgebruik.....	- 63 -
kaart 40:	bestaande ruimtelijk-economische structuur.....	- 64 -
kaart 41:	bestaande verkeers- en vervoersstructuur .....	- 66 -
kaart 42:	atlas van de relictten van de traditionele landschappen voor de provincie Oost-Vlaanderen .....	- 68 -
kaart 43:	bestaande landschappelijke structuur.....	- 69 -
kaart 44:	synthese van de bestaande ruimtelijke structuur .....	- 74 -
kaart 45:	ruimtelijke knelpunten .....	- 77 -
kaart 46:	ruimtelijke kwaliteiten.....	- 81 -
kaart 47:	ruimtelijke kansen .....	- 84 -
kaart 48:	ideeschets Driesbeekvallei .....	- 86 -
kaart 49:	mogelijk te ontwikkelen binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied, serres en B.P.A.'s .....	- 93 -
kaart 50:	selectie problematisch gelegen zonevreemde bedrijven .....	- 108 -
kaart 51:	detaillering zoekzone RO Merelbeke in kader van het afbakeningsproces.....	- 115 -
kaart 52:	recreatieve activiteiten met een mogelijke problematische locatie .....	- 121 -
kaart 53:	zoekzone Molenkouter.....	- 123 -

## Lijst van tabellen informatief deel

tabel 1:	bevolking per deelgemeente .....	- 25 -
tabel 2:	beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen .....	- 42 -
tabel 3:	overzicht van de belangrijkste actoren in het planningsproces .....	- 47 -
tabel 4:	onbebouwde percelen 1 januari 1998 .....	- 90 -
tabel 5:	vrijkomend juridisch aanbod 1998 - 2007 .....	- 91 -
tabel 6:	vrijkomend juridisch aanbod 2008-2013.....	- 92 -
tabel 7:	mogelijk te ontwikkelen binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied.....	- 93 -
tabel 8:	eventueel te ontwikkelen gebieden met serres .....	- 94 -
tabel 9:	mogelijkheden binnen goedgekeurde B.P.A.'s.....	- 94 -
tabel 10:	taakstelling ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	- 95 -
tabel 11:	doorberekening taakstelling naar mogelijke realisatiegraad.....	- 96 -
tabel 12:	bijkomend aantal woningen volgens een gesloten bevolkingsprognose .....	- 97 -
tabel 13:	verdeling van de provinciale taakstelling op basis van het aantal inwoners .....	- 98 -
tabel 14:	invulling tot 1998 ten opzichte van de provinciale taakstelling .....	- 98 -
tabel 15:	vergelijking aanbod en behoeften bijkomende woningen 1998-2007 .....	- 99 -
tabel 16:	berekende verdeling behoefte sociale woningen .....	- 104 -
tabel 17:	theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen (situatie 2001) .....	- 106 -
tabel 18:	taakstelling inzake bedrijventerreinen voor het grootstedelijk gebied Gent .....	- 107 -
tabel 19:	selectie van problematisch gelegen zonevreemde bedrijven .....	- 109 -
tabel 20:	samenvatting taakstelling, behoeften, reserve en potenties voor bijkomende bedrijventerreinen (bruto cijfers) .....	- 114 -
tabel 21:	huidig aanbod recreatief groen in Flora en Merelbeke-centrum .....	- 116 -
tabel 22:	richtwaarden voor Merelbeke inzake recreatieve groenvoorzieningen.....	- 117 -
tabel 23:	aanbod gebieden met sportinfrastructuur .....	- 119 -
tabel 24:	richtcijfers openluchtvoorzieningen BLOSO voor Merelbeke .....	- 121 -
tabel 25:	vergelijking aanbod en behoeften.....	- 122 -





 I. Aanpak van het structuurplannings-  
proces



# 1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in de zitting van negen maart 1999 beslist een ruimtelijk structuurplan voor de gemeente Merelbeke te laten opmaken. Eerst werd een bestek voor het uitvoeren van deze opdracht goedgekeurd. Na de procedure van een offertevraag en de toewijzing van de opdracht aan Studiegroep Omgeving cvba uit Berchem werden de werkzaamheden op 1 oktober 1999 concreet opgestart. In de eerste fase werd een startnota opgemaakt waarin naast overwegend informatieve gegevens ook een hypothese van visie en gewenste ruimtelijke structuur werd weergegeven. Tevens werden reeds verschillende concrete problemen vermeld. Deze startnota was het voorwerp van een eerste reeks informatievergaderingen voor de bevolking van Merelbeke.

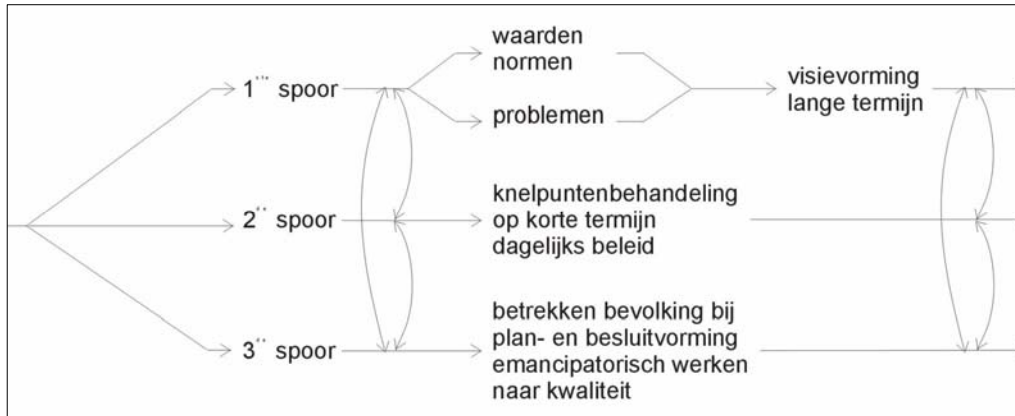
Op basis van overleg en onderzoek werd in de tweede fase een eerste voorontwerp ruimtelijk structuurplan opgemaakt, dat in het voorjaar van 2002 de basis vormde van overleg met het Vlaams gewest, de provincie Oost-Vlaanderen, de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening en de GECORO. Vervolgens werden ook met dit document inspraakvergaderingen met de bevolking van Merelbeke georganiseerd. Aan de hand van suggesties, opmerkingen en verder onderzoek kwam tenslotte het tweede voorontwerp tot stand.

Dit tweede voorontwerp werd in het najaar van 2004 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) en de plenaire vergadering. De verwerkingen die hieruit voortvloeiden hebben geleid tot het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat voorlopig werd vastgesteld in de gemeenteraad op 25 januari 2005. Vervolgens was het document onderwerp van een openbaar onderzoek dat liep van 23 februari 2005 tot en met 23 mei 2005 waarbij bezwaren ingediend konden worden. Daarnaast werden in deze periode ook adviezen geformuleerd door de Vlaamse regering en door de Bestendige Deputatie. Tijdens het openbaar onderzoek werden twee inspraakvergaderingen met de bevolking van Merelbeke georganiseerd. De GECORO bundelde en coördineerde alle adviezen, bezwaren en opmerkingen en bracht terzake een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. De relevante opmerkingen en suggesties die voortkwamen uit het openbaar onderzoek werden verwerkt om zo te komen tot voorliggend gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Dit ruimtelijk beleidsdocument geeft het kader aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Merelbeke. Het geeft in de eerste plaats een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast is het vooral een strategisch plan dat prioriteiten aangeeft en projecten definieert die het gemeentebestuur op korte termijn wil opstarten om een ruimtelijk samenhangend antwoord te geven op de 'sleutelkwesaties' die in Merelbeke aan de orde zijn. De voorbereiding om tot dit beleidsplan te komen verliep zorgvuldig en met veel aandacht voor inspraak en informatie.

## 2. Methode: planning op drie sporen

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte, gericht op de realisatie van een aantal concrete



maatregelen. Dit proces verloopt bij voorkeur tegelijkertijd op drie sporen<sup>1</sup>.

Op een **eerste** spoor wordt een perspectief op langere termijn uitgetekend voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Merelbeke. De vraag naar ruimte en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden er in een ruim tijdsbestek bekeken.

Parallel hiermee wordt op een **tweede** spoor kwalitatief ingegrepen in dringende en lopende zaken. Het structuurplan mag immers geen aanleiding zijn om dringende dossiers op de lange baan te schuiven.

Het realiseren van een goed ruimtelijk beleid kan niet zonder de medewerking en goodwill van de bevolking. De inwoners moeten de voorgestelde ruimtelijke principes en ingrepen steunen om ze realiseerbaar en succesvol te maken. Daarom is het nodig om hen op een **derde** spoor als partners in dit proces, regelmatig te informeren en met hen in dialoog te gaan.

Het structuurplanningsproces dat in Merelbeke gedurende ruim 5 jaar werd doorlopen vertoont in sterke mate de kenmerken van deze driesporenmethodiek. Tussen het nadenken over een gedragen langetermijnvisie en het oplossen van ruimtelijke problemen op korte termijn is een intense wisselwerking ontstaan. Getuige hiervan de opstart van enkele bijzondere plannen van aanleg en herzieningen van bestaande B.P.A.'s die inhoudelijk vanuit het structuurplanningsproces werden aangestuurd. Door het organiseren van drie ruime inspraakmomenten naar aanleiding van de startnota, het eerste voorontwerp en het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden diverse inhoudelijke opties verder onderzocht en bijgestuurd. Deze werden op geregelde tijdstippen ook besproken met GECORO en de bevoegde gemeenteraadscommissie.

<sup>1</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M. Bestuur Ruimtelijke Ordening, Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten, Brussel, 1994 (auteur Studiegroep Omgeving).

### 3. Wettelijke vereisten

Het **Decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996**<sup>2</sup> hierna Planningsdecreet genoemd, gaf voor het eerst een wettelijke basis aan structuurplanning in Vlaanderen. In het kader van dit decreet werd op Vlaams niveau het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen goedgekeurd. Op provinciaal niveau werden de werkzaamheden van het structuurplanningsproces opgestart. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vormt het sluitstuk op lokaal niveau.

Vrij vlug na het Planningsdecreet volgde het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Het decreet van 18 mei 1999<sup>3</sup> moderniseert en vervangt, weliswaar met een overgangperiode, het coördinatiedecreet en neemt het planningsdecreet over. In artikel 4 van dit nieuwe decreet is bepaald dat 'de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte wordt beheerd ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.' Tenslotte werd op 26 april 2000<sup>4</sup> het decreet goedgekeurd dat het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 wijzigt.

Ieder ruimtelijk structuurplan moet bestaan uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

- Het **informatief gedeelte** bevat beschrijvingen van de bestaande ruimtelijke structuur en van het gevoerde beleid; een onderzoek naar toekomstige behoeften van een aantal maatschappelijke sectoren en activiteiten; de relatie met ruimtelijke structuurplannen van een hoger beleidsniveau.
- Het **richtinggevend gedeelte** geeft de doelstellingen van het ruimtelijk beleid alsook de gewenste ruimtelijke structuur weer. Dit gedeelte is bindend voor de overheid, behoudens in geval van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of wegens dringende sociale, economische of budgettaire redenen.
- Het **bindend gedeelte** in een gemeentelijk structuurplan bevat de elementen die bindend zijn voor de gemeenten en voor de instellingen die eronder ressorteren. Het beschrijft de beslissingen en acties die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren.

Een gemeentebestuur vindt in **omzendbrief RO 97/02 over het gemeentelijk structuurplanningsproces van 14 maart 1997** (B.S. 28/03/97) meer informatie over:

- de inhoudelijke taakstellingen en elementen die - bekeken vanuit het Vlaams niveau - onderdeel uitmaken van een gemeentelijk structuurplan;
- de elementen voor een structureel en doorgedreven overleg tussen het Vlaams, het provinciaal en het gemeentelijk niveau.

Het decreet van 18 mei 1999 trad met enige vertraging op 1 mei 2000 in werking, met uitzondering van de wijzigingsbepalingen art. 165 en art. 166, die onmiddellijk van kracht werden. Artikel 165 brengt wijzigingen aan in artikel 14 van het coördinatiedecreet, waardoor het mogelijk wordt dat, gedurende een periode van 5 jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling, het B.P.A. nog kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan indien de

<sup>2</sup> Decreet houdende de ruimtelijke ordening van 24 juli 1996 (Belgisch Staatsblad van 27 juli 1996).

<sup>3</sup> Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (Belgisch staatsblad van 8 juni 1999).

<sup>4</sup> Decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (Belgisch Staatsblad van 29 april 2000)

gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Artikel 166 brengt wijzigingen aan in artikel 43 van het coördinatiedecreet, waardoor het gedurende een periode van 5 jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling in sommige gevallen mogelijk blijft dat de gemachtigd ambtenaar bij het geven van een gunstig advies en sommige gemeenten bij het verlenen van een vergunning afwijken van de voorschriften van het gewestplan.


Daardoor blijven enkele artikelen van het coördinatiedecreet geldig gedurende een overgangperiode van vijf jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe decreet, dus vanaf 1 mei 2000. Hoe de overgang van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 naar het decreet van 18 mei 1999 geregeld is, wordt verduidelijkt in de artikelen 174 tot 204 van het decreet van 18 mei 1999.

## 4. Samenwerkingsmodel

Communicatie en overleg zijn sleutelwoorden in een structuurplanningsproces. Wat baat het mooie plannen op te maken indien zij niet worden uitgevoerd! Vandaar dat het zoeken naar partners, het opbouwen van een draagvlak en het uitwisselen van uitleg en informatie zo belangrijk zijn. De organisatie van het planningsproces wordt als volgt opgevat.

### *Ambtelijke werkgroep*

De ambtelijke werkgroep vervult de rol van dagelijks bestuur bij de uitwerking van het structuurplan. Zij is de eerste overleggroep waaraan de plangroep haar werk voorlegt. Zij becommentarieert de documenten, doet zelf voorstellen en stelt alle noodzakelijke gegevens ter beschikking. In deze werkgroep worden de praktische afspraken geregeld. Zij komt in principe tweemaandelijks bijeen.

 Het College van Burgemeester en Schepenen, belast met de uitvoering van het structuurplan, heeft beslist dat de schepenen van ruimtelijke ordening, de ambtenaren ruimtelijke ordening, stedenbouw, planning en GIS vaste **leden** van de werkgroep zijn.

Naargelang de agenda van de bijeenkomst kunnen occasioneel de hogere overheden, de opdrachthouders van andere studies in Merelbeke of derden met relevante deskundigheid ter zake op de bijeenkomsten worden uitgenodigd.

De ambtelijke werkgroep wordt **voorgezeten** door de schepenen van ruimtelijke ordening Wim Van Renterghem. De leidend ambtenaar ruimtelijke ordening en stedenbouw neemt het **secretariaat** waar.

### *Stuurgroep*

De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de verschillende fracties van de Gemeenteraad, uit leden van commissies, uit de actieve en stuwende krachten die in Merelbeke aanwezig zijn en eventueel uit niet-georganiseerde, geïnteresseerde burgers. De stuurgroep kan in de toekomst de basis vormen voor de samenstelling van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening.

De stuurgroep werkt mee aan de inhoudelijke invulling van het structuurplanningsproces. Zij toetst de voorstellen en ideeën van de plangroep en van de ambtelijke werkgroep en zorgt mee voor een draagvlak voor de geformuleerde voorstellen. Zij komt in principe éénmaal per trimester bijeen. Deze rol werd overgenomen door de GECORO.

Over de **samenstelling, het voorzitterschap en het secretariaat** wordt in de loop van het planningsproces beslist door het College van Burgemeester en Schepenen. Het zoeken naar deskundigen en geïnteresseerden kan eventueel gebeuren via onder meer een artikel in de infokrant.

## *Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en gemeenteraadscommissie*

Om belangrijke vorderingen in het planningsproces toe te lichten en op andere belangrijke momenten worden zowel de GECORO als de bevoegde gemeenteraadscommissie bijeengeroepen. Naar aanleiding van de opmaak van het voorontwerp en het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden deze besprekingen geïntensiveerd.

## *Bevolking*

Tot slot moet ook de bevolking op regelmatige tijdstippen worden geïnformeerd over de voortgang en de resultaten van de werkzaamheden. Uit de gesprekken met de bewoners kunnen zowel plangroep als gemeentebestuur heel wat opsteken over de ruimte in Merelbeke. De minimale eisen voor het houden van een openbaar onderzoek op gemeentelijk niveau staan vermeld in artikel 33 van het decreet van 18 mei 1999.

De informatie omtrent de vorderingen van het structuurplanningsproces wordt aan de bevolking verstrekt via een katern in het gemeentelijk informatieblad, kleurenfolders en documenten die ter inzage liggen op het gemeentehuis en via de gemeentelijke website ([www.merelbeke.be](http://www.merelbeke.be)). In het voorjaar 2001 werden omtrent de startnota twee informatievergaderingen georganiseerd (één in het stedelijk gebied en één in het buitengebied). Hetzelfde gebeurde einde 2002 voor het eerste voorontwerp ruimtelijk structuurplan. Naar aanleiding van het voorlopig vaststellen van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, cfr. artikel 33 §3 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en de organisatie van het openbaar onderzoek, werd een derde inspraakmoment met de bevolking georganiseerd onder de vorm van twee hoorzittingen.

Een communicatiestrategie kan omschreven worden als een samenhangend geheel van activiteiten gericht op voorlichting en informatie, promotie en public relations, werving en inspraak. Het opstellen en uitvoeren van een communicatiestrategie vereist een specifieke deskundigheid. Daarom wordt een beroep gedaan op een **extern inspraakbegeleider**.



## II. Situering



# 1. Ligging van Merelbeke

## 1.1. Macrosituering van Merelbeke

*kaart 1: situering van Merelbeke in de regio*

*kaart 2: Merelbeke op de luchtfoto*

Merelbeke ligt ten zuiden van Gent. Een deel van de gemeente is met de stad vergroeid. Belangrijke infrastructuren liggen in de nabijheid van of doorkruisen het noordelijk deel van de gemeente. Het gaat meer specifiek over de E40, de E17, de R4, de spoorweg Gent-Brussel, de Schelde, de Ringvaart met een belangrijk sluzencomplex en de nabijheid van het vormingsstation voor het goederenvervoer. In dit noordelijke deel zijn ook een aantal stedelijke voorzieningen gevestigd zoals de campus van de Universiteit Gent.



De vallei van de Bovenschelde met een kenmerkende steilrand vormt de westelijke grens van de gemeente. Deze vallei biedt een grote open ruimte en bevat belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ze dringt als een groene vinger het stedelijk gebied van Gent binnen. Ter hoogte van het sluzencomplex ligt scheiding tussen Boven- en Benedenschelde. De oostelijke grens wordt gedeeltelijk gevormd door het valleigebied van de Driesbeek die uitmondt in de Benedenschelde.

In het zuiden van de gemeente begint het landschap van de Vlaamse Ardennen. De steilranden aan de Schelde maken de overgang van de zandstreek in de Vlaamse Vallei naar de zandleemstreek. De Makegembossen vormen een boscomplex van wellicht regionaal belang.

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kan het deel van de gemeente dat aansluit bij Gent als grootstedelijk gebied worden aangeduid. Het resterend deel van de gemeente zal tot het buitengebied behoren.

## 1.2. Administratieve situering van Merelbeke

*kaart 3: administratieve situering van Merelbeke*

Merelbeke ligt in de provincie Oost-Vlaanderen en behoort tot het arrondissement Gent. De gemeente bestaat sinds de fusie in 1976 uit zes deelgemeenten: Bottelare, Lemberge, Merelbeke, Melsen, Munte en Schelderode. Kwenenbos en Flora zijn belangrijke gehuchten. Lemberge fuseerde reeds in 1965 met Merelbeke. De gemeente telt 22.003 inwoners<sup>5</sup> en heeft een oppervlakte van circa 3.665 hectaren. De gemeente grenst in het noorden aan de provinciehoofdstad Gent. Andere buurgemeenten zijn De Pinte (Zevergem) met de Schelde als grens in het westen; Gavere (Vurste, Gavere, Baaigem) in het zuidwesten; Oosterzele (Scheldewindeke, Moortsele, Landskouter) in het zuidoosten en Melle (Gontrode, Melle) in het oosten.

<sup>5</sup> NIS, bevolking per gemeente op 1 januari 2003, ([www.statbel.fgov.be/figures/downloads/nl.asp](http://www.statbel.fgov.be/figures/downloads/nl.asp), 23/10/2003)

## 2. Fysisch systeem

### 2.1. Fysisch systeem als basis

Een inzicht in het fysisch systeem gaat vooraf aan de bespreking van de bestaande ruimtelijke structuur en van de deelstructuren en deelruimten daarvan. Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht<sup>6</sup>. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. De samenstelling van bodem, de helling van de terreinen en de loop van de rivieren en beken staan immers in rechtstreeks verband met het bodemgebruik.

#### 2.1.1. Fysisch systeem van de regio

*kaart 4: fysisch systeem van de regio*

Merelbeke ligt op de grens van verschillende eenheden van het fysisch systeem. Ten noorden van de gemeente ligt de Vlaamse Vallei<sup>7</sup> met vooral zandige bodems en een vrij vlak reliëf. De vallei van de Schelde vormt een belangrijke uitloper van deze erosiegeul uit de ijstijden. Meer naar het zuiden en het oosten begeeft men zich buiten deze vallei en worden de bodems lemiger en bevinden zich een aantal substraatgronden van tertiaire oorsprong. De steilrand in het westen van Merelbeke vormt hiervoor een markante terreinovergang. De hoogteverschillen worden groter maar het reliëf in Merelbeke is nog niet geaccidenteerd zoals in de Zwalmstreek. Toch kan de rug van Munte als een belangrijke aankondiging van dit meer naar het zuiden gelegen gebied worden aangegeven.

Ter hoogte van Merelbeke kan een onderscheid worden gemaakt tussen het stroombekken van de Bovenschelde (in de uitloper van de Vlaamse Vallei) stroomopwaarts Gent, met voornamelijk noordwest stromende beken en deze van de Bovenschelde stroomafwaarts Gent (in de Vlaamse Vallei) met noordoost stromende beken. Tussen beide bekkens ligt het bekken van de Gentse kanalen. Het westelijk deel van Flora behoort tot dit bekken.

#### 2.1.2. Bodem en reliëf in Merelbeke

*kaart 5: reliëf*

Een belangrijk deel van **het alluvium van de Schelde** wordt ingenomen door (zware) kleiafzettingen. Er zijn slechts kleine niveauverschillen die dikwijls duiden op de aanwezigheid van oeverwallen, van oude, opgevulde geulen, het voorkomen van zandige ruggen uit de laatste ijstijden (vb. donk van Merelbeke), het afgraven van de alluviale klei voor baksteenfabricatie en de ophoging met baggerspecie (ten noorden en ten zuiden van de Merelbeekse Meers). Meer dan de helft van de vallei bestaat uit uitgebrikte gronden op lemig of kleiig materiaal.

De alluviale vlakte van de Schelde wordt begrensd door een duidelijke steilrand die in feite samenvalt met de erosierand van de Vlaamse Vallei. Ze is het minst versneden tussen Melsen en Schelderode. De Hollebeek en de Molenbeek vormen de belangrijkste insnijdingen.


---

<sup>6</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p. 95.

<sup>7</sup> De term "Vlaamse Vallei" wordt hier ruimer geïnterpreteerd dan de impliciete verwijzing naar de opgevulde Pleistocene erosiegeul. Er wordt geen kritische minimumdikte van het pleistocene opvullingsmateriaal (vb. 20m) genomen. Uitgangspunt vormt de causale samenhang van het huidige fysische systeem met deze erosiegeul.

Het meest noordelijke deel van de gemeente behoort nog tot **de zandstreek**. Het gebied is zwak golvend met een hoogte variërend van 6 tot 35 meter. Droge tot matig natte zand- en lemige zandgronden domineren. De hellinggronden zijn ontwikkeld op de kleiige en zandsteenhoudende lagen. Er komen talrijke bronniveaus voor waarvan het water voor bestendig natte gronden zorgt aan de voet van de helling. In enkele beekvalleien (o.a. Morelsgoedbeek, Hollebeek en noordelijke arm van de Schragebeek) treft men tevens zandlemige bodems aan. Verspreid komen grote vlekken van vergraven terreinen voor (o.a. Gentbos, Hollebeekwijk en Ter Heide).

De grens tussen Zand- en Zandleemstreek loopt ten oosten van Melsen tussen Boswijk-Nerenbos en Bruinbos tot Bottelare. Vandaar loopt deze grens via het Gentbos naar de zuidrand van het bos aan de Morelsgoedbeek (Vurtzak). De overgang tussen zand en zandleem wordt gevormd door een doorlopende strook matig nat tot droog licht zandleem. Ze wordt gekenmerkt door een sterke bebossing.

 **Het zandlemig gebied** (20-55m) is zwak golvend in de noordelijke helft en gaat geleidelijk over tot een hoger liggende en meer golvende zuidelijke helft.

Binnen dit gebied zijn twee ruggen te onderscheiden: de rug tussen Bottelare en Lemberge (30 à 35 meter) en de rug van Munte (40 à 55 meter). De zand- en zandleemafzettingen uit het laatste ijstijd hebben er een dikte van één tot twee meter. Soms komen oudere, tertiaire afzettingen aan de oppervlakte. Door recente ontbossingen grijpt een belangrijke erosie plaats op de hellingen. Het geërodeerde materiaal wordt grotendeels afgezet aan de voet van deze hellingen ('colluvium') of in de beekdepressies en de Scheldevallei ('alluvium').

Tussen beide open ruggen ligt de Driesbeekvallei. Op de noordelijke flank van de rug van Bottelare is er het brongebied van de Hollebeek en de Moortelbeek, ten zuiden van Munte heeft men de vallei van de Kerkesbeek. In de Driesbeekvallei komen plaatselijk zeer natte gronden op klei voor. De matig vochtige tot zeer vochtige zandleemgronden nemen de grootste oppervlakte in.

Enkel het zuidelijkste deel van de gemeente behoort tot de **leemstreek**. Het betreft onder meer het bebost gebied ten zuiden van de Kerkesbeek nabij de Heewijk (Baaigem).

### 2.1.3. Waterhuishouding in Merelbeke

De gemeente wordt in het westen begrensd door de Scheldevallei. Het waterpeil van de Schelde wordt gecontroleerd door de sluis van Asper en de sluis van Merelbeke (Ringvaart). Ten noorden van de stuw van Zwijnaarde heeft men de tijarm van de Schelde. Zij behoort tot het bekken van de Gentse Kanalen.

Aan het einde van de negentiende eeuw werden de meeste oude Scheldearmen zoals de Schelderodeput en de St.-Elooisput afgesneden. Eind jaren zestig, begin jaren zeventig werden verdere verbredingswerken uitgevoerd. Reymere zou op natuurlijke wijze zijn ontstaan. De oude Scheldearmen worden gevoed door regen- en grondwater.

Omdat men het water afkomstig van de valleiflanken en waterlopen vanuit de steilrand niet rechtstreeks in de Schelde kon lozen, is in het verleden de Melsenbeek als afwateringsgracht aan de Schelde uitgegraven. Hierdoor werden de zeer vruchtbare gronden geschikt voor de landbouw. De beek mondt ter hoogte van het kasteel Blauwhuis uit in de Tj-Schelde.

*kaart 6: waterlopen en overstromingsgebieden*

In Merelbeke onderscheidt men beken met een hoofdzakelijk westwaarts verloop en deze met een hoofdzakelijk noordoostelijk verloop. De waterscheidingslijn ligt ongeveer ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg (in het zuiden), om dan verder te lopen langs de rug van Bottelare naar de grens met de gemeente Melle. De westwaarts vloeiende beken zijn (van noord naar zuid):

- de Morelsgoedbeek-Schellebellebeek, met als zijarmen, de Rodsenheirweggracht, de Mijlekegracht en de Dijsegembeek en afwatering naar de Ringvaart via een 'bypass';
- de Hollebeek met de Were-, Heule- en Zwartenbroekbeek, uitmondend in de Melsenbeek;
- de Schragebeek met talrijke vertakkingen naar Schelderode toe (o.a. de Moortelbeek), eveneens uitmondend in de Melsenbeek;
- de Molenbeek op de grens met Gavere, met de Klaasbeek en de Makegembeek, uitmondend in de Schelde ter hoogte van de Teirlinckput.

Ten oosten van de gemeente is het hydrografisch net rond de Molen- of Gondebeek, die in de Benedenschelde uitmondt, structuurbepalend. De Driesbeek, en de Kerkesbeek, gevoed door de Binnenbeek, zorgen voor een deel van de wateraanvoer.

Volgens het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan zijn de Schelde, de Ringvaart en grote delen van de Melsenbeek zwaar verontreinigd. De Klaasbeek, de Schragebeek, de Schellebellebeek en de Molenbeek zijn minder verontreinigd. Lichte verontreiniging is er in delen van de Kersebeek, de Driesbeek en de Hollebeek.

De natuurlijke overstromingsgebieden van de zuidelijke beken zijn meestal onbebouwd gebleven. Dit is echter niet het val voor de vallei van de Morelsgoedbeek-Schellebellebeek (omgeving industriepark, Boshoeck, delen Roskam, Hukkelgem en Kuïel) Ook in Kwenenbos ligt de Hollebeekwijk in een natuurlijk overstromingsgebied. Het containerpark bevindt zich op opgehoogde terreinen. In Flora is het gebied ten zuiden de Keiberg gelegen in een natuurlijk overstromingsgebied net als een aantal gebieden rond Gontrodeheirweg. Nagenoeg de volledige Scheldevallei wordt, met uitzondering van bijvoorbeeld Kerkhoek, van nature uit overstroomd.

## *Grondwater*

De grondwaterstromen in de gemeente zijn in hoofdzaak noordwestelijk georiënteerd. De ondergrondse watervoorraden worden door menselijke activiteiten zwaar belast. Enerzijds zorgen grondwaterwinningen voor een kwantitatief verlies, wat kan leiden tot verdroging. Anderzijds zorgen infiltratie van meststoffen en bevuild oppervlaktewater voor een kwaliteitsverlies. Belangrijk in die context zijn de beekvalleien (Driesbeek- en Kerkesbeekvallei) waar de aard van kwel- en bronwater<sup>8</sup> bepaald wordt door de graad van bemesting in het infiltratiegebied (de hoger gelegen kouters)<sup>9</sup>. Verder dient de aanwezigheid van talrijke tuinbouwbedrijven met een vergunde grondwaterwinning te worden vermeld, naast een aantal belangrijke industriële grondwaterwinningen in de Scheldevallei (in het noorden). Naar kwetsbaarheid van het grondwater zijn drie gebieden in Merelbeke te onderscheiden (kaart 14d): het zeer kwetsbare gebied van de Scheldevallei, een matig kwetsbaar gebied ter hoogte van de Asselkouter en de Makegembossen en voor het overige een weinig kwetsbaar gebied.

<sup>8</sup> Een kwelgebied wordt gedefinieerd als een locatie waar de grondwaterstand nabij het maaiveld is gelegen en waar zich een opwaartse grondwaterstroming voordoet. Daar tegenover staan infiltratiegebieden waar de nuttige neerslag infiltreert en de grondwatertafel aanvult. Tenslotte worden nog gemengde gebieden onderscheiden waar de neerwaartse grondwaterstroming kleiner is dan de nuttige neerslag.

<sup>9</sup> U.I.A., Groep voor Toegepaste Ecologie, gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Merelbeke, 1996.

#### 2.1.4. Homogene gebieden rond structuurbepalende elementen van het fysisch systeem

Omwille van de belangrijke horizontale ruimtelijke relaties die worden gecreëerd, vormen de waterhuishouding samen met de geologische onderbouw de belangrijkste basis voor de opdeling van Merelbeke in drie hoofdsystemen. Het stroombekken van de Bovenschelde stroomopwaarts Ringvaart en deze van de Driesbeek/Molenbeek/Gondebeek zijn systemen die in belangrijke mate de open ruimte bepalen. Omwille van de sterke verstedelijking, waarbij een gedeelte tevens tot het stroombekken van de Gentse Kanalen behoort kan Flora als apart systeem beschouwd worden.

##### *Het bekken van de Bovenschelde stroomopwaarts Ringvaart*

In de **Scheldevallei** zijn Schelde met meanders, de Melsenbeek als irrigatiegracht, de zware kleibodems, de hoge bodemvochtigheid en het microreliëf structurerend. De specifieke aanwezigheid van zandige bodems ter hoogte van Merelbeke Donk is opvallend binnen dit systeem. De steilrand vormt een kenmerkende grens.

Ten westen liggen **de valleien van de** verschillende noordwestwaarts stromende **zijbeken** (Molenbeek/Makkegembeek, Schragebeek, Hollebeek en Schellebellebeek) die net als de aanwezigheid van kleiige substraatgronden structuurbepalend zijn. De bodems variëren van lemig zand tot zand. Het onderscheid tussen het noordelijk en het zuidelijk deel wordt vooral gekenmerkt door de sterke aanwezigheid van antropogene, verharde bodems die in oorsprong ook dikwijls zandiger zijn.

##### *Het stroomgebied van Driesbeek/Molenbeek/Gondebeek*

Zowel de **valleien** van Molenbeek-Driesbeek-Kerkesbeek als de **ruggen** van Munte en van Bottelare-Lemberge zijn structuurbepalend. Kenmerkend hier is de fijnere textuur van de bodems (zandleem tot leem) evenals de noordwestelijke afwisseling heuvelrug-vallei met een hoogte variërend van 10 m in de valleien tot 50m op de kouter van Munte. Tertiaire opduikingen zijn vooral ten noordoosten van Molenbeek-Kerkesbeek terug te vinden. De waterscheidingslijn vormt de grens met het vorige systeem.

##### *Flora en Gentse Kanalen*

Flora en Gentse kanalen vormen een apart systeem. Vooral de waterhuishouding ten westen van de keiberg wordt door de waterhuishouding van de Gentse Kanalen beïnvloedt. Dit is ondermeer het geval voor Liedermers. Ringvaart als afwateringssysteem speelt hierin een belangrijke rol. Het water in het gebied infiltreert nagenoeg niet in de bodem, maar kent een sterke afvloeï naar de lager gelegen gebieden (o.a. omgeving spoorweg, Gontrodeheirweg). De Keiberg vormt een structuurbepalend element, ten zuiden van het spoor gedeeltelijk ingevuld door een park, ten noorden door de locatie van de kerk.

### 3. Kengetallen

Volgende kengetallen geven een kernachtige beschrijving van de gemeente. Ze zijn te beschouwen als een soort steekkaart voor de gemeente. Op zich zeggen deze cijfers niets. In de volgende paragrafen wordt op basis van de gekende gegevens van een aantal facetten van de gemeenten een meer algemeen profiel gegeven.

<b>Oppervlakte</b>	3665 ha
<b>aantal inwoners</b>	
aantal inwoners op 01/01/1998	21.308
aantal inwoners op 01/01/2001	21.954
aantal inwoners op 01/01/2003	22.003
aantal inwoners met vreemde nationaliteit in 1998	208
<b>aantal huishoudens</b>	
totaal aantal huishoudens op 01/10/2001	8.474
aantal alleenstaanden op 01/10/2001	1.860 (22%)
aantal tweepersoonshuishoudens op 01/10/2001	2.962 (35%)
aantal huishoudens > 2 personen op 01/10/2001	3.640 (43%)
gemiddelde gezinsgrootte in 2001	2,59
<b>aantal woningen</b>	
totaal aantal woningen op 01/10/2001	8.452
aantal eengezinswoningen in gesloten bebouwing (01/10/2001)	1.479 (18%)
aantal eengezinswoningen in halfopen bebouwing (01/10/2001)	2.604 (31%)
aantal eengezinswoningen in open bebouwing (01/10/2001)	3.643 (43%)
aantal appartementen (01/10/2001)	518 (6%)
<b>tewerkstelling</b>	
aantal tewerkstellingsplaatsen voor loontrekkenden op 30/06/2001	5.004
aantal zelfstandigen in 1998	1.240
aantal werklozen in 2001	367
werkzaamheidsgraad in 2001	72,76 %
<b>bedrijvigheid</b>	
aantal bedrijven met meer dan 5 werknemers (2001)	113
toegevoegde waarde/omzet (1996)	0,48
investeringen / toegevoegde waarde (1996)	0,24
aantal landbouwbedrijven (1999)	147
<b>open ruimte</b>	
oppervlakte akkerland in 1999	1.256 ha
oppervlakte weiland en grasland in 1999	589 ha
oppervlakte bos in 1999	375 ha



## Bevolking

Merelbeke kende een **positieve bevolkingsevolutie**. De toename met 10% in de periode 1981-2000 ligt opmerkelijk hoger dan gemiddeld in het arrondissement en de provincie en nagenoeg tweemaal zo groot dan in Vlaanderen. Het positief migratiesaldo is (deels) verantwoordelijk voor de toename. Merelbeke is de gemeente van het grootstedelijk randgebied Gent met de belangrijkste 'aanhoudende hoge migratiedruk'. In de gemeenten De Pinte en Destelbergen daalt de druk. Evergem en Melle zijn gemeenten met een 'hoge recente druk'<sup>10</sup>.

Intussen daalde de bevolking in de gemeenten die werden aangeduid als (gedeeltelijk) deeluitmakend van het grootstedelijk gebied Gent samen met meer dan 2%. Deze daling is vooral te wijten aan de daling van de bevolking in Gent. In de rest van het arrondissement krijgt men echter een opvallende bevolkingstoename.

De **grootte van de huishoudens** in de gemeente **daalt** echter. Inzake samenstelling van de huishoudens scoort de gemeente relatief laag wat het aandeel van alleenstaanden en van huishoudens met inwonende verwanten buiten de familiekeren betreft. Hiermee is de gemeente vergelijkbaar met de andere zuidelijke 'banlieu'gemeenten van Gent zoals Melle, Destelbergen en De Pinte.

Volgende tabel geeft een goed beeld van de interne diversiteit van de gemeente op het vlak van gezinssamenstelling en bevolkingsdichtheid. Bij het lezen van deze tabel moet bij het beschouwen van de dichtheden rekening gehouden worden met de belangrijke aanwezigheid van grote nagenoeg onbebouwde ruimten (vb. Scheldevallei, Makegebossen). Voor de berekening van de oppervlakten werd rekening gehouden met de oppervlakte van de statistische sector. Hierdoor is deze totale oppervlakte is niet gelijk aan de totale oppervlakte van de gemeente zoals hoger vermeld.

*tabel 1: bevolking per deelgemeente*

Deelgemeente	inwoners (1/1/1998)		huishoudens (1/1/2001)		oppervlakte (ha)		inwoners per hectare	huishoudens per hectare
	totaal	%	totaal	%	totaal	%		
Flora	5.282	24,8	4.683	55,2	325	8,7	16,3	14,4
Merelbeke	9.747	45,8	3.852	45,4	1192	32,1	8,2	3,2
Lemberge	963	4,5	294	3,5	429	11,6	2,2	0,7
Bottelare	1.859	8,7	693	8,2	300	8,1	6,2	2,3
Munte	662	3,1	244	2,9	519	14,0	1,3	0,5
Schelderode	1.473	6,9	636	7,5	561	15,1	2,6	1,1
Melsen	1.322	6,2	510	6,0	386	10,4	3,4	1,3
Totaal	21.308	100,0	8.474	100,0	3712	100,0	5,7	2,3

Uit de recentst beschikbare cijfers van 1/1/2000 (BS, gemeente Merelbeke) blijkt dat de verschillen in grootte van de kernen naar aantal inwoners slechts in beperkte mate gewijzigd zijn. Merelbeke en Flora en Lemberge samen<sup>11</sup> hadden zij 16.331 inwoners, een stijging van ca. 2%. De stijging in de deelgemeenten Bottelare (1.895, +1,9%) en Schelderode

<sup>10</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, APS, juni 2000, stativaria nr. 24.  
<sup>11</sup> De gegevens werden niet gedifferentieerd.

(1.500, +1,8%) was gelijkaardig. De belangrijkste stijging van het aantal inwoners viel te noteren in Melsen (1.400, +5,9%). Het aantal inwoners in Munte bleef nagenoeg stabiel (660).

### *Wonen*

**Het aantal woningen** in Merelbeke **blijft** sedert 1998 (8.201 woningen) **toenemen**. Zoals de voorgaande jaren bleef het bouwritme op circa honderd gerealiseerde woningen per jaar. Merelbeke-centrum en Flora realiseren ruim 75 % van deze nieuwbouwactiviteit. Op basis van het aantal goedgekeurde vergunningen voor nieuwe woningen en het aantal vergunde afbraken van woningen komt men aan 8.386 woningen op 1 januari 2000 en op 8.743 woningen op 1 januari 2003<sup>12</sup>.

Veelal zijn de bewoners van de woningen in Merelbeke eigenaar. Zowat 76% van de woningen is in eigendom van de bewoners. Dit is iets hoger dan het percentage op arrondissementeel, provinciaal en gewestelijk niveau.

### *Werkgelegenheid*

Het gemiddeld inkomen van de inwoners van Merelbeke lag in 2000 hoger dan zowel het arrondissementeel als het provinciaal en het Vlaams gemiddelde. Het aantal werkplaatsen ten opzichte van de beroepsbevolking is daarentegen relatief laag. De werkzaamheidsgraad<sup>13</sup> is in Merelbeke echter hoger dan gemiddeld in Vlaanderen. Het feit dat het aandeel werkenden heel wat hoger ligt dan de lokale werkgelegenheid wijst op een **belangrijke rol van de pendelarbeid**.

Van de gemeenten met delen binnen het grootstedelijk gebied Gent komt Merelbeke op de derde plaats na Gent en Evergem op vlak van het aantal tewerkstellingsplaatsen. Zowel de agrarische als de bouwsector is sterker vertegenwoordigd dan in de rest van Vlaanderen. Ook het aandeel zelfstandigen is relatief hoger dan gemiddeld in Vlaanderen en de provincie.

De absolute impact van de primaire sector op de werkgelegenheid blijft beperkt. Ten opzichte van het arrondissement Gent kent Merelbeke een specialisatie in de landbouwsector en meer specifiek in de tuinbouw. In de industriële sfeer is de specialisatie in de chemische nijverheid en de metaalsector van belang. De specialisatie in gezondheid hangt samen met de verschillende instellingen in het oosten van de gemeente. Ook de vervoerssector is opvallend vertegenwoordigd.

### *Bedrijvigheid*

In de gemeente wordt een vrij hoge toegevoegde waarde gerealiseerd in verhouding tot de omzet. Indien men, op basis van het bedrag dat werd geïnvesteerd in verhouding tot de gecreëerde toegevoegde waarde de toekomstperspectieven inschat, blijken deze analoog aan deze in de rest van het arrondissement, de provincie en het gewest.

---

<sup>12</sup> Telling vergunningen door gemeentelijke dienst.

<sup>13</sup> De werkzaamheidsgraad is werkbaarder en juistter dan de activiteitsgraad omdat ze alle werkenden (R.S.Z.-plichtigen + zelfstandigen) verhoudt tot de bevolking op beroepsactieve leeftijd.

De oppervlakte aan **ambachts- en industriegebouwen**<sup>14</sup> in de gemeenten (gedeeltelijk) deelvormend van het grootstedelijk gebied Gent (4,3%) wordt in belangrijke mate beïnvloed door de bedrijvigheid in het zeehavengebied. Hierdoor telt Merelbeke (0,8%) in verhouding iets minder ruimte voor ambachts- en industriegebouwen dan het arrondissement (2,2%) en de provincie (1,6%).

Wat de ruimte aan **kantoorruimte** (0,2%) en de ruimte voor **handel** (0,6%) betreft is de bodembezetting in Merelbeke zeer gelijkaardig met het patroon van het arrondissement en van de provincie. Ze is lager ten opzichte van de rest van het grootstedelijk gebied. De ruimte voor gebouwen voor sociale zorg en ziekenzorg (0,5%) en voor opslagruimten (0,7%) scoort hoger dan gemiddeld in het arrondissement (0,3 % en 0,5%) en de provincie (0,2% en 0,6%). De verschillen met het geheel van het grootstedelijk gebied zijn minimaal, zeker wat de ruimte voor zorgverstrekking betreft.

Net zoals in de rest van Vlaanderen, neemt het totaal aantal agrarische bedrijven jaarlijks af. De gemiddelde bedrijfsgrootte neemt toe. Hoewel de landbouwbedrijven in verhouding tot het rijksgemiddelde een aantal belangrijke potenties bezitten naar de toekomst (vrij grote bedrijfsgroottes), bekleedt de landbouw een ruimtelijk zwakke positie. De bedrijven staan onder een belangrijke ruimtelijke druk<sup>15</sup>. Economisch gezien wordt de land- en tuinbouw in Merelbeke gedomineerd door de sierteelt.

### *Open ruimte*

Landbouw neemt in Merelbeke de belangrijkste oppervlakte in van de gemeente. Haar aandeel (grasland en akkerland samen) binnen de totale oppervlakte van Merelbeke (ca. 50 %) is echter duidelijk lager dan gemiddeld in het arrondissement (59%) en de provincie (63 %). De sterke verstedelijking van de gemeente aansluitend bij de stad is daar niet vreemd aan<sup>16</sup>.

Indien men de verschillende cultuurgronden in verhouding stelt tot de oppervlakte landbouwgrond ligt een groter aandeel van de landbouwgrond onder weiland, grasland en voedergewassen dan de rest van de provincie. De relatieve oppervlakte aan tuinbouwgronden is nagenoeg twee maal zo hoog.

Opmerkelijk is de aanzienlijke bosoppervlakte (375 ha of 10% van de totale oppervlakte) in de gemeente. Het aandeel is beduidend hoger dan gemiddeld in zowel het arrondissement Gent als de provincie Oost-Vlaanderen. (telkens 5 %). Met de uitbreiding van Makegebossen en Gentbos kan dit aandeel relatief nog belangrijker worden.

<sup>14</sup> Bodembezetting op basis van de kadastrale percelen, NIS 1999.

<sup>15</sup> Everaert, H. (1992). Landbouw en ruimte, Ministerie van Landbouw. Publicatie Landbouw Economisch Instituut nr. 544, studie nr. 48, Brussel, Lenders S., 1998, De landbouwactiviteit in de Belgische gemeenten: proeve van typologie, Ministerie van Middenstand en Landbouw, Centrum voor Landbouweconomie, 61 p.

<sup>16</sup> Bodembezetting op basis van de kadastrale percelen, NIS 1999.



## III. Planningscontext



# 1. Evaluatie van het gevoerde ruimtelijk beleid

De gemeente Merelbeke heeft vooral sedert de jaren tachtig een actief ruimtelijk beleid gevoerd. Hiertoe werden verschillende bijzondere plannen van aanleg opgesteld. Deze hebben bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen daadwerkelijk gestuurd, voornamelijk op het vlak van woningbouw, open ruimte en bedrijvigheid.

## 1.1. Woningbouw

Het B.P.A. nr. 7 Centrum (M.B. 7 juni 1993) verdient hier een speciale vermelding. Met dit B.P.A. werd niet alleen een woonuitbreidingsgebied<sup>17</sup> aangesneden ter versterking van de dorpskern. Tevens werd een nieuwe ruimtelijke structuur uitgetekend die bepalend is geweest voor onder meer de inplanting van belangrijke gemeenschapsvoorzieningen (bibliotheek, gemeentehuis, ...), het behoud van een park in het centrumgebied (Wisselbos), de inplanting van sociale woningen, enz. Een belangrijk onderdeel van het plan betreft ook de langetermijnvisie omtrent de herlokalisatie van het huidige kerkhof. Op de kerkhofsites wordt een nieuw plein en omvangrijk inbreidingsproject gepland. Om deze nieuwe ruimtelijke structuur van Merelbeke-centrum volledig te realiseren werden destijds de B.P.A.'s nr. 20 Ter Wallen en nr. 19 Ijsenbroeck opgestart. Deze hadden tot doel de recreatieve gebieden in Merelbeke-centrum een nieuwe ontwikkeling te geven<sup>18</sup>.

In 1999 besliste het gemeentebestuur B.P.A. nr. 7 'Centrum' gedeeltelijk te herzien en uit te breiden. Redenen hiertoe waren ondermeer de inplanting van een nieuw cultureel centrum en de bescherming van het kasteelpark Mijleke. Halfweg 2003 werd de gedeeltelijke herziening en uitbreiding van B.P.A. 7 definitief aanvaard in de gemeenteraad om op 2 maart 2004 goedgekeurd te worden bij ministerieel besluit.

Voor het overige wordt het beleid inzake wonen vooral gevoerd op basis van het vergunningenbeleid. De ruimtelijke kwaliteit van de gerealiseerde woningbouw- en verkavelingsprojecten varieert zeer sterk.

## 1.2. Waardevolle open ruimten

Merelbeke ontwikkelde sinds eind jaren tachtig een strategie ter bescherming van haar waardevolle open ruimten door middel van open ruimte-B.P.A.'s. Na voorbereidend studiewerk<sup>19</sup> werd beslist 4 open ruimte B.P.A.'s op te maken, namelijk voor de Scheldevallei (M.B. 13 juni 1994), het Gentbos en omgeving (M.B. 21 april 1998), de Makegebossen en de Driesbeekvallei. Ook de opmaak van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (G.N.O.P.) in 1995 gaf ondersteuning aan dit beleid. Verder werd de realisatie van deze plannen ondersteund door de opmaak van onteigenings- en beheersplannen.

Binnen het meest verstedelijkte gebied ten noorden van de Ringvaart werden via B.P.A. nr. 12 Liedermeers (M.B. 30 mei 1994) het achterhaalde landbouwgebied, de bufferzone en ruim de

<sup>17</sup> Ter ondersteuning van dit plan werd een woningbehoefte studie opgemaakt. De resultaten waren gebundeld in het rapport: 'Aanzet tot een woonbeleid', Studiegroep Omgeving, Merelbeke maart 1991.

<sup>18</sup> B.P.A. Ter Wallen werd na de studiefase afgevoerd in functie van het behoud van het bestaande recreatiegebied; B.P.A. Ijsenbroeck kende op gemeentelijk niveau reeds een bewogen historiek en goedkeuringsfase, die nog niet is afgerond.

<sup>19</sup> Voorstudie groene B.P.A.'s Merelbeke, Studiegroep Omgeving, mei 1991.

helft van de zone voor verblijfsrecreatie omgevormd tot een groene zone voor passieve recreatie, openbaar park en natuurgebied. Dit project Liedermeerspark werd ondertussen ook gerealiseerd.

Het vroegere ontwerp-B.P.A. Makegebossen uit 1998 werd niet gefinaliseerd doordat het in ruime mate werd overgenomen in een gewestplanwijziging, die in 2002 definitief werd vastgesteld. Het gemeentebestuur startte vervolgens met de afronding en herwerking van het B.P.A. waarbij het gewestplan voornamelijk verfijnd werd met het oog op de gemeentelijke wenselijkheden en problematieken. Op 11 mei 2004 werd het ontwerp B.P.A. nr. 22 'Makegebossen' voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Merelbeke. Het openbaar onderzoek over dit ontwerp liep van 1 oktober 2004 tot en met 30 oktober 2004.

Op 19 februari 1997 werd de opdracht toegekend om over te gaan tot de opmaak van het B.P.A. Driesbeekvallei. In functie van de afstemming met de studie omtrent het regionaal bos en de eventuele uitwerking ervan in een bovenlokaal ruimtelijk uitvoeringsplan is de verdere uitwerking van dit B.P.A. afgeremd. Het gemeentebestuur heeft de bedoeling om zodra meer duidelijkheid bestaat over het gewestelijk bosproject dit proces opnieuw te activeren en de uitgangspunten verder uit te werken in samenhang met het planningsproces omtrent de ontwikkeling van dit regionaal bos.

### 1.3. Bedrijvigheid

Via B.P.A. nr. 16 Ambachtelijke zone Zwijnaardsesteenweg (M.B. 30 april 1986) werd het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, gelegen tussen de Zwijnaardsesteenweg en de tijkarm van de Schelde, omgevormd tot ambachtelijke zone. Deze bedrijvenszone werd volledig gerealiseerd. Een tweede initiatief in die zin (omvorming landbouwgebied tot K.M.O.-zone) werd eveneens via B.P.A. nr. 23 Ambachtelijke zone Roskam (M.B. 12 november 1993) gerealiseerd. Het wordt begrensd door Hovenierstraat, Roskamstraat, Salisburylaan en Burgemeester Maenhautstraat. Het nabijgelegen industriepark werd reeds op het ontwerp van gewestplan als ambachtelijke zone aangeduid. Dit werd overgenomen in het uiteindelijke gewestplan (14 september 1977).

Het gebied Kuiel/Plataan kent een sterke verweving van bedrijvigheid, zowel ten noorden als ten zuiden van E40. In het verleden werd gestart met de opmaak van een BPA in het gebied. Het statisch karakter van een BPA enerzijds en de complexiteit en dynamiek in het gebied (met onder meer de plannen voor de afwerking van R4) anderzijds, leidden ertoe het BPA voorlopig niet verder werd afgewerkt.

In Heiwijk werd de ontwikkeling van het kantorencomplex AXXES langsheen E40 mogelijk gemaakt.

In het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen ten zuiden van E40 werd de universitaire campus Dierengeneeskunde ontwikkeld.

### 1.4. Verkeer

De verkeersproblematiek staat in Merelbeke steeds hoog op de agenda. Met de aanleg van enkele ronde punten, drempels en de herinrichting van straten werd in het verleden veeleer puntsgewijs opgetreden. De toenemende verkeersleefbaarheidsproblemen en het



verkeersaantrekkende karakter van de kantoorontwikkelingen in het noorden van de gemeente vragen om een meer gestructureerde aanpak. Hiertoe is een mobiliteitsplan opgemaakt, dat halfweg 2003 werd goedgekeurd.

In het gemeentelijk mobiliteitsplan van Merelbeke wordt geopteerd om een verdeelweg te voorzien ten oosten van Merelbeke-centrum. Dit zou het centrum moeten ontlasten van doorgaand verkeer en meer ruimte bieden aan fietsers en openbaar vervoer. Deze keuze wordt overgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen.



## 2. Juridische context, beleidsdocumenten en studies

De planningscontext geeft een bondig overzicht van alle belangrijke documenten die van invloed zijn op het structuurplanningsproces. Het betreft zowel juridische als sectorale documenten. Plannen met juridisch statuut, beleidsplannen en studies, beleidsbeslissingen, concrete projecten, het verband met hogere structuurplannen alsook enkele belangrijke actoren binnen het planningsproces vormen samen aspecten die uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kunnen sturen<sup>20</sup>.

### 2.1. Ruimtelijke structuurplannen

*kaart 7: Merelbeke in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen*

*kaart 8: globale ontwikkelingsvisie ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen*

#### 2.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen van dit besluit werden bekrachtigd bij decreet op 23 september 1997. Op 12 december is een partiële herziening definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004. De herziening werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 april 2004.

Delen van Merelbeke behoren tot het grootstedelijk gebied Gent en tegelijk tot het stedelijk netwerk gevormd door de Vlaamse Ruit. Dit grootstedelijk gebied vormt een economisch knooppunt van Vlaams niveau. Belangrijke delen zullen echter behoren tot het buitengebied. De riviervalleien (o.a. de Scheldevallei) en de beekvalleien zijn hier sterk structuurbepalend voor de gewenste structuur. Het herwaarderen van bossen en de uitbouw van een samenhangende landbouwstructuur zijn andere elementen. In het buitengebied zijn de nulgroei van verspreide bebouwing en linten het streefdoel. Het landschap vormt het referentiekader bij ontwikkelingen. E40 en E17 zijn aangeduid als hoofdwegen, R4 als primaire weg. Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort zijn geselecteerd als hoofdstations, in het richtinggevend wordt Merelbeke als vormingsstation aangeduid. Ringvaart en Bovenschelde zijn hoofdwaterwegen.

Een eerste aspect van de herziening heeft betrekking op de ruimte voor wonen, meer bepaald over de gewenste verdeling van bijkomende woningen over stedelijke gebieden en het buitengebied. Het tweede aspect gaat over de ruimte voor bedrijven en meer bepaald de interpretatie van herbestemmingen voor zonevreemde bedrijven in de ruimtebalans.

#### 2.1.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen

Het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen is definitief vastgesteld door de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 10 december 2003 en werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004. Het plan is in werking sedert 24 maart 2004.

---

<sup>20</sup> De planningscontext wijzigt voortdurend. Een actualisatie van de elementen aangebracht binnen deze nota dient nog te gebeuren. Daarom wordt in eerste instantie ook verwezen naar de startnota. De uiteindelijke actualisering zal gebeuren in een volgende versie.

In dit ruimtelijk structuurplan worden tien deelruimten onderscheiden. Merelbeke maakt deel uit van het Oost-Vlaams kerngebied dat als groeipool van Oost-Vlaanderen moet fungeren. Het zuidelijk deel van de gemeente maakt deel uit van het zuidelijk openruimtegebied dat als landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang wordt beschouwd.

In het bindend gedeelte van dit ontwerp worden volgend selecties weerhouden:

- Bottelare en Schelderode als woonkernen
- N444 (Hundelgemsesteenweg) van N415 (Gavere) tot Poelstraat en Guldensporenlaan van N444 als secundaire wegen type II
- 'gemeentelijke verdeelweg Merelbeke' van Hundelgemsesteenweg tot R4 als secundaire weg type II met als vermelding "selectie en realisatie onder voorwaarden"
- N444 van Poelstraat tot R4 als secundaire weg type III, met vermelding dat bij selectie 'gemeentelijke verdeelweg Merelbeke' als secundaire weg type II deze selectie vervalt.

### 2.1.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan De Pinte

Het voorontwerp voor gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van De Pinte is afgewerkt. De plenaire vergadering is gepland voor eind december 2004. Daarna is er nog een toetsingsdag voorzien. Men plant de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in februari 2005. De ontwikkelingsmogelijkheden in het grensgebied met de gemeente met De Pinte zijn in belangrijke mate op bovenlokaal niveau vastgelegd.

### 2.1.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gavere

Het voorontwerp voor gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Gavere is afgewerkt. De plenaire vergadering is gepland voor eind december 2004. Men plant de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in januari 2005.

### 2.1.5. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent (RSG)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Gent werd goedgekeurd bij door de Vlaamse regering op 09 april 2003. Het is van kracht sedert 12 mei 2003.

De gewenste ruimtelijke structuur voor Gent wordt gekenmerkt door haar vierledigheid. Eén element van deze vierledigheid is de aanwezigheid van vier randstedelijke woonlobben die vasthangen aan de centrale kernstad. Merelbeke sluit samen met Melle aan bij één van deze woonlobben. Een beduidende toename van het aantal woningen binnen deze woonlobben wordt vooropgesteld. Hundelgemsesteenweg is aangeduid als een (woon)steenweg met middelgrote handel op wijkniveau aan knooppunten, kernzones en met kantoren en diensten (2.500-5.000 m<sup>2</sup>, 75-125 werknemers, met beperkte loketfuncties).

Verder worden een achttal groenassen voorgesteld als radiaalverbindingen in de open ruimte tussen kernstad en het buitengebied. Voor groenas vier is de Bovenschelde de natuurlijke drager. De arm en strook Schelde-eiland Zwijnaarde (gelegen langs deze groenas) wordt aangeduid als kleiner natuurgebied in een stedelijke of randstedelijke omgeving. Voor de bovenschelde en tijarm zelf wordt een integraal waterbeheerproject vooropgesteld. Langs de Schelde maakt een hoofdfietsroute deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur. Op het eiland wordt (in twee delen) de ontwikkeling van een bedrijvenpark voor kantoorachtigen voorgesteld waarbij de opstart van de ontwikkeling op (zeer) korte termijn is voorzien. Het gaat telkens over

kennisbedrijvigheid met parkachtig karakter, waarbij de ontwikkeling afhankelijk wordt gesteld van de ontsluiting via weg (sluiting R4) en openbaar vervoer. In de bindende bepalingen wordt voor het kanaal van Zwijnaarde de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan vooropgesteld.

### 2.1.6. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Melle

In de loop van de maand december 2004 wordt voor het eerst met de provincie overleg gepleegd in kader van het ruimtelijk structuurplanningsproces. Duidelijke en éénduidige informatie kan op dit ogenblik nog niet worden verschaft. Wel is duidelijk dat overleg noodzakelijk kan zijn in functie van een afgestemde visie in verband met de westelijke ontwikkeling van Flora (met onder andere Gontrodeheirweg als gemeentegrens, het station zelf, gelegen op grondgebied van de buurgemeente en het parkgebied Varens) een impact kan hebben op de voorstellen geformuleerd vanuit de gemeente Merelbeke.

### 2.1.7. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oosterzele

Zowel het informatief als het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de gemeente Gavere is eind november 2004 afgewerkt. Uit de informatiebrochure terzake kan worden afgeleid dat een belangrijk accent ligt op de vrijwaring en versterking van de open ruimte met mogelijkheden voor grondgebonden landbouw, bosuitbreiding en zachte recreatie. Van belang hierbij voor Merelbeke zijn de perspectieven betreffende de Driesbeek- en Molenbeekvallei evenals de mogelijkheden die de gemeente Oosterzele ziet voor de ontwikkeling van het regionaal bos. Voor zowel wonen als werken vertrekt de gemeente in essentie vanuit de lokale dynamiek.

## 2.2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en bestemmingsplannen

### 2.2.1. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en bestemmingsplannen

#### *Het gewestplan Gentse en Kanaalzone*

*kaart 9: gewestplan Gentse en Kanaalzone*

Het gewestplan werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977. De laatste herziening werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering op 26 januari 2001.

Volgende elementen kenmerken het gewestplan in de gemeente Merelbeke:

- de sterke aanwezigheid van groengebieden (zowel parken als natuurgebieden): o.a. Makegembossen, Gentbos Scheldevallei, Hollebeek, Valleiweg, Liedermers en Vurtzak;
- het groot gebied voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen in het oosten van de gemeente;
- de belangrijke woonuitbreidingsgebieden in Schelderode, Lemberge, Munte en Melsen en Merelbeke-centrum;
- de linten voor woningen langs Gaversesteenweg en Hundelgemsesteenweg en Geraardbergsevoetweg, aanzetten langs Poelstraat en K. Astridlaan-B. Van Gansberghelaan;
- het aaneengesloten landbouwgebied rond Driesbeek en tussen Schelderode-Melsen en Makegembossen;
- de beperkte oppervlakte voor recreatie.

## *De afbakening van het grootstedelijk gebied Gent*

kaart 10: voorstel afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

Het laatste openbaar gemaakte document binnen het afbakeningsproces Gent is het 'voorstel van afbakening'<sup>21</sup> van augustus 2002. De afbakening voor het grootstedelijk gebied Gent zal uiteindelijk door het Vlaams gewest worden vertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarvan het ontwerp op 24 oktober 2004 voorlopig werd vastgesteld door de Vlaamse regering<sup>22</sup>.

Met deze afbakening wordt invulling gegeven aan de kwantitatieve taakstellingen inzake wonen en bedrijvigheid voor de delen van de gemeente gelegen binnen het grootstedelijk gebied. Hierbij komen in het voorstel van actieplan volgende concrete acties aan bod die relevant zijn voor Merelbeke:

- het aanduiden van aan te snijden woonuitbreidingsgebieden zonder gemeentelijke woonbehoeftestudie (initiatief AROHM, de gemeente is hierin niet vermeld als partner)
- het vastleggen van de bestemming en de inrichting van het gebied E40 R4 Kanaal van Zwijnaarde Zuid voor de ontwikkeling van een gemengd regionaal bedrijventerrein na aanleg van R4 buitenring zuid, openbaarvervoersverbinding en bodemsanering (initiatief AROHM, de gemeente Merelbeke is hierin niet vermeld als partner)
- het vastleggen van de bestemming en de inrichting van het gebied RO R4 Merelbeke voor de ontwikkeling van nieuw aanbod aan gemengd regionaal bedrijventerrein (initiatief door AROHM)
- de opmaak van een uitvoeringsontwerp voor de aanleg van R4 zuid buitenring (initiatief AWV-Oost-Vlaanderen, de gemeente is hierin niet vermeld als partner)
- de opmaak van een uitvoeringsontwerp voor de (gefaseerde) aanpassing van de knooppunten R4 (initiatief AWV-Oost-Vlaanderen, de gemeente is hierin niet vermeld als partner)
- het opvolgen en verder uitwerken van de openbaar vervoersstudie regio Gent, het vastleggen van de tracés en netwerk voor de uitbouw van openbaarvervoersassen naar voorstedelijke kernen (waaronder Merelbeke) (initiatief door De Lijn en NMBS)
- het verhogen van de realisatiegraad van de uitgeruste percelen in functie van de creatie van een voldoende aanbod aan bijkomende woningen (initiatief door de gemeenten)
- onderzoek naar de gewenste woondichtheid, ontsluiting, woningtypes voor niet-uitgeruste gronden in functie van een kwaliteitsvolle inrichting van nieuwe woonprojecten (initiatief door de gemeenten)
- de realisatie van het B.P.A. Centrum voor de ontwikkeling van een strategisch woonproject (initiatief door de gemeente)
- de opmaak van een gewenste visie voor de uitbouw van ecologische infrastructuur en buffering R4 als groene ring langsheen Ringvaart (initiatief nemer: stad Gent, de gemeente Merelbeke is hierin niet vermeld als partner).

<sup>21</sup> Mens en Ruimte i.o.v. A.R.O.H.M.-ARP, Afbakening grootstedelijk gebied Gent, voorstel van afbakening, augustus 2002.

<sup>22</sup> Bron: <http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/ruimtelijk/>, 24 november 2004.

## 2.2.2. Gemeentelijke bestemmingsplannen

*kaart 11: overzicht van de B.P.A.'s in Merelbeke*

### *B.P.A. nr. 1 'Stationswijk' (M.B. 30 juni 1994)*

Het B.P.A. is grotendeels uitgevoerd. Het betreft een verfijning van de bestemming woongebied in Merelbeke-Flora.

### *B.P.A. nr. 3 'Koestraat' (M.B. 5 september 2005)*

Met het plan worden gebieden voor wonen, sport, natuur en gemeenschapsvoorzieningen afgebakend aan de rand van de Scheldevallei.

### *B.P.A. nr. 7 'Centrum' (M.B. 2 maart 2004)*

Het B.P.A. Centrum werd voor de eerste keer goedgekeurd bij M.B. van 7 juni 1993. Op 11 september 1999 besliste de gemeenteraad tot de gedeeltelijke herziening en uitbreiding van het B.P.A. Deze herziening en uitbreiding werd definitief aanvaard door de gemeenteraad van Merelbeke op 8 september 2003.

Het oorspronkelijke plan betreft een wijziging en verfijning van woonuitbreidingsgebied naar diverse soorten woongebied, parkgebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De uitbreiding behelst een het gebied in de omgeving van het kasteel Mijleke. De voornaamste wijzigingen in de herziening ten opzichte van het oorspronkelijke plan betreffen:

- de differentiatie van het park- en groengebied Wisselbos naar ecologisch waardevol parkgebied met tuinkarakter; mogelijkheden voor waterberging voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften;
- het herstructureren van de toekomstige ontwikkeling ter plaatse van het kerkhof met behoud van de kapel;
- het herstructureren van de omgeving van de voormalige tramstelplaats, met bebouwing rond een nieuw plein en mogelijkheden voor het behoud van de gebouwen van de stelplaats;
- het herstructureren van de omgeving van het gemeentehuis met inplanting van een cultureel centrum en pleinafwerking, met een nieuwe doorsteek ten zuiden van het gemeentehuis vanuit Hundelgemsesteenweg;
- een gewijzigde vormgeving van het plein op de hoek Mijleekstraat – De Gruyterstraat – Kloosterstraat met een parkgebouw aan de rand van het Wisselbos.

### *B.P.A. nr. 9 'Gontrodeheirweg' (K.B. 2 maart 1972)*

Het B.P.A. is behouden na de vervalregeling door gemeenteraad op 13 juni 2000. Door de aanleg van de R4 en de Ringvaart zijn de bestemmingen van dit B.P.A. te Merelbeke-Flora (wonen) gedeeltelijk achterhaald doch wel in overeenstemming met het gewestplan (woongebied).

### *B.P.A. nr. 12 'Liedermeers' (M.B. 30 mei 1994)*

Het B.P.A. bestaat uit twee delen. Deel 12a heeft industrie-, park-, recreatie- en woongebied als bestemmingen. Dit deel is grotendeels uitgevoerd. Deel 12bis is in uitvoering en verfijnt het woongebied.

***B.P.A. nr. 13 'Schoolstraat-K.Astridlaan' (K.B. 05 september 1979)***

Het B.P.A. houdt een wijziging van de bestemming van woonuitbreidingsgebied op het gewestplan in. De B.P.A.-bestemmingen woongebied en recreatiezone zijn nagenoeg volledig gerealiseerd.

***B.P.A. nr. 14 'Lemberge-dorp' (M.B. 13 juni 1986)***

De bestemmingen woonuitbreidingsgebied en woongebied werden in het B.P.A. verfijnd en gewijzigd naar wonen en gemeenschapsvoorzieningen.

***B.P.A. nr. 16 'Ambachtelijke zone Zwijnaardse-steenweg' (M.B.30 april 1986)***

Het B.P.A. geeft de mogelijkheid aan K.M.O.'s om zich te ontwikkelen in een volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied is nagenoeg volledig ingevuld.

***B.P.A. nr. 17 'Scheldevallei' (M.B. 13 juni 1994)***

Het 'open-ruimte B.P.A.' realiseert een aaneengesloten natuurgebied en zorgt verder voor een kwalitatieve verfijning van de gewestplanbestemmingen (landschappelijk waardevol agrarisch gebied, natuurgebied en gebied voor dagrecreatie). Doel is de bescherming van de open ruimte en het groene karakter van de Scheldevallei. Het plangebied strekt zich uit over de deelgemeenten Merelbeke, Schelderode en Melsen.

***B.P.A. nr. 18 'Gentbos en Omgeving' (M.B. 21 april 1998)***

Dit 'open-ruimte B.P.A.' in Bottelare en Merelbeke-centrum zorgt grotendeels voor een verfijning van de gewestplanbestemmingen parkgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Doel van dit B.P.A. is het behoud en de herwaardering van het boscomplex en kasteelpark. Daarnaast werden bouwrijpe agrarische gebieden ingetekend.

***B.P.A. nr. 21 'Heiwijk' (M.B. 30 mei 1994)***

Het grotendeels uitgevoerde plan bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel bestemt een gebied in Flora als woongebied, bufferzone en bedrijfsgebied. Ten zuiden van de ringvaart bevindt zich het Guldensporenpark met een grotendeels gerealiseerd kantoorproject AXXES.

***B.P.A. nr. 23 'Ambachtelijke zone Roskam' (M.B. 12 november 1993)***

Het B.P.A. houdt een wijziging van agrarisch gebied (gewestplan) naar een zone voor kleine en middelgrote ondernemingen in. Het plan is uitgevoerd. Slechts een beperkt aantal percelen zijn nog vrij.

### 2.2.3. Gemeentelijke bestemmingsplannen in opmaak of in herziening

#### *B.P.A. nr. 19 'Ijsenbroek' (voorlopig aanvaard, G.R. 8 december 1994)*

Het B.P.A. is gelegen in Merelbeke-centrum. Het wil het agrarisch gebied omvormen tot recreatiegebied. Reeds twee procedures de commodo et incommodo werden doorlopen. Omwille van de bodemgesteldheid is het aangewezen om met betrekking tot de recreatieve ontwikkeling van het gebied andere uitgangspunten te kiezen.

#### *B.P.A. nr. 20 'Ter Wallen' (voorlopig aanvaard, G.R. 27 april 1993)*

Het B.P.A. werd niet verder afgewerkt. Doel van het B.P.A. was het verplaatsen van de sportterreinen naar de Roskamstraat. Het plan voorzag wonen als nieuwe bestemming voor het gebied. Op het gewestplan is het gebied vastgelegd als gebied voor dagrecreatie. De huidige toestand van het gebied is een invulling met sportterreinen.

#### *B.P.A. nr. 22 'Makegembossen' (voorlopig aanvaard, G.R. 11 mei 2004)*

Dit 'open-ruimte B.P.A.' strekt zich uit over Munte, Schelderode en Melsen. Het heeft tot doel een veel groter boscomplex te creëren en te herwaarderen. Bos en landbouw (veeteelt) bepalen de huidige toestand van het gebied. De laatste herziening van het gewestplan (definitief goedgekeurd bij B.VI.R. van 26 januari 2001) heeft het grootste deel van het gebied in natuurgebied omgezet.

In het goedkeuringsbesluit wordt expliciet verwezen naar het op te maken B.P.A.. Met een gemeenteraadsbeslissing van 12 november 2002 werd het startschot gegeven voor de heropstart van de B.P.A.-procedure. De actualisering bouwt voort op reeds uitgebrachte adviezen en de nieuwe planningscontext. Bij de afronding en herwerking van het B.P.A. werd het gewestplan voornamelijk verfijnd met het oog op de gemeentelijke wenselijkheden en problematieken. Op 11 mei 2004 werd het ontwerp van B.P.A. nr. 22 'Makegembossen' voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Merelbeke. Het openbaar onderzoek over dit ontwerp liep van 1 oktober 2004 tot en met 30 oktober 2004.

#### *B.P.A. nr. 25 'Kuiel' (principe-beslissing opmaak, G.R. 21 maart 1991)*

Het plangebied is gelegen binnen de deelgemeente Merelbeke-centrum en zou een gebied voor wonen en ambachtelijke ondernemingen creëren. Het gewestplan bestemt het gebied als woongebied. In de huidige toestand nemen de ambachtelijke bedrijven reeds een belangrijke plaats in. In 1997 werd de draad opnieuw opgenomen en zijn eerste versies van het B.P.A. opgemaakt. De opmaak van het B.P.A. is echter opnieuw stilgelegd en er zijn geen plannen voor de verdere afwerking ervan.

#### *B.P.A. nr. 26 'Driesbeekvallei' (principe-beslissing opmaak, G.R. 07 mei 1996)*

Dit open ruimte B.P.A. heeft een plangebied dat zich uitstrekt over de deelgemeenten Munte, Bottelare en Lemberge. Het gewestplan kleurt het gebied in als natuurgebied, parkgebied, agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en valleigebied. Op 19 februari 1997 werd de opdracht toegekend om over te gaan tot de opmaak van het B.P.A. Driesbeekvallei. Met het B.P.A. wil men er de open ruimte en het landschap verder en beter



beschermen. Een feitelijk ontwerpplan is nog niet aanwezig. Wel is er reeds een ideeschets opgemaakt die verder besproken wordt in hoofdstuk V als onderdeel van de kansen. In functie van de afstemming met de studie omtrent het regionaal bos en de eventuele uitwerking ervan in een bovenlokaal ruimtelijk uitvoeringsplan is de verdere uitwerking van dit B.P.A. afgeremd. Het gemeentebestuur heeft de bedoeling om zodra meer duidelijkheid bestaat over het gewestelijk bosproject dit proces opnieuw te activeren en de uitgangspunten verder uit te werken in samenhang met het planningsproces omtrent de ontwikkeling van dit regionaal bos.

*B.P.A. nr. 27 'Vurtzak' (principe-beslissing opmaak, G.R. 26 maart 1996)*

De huidige bestemming van het gewestplan is parkgebied. De bestemmingen binnen het plangebied te Lemberge zouden woongebied, agrarisch gebied, bos- en parkgebied en de inplanting van de Faculteit dierengeneeskunde betreffen. Een feitelijk ontwerpplan is nog niet aanwezig. Het betreft meer aan aantal beleidsopties op dit ogenblik.



*B.P.A. nr. 28 'Heidestraat en omgeving' (principe-beslissing tot opmaak, G.R. 7 mei 1996)*

Doel van het B.P.A. is het herbestemmen van agrarisch gebied en zone voor openbare nutvoorzieningen naar de bestemmingen wonen, bedrijventerrein, openbaar groen, bossen en carpoolparking. Delen van het B.P.A. werden tijdens de opmaak uit het B.P.A. uitgesloten. Het betreft onder andere het gebied tussen Fraterstraat en Hundelgemsesteenweg dat door een gedeeltelijke herziening van het gewestplan de bestemming 'bedrijfsgebied met stedelijk karakter' kreeg.

*B.P.A. nr. 29 'Tuinbouwzone Boshoeek' principe-beslissing opmaak, G.R. 7 mei 1996)*

Doel van het B.P.A. was de bestaande tuinbouwbedrijven te groeperen en te herlokalisieren. Het B.P.A. zou hiervoor een in het gewestplan als agrarisch aangeduid gebied als specifiek tuinbouwgebied bestemmen. Onder omdat de basisdoelstellingen niet zouden worden gerealiseerd (geen hergroepering, maar nieuwe bedrijfsruimte) en de lage interesse werd het plan niet verder uitgewerkt.

## 2.3. Beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen

kaart 12: *beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen*

tabel 2: *beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen*

monumenten	
	- Bottelare: St.-Annakerk (K.B. 28/12/36) en kapellen Sint-Anna-omweg (K.B. 21/06/94); Flora: poort Verlorenbroodhof (K.B. 30/03/81);
	- Lemberge: de orgel van de St.-Aldegondiskerk (K.B. 19/08/80);
	- Melsen: St.-Stefanuskerk (K.B. 05/03/75 en K.B. 28/12/36);
	- Merelbeke: St.-Elooiakapel (K.B. 03/07/42), personeelwoning tramstation (K.B. 03/02/00);
	- Schelderode: St; Martinuskerk (K.B. 12/05/47 en K.B. 10/07/97), stenen windmolen (K.B. 20/11/91) en pastorie, kasteel en hoeve (K.B. 10/02/00);
	- Munte: kerkhof, calvarieberg met grafkapel, site met motte en kasseiweg, deel van Asselkouter (K.B. 10/02/00) en hoeve, kerk, kloosterhuis, dorpschool, hoeve met oliemolen (K.B. 29/02/00).
dorpsgezichten	
	- Verlorenbroodhof en omgeving Flora (K.B. 30/03/81);
	- Hoeve en omgeving Kerkstraat 30 Merelbeke (K.B. 01/08/86);
	- Omgeving Stenenmolen Schelderode (K.B. 20/11/91);
	- Dorpskern Schelderode (K.B. 10/02/00);
	- Dorpskern Munte (K.B. 29/02/00).
landschappen	
	- Scheldemeersen (Reymere en Schelderodeput (K.B. 04/11/81).

## 2.4. Sectorale plannen en studies

### *Gemeentelijke natuurontwikkelingsplannen Merelbeke (september 1996)*

kaart 13: *geselecteerde gebieden voor gebiedsgerichte acties uit het G.N.O.P.*

Het laatste G.N.O.P. is goedgekeurd door de gemeenteraad op 3 september 1996. In het plan worden voor vier deelgebieden doelgerichte natuurontwikkelingen uitgewerkt. Elk gebied werd ingedeeld in drie categorieën. Aansluitend hiermee werd voor de gemeente een actieprogramma opgesteld:

- Makegembossen en omgeving (afwerking van het open ruimte B.P.A. 'Makegembossen', de aanleg van een kleinschalige waterzuivering op de verontreinigde bovenloop van de beken in het G.N.O.P.-kerngebied en het uitvoeren van een K.L.E.-plan);
- Scheldevallei (studies en acties in verband met de Melsenbeek, de goedkeuring van een gemeentelijk landschapsplan voor het G.N.O.P.-kerngebied in de Scheldevallei en de uitbouw van een gemeentelijk natuureservaat Reymere);
- Driesbeekvallei (behoud en herstel van de kleinschaligheid en de belangrijke open ruimte op de valleiflank, een open ruimte B.P.A. 'Driesbeekvallei', het uitvoeren van een K.L.E.-campagne, opmaken van een beheersovereenkomst of de aankoop van een aantal poelen en de realisatie van een hooilandreservaat);
- Gentbos en omgeving (goedkeuring van een open ruimte B.P.A., de uitvoering van een onteigeningsplan en het uitvoeren van een K.L.E.-campagne).

In uitvoering van het G.N.O.P werden volgende studies opgemaakt:

- de landschapsecologische gebiedsvisie Scheldevallei Merelbeke (maart 1997)<sup>23</sup> ;

<sup>23</sup> Econnection, Landschaps-ecologische gebiedsvisie Scheldevallei Merelbeke, maart 1997.

- de hydrologische studie en het waterbeheersplan voor de Scheldevallei te Merelbeke<sup>24</sup>.

### *Atlas van de relictten van de traditionele landschappen (maart 2001)*

Deze atlas is samengesteld op initiatief van het Vlaamse Gewest. Er werd een onderscheid gemaakt tussen relictzones, ankerplaatsen, lijn- en puntrelictten naast de aanduiding en beschrijving van de traditionele landschappen. Geformuleerde beleidswenselijkheden zijn o.a. het vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in valleigebieden, bijzondere aandacht voor gradiënten en toposequenties in het landschap, accentueren waardevolle sites in hun omgeving en gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten.

### *Mobiliteitsplan (februari 2003)*

Het beleidsplan werd goedgekeurd door de provinciale auditcommissie op 17 februari 2003. Het mobiliteitsplanningsproces liep parallel met het structuurplanningsprocesen wil sturend zijn voor een aantal ruimtelijke keuzes. In het mobiliteitsplan is gekozen voor een scenario dat voorziet in een verdeelweg aan de oostzijde van Merelbeke-centrum.

Vanuit dit scenario worden verschillende verblijfsgebieden afgebakend, zijn zone 30 gebieden geselecteerd en zijn een fietsstructuur, een openbaar-vervoerplan en een categorisering van de wegen aangegeven. Daarnaast worden voor volgende ruimtelijke sleutelprojecten richtlijnen aangereikt:

- de ontwikkelingen binnen het B.P.A.Centrum;
- de uitbreiding van de Guldensporensite;
- de ontwikkeling van een lokale bedrijvenzone (zoekzone Lamstraat);
- de ontwikkeling van de recreatiezone Molenkouter;
- de ontwikkeling van een recreatief parkgebied in de buurt van Ijsenbroek;
- de creatie van open ruimte corridors.

### *Strategisch plan "Objectief 2000" (februari 1999)*

Dit strategisch economisch plan dateert van februari 1999. Het plan werd opgesteld door de Kamer van Koophandel van Gent en goedgekeurd in de algemene vergadering van het strategisch plan gewest Gent. Het plan heeft tot doel via gerichte acties en (zogenaamde) hefboomprojecten de economische groei, de inkomensverhoging en de werkgelegenheid in de subregio te bevorderen.

Belangrijke doelstelling is het stimuleren van technologische ontwikkeling in een kenniszone ten zuiden van Gent. Het project AXXES 51-003 past binnen deze optie.

### *De bronbossen van zuidelijk Oost-Vlaanderen (oktober 1996)*

*kaart 14: bronbossen, regionaal bos, stiltegebied en grondwaterkwetsbaarheid*

Deze studie werd uitgevoerd in opdracht van A.M.I.N.A.L. voor een beleid dat erop gericht is bosbronnen, bronbosbeken, bronbossen en bronvegetaties te behouden, te ontwikkelen en op

<sup>24</sup> S.W.K., Hydrologische studie en waterbeheersplan voor de Scheldevallei te Merelbeke, gemeente Merelbeke, oktober 1998.

een verantwoorde manier te beheren en te beschermen. In Merelbeke werden drie bronbossen aangestipt:

- de Bottelaarse vijvers (Bottelare – Merelbeke);
- het Nerenbos (Schelderode-Merelbeke);
- de brongebieden van het Heilig Geestgoed/Armenbos (Munte – Merelbeke).

### *Zoektocht naar een regionaal bos<sup>25</sup> (oktober 1997)*

Deze studie naar de mogelijkheden tot bebossing heeft geleid tot de selectie van de locaties van een regionaal bos. Dergelijk bos heeft tot doel één of meerdere grote boscomplexen met kleinere versnipperde boskernen te verbinden en draagt bij tot de recreatieve behoefte met regionale draagkracht. Het houdt echter geen volledige bebossing van de zone in.

Uit deze studie blijkt de locatie Makegembossen - Aelmoeseneiebos de meest geschikte locatie te zijn voor de uitbouw van een dergelijk bos.

### *Regionale bosontwikkeling ten zuiden van Gent<sup>26</sup> (mei 2004)*

De zoektocht naar een regionaal bos heeft geleid tot de opstart van een studie voor de concrete uitwerking van deze regionale bosontwikkeling. Het doel is het zoeken naar de mogelijkheid tot realisatie van 100 ha bijkomend bos in bestaande groene bestemmingen en 250 ha via een bestemmingswijziging. Een eindrapport (mei 2004) geeft een aanzet van de gewenste structuur van het regionaal bos met mogelijkheden tot bosuitbreiding en recreatieve infrastructuur.

Er wordt gezocht naar een samenwerking en taakverdeling tussen de verschillende overheden (Vlaams gewest, provincie Oost-Vlaanderen en de betrokken gemeentebesturen). Het boscomplex Makegembossen is het meest waardevolle gedeelte van het regionaal bos en zal hierdoor binnen het actieterrein van het Vlaams gewest vallen. Hetzelfde geldt voor de ecologische verbinding in Molenbeek- en Schragebeekvallei. De realisatie van bosverbindingen in de Driesbeekvallei valt onder provinciale bevoegdheid en de verbinding met Gentbos kan een actie zijn die het gemeentebestuur van Merelbeke op zich neemt.

Voor de regio Gent is de locatie Makegembossen – Aelmoeseneiebos dus geselecteerd voor de realisatie van een regionaal bos van in totaal 500-600 ha, met het uitbouwen van de ecologische kwaliteiten als prioriteit. Bij de realisatie wordt de verbinding van één of meerdere grote boskernen met kleinere versnipperde bossen vooropgesteld om zo tot één groot aaneengesloten boscomplex te komen. Naast de ecologische prioriteit, heeft het bos ook een sociale en structuurversterkende functie.

De fysisch-geografische diversiteit en de aanwezigheid van oude boskernen zijn de sterkste punten van Makegembossen – Aelmoeseneiebos. De versnippering van de tussenliggende open ruimte door bebouwingsfragmenten is een minpunt. Bij realisatie dient rekening te worden gehouden met de waardevolle natuur- en landschapselementen in de beekvallei en de landschappelijk waardevolle koutergebieden die het regionaal bos omgeven.

---

<sup>25</sup> Vlaamse Bosbouwvereniging en Seminarie voor Survey en Ruimtelijke Planning U.G., Een zoektocht naar het regionaal bos, Provincie Oost-Vlaanderen.

<sup>26</sup> AMINAL Bos & Groen: Econnection i.s.m. Arcadis Gedas, Inrichtingstudie van de open ruimte rond de historische bosgordel ten zuiden van gent met specifieke aandacht voor bosontwikkeling.

### *Scheldevalleiproject (november 1991)*

Het studieproject "Behoud en Herwaardering van de Scheldevallei", kortweg Scheldevalleiproject, is uitgevoerd in opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen. In Merelbeke zijn de opties van het Scheldevalleiproject o.a. vertaald in het open ruimte B.P.A. nr. 17 'Scheldevallei'.

### *Jeugdwerkbeleidsplan (1999) en jeugdruimteplan (2002)*

Voor de periode 1999-2001 werd een beleidsplan opgesteld als basis voor het voeren van een jeugdwerkbeleid. In dit plan verbindt de gemeente zich ertoe aangepaste infrastructuur en voldoende speelruimte te garanderen en/of te creëren. Onderzoek naar de behoefte van speelruimte werd hierbij vooropgesteld.

Voor de periode 2002-2004 is specifiek gefocust op het jeugdruimtebeleid<sup>27</sup>. Algemeen wordt binnen dit plan gesteld dat

- jongeren nood hebben aan locaties waar hen de mogelijkheid wordt geboden op een vrije manier aan sport te doen zonder daarvoor te hoeven inschrijven in één of andere sportvereniging;
- er nood is aan formele speelruimte in het zuiden van de gemeente (Schelderode, Melsen);
- er nood is aan een betere inpassing van bestaande en te ontwikkelen speelruimten in de ruimtelijke structuur van de kernen;
- er nood is aan de ontwikkeling van een recreatief park (als rustruimte, speelplein, in analogie met Liedermeerspark) aansluitend bij het Centrum van Merelbeke.

Inzake de omgeving van lokalen van jeugdbewegingen worden specifieke noden aangeduid voor Klimop Bottelare (speelruimte met een te beperkte oppervlakte) en Trefpunt Merelbeke (oppervlakte speelruimte wordt beperkt door verkaveling). In het plan wordt verder aangegeven dat zal worden nagegaan of het mogelijk is om de bedrijfsgebouwen bij het nieuw jeugdcentrum kunnen omgebouwd worden tot fuifruimte. Wat de speelruimte betreft komen onder andere de noodzaak van een kwalitatieve inrichting van het Pastoor Clausplein en de herinrichting van het Crookplein aan bod. In het plan wordt voorgesteld. Het bos aan Fraterstraat/Guldensporenlaan wordt als mogelijke locatie van een speelbos naar voor geschoven.

### *Geluidsstudie (1989)*

Door De Pelsmaeker werd een geluidsstudie opgemaakt. Hierbij werden in Oost-Vlaanderen 34 potentiële stiltegebieden aangeduid. Ook in de Driesbeekvallei werd een potentieel stiltegebied afgebakend. De oefenvluchten van straaljagers zijn er zeer storend.

### *Kwetsbaarheid van het grondwater in Oost-Vlaanderen (1987)*

In 1987 werd een kwetsbaarheidkaart van het grondwater op schaal 1/100.000 opgemaakt in opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen. Het betreft in de eerste plaats een studie naar de economische ontginbaarheid van het grondwater, maar geeft inzichten in verband met de kwetsbaarheid van dit grondwater.

<sup>27</sup> Samenwerking dienst ontwikkelingssamenwerking en jeugd, dienst groenbeheer en dienst Planning en GIS, gemeente Merelbeke, mei 2002.

### *Voorstudie sectoraal B.P.A. recreatie (juli 2001)*

Op basis van een inventarisatie van de recreatieve infrastructuur, een uitdieping van de knelpunten en probleemlocaties enerzijds en een aantal richtcijfers anderzijds werd een behoefteanalyse voor de inplanting van nieuwe recreatieve infrastructuur in de gemeente opgesteld. Uit de studie blijkt dat een sectoraal B.P.A. voor recreatie in de gemeente niet noodzakelijk is.

Naar aanleiding van het aanduiden van Molenkouter als potentiële nieuwe locatie voor de verdere uitbouw van de recreatieve structuur werd een nota opgesteld door de afdeling sport en recreatie als basis voor een eerste gesprek voor de invulling van dit gebied.

### *Hydronautstudie*

Verspreid over de gemeente zijn verschillende hydronautstudies of hydrodynamische modellering gemaakt. Zij vormen een onderdeel van de integrale waterzuiveringsstudies naast de ecologische, de economische en de sociale modellering. Het uiteindelijke doel is te komen tot scenario's voor de aanleg van waterzuiveringsinstallaties.

Zij hebben tot doel inzicht te verwerven in de oorzaken van de huidige wateroverlast en een beeld te geven van de effecten van eventuele ingrepen. Vanuit deze studies worden voorstellen gedaan voor projecten die deze wateroverlast moeten beperken.

Voor volgende gebieden zijn dergelijke hydronautstudies aanwezig:

- Flora: Modellering geplande toestand (20/08/2003)
- Melsen: Modellering geplande toestand (voorzien eind december)
- Munte-Bottelare (Aquafin, bovenlokaal stroomgebied Molenbeek, datum ongekend)
- Merelbeke-Centrum: Modellering geplande toestand (voorzien eind december)

Volgende werken zijn gepland of in uitvoering bij Aquafin <sup>28</sup>:

- Collector Melsenbeek - fase 2, tot Vurste: Het project behelst de aansluiting van de afvalwaters van de deelgemeenten Melsen (Merelbeke) en Vurste (Gavere) naar de RWZI Merelbeke – ontwerp. Start van de werken voorzien maart 2006.
- 20626 Gaversesteeweg - Meersstraat (verbinding Melsen): Het project voorziet in de aansluiting van de afvalwaters van de deelgemeenten Schelderode en Melsen (Merelbeke) naar de RWZI Merelbeke – ontwerp. Start van de werken voorzien juli 2006
- 20625 Gaversesteeweg: Aansluiten van de lozingen langs de Gaversesteeweg via een riolering in de Gaversesteeweg tussen Hoordriesstraat en Langeweide. In uitvoering, einde van de werken voorzien mei 2004.
- 21218 Collector Molenbeek / Oosterzele-Noord fase 1: Collector in Diepestraat, Poelstraat, - > Oosterzele naar RWZI - voorontwerp. Start werken voorzien voor juli 2006.

### *Pegasusplan Gent (juni 2003)*

De Lijn deed voor Oost-Vlaanderen een studie naar een duurzame openbaar vervoerstructuur<sup>29</sup>. Het doel is het definiëren van een hoofdstructuur van het Gentse openbaar vervoernetwerk. Hieraan wordt vervolgens een gefaseerde uitbouw gekoppeld. De studie behandelt enkel de

---

<sup>28</sup> Bron: [http://www.aquafin.be/werken/overzicht\\_werken/overzicht\\_werken.htm](http://www.aquafin.be/werken/overzicht_werken/overzicht_werken.htm), 30 november 2004.

<sup>29</sup> Vlaamse vervoersmaatschappij De Lijn, Pegasusplan Gent 2003-2025, 18 juni 2003.

tramassen, geen bustracés. In het voorkeurscenario voor tramstructuur wordt een tramverbinding voorzien vanuit het centrum van Gent over Ledeberg en het station van Merelbeke naar Molenkouter. Het tracé volgt op het grondgebied van Merelbeke de Van Goethemstraat en Hundelgemsesteenweg, doorheen het centrum. Aan Molenkouter wordt een park & ride voorgesteld. De aanleg van het Tracé naar Merelbeke valt onder het blok met de laagste prioriteit.

## 2.5. Planologische attesten

Via planologische attesten verbindt de overheid zich ertoe om een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken voor het betrokken bedrijf. Dit betekent evenwel niet dat de nieuwe bestemming uiteindelijk ook zal worden vastgesteld, vermits tijdens het openbaar onderzoek van de planwijziging bezwaren kunnen worden uitgebracht die de overheid tot een andere visie brengen. Voor volgende bedrijven werd een positief planologisch attest afgeleverd<sup>30</sup>:

- houthandel Burgemeester Maenhoutstraat (19/04/2002);
- metaalbewerking werkplaats, Roskamstraat (23/11/2001);
- electrobobinage Hundelgemsesteenweg (28/02/2003).

## 3. Overzicht van de belangrijkste overheidsactoren in het planningsproces

tabel 3: *overzicht van de belangrijkste actoren in het planningsproces*

<b>overzicht van belangrijke actoren in het planningsproces</b>	
Merelbeekse sociale woningen	Sociale woningbouwmaatschappij
A.W.V.	
A.W.Z.	
Instituut natuurbehoud	Afbakening natuurlijke structuur op Vlaams niveau
Provinciebestuur	Beheerder Hundelgemsesteenweg, regionaal bos, recreatie(?)
V.L.M.	Landinrichtingsprojecten
Aquafin	Waterzuiveringsstation (RWZS)
N.M.B.S.	Station Merelbeke, spoorwegen
De Lijn	
Aminal afdeling Bos en Groen	Regionaal bos

<sup>30</sup> Stand van zaken 27 april 2004.





## IV. Bestaande ruimtelijke structuur

# 1. Bestaande ruimtelijke structuur van de regio

kaart 15: *bestaande ruimtelijke structuur van de regio*

Merelbeke ligt in de invloedssfeer van Gent. Dit uit zich zowel in het aantal pendelbewegingen naar arbeidsplaats en school als naar nutsvoorzieningen en koopgedrag. Flora behoort tot het stedelijk weefsel van Gent. De verschillende infrastructuren ten zuiden van Gent hebben een belangrijke impact op het uitzicht en de (mogelijke) ontwikkelingen van de gemeente. De E40 loopt door de gemeente, de E17 en het kruispunt tussen beide autosnelwegen liggen net buiten de gemeente. Ook de R4 rond Gent, die ten westen en ten zuiden van de stad de Ringvaart volgt, heeft een aantakking in de gemeente, maar dient nog gedeeltelijk ingericht te worden. De Ringvaart wordt dan wel voornamelijk gebruikt voor het doorgaand binnenvaartverkeer, het sluiscomplex is een baken van een bovenlokaal niveau. De afwatering van de Schelde wordt er eveneens door beïnvloed (bekken van de Gentse Kanalen). De Ringvaart zelf vormt een belangrijke barrière binnen de gemeente.

Qua spoorweginfrastructuur zijn er het Sint-Pietersstation en het Dampoortstation te Gent, met hun uitstraling op het openbaar personenvervoer. Het Sint-Pietersstation is rechtstreeks verbonden met het station van Merelbeke dat net buiten de gemeentegrens ligt. Ook het aanliggend vormingsstation Merelbeke, heeft een belangrijke impact op de wijk Flora. Het meest zuidelijke deel van de gemeente, met name Munte, wordt wat het openbaar vervoer betreft gedeeltelijk ontsloten via het station van Moortsele.

Niet alleen de barrièrewerking van deze bundeling van verschillende infrastructuren van een bovenlokaal niveau is belangrijk. Het is bovendien een weg waarlangs stedelijke functies zich buiten de stad zijn gaan vestigen. De meest sprekende voorbeelden hiervan zijn de nieuwe inplantingen van universitaire gebouwen. Verder zijn er de ontwikkelingen van technologische bedrijven over de gehele zuidelijke rand van Gent, beginnende van Flanders Expo over de universitaire campus en het technologiepark van Zwijnaarde tot de recente projecten, zoals de nieuwbouw van het kantorencomplex AXXES in Merelbeke.

Ander element van belang voor Merelbeke is de nabijheid van de tuinbouwveiling van Wetteren. Zoals andere gemeenten (Lochristi, Gent,...) behoort Merelbeke tot een gebied met een belangrijke concentratie aan tuinbouwbedrijven, gaande van Lokeren, kloksgewijs rond (en gedeeltelijk in) Gent tot De Pinte. De producten worden echter meestal rechtstreeks geëxporteerd zonder langs deze veiling te gaan.

De gemeente is gelegen aan de rechteroever van de Schelde, tussen Gent en Gavere. De Schelde is een belangrijk structurerend element op Vlaams niveau. Ter hoogte van Merelbeke heeft men de grens tussen de Boven-(met getijden) en Benedenschelde. Ook de op Vlaams niveau structuurbepalende steilrand van de Scheldevallei en de Vlaamse Vallei loopt hier in de gemeente. De gemeente zit hiermee op het overgangsgebied tussen het zandig en het lemig gebied van Vlaanderen, in het zogenaamde Schelde-Dender interfluvium. In de gemeente wordt met de open kouter van Munte de aanzet gegeven tot het heuvelachtig en open ruimte gebied van de Vlaamse Ardennen. Op de grens met Gavere en Oosterzele heeft men de valleien van de Driesbeek en de Kerkesbeek.

Aansluitend aan de Scheldevallei liggen de grote boscomplexen (Gentbos, Makegembossen). Zij hebben een belang op een bovenlokaal (provinciaal) niveau. Meer dan het Moortelbos (Oosterzele, Bavegem, Sint-Lievens-Houtem en Vlierzele) komen vooral de Makegembossen in aanmerking voor de ontwikkeling van een regionaal bos.

## 2. Evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur

### 2.1. De ruimtelijke structuur voor de Ferraris (18<sup>de</sup> eeuw en vroeger)

De Schelde had reeds in de vroege middeleeuwen een belangrijke rol als handels- en communicatieroute. Op het einde van de 9de eeuw ontstonden verschillende kleine en grotere lokale heerlijkheden met als centrum een zogenaamde 'castrale motte'. Oude akkers smolten samen tot grotere bouwlandcomplexen en worden kouters. Sommige van deze centra zijn later uitgegroeid tot dorpskern of gehucht. Veelal zijn zij uitgegroeid tot burchten. In Merelbeke ontstond zo de heerlijkheid van Rode, samengesteld uit een conglomeraat van verschillende heerlijkheden.

Vanaf de tweede helft van de 10de eeuw was er een belangrijke bevolkingstoename. Ook tot dan toe onontgonnen vruchtbare lemige gronden werden nagenoeg volledig ontgonnen, terwijl de bosrestanten in natte depressies en op plaatsen waar de tertiaire klei dagzoomt werden behouden. Ook lager gelegen gronden in het Schelde-alluvium en beekdepressies werden ingenomen, zij het voor zowel hooiland als beweiding (meersen, "-ham"). Naast de reeds bestaande nederzettingen ontstonden sites: rond een gemeenschappelijk gebruikte weideplaats (soms "dries" genoemd); in de vorm van rij-gehuchten; als alleenstaande grote boerderijen ('moated sites', dikwijls ook gekend als 'motte'). Ook sporen van ambachtelijke activiteiten uit deze periode zijn terug te vinden zoals de wind- en watermolens (soms met spaarbekken), het uitgraven van alluviale klei voor baksteenproductie of de ontginningen van de lokale zandsteen (veldsteen). In de late middeleeuwen werden in verschillende beekvalleien ook vijvers aangelegd. In tegenstelling tot de ons omringende landen, kende het gebied rond de Scheldevallei nagenoeg geen inkrimping van het aantal nederzettingen en hun bouwlanden tussen 1300 en 1450, tenzij op een aantal werkelijk marginale gronden.

Op het einde van de 17de eeuw en in het begin van de 18de eeuw is er een migratie van het platteland naar de steden. Anderzijds gingen rijkere stedelingen, in de achttiende en de negentiende eeuw een buitenverblijf aanleggen net buiten de stad. In het Gentse zijn zo verschillende kasteelparken terug te vinden. De invoering van nieuwe teelten wijzigden de teeltrotatie. In de zelfde periode is een versterking van de tendens tot verspreiding vast te stellen. Het aantal landarbeiders- of huisarbeiderswoningen nam aanzienlijk toe. Het is vanaf deze periode dat verschillende infrastructurele ingrepen het landschap steeds meer gaan bepalen. In de beginperiode is er het uitgraven van het kanaal van Zwijnaarde. Later krijgt men de aanleg van het tramnetwerk, onder meer ter stimulering van de huisarbeid, en een verdere verdichting van de stad te voorkomen.

### 2.2. Merelbeke ten tijde van de Ferraris (ca. 1770-1777)

*kaart 16: Merelbeke ten tijde van de Ferraris*

De kaarten van de Ferraris geven een eerste beeld van de ruimte vooraleer deze door grote menselijke ingrepen werd aangetast. De natuurlijke structuur is nog erg bepalend voor het ruimtegebruik. In de achttiende eeuw moesten de mensen immers veel meer dan nu rekening houden met de natuurlijke beperkingen (vochtige gronden, hellingen, bossen enz.).

De Scheldevallei vormt de grens van de gemeente in het westen. Het meersengebied is zowat één kilometer breed. Slechts enkele meanders zijn afgesneden. De donk van Merelbeke heeft een typisch patroon van bebouwing op het noordelijke (met kerk) en het zuidelijke uiteinde en een centrale weg. De donk wordt ingenomen door akkerbouw. De Scheldevallei vormt een

duidelijke scheiding tussen het sterk gesloten landschap ten noordwesten en het grootschaliger open landschap ten zuidoosten.

Aan de rand van deze vallei liggen op Merelbeeks grondgebied de dorpen Melsen en Schelderode. De kern van deze dorpen ligt aan de rand van de vallei. Typerend zijn de verkeerswegen die dwars op de vallei van de Schelde naar het zuidoosten lopen. Rond deze straten (de Boterhoekstraat en de Bosstraat) is bebouwing aanwezig en ligt een kleinschalig gesloten landschap. Dergelijke structuren zijn eveneens terug te vinden vertrekkende uit 'Crombrugge' en Merelbeke (de Kerkstraat), zij het dat deze dorpen in de vallei liggen. Onderling zijn ze verbonden door de 'Gemeundestroate,' de huidige Gaversesteenweg, met hier en daar bebouwing. Een gelijkaardige structuur is aanwezig in Munte en Bottelare: een weg midden en een weg dwars op de kouter, met uitbreiding van de nederzettingsstructuur in noordwestelijke richting. Andere kleinere nederzettingen zijn Neerenzindries en de omgeving van hoeve Closterdries ten zuiden van Bottelare, Mackeghem in het zuiden bij het brongebied van een zijbeek van de Harentbeek, Boschstraete tussen Schelderode en Nerenbosch, Motsestraete en Poelstraete en Roskam in het centrumgebied.

Open kouters zijn terug te vinden ter hoogte van Bottelare en van Munte. Ook rond Schelderode heeft het landschap een vrij open karakter. De valleien van Driesbeek en Molenbeek zijn, aansluitend met het Neren Bosch, sterk bebost. Dit bosgebied is verbonden met de Scheldevallei via de huidige Schragebeek en de Molenbeek. Ook in het noordwesten van de gemeente ligt een belangrijke beboste oppervlakte. Ten noorden van de kouter van Bottelare is het landschap vrij gesloten met perceelsrandbegroeiingen, dreven en boscompartimenten en een vrij sterk versnipperde nederzettingsstructuur.

Centraal is de Hundelgemsesteenweg herkenbaar. In Merelbeke is de aantrekkingskracht voor bewoning reeds merkbaar.

## 2.3. Merelbeke ten tijde van Van der Maelen (1860)

*kaart 17: Merelbeke ten tijde van Van der Maelen*

Ten tijde van Van der Maelen is het aandeel aan bossen is nog belangrijk, doch reeds minder dan op de Ferrariskaart.

Belangrijk is dat de kaart inzicht verschaft in de hiërarchische opbouw van de wegeninfrastructuur. De huidige Hundelgemsesteenweg is aangeduid als belangrijkste steenweg. Een niveau daaronder zijn er de volgende verkeersassen:

- de Gaversesteenweg;
- de Lembergsesteenweg-Burgemeester Maenhoutstraat-Landskoutersesteenweg;
- de Molenstraat;
- de as Edelarendries-St. Annastraat-Burgemeester Van Gansberghenlaan;
- het zuidelijk deel van de Poelstraat.

Langs Bosstraat en en Kerkstraat is een sterke concentratie van bebouwing aanwezig.

Verder is het 'Canal de Zwijnaarde' gegraven en wordt de Melsenbeek aangegeven (Canal de Melsen). Als belangrijke beken staan de Schellebellebeek, de Hollebeek, de Schragebeek, de Klaasbeek en de Makegembeek, de Kerkesbeek en de Meulebeek vermeld.

Er is een begin van spoorinfrastructuur waarneembaar richting Wetteren-Mechelen met een station nabij het centrum van Melle. Een geplande aftakking naar het zuiden richting Moortsele is reeds aangegeven.

Wat de nederzettingsstructuur betreft, ziet men meer toponiemen met, naast de verschillende dorpen, de gehuchten Mackegem, Roskam Straet, Steenberghe, Poelstraet en Boschhoek. De verdichtingen Steenberghe en Roskam Straet vallen op. Verder zijn er de verschillende 'Campagnes' of landgoederen en molens. De bebouwing is beperkt toegenomen.

## 2.4. Merelbeke omstreeks 1936

*kaart 18: Merelbeke op de topografische kaart rond 1936*

Met de opening van het station van Merelbeke ziet men een belangrijke uitbreiding van de bebouwing in Flora ten noorden van het spoor richting Brussel. Hierbij staan verschillende serres, zowel rond deze kern als langs de Gontrodeheirweg.

Langs de Hundelgemsesteenweg is er een belangrijke verdichting van de bebouwing tot in Merelbeke-centrum. Ook hier staan, voornamelijk in het huidige Flora, verschillende serres geconcentreerd. De nieuwe kerk van Merelbeke geeft aan dat het centrum verplaatst is, weg van de donk. Dit bevestigt de evolutie van haar centrumfunctie langsheen de Hundelgemsesteenweg met belangrijke uitbreidingen van de nederzettingsstructuur.

Opvallend op de kaart is verder het 'tramspoor' langs Merelbeke, Lemberge, Bottelare en zo naar Moortsele. Restanten zijn nog in het huidige landschap aanwezig in de vorm van bermen, tramstations en een aantal wegen of perceelsranden. Het spoor liep onder meer langs de Zwijnaardsesteenweg. In Bottelare en Lemberge ziet men een beperkte toename van de bebouwing.

Het 'Nerenbosch' is sterk versnipperd en ingenomen door de landbouw. Het vormt niet langer één geheel. Er ontstaan verschillende compartimenten in de Makegebossen. Ter hoogte van het huidige Vurtzak-Ter Heide is het bosbestand eveneens ingekrompen. Een van de eerste 'grootschalige' nederzettingen, het 'hospice d'aliénées' bevindt zich net over de grens in Melle. Het Gentbos als kasteelpark kent een aaneengesloten kernstructuur met verbinding naar de Schelde langs de Hollebeek.

De Schelde is rechtgetrokken over nagenoeg de volledige lengte. Ter hoogte van de Maandaghoek zijn enkele steenbakkerijen actief.

## 2.5. Merelbeke omstreeks 1968

*kaart 19: Merelbeke op de topografische kaart rond 1968*

Het kaartbeeld rond 1968 is sterk gewijzigd tegenover dat van vóór de tweede wereldoorlog. De heropbouw na de bombardementen van het vormingsstation van Merelbeke is bijna voltooid. Het begin van de sterke suburbanisatie is aangevat.

Hoewel niet zeer duidelijk, is het bosbestand ter hoogte van Makegebossen verder versnipperd. Het aantal beboste percelen in de Scheldevallei is toegenomen (populierenbossen).

In Flora zijn verschillende kleinschalige tuinbouwwijken met een duidelijke verkavelingstructuur aanwezig. Vooral langs de Hundelgemsesteenweg, Gontrodeheirweg en Fraterstraat is het aantal serrecomplexen toegenomen. Ten zuiden van het spoor naar Brussel zijn zij groter. Het

aantal verkavelingen met een tuinwijkarakter is toegenomen, maar er zijn nog belangrijke open ruimten.

Ook in Merelbeke is de bebouwing, voornamelijk rond de knooppunten van de Hundelgemsesteenweg, toegenomen. Deze ligt voornamelijk langs een aantal zijstraten op twee plaatsen: Hukkelgem en Molenhoek. De bebouwing langs de Kloosterstraat is sterk uitgebreid. Er is tevens de vorming van een aparte wijk: Ter Wallen. Rond de watertoren liggen wegen voor een nieuwe verkaveling.

In de andere dorpen is een beperkte toename van bebouwing langs het bestaande wegennet merkbaar. In Bottelare is er een uitbreiding aan de Vredestraat. Ten westen van Lemberge werden de rijksstations ingeplant. Verspreid ziet men serrecomplexen opduiken in Merelbeke-centrum en ten noorden van Schelderode-Bottelare-Lemberge.

Bepalend voor die periode is verder de infrastructuur aanleg met de Ringvaart, het bijhorende sluizencomplex en de E40. Delen van het tramspoor zijn afgebroken. De Poelstraat is opgewaardeerd ten koste van de Lembergsesteenweg.

## 2.6. Merelbeke vanaf 1985

*kaart 20: Merelbeke op de topografische kaart van 1983-1989*

Opvallende elementen ten opzichte van de vorige kaart hebben te maken met de verdere verstedelijking:

- de verdere verdichting van het gebied Flora;
- de grootschalige verkavelingen Resselaaarhof en ten noorden van de Boshoeke;
- de toename van bebouwing met aanzet tot de Hollebeekwijk en de verkaveling Schelderodemolen;
- het bedrijventerrein langsheen Zwijnaardsesteenweg;
- de serres in Melsen en toename met grote complexen in de zone ten noorden van Schelderode-Bottelare-Lemberge, afname in Flora;
- de toename van lintbebouwing langs Gaversesteenweg en Hundelgemsesteenweg naar het zuiden toe;
- de aanleg van E17 en R4, met bijhorende op- en afrittencomplex te Melle.

Ook na 1985 is de aanhoudende verstedelijkingsdruk merkbaar. De oppervlakte ingenomen door woningen is merkbaar uitgebreid:

- verdere uitbreiding van de bebouwing in Flora ten westen van Hundelgemsesteenweg bebouwd (B.P.A. Liedermeers) en het gebied Heiwijk;
- verdere invulling van aangesneden verkavelingen Crook (nagenoeg volledig ingevuld), Resselaaarhof, Schelderodemolen en Lemberge
- nieuwe wegeaanleg voor een bijkomende verkaveling ter hoogte van den Bollaart in Melsen;
- invulling van eerder aangegeven bedrijventerreinen: Nijverheidsweg en Industriepark;
- nieuw (grotendeels ingevuld) bedrijventerrein: Roskam;
- nieuwe bedrijven tussen R4 en Ringvaart;
- verdere invulling campus universiteit.

## 3. Ruimtelijke deelstructuren in Merelbeke

### 3.1. Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

#### 3.1.1. Definitie

De ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang tussen alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle andere activiteiten en niet alleen voor de natuur. De ruimtelijk-natuurlijke structuur bevat ruimten, bepaald door het fysisch systeem (bodengroepen, reliëfovergangen), maar ook biotische elementen zoals bossen. De ruimtelijk-natuurlijke structuur beschrijft onder meer de samenhang tussen natuurlijke abiotische en biotische componenten.

#### 3.1.2. Bronnen en profiel

kaart 21: *biologische waardering*

kaart 22: *biologische waarde van bossen, graslanden en natte ruigten*

Voor de uitwerking en de analyse van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur wordt in belangrijke mate gesteund op de analyse uitgevoerd in het GNOP<sup>31</sup>. Voor de ecologische inventarisatie van de vegetaties wordt binnen dit plan een onderscheid gemaakt tussen de vlakvormige elementen (bossen, graslanden, natte ruigten en akkers), lijnvormige elementen (bomenrijen, hagen, wegbermen, ...) en puntvormige landschapselementen.

De bestaande natuur in de gemeente kan men beschrijven als volgt.

- Merelbeke is rijk aan in oppervlakte sterk variërende, biologisch waardevolle tot zeer waardevolle *bossen*. De grotere bossen of boscomplexen (Makegembos, Gentbos, Bottelaarse vijvers, Vurtzak,...) bezitten een meerwaarde. Ook de bossen die werden ingeplant met canadapopulieren winnen aan ecologisch belang.
- De meerderheid van de *graslanden* in Merelbeke zijn biologisch minder waardevol. Door onder meer intensivering van de landbouw (vooral drainering, bemesting en opgave van oude landbouwtechnieken) zijn deze in het verleden rijkere graslandssystemen biologisch verarmd. Biologisch zeer waardevolle graslanden beperken zich tot enkele percelen stroomafwaarts de Bottelaarse vijvers in de Driesbeekvallei. Ter hoogte van de Merelbeekse Meers, Boelaredries, de Zink en in de zuidoostelijke hoek van Lemberge zijn biologisch waardevolle graslandcomplexen terug te vinden.
- In de Scheldevallei vormen de *natte ruigten* een belangrijk element. Op de lange tijd onder water staande percelen komt een zeer waardevolle vegetatie voor. Eind april staat het water er nog hoog boven het maaiveld. Ze komen onder andere voor ter hoogte van de Sint-Elooisput, de Schelderodeput en in de Maandaghoek. Deze natte ruigten zijn uitermate belangrijk als leefgebied voor verschillende in Vlaanderen zeldzame tot zeerzeldzame moeras- en watervogels.
- Opgaande *bomenrijen* komen verspreid voor en worden bijna uitsluitend aangetroffen langs allerhande wegen, waterlopen en perceelsgrenzen. Opvallend voor de omgeving ten westen en ten noorden van de kerk van Lemberge is het bijna even talrijk voorkomen van geknotte canadapopulieren. Meer dan opgaande bomenrijen zijn deze knotbomen gebonden aan het agrarisch landschap en aan de vochtigere gronden.

<sup>31</sup>

De Loose L., juli 1996, Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Merelbeke, Groep toegepaste ecologie.

- In Merelbeke komen enkel geschoren *hagen en houtkanten* voor. Zeer typisch zijn de waardevolle houtkanten rond de dorpskern van Munte en ter hoogte van Asselkouter waar ze voorkomen op de steile hellingen van enkele holle wegen. Plaatselijk zijn ze vervangen door bremstruweel. Geschoren hagen komen voor in de buurt van bewoning, waarbij de mooist ontwikkelde rondom oude boerderijen, hoogstamboomgaarden en kasteeldomeinen te vinden zijn. Rondom graslanden zijn zij bijna volledig verdrongen door prikkeldraad.
- De *wegbermen*, grazige vegetaties tussen weg en omliggend landschap, beperken zich in hoofdzaak tot het zuidelijk deel van de gemeente. Tussen de grotendeels aaneengesloten bebouwing in het noorden beperken betere wegbermvegetaties zich tot de stroken langsheen Ringvaart en de oprit tot R4.
- Puntvormige landschapselementen zijn de Scheldemeanders (Sint-Elooisput, Schelderodeput en Teilinckput), weidepoelen, bospoelen (Makegembossen), kasteel- en parkvijvers (Liedermeers), bronnen (Scheldevalleiflank, op de valleiflank t.h.v. Hoge Haarlank, op de heuvelrug van Munte en in de Driesbeekvallei). In de bossen in het zuiden van de gemeente (Gentbos, Makegembossen, Bottelaarse vijvers,...), waar duidelijk herkenbare bronnen ontbreken, zijn er aanwijzingen die duiden op het diffuus uittreden van grondwater.

### 3.1.3. Elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

kaart 23: *bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur*

De ruimtelijk-natuurlijke structuur in Merelbeke wordt in belangrijke mate bepaald door de Scheldevallei dat een natuurlijke verbinding vormt op Vlaams niveau en door de overgang naar de Vlaamse vallei, met een verandering van bodemtextuur, aanwezigheid van ondoorlaatbare tertiaire substraatgronden op geringe diepte en een steilrand aan de Scheldevallei. Binnen dit overgangsgebied vormen een aantal beekvalleien structuurbepalende verbindingen. Het is eveneens het gebied met de grotere bossen of boscomplexen. De hoogte gevormd door de rug Bottelare-Lemberge vormt hier een vrij duidelijke grens.

De rug van Munte is beduidend lemiger, doch voor de natuur minder structuurbepalend door de beperkte aanwezigheid van ecologische infrastructuur. Samenhangend met deze rug zijn de valleien van Driesbeek en Kerkesbeek, aansluitend bij de Gondebeek-Molenbeek in Melle van een veel groter belang.

Volgende soorten gebieden maken deel uit van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur.

- **Structuurbepalende rivier- en beekvalleien** zijn:
  - de vallei van de Schelde;
  - de vallei van de Driesbeek en Kerkesbeek;
  - de valleien van de (noord)west stromende beken met monding in de Scheldevallei: Hollebeek, Schragebeek, Molenbeek en de stroomafwaarts sterk antropogeen bepaalde Schellebellebeek.De verschillende rivier- en beekvalleien kunnen worden beschouwd als natte natuurlijke verbindingen.
- **Structuurbepalende bosgebieden** zijn:
  - het bossencomplex *Makegembossen* (Nerenbos, Boswijk, Bruinbos, Makegembos, Harentbeekbos en H. Geestgoed) op het overgangsgebied van zandige naar zandlemige bodems met sterke aanwezigheid van substraatgronden;
  - het bossencomplex *Gentbos* (Gentbos, Hollebeekvijver, langs Zwartebroekbeek (opgedeeld door Veldstraat) en t.h.v. Minnaartsheide, Sint-Annabos) met een belangrijk aandeel antropogene bodems;



- het bos- en parkencomplex *Vurtzak - Ter Heide* in het brongebied van Schellebellebeek-Morelsgoedbeek;
- de alluviale bossen langs Kerkesbeek en Driesbeek (Bottelaarse Vijvers, parkbos Boterhoek, het Makenbos en de bosjes ten zuidoosten van Asselkouter en ten zuidwesten van Ruspoel).

Ook bossen die werden ingeplant met canadapopulieren (Scheldevallei) kunnen een potentiële hoge natuurlijke waarde bezitten.

- De **ruggen** en dan vooral de hellingen zijn structuurbepalend omwille van de aanwezigheid van een (beperkt) aantal kleine landschapselementen zoals een aantal houtkanten langs holle wegen en hagen. Vooral de *rug van Munte*, tegelijk de waterscheiding tussen Dries- en Kerkesbeek, is hier structuurbepalend. De *rug Bottelare-Lemberge* tekent de uiteindelijke overgang tussen zandstreek en zandleemstreek.
- De **steilrand** van de Schelde vormt een voor de natuur structurerende overgang.
- De **waterscheidingslijn** geeft opdeling van de verschillende natuurlijke delen van Merelbeke naar waterhuishouding.
- In het verstedelijkte gebied zijn **parken en kleinere bosjes** (Kerkhof, Jezuïtenwegel-Roskamstraat, het hellingsbos Potaardeberg, de aanplantingen langs de Schelde in Flora en de parken zoals Ten Berg en Ter Wallen) de structuurbepalende elementen.
- De **natuur verbonden aan infrastructuur** hebben, als nieuwe elementen als verbindend element een mogelijke waarde voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur. Zo vormt de ringvaart vormt zowel een verbindend element door de aanwezigheid van groene restruimten langs deze infrastructuur, als een mogelijke barrière. Andere structuurbepalende infrastructuur zijn de spoorwegbeddingen met o.a. het bos te noorden van de spoorlijn Gent-Brussel) en de bermen van E40.

## 3.2. Bestaande nederzettingsstructuur

### 3.2.1. Definitie

De nederzettingsstructuur is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen in het onderzoeksgebied. Nederzettingen zijn ruimten met een hoge antropogene dynamiek en een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies. De verschillende menselijke activiteiten zijn er sterk verweven in een dicht bebouwd gebied<sup>32</sup>. Hieronder worden de verschillende soorten nederzettingen gedefinieerd. Zij komen terug als legende-elementen op de kaart van de bestaande nederzettingsstructuur van Merelbeke.

### 3.2.2. Bronnen en profiel

*kaart 24: bestaande bruto woondichtheid per statistische sector*

*kaart 25: onbebouwde percelen*

Basisgegevens voor de analyse van de bestaande nederzettingsstructuur vindt men onder meer door cartografische weergave van de NIS-gegevens. Op kaart 26 wordt ter illustratie de woondichtheid per statistische sector weergegeven. Een andere kaart geeft de onbebouwde percelen weer (kaart 27). Ook luchtfoto's, topografische kaarten, historische kaarten en de kaart met het bodemgebruik in het G.N.O.P. leveren gegevens.

<sup>32</sup> Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, deelonderzoek naar de nederzettingsstructuur, p. 2, 1998.

*kaart 26: bestaande bebouwing*

De bestaande bebouwing in Merelbeke kan men beschrijven als volgt.

- Er bestaat, door de aanwezige infrastructuur, een sterke scheiding tussen de randstedelijke bebouwing in de wijk Flora en de suburbane nederzettingsstructuur van Merelbeke-centrum.
- MerelbekeCentrum kent een uitbreiding met verkavelingen in zowel zuidoostelijke als zuidwestelijke richting. Poelstraat-Hundelgemsesteenweg vormt de opsplitsing tussen deze uitlopers. In zuidoostelijke richting is de bebouwing op de steilrand kenmerkend en vormt Hollebeek een sterke scheiding met Kwenenbos. In zuidwestelijke richting is nog een vrij grote open ruimte aanwezig nabij de kern, maar zijn hier rond belangrijke uitbreidingen richting Lemberge (Crook) aanwezig waarbij ook een bedrijventerrein aansluit. Het Industriepark ligt aan de rand.
- Langs Ringvaart en verder uitdeinend langs de E40 in het oosten van de gemeente (Lemberge) zijn hier en daar grootschalige inplantingen aanwezig van kantoren (AXXES), universitaire en andere (Josephine Charlotte) instellingen. Ten zuid(-oosten) van Lemberge zijn de gebouwen van de proefstations karakteristieke elementen.
- De Hundelgemsesteenweg is nagenoeg over haar gehele lengte verlint. Ook langs Gaverse steenweg is er een belangrijke verlinting aanwezig. Koningin Astridlaan en verder Burgemeester VanGansbergehlaan vormen lintvormige verbinding tussen Poelstraat en Hundelgemsesteenweg. Molenstraat is een verbinding tussen de kern van Schelderode aan Gaversesteenweg en Hundelgemsesteenweg.
- De zuidelijke concentraties van bebouwing Melsen, Schelderode, Kwenenbos, Bottelare en Lemberge krijgen een sterk randstedelijk en residentieel karakter door de inplanting van verschillende verkavelingen. Zij zijn van het zelfde type als de verkavelingen rond Bergbosstraat. Vanuit Bottelare is er een sterke verlinting op de heuvelrug Bottelare-Lemberge.
- Voor Lemberge zijn de verschillende proefstations karakteristiek. Verspreid over Merelbeke, met concentraties tussen (en in) Kwenenbos en Bottelare, en tussen (en in) Hukkelgem en Lemberge vindt men recent gebouwde serres.
- Munte vormt de meest landelijke kern van de gemeente, zij het dat de bebouwing sterk naar Hundelgemsesteenweg is gericht.

*kaart 27: situering zonevreemde woningen*

Verspreide woningen komen voor in het gehele zuidelijk deel van de gemeente. Een aantal groepen zijn als historische gehuchten te onderscheiden (Makkegem, Zink en Bottelaredries). Andere zijn meer te typeren als voortgezette lintbebouwing (Poelstraat te Bottelare, Lembergsesteenweg te Lemberge).

*kaart 28: situering recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen*

Voorzieningen in Merelbeke met een lokale, en in een aantal gevallen ook bovenlokale uitstraling zijn in belangrijke mate geconcentreerd in Merelbeke-centrum: het OCMW en de brandweerkazerne, de sportinfrastructuur in Sportstraat, de gemeentelijke bibliotheek en het gemeentehuis nabij de kerk aan Hundelgemsesteenweg, de secundaire school K.T.A.-Gent-G.I.T.O. Merelbeke aan Potaardeberg en Gaversesteenweg. In de verschillende deelgemeenten is minstens één lagere school aanwezig.

Ook een aantal recreatieve infrastructuren behoren tot de nederzettingsstructuur. In de voorstudie betreffende het sectoraal B.P.A. recreatie werden zij geïnventariseerd<sup>33</sup>. Het betreft onder andere de jeugdlokalen, een aantal sportterreinen en de kleinere sportzalen naast de infrastructuur rond Sportstraat.

### 3.2.3. Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur

*kaart 29: bestaande nederzettingsstructuur*

De bestaande nederzettingsstructuur in Merelbeke wordt in belangrijke mate beïnvloed door de sterke verstedelijkingsdruk. De hoge migratiedruk blijft niet beperkt tot Flora en Merelbeke-centrum, maar komt ook tot uiting in de verkavelingen in de landelijke kernen en als voortgezette lintbebouwing. Rond de infrastructuren zijn op zich staande bedrijfsvestigingen ingeplant.

Volgende elementen zijn structuurbepalend voor de bestaande nederzettingsstructuur. Zij worden besproken in afnemende orde van stedelijkheid.

- Het **randstedelijk gebied Flora** met haar belangrijk aandeel groene ruimten (Ten Berg, Spoor, school H. Consciencestraat) sluit sterk aan bij het grondgebied Gent. Verschillende residentiële wijken zijn vooral ten zuiden van het spoor aanwezig. Een aantal (witte wijk) hebben sterke kenmerken van de tuinwijkgedachte. Ten Berg vormt een kasteelpark binnen dit bebouwd gebied. Langs Hundelgemsesteenweg is er een belangrijke verdichting merkbaar. Grotere bouwblokken worden gevormd door sterk verweven bedrijvigheid en (kleinschalige) serrecomplexen.
- De **voorstedelijke ruimte rond de infrastructuren** bestaat uit verschillende geïsoleerde nederzettingen met verschillende uitstraling waarop de infrastructuren (R4, Ringvaart, E40) een belangrijke invloed uitoefenen. Er zijn enerzijds de grootschalige solitaire nederzettingen (ABX, AXXES, campus veeartsenij) en anderzijds is er Plataan als geïsoleerde woninggroep met daarin een op zichzelf staande grootschalige nederzetting van bedrijvigheid.
- De **voorstedelijke ruimte Merelbeke-centrum** bestaat uit de functionele hoofdkern van de gemeente met sterk verweven (centrum)functies in zowel het centrum als de wijk Kuil-zuid, de verschillende residentiële wijken (Bergbosstraat-Bergwegel-Potaardeberg, Crookwijk) en zones met ambachtelijke bedrijven (Ambachtsweg, Industrieweg). De residentiële wijken, vooral gevormd door een aaneenschakeling van verkavelingen bezitten, net als in Flora, een uitgesproken doolhofstructuur. Een aantal open ruimten zijn aanwezig onder de vorm van kasteelparken (Mijleke, Blauwhuis)
- De **zone met ambachtelijke bedrijven** in de Scheldevallei kan als een nieuwe nederzetting met stedelijk karakter binnen de nevelvorming rond Gent worden beschouwd. Andere zones bevinden zich binnen de voorstedelijke ruimte Merelbeke-centrum.
- De **landelijke dorpen** kunnen verder opgedeeld worden in enerzijds de *valleiranddorpen* Kwenenbos, Schelderode en Melsen aan de Schelde en de *kouterdorpen* Bottelare, Munte en Lemberge op de ruggen. Ze zijn meestal (Munte uitgezonderd) sterk uitgebreid met residentiële bebouwing. Bottelare enerzijds en Schelderode en Melsen anderzijds kennen het sterkst uitgebouwde voorzieningenniveau en kunnen als *functionele kern* worden beschouwd. Bij de verschillende valleiranddorpen is een kasteel structuurbepalend voor de nederzetting, zij het dat deze van Kwenenbos op afstand is gelegen. Nabij Lemberge heeft men ook een kasteel. In Munte ligt zij in de vallei.

<sup>33</sup>

Studiegroep Omgeving, voorstudie sectoraal B.P.A. voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten, juli 2001.

- **Woonlinten** zijn sterk aanwezig in de nederzettingsstructuur van de gemeente. Structuurbepalend zijn de linten Gaverse- en Hundelgemsesteenweg. Langs Hundelgemsesteenweg zijn verschillende delen te onderscheiden (omgeving Bosstraat, Qui Vive, Koppens). Ook langs Poelstraat zijn aanzetten van lintbebouwing aanwezig. Andere linten bevinden zich langs Geraardbergsevoetweg, Koningin Astridlaan en de uitlopers van de kernen Lemberge (Burgemeester van Gansberghelaan, Landskoutersesteenweg) en Schelderode (Molenstraat)
- De **proefstations** vormen een specifiek structuurbepalend element in de nederzettingsstructuur. Ze zijn als grootschalige solitaire nederzettingen bepalend in het oosten van de gemeente. Ze zijn volledig onafhankelijk en sterk gericht op de open landbouwruimte in de omgeving.
- **Serreconcentraties** geven een specifiek beeld aan een aantal delen van de gemeente. In Kwenenbos, Lemberge en Flora, maar ook rond de kernen Schelderode en Melsen zijn zij bepalend voor de ruimtelijke structuur.
- In de gemeente zijn verschillende **gehuchten** aanwezig: Makkegem, Merelbeke-Pontweg, Zink, Asselkouter, Bottelaredries, Biest, Koppens en Boterhoek.

### 3.2.4. Bestaande ruimtelijke structuur van de landelijke dorpen

*kaart 30: bestaande ruimtelijke structuur van Kwenenbos*

Kwenenbos is een dorp op de valleirand van de Schelde, ten zuiden van het voorstedelijk gebied Merelbeke-centrum. Het dorp wordt gekarakteriseerd door de sterke aanwezigheid van tuinbouw en serres.

De Hollebeek vormt een belangrijke natuurlijke verbinding ten noorden. Rond het kasteelpark is een belangrijke ruimte open gebleven. De toegang tot het kasteel staat los van het dorp. Ten oosten van Spookhofstraat dat via een voetpad voor een verbinding zorgt met Bergbosstraat wordt deze open ruimte begrensd door een verkaveling en het containerpark. Ten zuiden van de bebouwing langs Hoordriesstraat vormt een open ruimtecorridor een afscheiding van Schelderode. Een aantal zichten op deze open ruimte zijn nog aanwezig.

Sint-Elooistraat vormt de centrale as van het dorp tussen Hundelgemse- en Gaversesesteenweg. Het kerkje langs Sint-Elooistraat ligt vrij verlaten aan de rand van deze open ruimte. Er is geen echt plein aanwezig. Een aantal open ruimten langs de weg blijven aanwezig. Sallemeulekouter vormt een aftakking aan een centraal driehoekig pleintje. Vlakbij ligt een schooltje.

Verschillende open binnengebieden zijn aanwezig. Hobbylandbouw heeft er een plaats gevonden. De meeste binnengebieden zijn hiermee ingevuld.

*kaart 31: bestaande ruimtelijke structuur van Schelderode*

Schelderode is een dorp op de valleirand van de Schelde tussen Kwenenbos in het noorden en Melsen in het zuiden. Ten oosten ligt Makegembossen.

De oorspronkelijke dorpskern ligt langs Gaversesesteenweg. De toegang vanuit het noorden wordt gekarakteriseerd door een holle weg en oudere woningen, waaronder een hoeve. De bocht langs Gaversesesteenweg geeft de eigenlijke ingang tot de kern aan. Het hekken van het kasteelpark wordt door de bocht sterk geaccentueerd. De kerktoren en het kasteel bovenop de steilrand beheersen een deel van het Scheldevallei. Een ander karakteristiek element vormt het voormalige gemeentehuis. Een voetpad leidt naar de voet van de steilrand.

Handel en diensten liggen voornamelijk geconcentreerd rond Gaversesteenweg. De oorspronkelijke dorpskern is met voornamelijk residentiële bebouwing sterk maar diffuus uitgebreid naar het zuidoosten. Belangrijke gebieden zijn onbebouwd gebleven en worden nog gebruikt door de landbouw. Verschillende kleine voet- en fietswegen doorkruisen het gebied. Meierij vormt de zuidoostelijke grens van de nederzetting. Lintbebouwing langs Molenstraat zorgt voor een verbinding tussen de oorspronkelijke kern en Hundelgemsesteenweg. De molen vormt een baken langs deze weg aan de eigelijke toegang tot de nederzetting. Bosstraat vormt de meest zuidelijke weg. Aan de hoek met Pilaarstraat staat een voormalig schoolgebouw. Een aantal serres liggen rondom de nederzetting.

*kaart 32: bestaande ruimtelijke structuur van Melsen*

Melsen is een dorp op de valleirand van de Schelde, ten zuiden van Schelderode en aan de gemeentegrens met Gavere. Ten zuiden ligt de vallei van de Molenbeek met een steile helling naar het dorp. Ten noorden ligt de vallei van de Moortelgoedbeek die als groene vinger tussen een oude boerderij en de bebouwing langs Haerlinckstraat en verder Gaversesteenweg diep in de kern doordringt. Meer naar het zuidoosten vormt Warandestraat de grens van de nederzetting. Ten noordoosten van deze weg liggen een aantal belangrijke serrecomplexen. In het zuiden vormt de bebouwing langs Kasteelstraat de grens van de nederzetting. De bebouwing loopt verder door langs Beekstraat.

Ook hier ligt de oorspronkelijke dorpskern langs Gaversesteenweg. Een belangrijk deel van de diensten ligt ten westen van de Gaversesteenweg. Verschillende (voet-)wegen leiden naar dit gebied. Kasteel en kerk, gelegen aan de top van de steilrand palen niet onmiddellijk aan Gaversesteenweg. Kerkwegel, een smalle doodlopende weg naar jeugdlokalen en speelterrein en als voetpad verder naar de ommuurde kerk met kerkhof ligt parallel aan Gaversesteenweg. Een voetpad leidt langs een stenen muur naar de voet van de beboste steilrand. Behalve een aantal woningen ligt ook het voetbalveld deze weg op de top van de steilrand. Ten zuiden ligt een ouden stenen molen.

Langs Gaversesteenweg vormt een smalle doorgang een rechtstreekse toegang naar de kerk. De voormalige school langs Gaversesteenweg hier tegenover is omgebouwd tot een woning. Ook Melsen is naar het oosten uitgebreid. Het aantal open ruimten is echter beperkt gebleven. Een kleine open ruimte ten zuiden van het schoolgebouw blijft aanwezig.

*kaart 33: bestaande ruimtelijke structuur van Bottelare*

Bottelare is een kouterdorp tussen Hundelgemsesteenweg in het westen en Lemberge in het oosten. Ten noorden ligt het Gentbos in de vallei van de Hollebeek, ten zuiden ligt de vallei van de Driesbeek.

Het dorp wordt gekenmerkt door een uitgesproken bebouwing langs K. Astridlaan – S. de Richellelaan met centraal een groot plein waar St. Annastraat op uitkomt. Zowel aan het plein als langs St-Annastraat en de andere uitlopers zijn kleine handels- en horecazaken actief.

De bebouwing is vooral ten noorden van deze as uitgebreid. St. Annastraat loopt verder over in Edelaredries. De lintbebouwing langs zowel deze weg als Hundelgemsesteenweg zorgt voor een grote, vrijwel afgesloten open ruimte ten westen van de kern. Deze open ruimte wordt in belangrijke mate ingenomen door een paardenmanège. Ten oosten is een kleiner binnengebied aanwezig tussen S. de Richellelaan en Rood Beeldekensstraat. Tussen beide open ruimten werd het dorp uitgebreid met verkavelingen waarbij een voetbalveld werd ingepast.

Kleinere voetwegen doorkruisen de kern van het noordelijk gelegen Gentbos over het centrale plein naar Zink en Makenbos. De kerk aan het plein fungeert niet alleen voor de kern maar ook voor de omliggende open ruimte als baken. Een ander baken in de kern wordt gevormd door de oude Sint-Annaschool.

*kaart 34: bestaande ruimtelijke structuur van Munte*

Munte is een kouterdorp op de Asselkouter aan de zuidgrens van de gemeente. Het dorp wordt vooral gekenmerkt door haar pittoresk karakter in de kern dat nagenoeg volledig als dorpsgezicht is beschermd en door haar ligging bovenop de kouter met ten noorden en ten zuiden een steilrand.

Ten noorden van het dorp ligt, aan de voet van de steilrand een kasteelpark dat een enorme dreef bezit die uitmondt op Biest. Ten zuiden leidt een holle weg naar het valleigebied van de Kerkesbeek.

Torrekensstraat vormt de centrale as van het dorp en mondt, vanaf Hundelgemsesteenweg uit op de kerk. In het centrum is een klein schooltje aanwezig. Een veldweg loopt parallel aan Torrekensstraat en fungeert als toeristisch wandelpad bovenop de kouterrug. Achter de kerk is het gebied open gebleven. Het voetbalveld ligt bijna onopvallend op enige afstand van de kern en is er via een veldweg mee verbonden.

Biest is als weg afgesloten voor doorgaand autoverkeer maar geeft voor fietsers en wandelaars eveneens toegang tot Hundelgemsesteenweg.

*kaart 35: bestaande ruimtelijke structuur van Lemberge*

Lemberge is een ligt ten oosten van Bottelare, ten zuiden van Merelbeke-centrum. Ten oosten ligt het Gentbos, ten zuiden de Driesbeekvallei, ten oosten de proefstations en ten noorden een open ruimtecorridor die het dorp scheid van Merelbeke-centrum en het industriepark.

Het dorp is te typeren door de ligging op het kruispunt tussen Burg. Van Gansberghelaan en Burg. Maenhoutstraat - Landskoutersesteenweg, het 'burgemeesterskruispunt'. In het westen vormt Steenstraat een bijkomende weg met bebouwing van het dorp. In het noorden van het dorp, langs Vatestraat vormt het kasteel 'Goed ter Jacht' het meest karakteristieke gebouw van het dorp.

De kerk ligt op enige afstand van het kruispunt. De ruimte tegenover de kerk is open gebleven. Een voetpad vormt de verbinding naar Steenstraat. Het gebied is voornamelijk in landbouwgebruik. Een deel werd, ten zuiden van dit voetpad, ingevuld met een verkaveling. Achter de kerk is het woongebied niet door bebouwing ingevuld..

### 3.3. Bestaande ruimtelijk-economische structuur

#### 3.3.1. Definitie

De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen de gebieden in de gemeente die hoofdzakelijk worden gekarakteriseerd door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.

### 3.3.2. Bronnen en profiel

*kaart 36: bestemde bedrijventerreinen*

Bedrijventerreinen in Merelbeke zijn:

- Industriegebied Sluisweg-R4 ten noorden van de Ringvaart, aansluitend bij de bedrijventerreinen rond het knooppunt E40-E17 te Gent;
- Guldensporenpark met de kantorenlocatie AXXES tussen R4 en E40;
- Zwijnaardsesteenweg, met vooral lokale bedrijven in de Scheldevallei, aansluitend bij de bedrijvigheid aan de overkant van de Schelde in Gent, maar functioneel hier sterk van geïsoleerd in de Scheldevallei;
- Ambachtszone Roskam, met lokale en bovenlokale bedrijven aan de rand van Merelbeke-centrum, maar sterk gericht op het knooppunt E40-R4;
- Industripark Lemberge, met lokale en bovenlokale bedrijven aan de rand van Merelbeke-centrum, maar sterk gericht op het knooppunt E40-R4.



*kaart 37: situering bedrijvigheid op basis van het aantal werknemers*

De belangrijkste werkgelegenheid is geconcentreerd in het noordelijk gedeelte van de gemeente. De activiteiten met een duidelijk regionale uitstraling zijn sterk gericht op de auto-ontsluiting. De belangrijke concentraties van tewerkstelling zijn de bestaande bestemde bedrijventerreinen, maar ook het gebied Plataan ten noorden van E40 met slechts een beperkt aantal belangrijke werkgevers en ten zuiden van E40 met verschillende kleinere werkgevers is toonaangevend. Ook langs Hundelgemsesteenweg zijn verschillende kleinere en grotere werkgevers gevestigd. In Flora zijn daarnaast verschillende werkgevers actief rond Fraterstraat.

De bedrijven met de hoogste aantallen tewerkstellingsplaatsen liggen in de directe nabijheid van E40. Van de acht bedrijven met meer dan 50 werknemers liggen er vier rond Hundelgemsesteenweg tussen R4 en E40, daarnaast heeft één bedrijf haar zetel op het bedrijventerrein Ambachtsweg, een ander op Industripark. Ook het rijksstation landbouwtechniek stelt meer dan 50 werknemers te werk. Een laatste bedrijf ligt langs Hundelgemsesteenweg.

*kaart 38: situering serrebedrijven*

Tuinbouwbedrijven liggen verspreid over de gehele gemeente, maar hun aantal is beperkt in het zuidelijk deel. Belangrijke concentraties en grotere serrecomplexen liggen ten oosten van Lemberge, ten zuiden van Schelderode, tussen Schelderode en Kwenenbos, verweven in Kwenenbos, Motsenstraat, ten westen van Lemberge, rond Boshoeck en in verspreid in Flora.

*kaart 39: landbouwgebruik*

De grotere oppervlakten voor landbouw zijn gesitueerd in het zuidelijk deel van de gemeente. De graslanden in de Scheldevallei zijn economisch van minder belang voor de landbouw door de verschillende opgelegde randvoorwaarden in het gebruik. Het gemengde ruilverkavelde gebied ten oosten van Melsen is waterrijk. De landbouwzetels liggen aan de rand van de ruilverkaveling. Ten noordwesten van Bottelare-Gentbos is de landbouwruimte versnipperd. Maïsteelten en graslanden wijzen op de sterke aanwezigheid van veeteeltbedrijven. Rond Lemberge wordt de landbouwruimte bepaald door de onderzoeksinstellingen. Deze ruimte strekt zich uit tot Molenkouter. In het zuidelijk deel van de gemeente zijn de zuidoostelijke flanken van de kouters van Bottelare-Lembergen en van Munte herkenbaar. Vooral de kouter van Munt wordt gekenmerkt door haar aanwezigheid van gewassen en sluit zo aan bij het meer zuidelijk landbouwgebied van Oost-Vlaanderen.

### 3.3.3. Elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur

kaart 40: *bestaande ruimtelijk-economische structuur*

De structuurbepalende elementen voor de ruimtelijk-economische structuur zijn de volgende.

- Ten noordwesten van Merelbeke bevindt zich een **gebied van bedrijvigheid met bovenlokale uitstraling** rond het knooppunt E40-E17. De specifieke bedrijven met bovenlokale uitstraling aan Sluisweg-R4 sluiten ruimtelijk bij dit gebied aan.
- Tussen R4 en E40 bevindt zich een *gemengd economisch gebied van grootstedelijk en regionaal niveau* met een aantal **specifieke bedrijven met bovenlokale uitstraling**. De ontsluiting van de verschillende bedrijven gebeurt via R4. Het gebied bestaat uit een concentratie van onderling losstaande fragmenten binnen de infrastructuurbundel.
- Drie **kleinschalige bedrijventerreinen** in Merelbeke kunnen aangeduid worden. De terreinen Industriepark (vooral groothandel en metaalverwerkende industrie) en Roskam (vooral vervoer en groothandel) zijn ontsloten naar het knooppunt R4-E40 via Salisburylaan. Zij sluiten ruimtelijk aan bij de gebieden met onderzoeks- en verzorgingsinstellingen. Het gebied Zwijnaardsesteenweg (ambachtelijke bedrijvigheid, bouwnijverheid, groothandel en vervoer) wordt via Zwijnaardsesteenweg ontsloten naar N60 op grondgebied Gent.
- **Sterk verweven bedrijvigheid** is terug te vinden ten noorden van Merelbeke-centrum en rond Fraterstraat in Flora.
- **Concentratiegebieden van gemeentelijke nutsvoorzieningen** met (boven-)lokale uitstraling zijn de verschillende diensten aan Hundelgemsesteenweg en de diensten aan Kloosterstraat. Ook het containerpark kan als zodanig worden aangeduid.
- **De recreatieve voorzieningen** met bovenlokale uitstraling staan als specifieke gemeentelijke en bovengemeentelijke nutsvoorzieningen sterk op zich. Dergelijke activiteitenconcentraties zijn terug te vinden aan Sportstraat en Gentbos.
- Ook de secundaire **scholen** langs Gaversesteenweg en Potaardeberg kunnen als specifieke nutsvoorzieningen beschouwd worden.
- In het westen van de gemeente, aan de grens met de gemeente Melle, bevindt zich een aaneenschakeling van gebieden met **onderzoeks- en verzorgingsinstellingen van bovenlokaal niveau**. Deze instellingen binnen een parkachtig kader zijn onder meer de campus dierengeneeskunde van de Universiteit Gent en de verzorgingsinstellingen Caritas en Josephine Charlotte. Ook ten oosten van Heidestraat zijn er gronden van een onderzoeksinstelling. Het onderzoeksgebied voor de landbouw ten oosten en zuiden van Melle sluit aan bij de gemeente Melle en bevat tal van rijks- en proefstations. In Merelbeke bevinden er zich het rijksstation boerderijbouwkunde, het rijksstation plantenveredeling en het rijksstation kleinveeteelt.
- **Kleinhandelconcentraties** zijn over een aantal delen van Hundelgemsesteenweg te vinden in Flora. Daarnaast zijn er de uitlopers vanuit de kern van Merelbeke, met een uitloper op Zwijnaardsesteenweg.
- **Concentraties van serrebedrijvigheid** zijn de gebieden Kwenenbos-Schelderode en de omgeving Lamstraat-Kouterstraat. Verder komt de serrebedrijvigheid verspreid voor over de gehele gemeente zoals in Flora, waar zij in belangrijke mate achteruitgaat, een concentratie ten noordoosten van Melsen en ten westen van Lemberge.
- Ook **samenhangende economische landbouwgebieden** maken deel uit van de ruimtelijk-economische structuur. In Merelbeke is dit het gebied van Kerkesbeek-Driesbeek. De Scheldevallei heeft voor de landbouw slechts een matige waarde.
- Het gebied Meierij-Haarlink-Botherhoek te Melsen-Schelderode is een **versnipperd landbouwgebied** met hoge tot zeer hoge waarde binnen de agrarische structuur. Andere versnipperde gebieden zoals Molenhoek-Boshoek-Dries ten noordoosten van Gentbos en Steenberg-Motsen-Berrens ten zuidwesten van Gentbos hebben een matige waarde.



### 3.4. Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

#### 3.4.1. Definitie

De ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur van Merelbeke is de samenhang tussen alle ruimten in Merelbeke die min of meer gekoppeld zijn aan één of meerdere infrastructuren en netwerken die de verplaatsing van goederen en personen mogelijk maken.

De verkeers- en vervoersstructuur heeft te maken met:

- de bereikbaarheid van verschillende ruimten, zowel naar vervoersmiddel als naar de aard van het verplaatste goed (aanwezigheid van netwerken en infrastructuren), rekening houdend met zowel het temporele als het ruimtelijke aspect;
- de concentratie aan vervoerswijzen en daartoe aanwezige infrastructuren en netwerken en daarmee samenhangend de mogelijkheden tot verandering van vervoerswijze;
- de oorsprong-, bestemming- en stopplaatsen van verplaatsingen;
- de aard van gebruik van de verschillende infrastructuren.



#### 3.4.2. Bronnen en profiel

De gemeente is vooral in het noorden ontsloten voor het verkeer. R4 is slechts aaneengesloten van oost naar west. Via R4 is er toegang tot E40 en verder het knooppunt met E17.

Vanuit het zuiden lopen twee bovenlokale verbindingswegen naar deze bundel van infrastructuren: Hundelgemsesteenweg en Gaversesteenweg. Vooral Hundelgemsesteenweg ontsluit een belangrijk deel van de Zwalmstreek, en werkt tegelijk verzamelend voor het autoverkeer in Merelbeke. Salisburylaan ontsluit twee bedrijventerreinen naar R4 en E40, Zwijnaardsesteenweg biedt vanuit het centrum een verbinding naar N60.

De Schelde sluit aan op de Ringvaart met een capaciteit van 2000 T en zorgt voor een verbinding richting Frankrijk. Aan Ringvaart is een belangrijk sluizencomplex verbonden.

Doorheen Merelbeke lopen twee spoorlijnen: de rechtstreekse verbinding Brussel-Gent en de aanvullende spoorweg via Aalst. Op de grens met Melle en met Gentbrugge liggen het goederenstation en het station voor personenverkeer Merelbeke naast elkaar<sup>34</sup>. De aanvullende as heeft verder stations in Melle, Gontrode, Moortsele en Scheldewindeke.

*kaart 28: situering recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen*

Kaart 28 geeft ook recreatieve routes weer. Zij behoren tot de verkeers- en vervoersstructuur. Vier bewegwijzerde fietscircuits doen de gemeente aan:

- Vlaanderen fietsroute, langs Ringvaart en Fraterstraat;
- Scheldevalleiroute 1 (start markt Zwijnaarde);
- Rodelandroute 1 (start dorpsplein Merelbeke);
- Rodelandroute 2 (start Oosterzele).

Daarnaast zijn twee wandelroutes (gedeeltelijk) in de gemeente uitgestippeld:

- Kapellekenspad (rond Melsen);
- GR 122 (traject Hulst-Doornik, langs Munte).

De wandelpaden 'Wandelen in Merelbeke' worden momenteel geactualiseerd en werden niet op kaart aangebracht.

<sup>34</sup> Tijdens de ochtenspits (tussen 7.00 en 8.00) geven zes treinen aansluiting naar Gent-Sint-Pieters vanuit het station Merelbeke en rijden er drie treinen naar Aalst. Heel de dag door (van 6.30 tot 20.30) is er om het uur een rechtstreekse verbinding met Gent-Sint-Pieters.

### 3.4.3. Elementen van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

kaart 41: *bestaande verkeers- en vervoersstructuur*

De ligging van Merelbeke nabij Gent is eveneens merkbaar in de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur. Een sterke verdichting van de verschillende infrastructuren en knooppunten treed op naar het noorden toe. In het zuiden van de gemeente zijn vooral lokale verbindingen en ontsluitingen aanwezig.

Binnen de ruimtelijke verkeersstructuur in Merelbeke worden onder meer volgende structuurbepalende elementen aangeduid.

- E40, R4/Guldensporenlaan en Ringvaart vormen een **bundel van infrastructuren op Vlaams en grootstedelijk niveau**. Belangrijk is de nabijheid van E17.
- **Bundels van infrastructuren en netwerken op gemeentelijk én bovenlokaal niveau** worden gevormd door de combinaties van openbaar personenverkeer (buslijnen) met een aantal auto-infrastructuren van lokaal en bovenlokaal niveau. Het zijn in belangrijke mate (de buslijnen 16-18 wijken op een aantal plaatsen van deze route af) de Hundelgemsesteenweg, de Gaversesteenweg (met buslijn 48) en de Zwijnaardsesteenweg. Bijna alle autoverkeer is genoodzaakt van deze assen gebruik te maken. Ook het fietsnetwerk met onder meer een as langs de Schelde kan worden bekeken als een dergelijke bundel. De Poelstraat vormt een verbinding met Oosterzele.
- De belangrijkste **auto-infrastructuren op (boven)lokaal niveau** zijn de Molenstraat met een verbindende functie tussen Gaverse- en Hundelgemsesteenweg, de Koningin Astridlaan en Stas de Richellelaan als ontsluiting voor Bottelare en verbinding tussen Poelstraat en Hundelgemsesteenweg. De Burgemeester Van Gansberghelaan maakt de verbinding tussen de Poelstraat en de oude deukern Lemberge. Lembergsesteenweg geeft verbinding naar Oosterzele.
- Op het gemeentelijk grondgebied zijn geen multimodale knooppunten met aansluiting van spoor- en wegverkeer aanwezig. Het **station** Merelbeke ligt slechts op een 100-tal meter buiten de gemeente op grondgebied van de gemeente Melle en is vooral van belang voor de bewoners van Flora. Inzake openbaar vervoer bestaat een sterke gerichtheid naar het station van Gent-Sint-Pieters en het tramstation Zuid. Nabij de gemeentegrenzen zijn er verder de stations in Scheldewindeke, Moortsele, Gontrode en Melle.
- De ligging van het **vormingsstation** Merelbeke op de lijn Zeebrugge-Gent-Wetteren-Aalst-Denderleeuw-Aat-Parijs heeft belangrijke ruimtelijke gevolgen voor de wijk Flora (barrière, geluidsoverlast,...).
- Structurerende **unimodale knooppunten voor het autoverkeer** zijn het oprittencomplex Melle met verbinding tussen E40 en R4, de oprit voor de R4 aan de Hundelgemsesteenweg en de knopen van deze steenweg met de Guldensporenlaan en de Zwijnaardsesteenweg. Ten noordwesten van de gemeente heeft men tenslotte het knooppunt tussen E17 en E40. Het complex nabij Melle wordt op verschillende manieren gebruikt en heeft een onoverzichtelijke structuur. Ook het knooppunt tussen Hundelgemse- en Gaversesteenweg is structurerend voor het autoverkeer.
- Flora en Merelbeke-centrum zijn te typeren als **gebieden met hoge bereikbaarheid voor zowel openbaar personenvervoer als autoverkeer**. Een lagere frequentie bestaat voor de kernen van Schelderode, Melsen, en Lemberge. Het best bereikbaar voor beide modi zijn de omgeving van de op- en afrit van de E40 en de K.M.O.-zone aan de Zwijnaardsesteenweg.
- Nagenoeg **uitsluitend bereikbaar voor autoverkeer** is het gebied tussen Guldensporenlaan en E40 en het industriegebied aan de Sluisweg. Ook Munte is moeilijk bereikbaar met een ander vervoermiddel (te voet, fiets,...) of met het openbaar vervoer.

- Gebieden met **matige interne bereikbaarheid** zijn de gebieden met een sterke natuurlijke structuur, zoals de valleien van de Schelde, de Driesbeek en de Kerkesbeek. Ook de Makegembossen zijn slechts matig bereikbaar.

### 3.5. Bestaande landschappelijke structuur

#### 3.5.1. Definitie

Het landschap is de specifieke morfologische schikking van de verschillende elementen en componenten in de ruimte. Het is 'de resultante' van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch milieu), het biotisch milieu en de menselijke activiteiten<sup>35</sup>. Deze schikking geeft aanleiding tot een specifiek functioneren, een specifieke visuele beleving en een specifiek menselijk ruimtegebruik. Vanuit deze invalshoeken vormt het landschap een aparte deelstructuur met een eigen functionering.



#### 3.5.2. Bronnen en profiel

Een belangrijk deel van Merelbeke heeft een sterke landschappelijke dynamiek gekend door de verschillende vormen van recente suburbanisatie vanuit Gent. Eerder werden al belangrijke veranderingen genoteerd door de aanleg van de spoorlijn en het rangeerstation Merelbeke. Uit de evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur blijkt dat het landschap van Merelbeke in de twintigste eeuw onderhevig was aan ingrijpende veranderingen. Hierdoor zijn enkele typerende hedendaagse landschappelijke relictten ontstaan die net als oudere elementen kunnen bestempeld worden als cultuurhistorisch erfgoed. De verschillende villa's en een aantal tuinwijken vormen hiervan slechts een voorbeeld.

Ook het fysisch systeem vormt een belangrijke basis voor de landschapsanalyse. Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk II, punt 2. Een andere belangrijke referentie is de inventarisatie van de traditionele landschappen<sup>36</sup>. Dit tijds- en schaalgebonden document kan ons toch inzicht verschaffen in de dynamische wisselwerking waarvan het landschap de resultante is.

#### *Traditionele landschappen*

In Merelbeke zijn drie traditionele landschappen te onderscheiden<sup>37</sup>:

- het **Gentse** met beperkte aanwezigheid van elementen van het traditionele landschap;
- het **Scheldebekken van Gent tot Doornik** (921020), als zuidelijke uitloper van de Vlaamse Vallei met de relictten van de Scheldemeersen, de door kanalisatie afgesneden meanders met oeverwallen, de steile dalwand en relictten van de steenbakkerijen;
- het **Land van Wetteren-Lede** (220100), als deel van de zandleem- en leemstreek van Binnen-Vlaanderen, gekenmerkt als de sterk verstedelijkte gemeenten in de forenzenwoonzone van Gent, de dichte bebouwing en de lintbebouwing in het landelijk gebied, de verspreide boscompartimenten en een erfgoed gevormd door geïsoleerde monumenten.

Ten westen van de Schelde ligt het zondig Leie- en Schelde-interfluvium, ten noordoosten ligt de Scheldevallei stroomafwaarts Gent.

<sup>35</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, integrale versie conform aan het Besl. VI. Reg. van 23.09.97 en het decreet van 17.12.1997, pp. 94-95.

<sup>36</sup> Het concept van traditionele landschappen werd geïntroduceerd in 1985. Ze werden gedefinieerd als zijnde landschappen die niet of slechts in beperkte mate gewijzigd werden door de grootschalige ingrepen die sedert de industriële revolutie mogelijk waren. Het vormt een chronologische benadering van het landschap.

<sup>37</sup> Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, concept informatief gedeelte, juli 1999, GEDAS.

*kaart 42: atlas van de relictten van de traditionele landschappen voor de provincie Oost-Vlaanderen*

In 1997 werd op initiatief van het Vlaams Gewest gestart met de opmaak van een landschapsatlas voor de verschillende provincies. De 'Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie Oost-Vlaanderen' werd afgewerkt in 1999<sup>38</sup>. De atlas geeft een overzicht van relictzones, lijn- en puntrelictten ankerplaatsen en zichtpunten.

Volgende ankerplaatsen worden onderscheiden:

- 'Scheldemeersen tussen Zevergem en Schelderode', een alluviaal gebied voornamelijk onder graslanden en bos met opvallend op de steilrand de kerk en het kasteel van Schelderode;
- 'Merelbeekse bossen', met o.a. Muntekouter, een hoog gelegen open gebied een steile noordhelling met aan de voet bos en landbouw op de best gedraineerde stukken;

Zij hebben een belangrijke landschapshistorische waarde door de sterk geconserveerde samenhang en aanwezigheid van historische landschapsrelictten.

Relictzones zijn worden vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van dergelijke relictten. De ruimtelijke samenhang kan slechts in beperktere mate worden waargenomen of is zelfs verdwenen. Relictzones in Merlebeke zijn:

- de Scheldevallei van Gavere tot Gent;
- de kasteelparken Melle-Merlebeke (kasteel Gentbos, kasteel Ter Heide en omgeving Vurtzak);
- de oud-bosrelictzone bij Melle-Merlebeke (met de ankerplaats Merelbeekse bossen);
- de Betsbergse bossen in het zuidoosten langs de Driesbeekvallei.

Vanuit de beschrijving in deze atlas kan volgend profiel voor Merlebeke worden afgeleid.

Het noorden van de gemeente Merlebeke kent een sterk verstedelijkt landschap. Nieuwe landschappelijke elementen doorsnijden de gemeente in het noorden onder de vorm van grote infrastructuur (Ringvaart, autosnelweg, spoorwegen,...). De verstedelijking zet zich, ook landschappelijk, verder door naar het zuiden: nieuwe linten worden gevormd, open ruimte wordt aangesneden voor verkavelingen, proefstations... . Bovendien zijn met de verandering van landbouwtechnieken verschillende elementen van het traditionele landschap verloren gegaan. Kleine landschapselementen hebben aan economische waarde ingeboet en worden niet langer onderhouden. De ruilverkaveling Melsen zorgde voor een sterke verandering van de oorspronkelijke percelering, de omgeving van Lemberge werd voor grootschalige aanpak van proefstations ingericht, ... Toch bleven een aantal relictten van het traditionele landschap bewaard: Makegebossen (zij het vrij sterk versnipperd) is herkenbaar als boscomplex; de Scheldevallei behield haar open ruimte (zij het met een meer gesloten karakter door de populierenaanplantingen); in Driesbeek- en Kerkesbeekvallei zijn nog een aantal restanten van het cultuurlandschap aanwezig; de verschillende kasteelparken (Gentbos, Mijleke,...) bestaan nog (zij het dat de samenhang ertussen volledig is teloor gegaan).

### *Archeologisch potentieel*

Tot het jaar 2000 stond Merlebeke niet vermeld op de kaart van het archeologisch cultuurpatrimonium. Tijdens grootschalige bouwprojecten in de periode 2000-2004 bleek op diverse plaatsen dat de regio wel degelijk archeologisch potentieel heeft (contouren grafcircels uit de Bronstijd; bewoningsresten uit IJzertijd-, Gallo-Romeinse, en Middeleeuwse periode;

<sup>38</sup> (Antrop et al, 1999)

Merovingisch grafveld; Middeleeuwse pottenbakkersoven en motte; diverse artefacten). De vondsten geven reeds een continuüm aan van menselijke aanwezigheid sinds de Steentijden.

Tastbaar bewijs hiervan werd gevonden op de sites Axxes (Ringvaartzone); Caritas (Poelstraat) en de verkavelingen Dijsegem, Potaardeberg en Notelaarstraat. Bijzondere aandachtsgebieden zijn: de zandruigen rond Munte/Moortsele; de Scheldevallei en de valleiranden en de open percelen langsheen de grote verkeersassen Hundelgemse Steenweg en Oude Gaverse Steenweg. Een werkgroep lokale erfgoedzorg & archeologie verzorgt, sinds eind 2000, onder de naam ArchEome, de opvolging van archeologische activiteiten in groot-Merelbeke

### 3.5.3. Elementen van de bestaande landschappelijke structuur

*kaart 43: bestaande landschappelijke structuur*

Voor de landschappelijke structuur zijn verschillende soorten elementen structuurbepalend voor Merelbeke.

- De **steilranden** van Muntekouter markeren een duidelijke overgang van het landschap. Langs de Scheldevallei, ingesneden door de Hollebeekvallei is er de steilrand van Melsen en Schelderode. Na insnijding door de Hollebeek is er nog een vrij sterke steilrand vanuit de Scheldevallei naar het gebied op de Potaardeberg.
- De **hellingen** van Muntekouter, maar ook van de heuvelrug Bottelare-Lemberge zijn tekenend voor aanvang van het heuvelgebied in het zuidoosten van de gemeente. De zuidelijke flank van de Potaardeberg accentueert de ligging van de Hollebeek als grens van een residentieel verstedelijkt gebied.
- Merelbeke-**donk** is als verheven element met de aanwezige woningen, landbouwbedrijf en akkerbouw een van de belangrijkste donken in de vallei van de Bovenschelde.
- **Structuurbepalende rivieren, beken en kanalen** in Merelbeke zijn de in belangrijke mate ingedijkte Schelde en de Melsenbeek in het westen, van zuid naar noord de Molenbeek, de Schragebeek en Moortelbeek met het voormalige wateropvangbekken, de Hollebeek en de Schellebellebeek en tenslotte in het oosten de Driesbeek met de buiten het grondgebied aantakende Kerkesbeek. De Ringvaart zorgt voor een belangrijke insnijding door haar lage ligging ten oosten van het sluiscomplex. Bovendien vormt zij als het ware een duidelijke grens tussen het randstedelijke Flora en het voorstedelijke Merelbeke.
- **De bos en parkelementen** komen vooral voor in het zuidelijk deel van de gemeente. Het bossencomplex Makegebossen is veruit de grootste met het Harentbeekbos, het Bruinbos, het Nerenbos, en het Makegebos. Het Makenbos is hiervan afgescheiden door Hundelgemsesteenweg en de bebouwing rond Biest. Het bos sluit aan bij de boselementen langs Driesbeek met o.a. Bottelaarse Vijvers. Behalve Behalve Gentbos is ook de bebouwing ten noorden van Kwenenbos met aansluitend het park structuurbepalend langs de Hollebeek. Gentbos vormt bovendien samen met Vurtzak - Ter Heide één van de grote bos- en parkelementen ten zuiden van Gent. In Merelbeke-centrum zijn de parken Mijle, Blauwhuis, en het park aan Kerkstraat-Gaversesteenweg bepalend voor de landschappelijke structuur. In Flora is er Ten Berg. Liedermeerspark vormt een belangrijk groenelement langs de Schelde. Verder stroomopwaarts zijn er naast de kasteelparken op de steilrand (Melsen en Schelderode) de verschillende populierenaanplantingen in de vallei zelf. Zij tekenen de vroegere keiontginningen in de vallei.
- **De sterke aanwezigheid van biotische landschapselementen** verbindt slechts gedeeltelijk de verschillende boscomplexen en parken Makegebos, Gentbos en Vurtzak. Ze markeert vooral de overgang van meer zandige bodems in het noorden naar de meer lemige bodems ten zuiden. Er bestaat in een aantal gevallen een relatie met de vochtige

waterhuishouding in dit gebied met ondiepe voor water ondoordringbare lagen. De ontwikkeling van de landbouw in dit gebied is er echter minstens even sterk aan gerelateerd.

- De **meersen** in de vallei van de Schelde bepalen het landschap. De populieren-aanplantingen geven de vallei vooral in het zuiden een meer gesloten karakter.
- Een aantal **infrastructuren** doorsnijden het landschap. Vooral E40 en E17 met hun verhoogde bermen doorsnijden het landschap. R4 vormt één geheel met Ringvaart.
- **Bebouwing** komt zowat overal voor in de gemeente. Door de talrijke residentiële verkavelingen (dikwijls met een doolhofstructuur) en de verspreide bebouwing zijn bijna nergens duidelijke grenzen voor het bebouwde gebied aanwezig. Rond de oorspronkelijke kernen van Melsen, Schelderode, Bottelare en Lemberge zijn als het ware nevelvlekken van bebouwing gevormd. Merelbeke-centrum kent sterke uitbreidingen naar het zuidoosten en het zuidwesten. De verkavelingen ten zuiden van de Ringvaart zijn meestal als 'standaardverkavelingen' te kenmerken en hebben door hun aaneenschakeling naast elkaar een doolhofstructuur gekregen. De doolhofstructuur is evenzeer terug te vinden in Flora, maar hier hebben een aantal van de verkavelingen een eigen landschappelijk karakter gekregen.
- De **valleiranddorpen** Melsen en Schelderode overheersen de Scheldevallei. De kerk en het kasteel fungeren als baken voor elk van deze kernen. Dit is vooral een duidelijk kenmerk voor Schelderode.
- De **kouterdorpen** Bottelare, Munte, en in mindere mate Lemberge kenmerken het landschap in het zuidoosten van de gemeente. Munte heeft hier als kern een zeer belangrijke waarde met belangrijke cultuurhistorische relictten. De kerk van Bottelare overheerst als baken een ruim gebied.
- De **lintbebouwing** langs Hundelgemsesteenweg en Gaversesesteenweg doorsnijdt de gehele gemeente. Slechts een beperkt aantal open ruimtecorridors zijn aanwezig waardoor de (dikwijls automobiele) beleving van de landschapselementen nagenoeg nihil is. Slechts plaatselijk zijn er een aantal doorkijken naar Scheldevalle of Makegembossen. Ook langs Konigin Astridlaan en Poelstraat komen dergelijke vormen en aanzetten van lintbebouwing voor. In Flora is de verdichtte bebouwing langs Hundelgemsesteenweg kenmerkend. De inrichting langs deze steenwegen is sterk gericht op de beleving vanuit de auto.
- **Serres** tekenen het landschap in Merelbeke. Zijn van structuurbepalend belang voor de landschappelijke structuur door hun geconcentreerde ligging en/of grote schaal in Kwenenbos, tussen Kwenenbos en Schelderode, ten noordoosten van Melsen, rond het Gentbos en ten westen van Lemberge.
- **Grootschalige bebouwing** fungeert mee als baken rond het sluizencomplex, maar is evenzeer structuurbepalend ten zuiden van E40 (campus universiteit, klinieken,...). De proefstations bepalen het agrarische landschap ten oosten van Lemberge als centrale ontginningscentra van het gebied.
- Concentraties van gebouwen met een specifieke vorm zijn terug te vinden in de **bedrijvenparken**. Het terrein Zwijnaardsesteenweg doorsnijdt de Scheldevallei. Ambachtsweg is sterk geïntegreerd binnen de bebouwing van Merelbeke-centrum en Industriepark bakent het bosgebied Vurtzak af.
- **Bakens** markeren het landschap van Merelbeke. Te onderscheiden zijn de watertoren, het sluizencomplex en de masten op de kouter van Munte.

## 4. Zeven deelgebieden

Als vierde stap in de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur worden in Merelbeke een aantal deelgebieden aangeduid. Dit zijn complexe ruimten (ook wel ruimtelijke systemen genoemd) waarvan de ruimtelijke structuur wordt bepaald door de specifieke interactie van elementen van de vijf besproken deelstructuren. Zij zijn 'vensters' van waaruit naar het gebied wordt gekeken. Elk deelgebied heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. Het vervult een bepaalde rol in de ruimtelijke structuur van Merelbeke. De keuze van deelgebieden is niet waardenvrij. Zij vormt een aanloop naar de gewenste ruimtelijke structuur en de keuzes die daarin worden gemaakt<sup>39</sup>. De genoemde *deelgebieden* worden in het richtinggevend gedeelte vertaald naar *deelruimten* als beleidsbegrip.

### 4.1. Randstedelijk gebied Flora

Kenmerkend voor Flora is de opdeling in verschillende delen: de spoorlijn Gent-Brussel vormt een echte barrière doorheen het gebied.

Ten noorden is vooral het kerkplein en omgeving een structuurbepalende plek. De school langs H. Consciencestraat vormt een andere open plek in dit vrij dicht bebouwde gebied. Het vormingsstation vormt een sterke scheiding met Gentbrugge. Het station Merelbeke wordt intensief gebruikt. De omgeving wordt ingevuld door een beperkt aantal handels- en horecazaken en is weinig aantrekkelijk. Langs Fraterstraat komen een beperkt aantal handelszaken voor. In het zuiden van het gebied ligt het kasteel Varens met enige sportinfrastructuur in Melle.

Ten zuiden zijn Liedermeerspark en het hoger gelegen Ten Berg structuurbepalende open plekken. Fraterstraat vormt een bijkomende as naast Hundelgemsesteenweg. De aanwezigheid aan residentieel groen is vrij belangrijk net als een aantal typische residentiële wijken met een sterk tuinwijkarakter. Verschillende locaties met tuinbouwbedrijvigheid worden afgebouwd.

### 4.2. De infrastructuurbundel

Kenmerkend voor de infrastructuurbundel is dat de natuurlijke structuur in belangrijke mate wordt bepaald door restgroen en door parken die aansluiten bij de grootschalige geïsoleerde nederzettingen. De activiteiten zijn in belangrijke mate geënt op de R4, de Guldensporenlaan en de E40. Het landschapsbeeld is in belangrijke mate door 'de vallei van de Ringvaart', het sluizencomplex en de bruggen over de Ringvaart enerzijds en ten zuiden van E40 door het aanwezige parkgebied. De ruimtelijk-economische structuur heeft voornamelijk een bovenlokaal karakter, geënt op de bundel van bovenlokale infrastructuur. Het gebied functioneert vrij onafhankelijk van Merelbeke. De berm van de E40 ten noorden van Merelbeke-centrum vormt een duidelijk landschappelijke grens evenals de open landbouwgebieden in Lemberge. Ten oosten van Merelbeke-centrum wordt de overgang bepaald door de bedrijventerreinen met een meer lokaal karakter.

<sup>39</sup> Zie ook: Van den Boeck, P., Ruimtelijke structuur – een systematische aanpak bij het opmaken van structuurschetsen, niet gepubliceerd eindwerk, september 1997; Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Eerste concept voorontwerp, december 1998; Universiteit Gent, K.U.Leuven, Studiegroep Omgeving, Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, Startnota, maart 1998.

### 4.3. Voorstedelijk kerngebied Merelbeke-centrum

Het centrumgebied van Merelbeke-centrum vormt een centrale plek voor de gehele gemeente door de vestiging van zowel administratieve als culturele diensten en een sterke aanwezigheid van handelszaken. Het plein heeft in de eerste plaats een verkeersfunctie, is sterk gericht op Hundelgemsesteenweg en heeft verder slechts een beperkte waarde. Vlakbij dit centrumgebied ligt de bovenlokale recreatieve pool voor de gemeente aan Sportstraat.

Het gebied ten noordwesten van Merelbeke-centrum, en meer bepaald het gebied Kuiel, wordt gekenmerkt door de talrijke kleinere en middelgrote bedrijven, het kasteelpark Blauwhuis en de secundaire school. Melsenbeek en tijkarm van de Schelde vormen de grens met de Scheldevallei

In het (noord-)oosten vormen Schellebellebeek en haar zijbeken de drager van een aantal open ruimten in het gebied. Voor het gebied ten zuiden en ten oosten vormt de kerk een bak door de sterke aanwezigheid van open ruimten op de helling naar de vallei van deze beek. Deze open ruimte wordt omsloten door lintbebouwing langs Geraardbergsevoetweg en het bedrijventerrein Roskam dat sterk met de bebouwing van het gebied is verweven. Industripark vormt een randgebied.

Ten zuiden vormt de Crookwijk één van de zuidelijke residentiële uitbreidingen van de gemeente, ten zuiden van Lamstraat begrensd door open ruimte. Molenkouter vormt een openruimte vinger in het centrumgebied en vormt de scheiding met de residentiële bebouwing op de Potaardeberg. De helling naar de vallei van de Hollebeek begrensd dit door verkavelingen ingenomen gebied in het zuiden. Op de steilrand naar de Scheldevallei ligt een vrij ruim open gebied met in het noorden een kasteelpark. Lintbebouwing langs Gaversesteenweg verhindert het zicht op deze steilrand.

### 4.4. Valleiranddorpen

Melsen en Schelderode zijn echte steilranddorpen die ook landschappelijk de Scheldevallei overheersen. Kwenenbos kan evenzeer als valleiranddorp worden aangeduid. Tussen de verschillende dorpen zijn nog een aantal open ruimtecorridors aanwezig (Molenbeek ten zuiden van Melsen, Schragebeek en Hollebeek als valleien en de open ruimte tussen Schelderode en Kwenenbos als (gedeeltelijk) open landbouwgebied. Een aantal invullingen en de lintbebouwing langs Gaversesteenweg zorgen ervoor dat deze sterk zijn vernauwd.

### 4.5. Kleinschalig, gesloten verwevingsgebied

Het kleinschalig gesloten verwevingsgebied vormt een markante landschappelijke terreinovergang op Vlaams niveau. Het gebied wordt gekenmerkt door de grotere boscomplexen Makegebossen, Gentbos en Vurtzak en de verschillende kleine landschapselementen rond deze bossen.

Het gebied wordt doorsneden door de noord-zuid linten gevormd langs Hundelgemsesteenweg. Een beperkt aantal doorzichten zijn aanwezig. Ook langs Poelstraat zijn aanzetten er tot lintvorming.

Het gebied vormt het brongebied van Schragebeek, Hollebeek en Schellebellebeek-Morelsgoedbeek.

Ten zuidoosten wordt het gebied begrensd door Biest langs Hundelgemsesteenweg, en (de uitlopers van) de kernen Bottelare en Lemberge. In het noorden vormt de bebouwing van Merelbeke-centrum de grens. Ten noordwesten sluiten de valleiranddorpen het gebied af.



## 4.6. Zuidelijk aaneengesloten open ruimtegebied

Het zuidelijk aaneengesloten open ruimte gebied stemt nagenoeg overeen met het stroomgebied van Driesbeek/Molenbeek/Gondebeek. De afwisseling tussen open kouters en de meer gesloten valleien bepalen het landschap. Het landbouwgebruik is bepalend in het gebied. De helling ten zuiden van Bottelare-Lemberge en de volledige kouter van Munte worden omwille van de vruchtbare zandleemgronden nagenoeg volledig ingenomen door akkerbouw. In de valleien van Driesbeek en Kerkesbeek is er een sterkere aanwezigheid van weilanden. De kleinere, dikwijls (voormalige) agrarische nederzettingen (soms gegroepeerd in gehuchten zoals Bottelaredries, Zink) aan de rand van de eigenlijke vallei, zijn kenmerkend.

In het noorden wordt het gebied sterk begrensd door Bottelare en Lemberge hun respectievelijke uitlopers van lintbebouwing. De open ruimte tussen beide kernen slibt dicht. Langs Kon. Astridlaan, ten westen van Bottelare heeft men slechts een bepaald aantal doorkijken naar het gebied. Ten oosten van Lemberge bepalen de profstations het landschap. De kerk van Bottelare vormt een belangrijk baken op deze heuvelrug.

De zuidelijke kouter is bijna volledig open gebleven. Munte vormt bovenop de steilranden een kleine woonkern. Een aantal alleenstaande woningen en kleinere woninggroepen op de kouter staan in relatie tot deze kern. Ten oosten sluit de kern bijna volledig aan bij Hundelgemsesteenweg.

Ten oosten van Hundelgemsesteenweg wordt de landschappelijke structuur bepaald door militaire zendmasten. Zij vormen een belangrijk baken in het zuiden van de gemeente en sluiten nauw aan bij de context van de kouter die, met haar bunkers, tot een militaire verdedigingslinie werd uitgebouwd.

## 4.7. Scheldevallei

De Scheldevallei, als specifiek landschap op Vlaams niveau, heeft een open ruimte karakter. Voor de natuurlijke structuur heeft zij een verbindende functie op Vlaams niveau en is ze een belangrijke drager voor de natuurlijke structuur van Merelbeke. Nederzettingen zijn in het zuiden sporadisch aanwezig. In het noordelijk gedeelte is er de historisch gegroeide nederzetting op de donk van Merelbeke, het bedrijventerrein Nijverheidsweg en de woningen langs Zwijnaardsesteenweg. Het grootste deel van het gebied bestaat uit meersen. Vooral naar het zuiden krijgt het landschap een meer gesloten karakter door de aanplantingen met populieren. Landschappelijk is er de markante terreinovergang met steilrand als reliëfcomponent ten oosten.

## 5. Synthese

*kaart 44: synthese van de bestaande ruimtelijke structuur*

De globale ruimtelijke structuur van Merelbeke bestaat uit verschillende ruimtelijke beelden. De gemeente heeft een noordelijk deel dat volledig is opgeslorpt door de stad en een zuidelijk deel dat reeds in belangrijke mate is gesuburbaniseerd. De verschillende infrastructuren (spoor, Ringvaart, R4, E40, Hundelgemse- en de Gaversesteenweg), de Scheldevallei en een aantal beekvalleien (de Molen-, Schrage-, Holle-, Dries- en Kerkesbeek), een aantal boscomplexen (Makegebossen, Gentbos) en kouters (ter hoogte van Munte en Bottelare) zijn hierbij de belangrijkste structurerende elementen.

In het noorden heeft men het sterk verstedelijkte Flora, het sterk uitgebreide Merelbeke-centrum met een aantal meer landelijke karakteristieken en sterk uitgebouwde gemeenschapsvoorzieningen. Tevens bepalen in toenemende mate de zeer verscheiden grootstedelijke functies langs de infrastructuurbundel het karakter van dit gebied, gaande van een nieuw kantorencomplex tot verschillende proefstations in het spanningsveld met de open ruimte.

Meer naar het zuiden ziet men de verschillende uitbreidingen van een aantal nederzettingkernen, lintbebouwing langs een aantal wegen en verspreide bebouwing. Ondanks deze uitbreidingen worden de grenzen van het voorzieningennetwerk duidelijk. Tussen deze verspreide bebouwing en meer naar het zuidoosten, heeft men tenslotte vele bossen en vrij open kouters en valleien.



## V. Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Uit gesprekken met bevoorrechte getuigen werden aanwijzingen in verband met knelpunten, kwaliteiten en kansen in Merelbeke afgeleid. Met eigen terreinwaarneming, studie van geschreven bronnen en besprekingen in de ambtelijke werkgroep werd deze informatie aangevuld.



# 1. Knelpunten

*kaart 45: ruimtelijke knelpunten*

Voor Merelbeke zijn twee elementen te duiden die algemeen als knelpunt naar voor komen: de onduidelijke identiteit van Merelbeke en de verschillende effecten ten gevolge van de suburbanisatie. Deze twee elementen hebben in belangrijke mate met elkaar te maken. Ze hebben hun negatieve effecten op de ruimtelijke samenhang van verschillende ruimten binnen de gemeente. Ze zorgen tevens voor de vervlakking van de ruimtelijke structuur. Bovendien veroorzaken conflicterende elementen tussen verschillende ruimtelijke functies voor de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Tenslotte ontstaan ook nieuwe ruimtebehoeften en vragen een aantal functies om een juridische zekerheid.

## *Doorbroken natuurlijke en landschappelijke relaties*

De lintbebouwing langs de Hundelgemsesteenweg verbreekt de landschappelijke en natuurlijke relatie tussen Gentbos en Makegembossen en tussen Makenbos en Makegembossen. De zijn bossen bijna onzichtbaar vanaf het openbaar domein. Langs Koningin Astridlaan bedreigt ze samenhang tussen open kouter en valleien. Langs Gaversesteenweg en op de helling van de steilrand van Kwenenbos tot Melsen bedreigt ze de landschappelijke relaties tussen Scheldevallei, steilrand en achterliggende gebieden, evenals de typerende landschappelijke relatie tussen de dorpskernen en de Scheldevallei met hun ligging bovenop de steilrand. De natuurlijke relatie tussen Gentbos en Scheldevallei langs Hollebeek is verbroken door het gemeentelijk containerpark en bebouwing langs de Gaverse- en Hundelgemsesteenweg. Nijverheidsweg en voetbalveld Zwijnaardsesteenweg doorbreekt en versnipperd zowel het landschap als de natuurlijke structuur in de Scheldevallei.

## *Versnipperde bosstructuur*

Ondanks de sterke aanwezigheid zijn de bossen sterk versnipperd. Het boscomplex van de Makegembossen komt niet als één geheel naar voor. Het Gentbos bestaat uit verschillende snippers. De bossen en parken in het westen worden bedreigd met verdere versnippering door de uitbreiding van de verschillende functies op een sterk ontsloten ligging.

## *Verspreide bebouwing*

De verspreide bebouwing van zowel serres als villa's geeft een uniform beeld van de gemeente van kleinere percelen, restanten open ruimte met daartussen bebouwing. De bebouwing van de verschillende kernen is bovendien verder uitgesmeerd waardoor de kernen zelf in de verdrukking komen. Zij evolueren naar veeleer toevallige concentraties binnen een grotere nevelvlek van bebouwing. De kernen zijn niet meer af te lijnen, verschillende gehuchten zijn niet langer te onderscheiden. Serrebouw komt toevallig veel voor in de gemeente in verhouding tot andere gemeenten, maar is er binnen zowat overal aanwezig.

## *Verlies aan eigenheid in de dorpskernen*

Verlies aan landschappelijke eigenheid in de dorpskernen heeft te maken met verschillende elementen. Er is het verlies aan karakteristieke gebouwen en andere elementen door vervanging met losstaande nieuwbouw (Merelbeke, Bottelare,...). Ook het verlies van de

dorpspleinfunctie, zowel als centrale ontmoetingsplaats als concentratie van gemeenschapsvoorzieningen en/of kleinhandel (Merelbeke, Melsen, Flora) en het doorsnijden van de kern door verkeersassen (Merelbeke, Bottelare, Schelderode, Melsen) wordt als knelpunt aangegeven. In Merelbeke-centrum ontbreekt bijvoorbeeld een duidelijke ruimtelijke afbakening van het dorpsplein. Er dient bovendien gelet op de verzorging van de verschillende openbare ruimten in de gemeente.

Ook de centrumfunctie van verschillende kernen (Munte, Lemberge, Melsen en Schelderode) gaat achteruit. In de kernen bestaat een behoefte aan verschillende soorten gemeenschapsvoorzieningen (recreatie, ontmoetingsplaatsen, lokale bibliotheek,...). Kleinhandel verdwijnt in de verschillende kernen.

In Merelbeke-centrum bestaat een behoefte aan naar grootschaligere plaatsen voor festiviteiten, exposities en andere evenementen.

### *Lintbebouwing*

Naast het doorbreken van de landschappelijke relaties (zie hoger), veroorzaakt de lintbebouwing langs zowel Hundelgemse- als Gaversesteenweg een ééntonig beeld van bebouwing in de gemeente. De diverse gebieden (open kouters, bossen, Scheldevallei, kernen,...) worden niet langer als te onderscheiden delen waargenomen. Ook langs Koningin Astridlaan, Poelstraat en Burg. Van Gansberghelaan is lintbebouwing aanwezig.

### *Doolhofverkavelingen*

Verkavelingen komen voor als een doolhof. Er is geen duidelijke structuur te herkennen, de leesbaarheid is beperkt door hun interne éénvormigheid. Bovendien zijn deze verschillende verkavelingen overal sterk gelijkend zonder bijvoorbeeld een afleesbare hiërarchie in het stratenpatroon. Voorbeelden van dergelijke verkavelingen zijn te vinden in Flora, de verkaveling Beukenstraat-Wilgenstraat, de Croockwijk en de Begoniastraat.

Bij het verkavelen werd bovendien meermaals onvoldoende aandacht geschonken aan het openbaar domein en werd geen of onvoldoende gemeenschappelijke speel- en ontmoetingsruimte en andere gemeenschapsfuncties voorzien.

### *Conflicterende en moeilijk toegankelijke recreatieve voorzieningen*

Door de sterke versnippering van infrastructuur in het noorden zijn een aantal voorzieningen moeilijk bereikbaar (Liedermeerspark, de vraag naar overdekte recreatieve ruimte in Flora).

Andere (potentiële) recreatieve groenvoorzieningen zijn beperkt toegankelijk (Ten Berg, Olmstraat, nieuwe jeugdlokale Valleiweg, de speelpleinen op de scholen). Voor de jeugd is er behoefte aan een uitgestrekt speelbos, waar eveneens buiten de voorziene paden mag worden gespeeld. Op dit ogenblik wordt het Gentbos en een deel van de Makegebossen op die manier oneigenlijk gebruikt.

Een aantal jeugdverenigingen leven in onzekerheid omwille van het zonevreemd karakter, de onzekere toekomst van hun huisvesting of andere conflicterende elementen (CJT, jeugdlokale Bergstraat en Valleiweg, jeugdcentrum Hundelgemsesteenweg).

### *(Over-)verzadigde en conflicterende sportvoorzieningen*

De terreinen aan de Sportstraat hebben een bovenlokale uitstraling. Ze zijn echter verzadigd voor gebruik in competitieverband. Bovendien is er vraag naar andersoortige sportterreinen

zoals een atletiekpiste. Zowel in Merelbeke-centrum als in de meer zuidelijk gelegen kernen ziet men de afwezigheid of een tekort aan (vernieuwende) recreatieve sportvoorzieningen. Bovendien dienen een aantal sportvoorzieningen op termijn te verdwijnen, zijn zonevreemd of kunnen niet uitbreiden (voetbalvelden Munte, Melsen, Zwijnaardsesteenweg en Koestraat, Plataan).

### *De Scheldevallei als barrière*

De verkeersafwikkeling van het gebied ten oosten en ten westen van de vallei wordt gescheiden. Overbrugging is enkel mogelijk langs de Zwijnaardsesteenweg en in Gavere. Gaverse- en Hundelgemsesteenweg hebben hierdoor een belangrijke verkeersdragende functie met Merelbeke-centrum als belangrijke trechter.

### *Versnijding door een opeenvolging van infrastructuur in het noorden*

Flora wordt niet alleen afgescheiden van de rest van de gemeente en van Gentbrugge door E40, R4 en Ringvaart, ook intern is dit gebied sterk versneden door spoorwegen en drukke Hundelgemsesteenweg.

De woonomgeving van Plataan is sterk geïsoleerd en de (toekomstige) ruimtelijke ontwikkeling wordt sterk door (geplande) infrastructuur beïnvloed. Woonkwaliteiten zijn er laag door zowel onzekerheid als hinder.

De verschillende infrastructuur met spoor- en wegverkeer veroorzaken lawaaihinder in Flora.

### *Functies gericht op het autoverkeer*

Langs de Hundelgemsesteenweg vestigen zich steeds meer handelsfuncties die gericht zijn op het autoverkeer. Uitsmering van de handelsfunctie over de hele kern van Merelbeke en eruiten, toenemende verkeersdruk en verdere versnijding in onder meer Flora zijn het gevolg.

### *Verlaagde verkeersleefbaarheid door verkeersdruk*

De verkeersintensiteit op Hundelgemsesteenweg ligt tijdens de spits op de grens van de capaciteit. Door de verschillende opstoppingen wordt ook het openbaar vervoer vertraagd en minder aantrekkelijk gemaakt. De verkeersleefbaarheid in de dorpskernen van zowel Merelbeke als Bottelare, Lemberge en Schelderode wordt door het drukke en vooral het snelle doorgaande autoverkeer verlaagd. Toenemend verkeer is zowel merkbaar langs Gaverse- en Hundelgemsesteenweg als langs Koningin Astridlaan, Burgemeester Van Gansberghelaan en Poelstraat.

### *Conflicterende en zonevreemde bedrijvigheid*

Een achttal bedrijven tussen R4 en E40 liggen in een voorbijgestreefde bestemming en kunnen niet uitbreiden of worden in hun toekomstmogelijkheden bedreigd door hun zonevreemde ligging. Andere bedrijven conflicteren met de omliggende woonomgeving of liggen in of aan de rand van belangrijke de openruimte gebieden.

### *Grootschalig grondgebruik van de proefstations*

Grootschalig grondgebruik van de proefstations zorgt voor een zekere uniformisering van het landschap ten westen van Lemberge. Kleinschalige verbindingen worden weggewerkt. De ruimte wordt als een apart, ongekend gebied aanschouwd.

### *Een versnipperde landbouwstructuur*

De opvolging in de landbouw is beperkt. Bovendien worden landbouwgronden die niet langer in cultuur worden gebracht, ingenomen door hobbylandbouwers, natuurfuncties en nederzettingen. Deze versnippering is vooral te merken tussen Merelbeke-centrum en de as Bottelare/Makegebossen. Door deze verschillende claims en de daarmee gepaard gaande kostprijs worden de gronden voor landbouwdoeleinden niet langer rendabel. Bovendien worden de planologische onzekerheid en de hogere milieueisen als problematisch ervaren.

Een sterke vermessing of juist de vermindering aan productiviteit door verschillende randvoorwaarden (V.L.A.R.E.M., G.N.O.P., B.P.A.'s, gewestplan, inrichtingsplannen,...) zorgen voor conflicten tussen landbouw en natuur.



## 2. Kwaliteiten

*kaart 46: ruimtelijke kwaliteiten*

De **ruimtelijke diversiteit** binnen de gemeente is een kwaliteit van Merelbeke waar niet aan voorbij kan worden gegaan. Deze diversiteit uit zich niet enkel in het verschil tussen het meer landelijk deel van de gemeente in het zuiden en het sterk verstedelijkte deel in het noorden. Ook binnen deze gebieden is een sterke diversiteit aanwezig. Bovendien sluiten deze gebieden aan bij de bovenlokale en zelfs Vlaamse ruimtelijke structuur. Ook intern zijn nog elementen van ruimtelijke samenhang en ruimtelijke kwaliteit aanwezig.

### *De nabijheid van Gent*

Er bestaat een zekere wisselwerking met de stad Gent, waarvan Merelbeke een randgemeente vormt. Vanuit Merelbeke wordt gebruik gemaakt van de verschillende centrumfuncties (cultuur, werkgelegenheid, handel, diensten, onderwijs,...) die in de stad aanwezig zijn.



### *Valleien met natuurlijke en landschappelijke waarden*

In de valleien van de Schelde, de Driesbeek en de Kerkesbeek heeft men nog een sterk aaneengesloten open ruimte. Bovendien vormen deze valleigebieden en in de eerste plaats de Scheldevallei, de verbinding tussen de gemeente en de Vlaamse natuurlijke en landschappelijke structuur. De Driesbeekvallei vormt een belangrijk element op provinciaal niveau.

### *Een hoge bebossinggraad: bossen en parken*

De hoge bebossinggraad is een belangrijke karakteristiek van de gemeente. Verschillende **bossen en parken** zijn over de gemeente verspreid. Parken zijn geconcentreerd in het noorden van de gemeente met hun eigen specifieke landschappelijke waarden en hun belangrijke recreatieve en natuurlijke functies. Er zijn bijvoorbeeld het Liedermeerspark met haar belangrijke natuurlijke functie nabij het verstedelijkte Flora, het kasteelpark Mijleke met haar belangrijke landschappelijke waarde, Hof Ten Berg met haar recreatieve uitstraling en de vele parken in de omgeving van de ziekenhuizen in het oostelijk brongebied van de Morelsgoedbeek. Meer naar het zuiden heeft men de boscomplexen Gentbos en Makegembos. Het Makegembos, een uitgestrekt bebost gebied met bovenlokale uitstraling, bezit een belangrijke interne natuurlijke diversiteit in functie van het fysische systeem. Het Gentbos bezit belangrijke recreatieve waarden en wordt gekenmerkt door zowel haar kasteel als haar verschillende vijvers gebonden aan de Hollebeek.

### *Sterke aanwezigheid van groenelementen*

De verschillende groenelementen zorgen voor een zekere samenhang tussen de verschillende boscomplexen (Makegembos, Gentbos, Vurtzak) onderling en zorgen voor aansluiting tussen Makegembos en Driesbeekvallei. Ten westen en ten noorden van Lemberge zorgen zij bovendien voor een gesloten landschap met een sterke eigenheid.

### *Open koutergebieden*

Het vrij goed bewaarde open koutergebied in het zuiden sluit aan bij de open ruimte van de Vlaamse Ardennen. Zeker de kouter van Munte, maar ook delen van de kouter van Bottelare-Lemberge, is door haar aangesloten open ruimte te herkennen. De vrij open kouters, en met name deze van Munte bezit een belangrijke landschappelijke eigenheid.

### *Gemeentelijke voorzieningen (recreatie, sport en andere) met een sterke uitstraling*

Merelbeke-centrum bezit voorzieningen met een sterke uitstraling op de rest van de gemeente en zelfs erbuiten. Dit zorgt voor een zekere ruimtelijke samenhang van de verschillende kernen binnen de gemeente via dit centrum. Er zijn het nieuwe zwembad, de verschillende sportterreinen en de sporthal, de bibliotheek en de gecentraliseerde diensten. Dit zal nog verder worden aangevuld met een cultureel centrum en een degelijk jeugdcentrum. Bovendien hebben niet alleen de diensten maar ook een aantal handelszaken een vrij sterke uitstraling.

### *Verweven economische activiteiten*

Verschillende lokale economische activiteiten zijn sterk verweven met de nederzettingsstructuur in de gemeente. Dit is zeker het geval voor Merelbeke-centrum.

### *Sterk ontsloten economische (onderzoeks)activiteiten*

Verschillende economische- en onderzoeksactiviteiten zijn sterk en vrij direct ontsloten naar de verkeersinfrastructuren van bovenlokaal niveau. Het betreft hierbij zowel de bedrijventerreinen Roskam en Lemberge, als het kantorencomplex, de bedrijven ten zuiden van het Liedermeerspark, de rijksstations en de universiteitsfaculteit. Bovendien zijn de onderzoeksstations geconcentreerd ten oosten van Lemberge, aanluitend met de bedrijventerreinen die ten oosten van Merelbeke-centrum liggen.

### *Goede ontsluiting door stations*

Belangrijke delen van de gemeente zijn vrij goed aangetakt aan het regionale openbaar vervoer. In het noorden en het oosten is er de goede ontsluiting door de stations. Het noordelijk deel van de gemeente, met inbegrip van Merelbeke-centrum is vrij goed ontsloten via het openbaar busvervoer naar zowel het Sint-Pietersstation als naar het stadscentrum.. In het zuiden heeft men bijkomend het station van Moortsele, in het noorden geeft het station 'van Merelbeke een directe ontsluiting naar het Sint-Pietersstation. Dit station is op haar beurt het knooppunt van openbaar vervoer op nationaal en internationaal niveau.

### *Nabijheid van een belangrijk autoverkeersnetwerk*

Merelbeke, en in de eerste plaats het noorden van de gemeente, heeft een zeer goede ontsluiting naar het regionaal en internationaal autoverkeersnetwerk. Er is de nabijheid van het Europees kruispunt van E40 en E17, de aanwezigheid van ontsluitingen naar de R4 rond Gent. In Merelbeke werd een belangrijke toegevoegde waarde gerealiseerd inzake logistieke functies.

### *Dorpskernen met karakteristieke elementen*

In Merelbeke zijn nog een aantal karakteristieke elementen in de verschillende dorpskernen aanwezig. Zeker het kouterdorp Munte, maar ook Schelderode en Melsen op de rand van de steilrand aan de Scheldevallei en Bottelare op de kouter hebben een karakteristieke structuur in de kern met een eigen landschapsbeeld en beschermde monumenten.

### *Landschappelijke bakens*

De verschillende landschappelijke bakens hebben een specifieke eigen waarde en verhogen de leesbaarheid van de gemeente. Er zijn het sluizencomplex samen met de karakteristieke brug en de lager gelegen Ringvaart, de hoger gelegen watertoren tussen de bebouwing en de eerder vermelde masten in het zuiden van de gemeente.



### *Steilranden*

De steilranden vormen een landschappelijke kwaliteit aan de rand van de Scheldevallei en ter hoogte van Munte aan Muntekouter.

### 3. Kansen

*kaart 47: ruimtelijke kansen*

Merelbeke kan zich als een belangrijke schakel profileren aan de rand van Gent. Zowel stedelijke elementen als belangrijke open ruimten zijn in de gemeente aanwezig. Verschillende projecten en een zekere bereidheid in Gent voor de versterking van de band met de stad zijn aanwezig, belangrijke open ruimten worden verder beschermd en belangrijke groene ruimten dringen binnen in het verstedelijkte gebied. De sterke diversiteit in het fysisch systeem biedt mogelijkheden voor de uitbouw van een sterk uitgebalanceerde ruimtelijke structuur waarbij de eigenheid van iedere plek aan bod komt. Daarnaast biedt de sterke betrokkenheid van de bevolking met haar omgeving kansen voor een breed forum tijdens het planningsproces.

#### *De nabijheid van Gent*

De nabijheid van Gent biedt de gemeente mogelijkheden om zich sterk complementair aan de stad te ontwikkelen. Haar open ruimten kunnen hierbij als troef worden uitgespeeld naast de aanwezigheid van haar stedelijk weefsel. Strategische keuzes kunnen worden gemaakt in afweging met de nabijheid van een concentratie aan stedelijke functies.

#### *Open beek- en riviervalleien*

De verdere bescherming van de open beek- en riviervalleien (Driesbeek, Scheldevallei) biedt mogelijkheden tot versterking van de landschappelijke en natuurlijke structuur. Door hun sterke aanwezigheid in de ruimtelijke structuur vormen ze de basis tot de verdere uitbouw van een samenhangende ruimtelijk-natuurlijke en landschappelijke structuur.

#### *Sterke aanwezigheid van bossen en parken*

De verdere bescherming en sterk afbakening van bossen en parken biedt mogelijkheden tot versterking van de landschappelijke en natuurlijke structuur. Merelbeke is rijk aan parken en bossen. Zij kunnen, samen met de open beek- en riviervalleien de basis vormen voor de verdere uitbouw van een samenhangende ruimtelijk-natuurlijke en landschappelijke structuur. De parken in het noorden kunnen de basisruimten vormen voor de te creëren groenruimten binnen de nederzettingsstructuur.

#### *Aanzetten tot een aaneengesloten bosstructuur*

De sterke bebossinggraad in de omgeving van de Makegebossen en het Gentbos biedt mogelijkheden om een aaneengesloten bosstructuur uit te bouwen. Verdere aanzetten daartoe werden gegeven door de bijzondere plannen van aanleg betreffende deze gebieden. Ook bij de zoektocht naar een regionaal bos werd deze potentie erkend.

#### *Mogelijkheden tot aaneensluiting ruimtelijk-natuurlijke en landschappelijke structuren*

Verschillende basiselementen tot het aaneensluiten van de landschappelijke en natuurlijke structuur zijn aanwezig. Het zijn zowel elementen van het fysisch systeem (Hollebeekvallei, zuidelijke helling kouter Bottelare) als aanwezige groenelementen.

Ook binnen het verstedelijkte weefsel bestaan mogelijkheden tot creatie van een aaneengesloten ruimtelijk-natuurlijke en landschappelijke structuur. Basis hiervoor zijn niet alleen de open ruimtes in de vallei van de Schellebellebeek/Morelsgoedbeek en de verschillende parken, ook binnen de infrastructuurbundel geeft een groene invulling of verweving met andere functies potenties tot de versterking van de natuurlijke en de landschappelijke structuur. De verschillende open ruimtegebieden (Scheldevallei, Makegembossen, Gentbos,...) hebben potenties om, in de nabijheid van de stad ontwikkeld te worden tot grote recreatieve open ruimtes. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan fietsnetwerken, wandelroutes, plattelandstoerisme aansluitend bij de Vlaamse Ardennen, de ontwikkeling een netwerk voor waterrecreatie langs de Schelde.

### *Karakteristieke elementen in de kernen als basis voor opwaardering*

De karakteristieke elementen in de kernen bieden mogelijkheden tot het versterken van de identiteit van deze kernen. Bovendien kunnen een aantal onderbenutte gebouwen en terreinen met een voormalige centrale functie, zowel naar functionering als landschappelijk een gedeeltelijk antwoord bieden op de vraag naar ontmoetingsruimte en zo hun centrale functie verder vervullen.

### *Potenties tot ontwikkeling verdichte woonomgevingen met penetratie van open ruimte*

Merelbeke-centrum bezit mogelijkheden om zich te ontwikkelen tot een verdichte woonomgeving met centrale functies enerzijds en met belangrijke penetrerende groene ruimten anderzijds. Met onder meer de Morelsgoedbeek en het kasteel Mijleke zijn nog belangrijke groene ruimten aanwezig die tot de kern van Merelbeke-centrum doordringen. Daarnaast bezit het centrum nog ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe centrale functies (cultureel centrum, sportinfrastructuur, ...) en hebben een aantal handelsactiviteiten een uitstraling tot over de gemeentegrenzen in het zuiden.

Door het verder wegtrekken van tuinbouwbedrijven in Flora ontstaan niet alleen mogelijkheden voor een verdichting van het gebied voor het wonen, maar heeft het gebied ook een aantal potenties om de ruimtelijke structuur leesbaarder te maken en groene openbare ruimten te creëren. Net als in Merelbeke-centrum dient echter verder onderzocht waar dergelijke verdichtingen mogelijk en wenselijk zijn.

Hierbij kunnen de bestaande karakteristieke elementen gebruikt worden om de verschillende woonomgevingen een zekere meerwaarde te geven. Het gaat hier zowel om de omgevingskenmerken (groen karakter, specifieke bebouwingsvormen, helling,...) als de (visuele) koppeling met bepaalde karakteristieke elementen (parken, kerktorens, sluisencomplex,...).

### *De grootstedelijke infrastructuurbundel met een goed ontsloten ruimte*

De aanwezigheid van de grootstedelijke infrastructuurbundel biedt mogelijkheden aan de gemeente om zich ook bovenlokaal verder te profileren en bedrijven aan te trekken. Nieuwe functies kunnen langs deze bundel worden ingeplant zonder de verkeersleefbaarheid in de kernen verder in het gedrang te brengen. De Ringvaart en haar structurende werking op het landschap biedt mogelijkheden tot ontwikkeling van een nieuw, hedendaags landschap. Tenslotte kan de verdere doortrekking van de R4 een verlaging van de verkeersdruk op de Zwijnaardse Steenweg en zo ook het centrum van Merelbeke teweeg brengen.

Ook in de goed ontsloten ruimte ten westen van Merelbeke-centrum zijn mogelijkheden voor een verdere economische ontwikkeling van de gemeente. De nabijheid van het centrum speelt hier een belangrijke rol.

### *Een herkenbare steilrand*

De steilrand van de Schelde kan verder landschappelijke worden versterkt door zowel een gepaste invulling met bijkomende bebouwing, als het vrijhouden van deze randen van bebouwing. Ze kan tevens de basis vormen voor de karakterisering van een aantal nederzettingen en het landschappelijk versterken van een aantal binnenkomende beekvalleien.

### *Ideeschets Driesbeekvallei*

*kaart 48: ideeschets Driesbeekvallei*

De Driesbeekvallei maakt deel uit van het regionaal bos (zie planningscontext) en vormt de verbinding tussen Makegebossen en Aelmoeseneiebos. In het verleden had het gemeentebestuur van Merelbeke de waarde van de vallei reeds ingezien en besloten tot de opmaak van een open ruimte B.P.A. De vallei maakt deel uit van een uitgebreid landschappelijk complex van valleien, kouters en grote bosgebieden. De essentiële open ruimte-functies worden gevrijwaard en versnippering wordt tegengegaan.

Het gebied wordt gestructureerd door de functies natuur en bos in de valleigebieden en landbouw op de kouterflanken. De versterken van deze functies is van belang om de bestaande versnipperde structuur te laten evolueren naar een goed gestructureerd geheel (complex). Diverse ruimtelijke kwaliteitsobjectieven zijn aanwezig om deze opties te ondersteunen: fysisch systeem, integraal waterbeheer, beekvalleien, oude bossen, landschappelijke diversiteit,... . Bestaande bossen worden maximaal beschermd, bosuitbreiding kan worden gerealiseerd.

Rondom de vallei wordt gestreefd naar een buffering ten opzichte van de aangrenzende landbouwfunctie. De ecologische infrastructuur, die zich voornamelijk in de valleien bevindt dient maximaal te worden beschermd en hersteld. Bosuitbreiding en kleine valleibosjes versterken het ecologisch netwerk. Het grootste gedeelte van het gebied is bouwvrij.

De kouters en valleiflanken maken deel uit van het structureel agrarisch gebied. Deze gebieden worden maximaal open gehouden en voorbehouden voor grondgebonden landbouw. De landschappelijk karakteristieke steilranden worden door deze visuele openheid geaccentueerd. Holle wegen zijn hier waardevolle kleine landschapselementen.

De nederzettingsstructuur wordt gerespecteerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen valleigehuchten en kouterbebouwing. Nergens in het plangebied worden nieuwe woningen toegelaten, behalve in de dorpskernen van Munte, Bottelare en Lemberge. De problematiek van de zone-vreemde woningen wordt aangepakt op een gedifferentieerde manier, namelijk in de valleien geldt het strengste regime, in het agrarisch gebied de maximale toepassing van wat volgens het huidige decreet mogelijk is. De cultuurhistorische dimensie wordt opgewaardeerd als onderdeel van het waardevolle landschap.

Ook typische onderdelen van het openbaar domein krijgen een herwaardering. Het netwerk van land- en voetwegen die van oudsher het gebied doorkruisen en de oriëntatie in het landschaps-complex bevorderen, worden bevestigd voor passief recreatief gebruik (wandelen, fietsen). De verbinding tussen de Makegebossen en het Aelmoeseneiebos is van essentieel belang.

## VI. Taakstellingen





# 1. Behoeftte aan bijkomende woningen

## 1.1. Juridische voorraad

### 1.1.1. Onbebouwde percelen 1 januari 1998

Op basis van het overzicht van de vergunde verkavelingen en de daarin bebouwde loten en de feitelijke toestand van alle percelen in de verschillende soorten woongebieden werd op basis van de kadasterkaarten van 1 januari 1999 een overzicht van de beschikbare gronden opgemaakt<sup>40</sup>. Alle gronden waarvan thans juridisch een nieuwe bouwkwavel zou kunnen worden gemaakt, zijn opgenomen, met uitzondering van de percelen waarop actieve glastuinbouwbedrijven zijn gevestigd (zie verder).

De inventaris verdeelt de beschikbare gronden in vijf categorieën. Voor elk van deze categorieën wordt het aantal bouw mogelijkheden aangegeven in de veronderstelling dat er alleen eengezinshuizen worden gebouwd volgens de typologie van de onmiddellijke omgeving.

Binnen verkavelingen worden de bouw mogelijkheden geteld op basis van het aantal onbebouwde loten. Langs zowel uitgeruste als niet-uitgeruste wegen vormt de perceelsbreedte en de bouwwijze (open, halfopen, gesloten) van de omliggende percelen de basis. In binnengebieden wordt het aantal mogelijke percelen rechtstreeks afgeleid van de oppervlakte. Voor de gebieden behorend tot het stedelijk gebied Flora wordt in principe met een stedelijke dichtheid van 25 woningen per ha gerekend, in Merelbeke-centrum zijn dit 20 woningen<sup>41</sup>. Voor de mogelijkheden in het buitengebied wordt de dichtheid van 15 woningen per ha aangehouden.

De B.P.A.'s Liedermeers, Centrum en Lemberge-dorp zijn afzonderlijk geïnventariseerd. Voor deze goedgekeurde B.P.A.'s zijn de bouw mogelijkheden planmatig bepaald of met andere woorden juridisch vastgelegd. In die zin verschillen deze bouw mogelijkheden dan ook essentieel van een niet geordend binnengebied en zijn zij tot op zekere hoogte vergelijkbaar met de verkavelingen. Met de betreffende B.P.A.'s heeft de gemeente bovendien zelf de wil geuit om een bepaald gebied volledig in de lijn van de geformuleerde voorschriften te ontwikkelen. De hogere overheden hebben hun instemming verleend aan de betreffende ontwikkeling van het gebied. In die zin worden de B.P.A.'s kwantitatief verwerkt in de berekening van de juridische voorraad en niet bij de theoretische potenties. De volledige ontwikkeling van het gebied is vastgelegd. Kwalitatief worden zij besproken bij de binnengebieden.

<sup>40</sup> Het gaat om een eigen berekening op basis van de gegevens van het gemeentebestuur van Merelbeke, Afdeling Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Merk op dat de gebruikte kadasterkaarten de goedgekeurde vergunningen van 1998 nog niet aangeven.

<sup>41</sup> Voor het onderscheid stedelijk gebied / buitengebied: zie de afbakingslijn aangegeven in Mens en Ruimte, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, voorstel van actieplan', oktober 2001. Voor het onderhoud tussen de gewenste woondichtheden, zie Mens en Ruimte, 'Afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, hypothese gewenste ruimtelijke structuur – discussienota', 23 februari 2001.

tabel 4: onbebouwde percelen 1 januari 1998<sup>42</sup>

	woongebied			BPA's binnenge- bieden in BPA	verkavelingen			woonuitbr. geb.		totaal
	langs uitgeruste wegen	zonder riolering	binnen- gebieden		in woon-gebied	in woon- uitbreiding- gebied	andere	langs uitgeruste wegen	in binnen- gebieden	
<b>Stedelijk geb.</b>										
Flora	84	4	288	16	143	0	0	0	0	<b>535</b>
Merelbeke- centrum	117	3	245	438	260	0	0	3	178	<b>1244</b>
<b>Buitengeb.</b>										
Kwenenbos	30	0	108		74	0	0	0	59	<b>271</b>
Schelderode	25	0	26		37	15	6	3	290	<b>402</b>
Melsen	22	0	28		43	0	2	0	44	<b>139</b>
Munte	7	0	0		10	4	3	4	105	<b>133</b>
Bottelare	39	3	75		45	0	6	0	80	<b>248</b>
Lemberge	12	0	32	3	39	7	6	0	171	<b>270</b>
<b>totaal</b>	<b>336</b>	<b>10</b>	<b>802</b>	<b>457</b>	<b>651</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>927</b>	<b>3222</b>

bron: telling op basis van kadasterkaarten 1999, gemeente Merelbeke – Studiegroep Omgeving, eigen verwerking

### 1.1.2. Vrijkomend juridisch aanbod

#### Vrijkomend juridisch aanbod 1998 - 2007

Van de percelen langs uitgeruste wegen in het woongebied, in alle goedgekeurde verkavelingen en in de binnengebieden geordend (met wegenis en als perceel) in een BPA kan theoretisch worden verondersteld dat zij allen op de markt kunnen komen voor 2007. Deze percelen worden dan ook als potentieel vrijkomende juridische voorraad aangeduid. Het is echter duidelijk dat dit niet voor alle 1.493 (336+457+651+26+23) tijdens de eerstvolgende jaren daadwerkelijk het geval zal zijn.

Voor de berekening van de vrijkomende juridische voorraad wordt het volledige aanbod gedifferentieerd naargelang ze in het stedelijk of het buitengebied ligt. Rekening houdend met de beperkte impact van de percelen langs niet-uitgeruste wegen (slechts 10 percelen) en omwille van hun individuele eigenheid, zullen zij bij het de juridische voorraad worden gerekend. Door deze 10 percelen als percelen langs een uitgeruste weg te behandelen komt men op een totaal van 1.503 percelen in het potentieel vrijkomend juridisch aanbod.

In het **stedelijk gebied** wordt bij deze berekening uitgegaan van een effectief stimuleringsbeleid<sup>43</sup>. Voor de gronden buiten verkavelingen wordt hierbij een realisatiegraad van

<sup>42</sup> De kadasterkaarten (1999) op basis waarvan de telling gebeurde geven de goedgekeurde vergunningen in 1998 en 1999 niet aan. De onbebouwde percelen in binnengebieden in zowel woon- als woonuitbreidingsgebieden werden gecorrigeerd aan de hand van digitale kadasterkaarten. Voor de onbebouwde percelen langs de wegen in woongebied, in verkavelingen en langs uitgeruste wegen in woonuitbreidingsgebieden werd uitgegaan van de cijfers aangegeven in de startnota. De percelen in goedgekeurde B.P.A.'s werden specifiek aangegeven op basis van de juiste digitale contouren.

minstens 50% ondersteld. Voor de gronden binnen verkavelingen gaat men uit van een realisatiegraad van minstens 70%. Voor de gronden in B.P.A.'s gaat men uit van een volledige realisatie.

In het **buitengebied** wordt aangenomen dat in een periode tien jaar van de kavels in woongebied minimaal 30% op de markt komen en/of wordt bebouwd. In de verkavelingen wordt een realisatiegraad van 80% vooropgesteld voor de komende 10 jaar<sup>44</sup>. Ook hier wordt voor de B.P.A.'s uitgegaan van een volledige realisatie.

tabel 5: *vrijkomend juridisch aanbod 1998 - 2007*

	<b>totaal juridisch vastliggend</b>	<b>vrijkomend 10 jaar</b>
<b>stedelijk gebied</b>		
Flora	247	160
Merelbeke-centrum	818	680
<b>totaal stedelijk gebied</b>	<b>1.065</b>	<b>840</b>
<b>buitengebied</b>		
Kwenenbos	104	68
Schelderode	83	54
Melsen	67	43
Munte	24	16
Bottelare	93	53
Lemberge	67	48
<b>totaal buitengebied</b>	<b>438</b>	<b>282</b>
<b>totaal</b>	<b>1.503</b>	<b>1.122</b>

Voor Merelbeke zou dit (als de B.P.A.'s inderdaad volledig ontwikkeld worden) tijdens de komende tien jaar (1998-2007) neerkomen op **1.122 woningen**.

### *Vrijkomend juridisch aanbod 2008 - 2013*

Voor de berekening van het vrijkomend juridisch aanbod voor de volgende beleidsperiode wordt een zelfde onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Voor het vastliggend juridisch aanbod in 2007 wordt het vrijkomend aanbod uit de voorgaande periode afgetrokken van het vastliggend juridisch aanbod in 1998. De realisatiegraden worden aangehouden, zij het dat zij worden herleid voor zes jaar (of vermenigvuldigd met 0,6):

- In stedelijk gebied wordt de realisatiegraad 30% buiten verkavelingen en 42% in verkavelingen.
- In buitengebied wordt de realisatiegraad 18% buiten verkavelingen en 48% in verkavelingen.

<sup>43</sup> Zie hiervoor de invulling van de taakstelling en de maatregelen pagina's 7-8 in Mens en Ruimte, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, voorstel van actieplan', oktober 2001.

<sup>44</sup> Provincie Oost-Vlaanderen, provinciaal ruimtelijk structuurplan voor de provincie Oost-Vlaanderen, definitief vastgesteld op 10 december 2003, p 272. Dit benadert de uitkomst van de berekening waarbij werd uitgegaan van de realisatiegraad van alle verkavelingen in de gemeente van 1993 tot en met 2001 (70% voor een tijdspanne van negen jaar). Indien men deze verder doorberekend voor de komende tien jaar komt men aan een realisatiegraad van 78%.

tabel 6: vrijkomend juridisch aanbod 2008-2013

	totaal juridisch vastliggend	vrijkomend 10 jaar
<b>stedelijk gebied</b>		
Flora	87	31
Merelbeke-centrum	138	51
<b>totaal stedelijk gebied</b>	<b>225</b>	<b>82</b>
<b>buitengebied</b>		
Kwenenbos	36	10
Schelderode	29	9
Melsen	24	7
Munte	8	3
Bottelare	40	10
Lemberge	19	6
<b>totaal buitengebied</b>	<b>156</b>	<b>45</b>
<b>totaal</b>	<b>381</b>	<b>127</b>

Voor Merelbeke betekent dit dat in de volgende beleidsperiode nog slechts 127 van de juridisch vastgelegde bouwmogelijkheden vrijkomen.

### 1.1.3. Bijkomende mogelijkheden binnen de huidige voorraad

Er is **geen overtollige leegstand** aanwezig (slechts 18 leegstaande woningen). Het mobiliseren van de leegstand biedt dus geen mogelijkheden om bijkomende woningen te voorzien zonder nieuwe gronden aan te snijden.

Een **beter gebruik van bestaande woningen**, naargelang de gezinsgrootte, is een tweede mogelijkheid. Door het voorzien van kleinere woningen van verschillende prijsklassen kunnen waarschijnlijk heel wat alleenstaanden of bejaarde koppels worden aangezet om hun te groot geworden huis te verlaten. Door verkoop of verhuur zouden zo woningen voor gezinnen vrijkomen. Hierover bestaat echter geen cijfermateriaal.

Tenslotte bestaan mogelijkheden tot het renoveren en het in gebruik nemen als woningen van **leegstaande panden** (industriële en commerciële gebouwen of gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen zoals scholen, kloosters en andere historische panden). Het betreft percelen binnen woonzones die niet zijn opgenomen in de inventaris van de onbebouwde percelen.

Zeer typisch voor Flora zijn verschillende gronden in woongebied waar **serres** staan (of stonden) die potentieel zouden kunnen worden aangesneden voor bijkomende woningen. Mochten deze gebieden in aanmerking komen voor woningbouw, dan wordt het aantal bijkomende mogelijkheden geschat op **125 woningen**.

### 1.1.4. Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebieden, serres en B.P.A.'s

kaart 49: mogelijk te ontwikkelen binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied, serres en B.P.A.'s

#### Binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied

tabel 7: mogelijk te ontwikkelen binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied

	nr.	woonuitbreidings- of woongebied	adres	opp.	bouwmogelijk- heden
Flora	1	woongebied	Koestraat	0,9 ha	24
	2	woongebied	Gontrodeheirweg – Spoor naar Brussel (N)	3,1 ha	77
	3	woongebied	Gontrodeheirweg – Spoor naar Brussel (Z)	3,2 ha	73
	4	woongebied	Heiwijkstraat – Spoor naar Brussel	1,5 ha	38
	5	woongebied	Fabiolapark	0,1 ha	2
	42	woongebied	Hundelg-C.Buyssestr.	1,8 ha	43
	43	woongebied	P.P.Rubenslaan	1,2 ha	31
<b>Totaal Flora</b>					<b>288</b>
Merelbeke- centrum	7	woongebied	Hundelgemsestwg-E40-Oude Gaversestwg.	2,6 ha	51
	8	woongebied	J.Hebbelynckstraat	0,1 ha	2
	11	woonuitbreidingsge- bied	Centrum	1,2 ha	25
	12	woongebied	Zandweg	1,0 ha	20
	13	woongebied	Keibergweg	0,5 ha	10
	14	woonuitbreidingsge- bied	Hundelgemsesteenweg-Bergbosstraat	3,5 ha	68
	15	woongebied	Bergbosstraat	5,6 ha	112
	16	woongebied	Hundelgemsesteenweg-Hazelaardreef	1,4 ha	29
	17	woonuitbreidingsge- bied	Hundelgemsesteenweg-Motsenstraat	4,3 ha	85
	18	woongebied	Crookstraat	0,8 ha	16
	19	woongebied	Poelstraat-Schaperstraat	0,3 ha	5
<b>totaal Merelbeke-centrum</b>					<b>423</b>
Kwenenbos	20	woonuitbreidingsge- bied	Hollebeek-zuid	3,9 ha	59
	21	woongebied	Hundelgemsestwg-Sallemeulekouter- St.Elooistr.	4,4 ha	65
	22	woongebied	Kwenenbosstraat	2,1 ha	31
	23	woongebied	Hoogstraat-Hoordriesstraat	3,8 ha	57
	39	woonuitbreidingsge- bied	Sallemeulekouter-Kievitstraat	1 ha	15
<b>totaal Kwenenbos</b>					<b>227</b>
Schelde- rode	24	woongebied	Molenstraat	0,3 ha	5
	25	woonuitbreidingsge- bied	Grepstraat-Bosstraat-Meierij	18,1 ha	290
	26	woongebied	Meierij-Korenbloemstraat-Grepstraat	1,4 ha	21
<b>Totaal Schelderode</b>					<b>316</b>
Melsen	27	woonuitbreidingsge- bied	Gaversesteenweg-Warandestraat	2,9 ha	44

	<b>28</b>	woongebied	Gaversestwg.-Kappellestr.-Boterhoekstr.	1,9 ha	28
<b>Totaal Melsen</b>					<b>72</b>
Munte	<b>29</b>	woonuitbreidingsgebied	Munte-west	6,1 ha	91
	<b>30</b>	woonuitbreidingsgebied	Munte-oost	0,9 ha	14
<b>Totaal Munte</b>					<b>105</b>
Bottelare	<b>31</b>	woonuitbreidingsgebied	Sint-Annastraat-Edelaredries	5,3 ha	80
	<b>32</b>	woongebied	Sint-Annastraat oost	0,7 ha	11
	<b>33</b>	woongebied	Dorpstraat-west	2,2 ha	34
	<b>34</b>	woongebied	Dorpstraat-oost	2,0 ha	30
<b>Totaal Bottelare</b>					<b>155</b>
Lemberge	<b>35</b>	woonuitbreidingsgebied	Steenstraat-B. Van Gansberghelaan	6,2 ha	92
	<b>37</b>	woonuitbreidingsgebied	B. Maenhoutstraat-Leemstraat	5,3 ha	79
	<b>38</b>	woongebied	B. Maenhoutstraat-kerk (Oost-Lemberge)	2,1 ha	32
<b>Totaal Lemberge</b>					<b>203</b>

## Serres

tabel 8: eventueel te ontwikkelen gebieden met serres

	nr.	woonuitbreidings- of woongebied	adres	opp.	bouwmogelijk- heden
Flora	<b>39</b>	woongebied	Hundelgemsesteenwg-Florastraat	<b>1,1 ha</b>	<b>27</b>
	<b>40</b>	woongebied	Hundelgemsestwg.-Van Goethem	<b>1,0 ha</b>	<b>24</b>
	<b>41</b>	woongebied	Hundelgemsestwg – Rodenbachstr.	<b>1,1 ha</b>	<b>40</b>
	<b>44</b>	woongebied	Ringvaartstraat	<b>0,4 ha</b>	<b>10</b>
	<b>45</b>	woongebied	Fraterstraat-Ginstdreef	<b>1,0 ha</b>	<b>24</b>
<b>totaal</b>					<b>125</b>

## Gebieden gelegen in goedgekeurde B.P.A.'s

tabel 9: mogelijkheden binnen goedgekeurde B.P.A.'s

	nr.	woonuitbreidings- of woongebied	adres	opp.	bouwmogelijk heden <sup>45</sup>
<b>Flora</b>	<b>6</b>	woongebied	G.Gezellestraat – Liedermeers (BPA)	0,8 ha	16 (20)
<b>Merelbeke -centrum</b>	<b>9</b>	woongebied	Centrum – Noord (BPA, deel in herziening, 'geen besluit over de wegen')	4,0 ha	284 (80)
	<b>10</b>	woongebied	Centrum – Zuid (BPA) (wegen niet aangelegd op kadaster 1999)	6,7 ha	154 (134)
Lemberge	<b>36</b>	woongebied	Leemstraat-Steenstraat (BPA)	0,5 ha	3
<b>totaal</b>					<b>457</b>

<sup>45</sup> Tussen haakjes worden de berekende bouwmogelijkheden op basis van de oppervlakte ingevuld. Deze bouwmogelijkheden worden gebruikt voor de berekening van de taakstelling in het stedelijk gebied.

## 1.2. Taakstelling voor het grootstedelijk gebied Gent

### *Algemene taakstelling ruimtelijk structuurplan Vlaanderen*

tabel 10: *taakstelling ruimtelijk structuurplan Vlaanderen*

	taakstelling: aantal woningen
Vlaanderen	400.000
Oost-Vlaanderen (22%)	85.725
binnen stedelijk gebied (61%)	52.292
in kernen van het buitengebied (39%)	33.433

bron: *ruimtelijk structuurplan Vlaanderen*

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen<sup>46</sup> geeft aan dat gemiddeld in Vlaanderen minstens 60 % van de 400.000 bijkomend te creëren woningen in de periode 1992 - 2007 in de gemeenten die behoren tot de stedelijke gebieden moeten worden gerealiseerd. Hierbij gaat het in hoofdzaak om kleine woningen. Voor de provincie Oost-Vlaanderen wordt deze optie geconcretiseerd in minimaal 61 % van de 85.725 bijkomend te realiseren woningen in stedelijke gebieden. De totale taakstelling voor de stedelijke gebieden in de provincie Oost-Vlaanderen bedraagt voor deze periode 52.292 woningen.

### *Taakstelling vanuit de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent*

Voor de bepaling van de taakstelling van het grootstedelijk gebied Gent vertrekt men van de verhouding met de stedelijke gebieden in het arrondissement. Hierbij wordt rekening gehouden tussen migratie tussen de arrondissementen van de provincie. Een taakstelling van 25.220 bijkomende woningen is hiervan het resultaat<sup>47</sup>. Hiervan werden in de periode 1991-1998 zo'n 6.223 woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met de toename van 2.355 niet gedomicilieerde gezinnen in het centrum van Gent. De geactualiseerde taakstelling voor het grootstedelijk gebied Gent bedraagt zodoende 18.997 woningen<sup>48</sup>.

Deze taakstelling wordt onderverdeeld naar aard van mogelijke realisatie met onder meer:

- de aanpak van leegstaande woningen;
- de aanpak van wonen boven winkels;
- de kavels in goedgekeurde verkavelingen (70 %);
- de kavels langs uitgeruste wegen (50 %);
- de kavels in woonuitbreidingsgebieden (100 %).

Om de hoge realisatiegraden te bereiken zal een stimuleringsbeleid gevoerd moeten worden. Hiervoor wordt gedacht aan een algemene en substantiële belasting op onbebouwde percelen via bijvoorbeeld een convenant tussen de gemeenten. Voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in het grootstedelijk gebied wordt voorgesteld geen woonbehoefte studie meer noodzakelijk te maken.

<sup>46</sup> Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, integrale versie, Brussel, 1998, partiële herziening 21 april 2004.

<sup>47</sup> Mens & Ruimte, 'Deelonderzoek huisvesting' in het kader van de afbakening grootstedelijk gebied Gent.

<sup>48</sup> Mens & Ruimte, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent – voorstel van actieplan – aanvullingen', oktober 2001.

## Taakstelling voor het stedelijk deel van Merelbeke

Naast een louter kwantitatieve onderverdeling van de taakstelling werd zij – voor de niet uitgeruste gronden - ook ruimtelijk onderverdeeld. Op basis van verschillende ruimtelijk functionerende eenheden werden de bouwmogelijkheden in de nog niet uitgeruste gebieden berekend. Hiertoe werd per ruimtelijke eenheid de gewenste woondichtheid bepaald. In Flora dient een woondichtheid van gemiddeld 25 woningen / ha nagestreefd te worden, in Merelbeke-centrum 20 woningen per ha. Deze dichtheden werden ook toegepast voor de berekening van de bouwmogelijkheden in de gebieden die binnen de contouren van een goedgekeurd B.P.A. (Centrum en Liedermeers) zijn gelegen<sup>49</sup>.

tabel 11: doorberekening taakstelling naar mogelijke realisatiegraad<sup>50</sup>

categorie	aantal woningen
50% (uitgeruste) wegen	104
70% verkavelingen	282
100 % woon(uitbreidings)gebieden	874
<b>totaal</b>	<b>1.260</b>

Het binnengebied in de kern gelegen in het BPA-Centrum wordt aangeduid als strategisch woonproject. Doel van een dergelijk project is het stimuleren en attractief maken van de woonfunctie via een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Het project moet een voorbeeldfunctie vervullen voor het nieuwe stedelijk wonen.

Er wordt verder voorgesteld dat 15% van de woningen wordt voorbehouden voor sociale huisvesting.

## 1.3. Gesloten bevolkingsprognose

### Gesloten bevolkingsprognose 1998 - 2007

Op basis van de leeftijdspiramide van de gemeente kan een raming worden gemaakt van de behoefte aan bijkomende woningen bij een natuurlijke aangroei. Op basis van de gemiddelde sterftecijfers per leeftijdscategorie<sup>51</sup> en het te verwachten aantal geboorten in de gemeente<sup>52</sup> kan worden berekend dat het huidige aantal inwoners (21.317 in het begin van 1998) louter op demografische gronden zal evolueren naar 21.592 in het begin van 2008. Indien wordt verondersteld dat de daling van de gezinsgrootte in de gemeente zich in dezelfde trend verder zet als ze zich gemiddeld in Vlaanderen<sup>53</sup> zal doorzetten, dan zal de gezinsgrootte dalen naar 2,52 begin 2008. Combinatie van deze twee gegevens maakt dat er begin 2008 naar schatting

<sup>49</sup> Er wordt voor de taakstelling met andere woorden niet uitgegaan van het aantal bouwmogelijkheden die de gemeente zelf via de ordening in het B.P.A. vooropsteld.

<sup>50</sup> Ook hier wordt uitgegaan van de berekening van de potenties door de gemeente. De percentages weergegeven in het afbakeningsproces (Mens & Ruimte, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, hypothese gewenste ruimtelijke structuur – discussienota', februari 2001 en Mens & Ruimte, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent – voorstel van actieplan', oktober 2001.) worden wel behouden. Hierdoor ligt het aantal berekende bouwmogelijkheden in de nog niet uitgeruste gebieden in de gemeente (898 volgens de discussienota) iets hoger dan de weergegeven 874 in de tabel.

<sup>51</sup> N.I.S., Bevolkingsstatistieken 1993n nr. 3.

<sup>52</sup> Hiervoor wordt een inschatting gehanteerd van het aantal vrouwen in de leeftijd van 15 – 24 jaar omdat dit aantal een verwijzing geeft voor het aantal geboorten het decennium nadien. Uit de gemeentelijke bevolkingsgegevens blijkt dat het aantal vrouwen in deze leeftijdsgroep tussen 1981 en 1991 met 20% is gedaald en tussen 1991 en 1994 nog eens met 7% (van 4.810 tot 4.483). Dit is blijkbaar een verdergaande tendens die pas binnen ongeveer vijftien jaar zal beginnen omkeren (wanneer het recent opnieuw toegenomen aantal jonge meisjes de vruchtbaarheidsleeftijd zal bereiken). Voor het komende decennium zijn er bij gelijkblijvend aantal geboorten per vrouw dus beduidend minder (tot –20%) geboorten te verwachten.

<sup>53</sup> Zelfde ingeschatte evolutie als bij de langetermijnraming in punt5.1.



8.565 gezinnen in de gemeente zullen wonen of 510 meer dan begin 1998. Met een 3%-reserve voor vlot te kunnen verhuizen ingerekend, komt dit neer op een aangroei van 53 woningen per jaar.

Veiligheidshalve wordt daarom voor het vervolg van de redenering **een jaarlijkse aangroei van 51 gezinnen en dus ook van eenzelfde aantal bijkomende woningen (53 met frictie) tijdens de komende tien jaar** aangenomen.

Het aantal bijkomende woningen volgens de gesloten bevolkingsprognose wordt verdeeld over de verschillende kernen volgens de bestaande aantallen inwoners in de verschillende kernen. Dit geeft een schatting van de natuurlijke aangroei per deekern.

*tabel 12: bijkomend aantal woningen volgens een gesloten bevolkingsprognose*

	aantal woningen (incl. frictie)
Flora	132
Merelbeke-centrum	187
Kwenenbos	54
Schelderode	37
Melsen	33
Munte	16
Bottelare	46
Lemberge	24
<b>totaal</b>	<b>529</b>

Van dit aantal werd berekend dat minimaal 40 % nodig is voor gezinnen van 1 persoon en 30 % voor gezinnen met 2 personen.

### *Gesloten bevolkingsprognose 2008 - 2013*

Om een beeld te bekomen van de behoefte aan bijkomende woningen op middellange termijn wordt een gesloten bevolkingsprognose berekend voor de periode 2008 - 2013. Hiervoor wordt vertrokken van de bevolkingspiramide van 2003 (totale bevolking = 22.003) De bevolking zou volgens een gesloten bevolkingsprognose stijgen tot 22.751 in 2013 en de gemiddelde gezinsgrootte daalt verder tot 2,39. Combinatie van deze twee gegevens maakt dat er in 2013 naar schatting 9.495 gezinnen in de gemeente zullen zijn. Met frictieleegestand bedraagt de behoefte 941 woningen voor de periode 2003 - 2013. Herleid naar de periode 2008 - 2013 (6 jaar in plaats van 10 jaar) bedraagt de **totale behoefte 565 woningen**.

Bij een verdeling met 60% voor het stedelijk gebied en 40% in buitengebied (analoog aan de gesloten prognose voor 1998-2008 en de verdeling van de huidige taakstelling op Vlaams niveau) komt men aan **een behoefte van 339 bijkomende woningen voor het stedelijk en 226 bijkomende woningen voor het buitengebied**.

Merk op dat bij deze behoefte berekening de impact van een stedelijk beleid in delen van Merelbeke niet is ingecalculleerd. Een dergelijk beleid heeft juist tot doel nog bijkomende gezinnen uit het buitengebied aan te trekken.

## 1.4. Taakstelling voor Merelbeke vanuit het provinciaal niveau

In het goedgekeurd provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen is de taakstelling in de lijn van de partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gevolgd. Zij hanteert de verdeling tussen de gemeenten die gedeeltelijk of volledig in stedelijk gebied zijn gelegen (61%) enerzijds en de gemeenten die volledig in buitengebied zijn gelegen (39%) anderzijds. In dit scenario wordt de gemeente een taakstelling van 1.279 bijkomende woningen toebedeeld voor de periode 1991-2007. De taakstelling voor de gemeenten die deels tot een stedelijk gebied en deels tot het buitengebied behoren, worden niet opgesplitst naar een 'stedelijkgebieddeel' en een 'buitengebieddeel'. Evenwel dienen deze gemeenten ervoor te zorgen dat ze bij de verdeling van de taakstelling in hun buitengebieddeel en hun stedelijk gebieddeel ook aan 39/61 verhouding voldoen. Dit betekent dat de toegekende taakstelling per 100 inwoners (in 1991) in hun stedelijk gebieddeel 20% hoger moet liggen dan de toegekende taakstelling per honderd inwoners in hun buitengebieddeel.

*tabel 13: verdeling van de provinciale taakstelling op basis van het aantal inwoners*

	<b>inwoners 1991</b>	<b>taakstelling 1991-2007</b>	<b>taakstelling /100 inw.</b>
stedelijk gebieddeel	14.066	880	6,2
buitengebieddeel	7675	399	5,2
<b>totaal</b>	<b>23.732</b>	<b>1.279</b>	<b>5,4</b>

Uitgaande van deze verdeling van de taakstelling betekent dit dat van deze 1.279 bijkomende woningen er volgens de provincie minimaal 880 woningen in het 'stedelijkgebieddeel' gebouwd moeten worden of 6,2 woningen per honderd inwoners. In het 'buitengebieddeel' zijn dat er maximaal 399 of 5,2 per honderd inwoners.

*tabel 14: invulling tot 1998 ten opzichte van de provinciale taakstelling*

	<b>taakstelling 1991-2007</b>	evolutie aantal inwoners				berekend aantal woningen 91-98	prov. taakstelling -berekend aantal
		1991	1998	'91-'98	% totaal		
stedelijk gebieddeel	<b>880</b>	14.066	14.632	+ 559	38,4 %	+ 308	572
buitengebieddeel	<b>399</b>	7675	8572	+ 897	61,6 %	+ 494	overschot
<b>totaal</b>	<b>1279</b>	<b>23.732</b>	<b>25.202</b>	<b>+ 1.456</b>	<b>100 %</b>	<b>+ 802</b>	<b>477</b>

Tussen 1/01/1991 en 01/01/1998 zijn 820 nieuwe woningen gebouwd en zijn er 18 woningen verdwenen. Dit betekent een netto-toename van 802 woningen. Refererend naar de berekening voor verdeling van de taakstelling door de provincie kan de verdeling van deze toename aan woningen berekend worden op basis van het aantal bijgekomen inwoners. Dit zou betekenen dat in het 'buitengebieddeel' 494 woningen zijn bijgekomen of bijna 100 meer dan berekend in de totale taakstelling en dat in het 'stedelijkgebieddeel' slechts 308 woningen zijn bijgekomen of 572 woningen minder dan vooropgezet in deze totale taakstelling.

Voor het buitengebied kan met andere woorden afgeleid worden dat de maximale taakstelling voor het buitengebied reeds is ingevuld of zelfs overschreden. Dit betekent dat in dit buitengebied een verdere uitbreiding van het woningpatrimonium niet gewenst is. Het aansnijden van bijkomende gebieden vanuit dit kwantitatief oogpunt kan door de provincie dan ook niet worden toegestaan. Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen bevat echter geen concrete acties om in te grijpen op deze verstedelijkingstendens van het buitengebied (door bijvoorbeeld geen verkavelingen meer toe te laten in het nog niet ontwikkelde woongebied).

Daartegenover staat dat er volgens de berekening een belangrijk tekort ontstaat voor het 'stedelijk gebiedde' van de gemeente. Hieruit kan men besluiten dat de resterende 477 woningen uit de provinciale taakstelling (1.279 - 802) in het grootstedelijk gebied moeten worden ingeplant tijdens de periode 1998-2007. Voor de invulling van dit stedelijk gebied moet echter verwezen worden naar de geformuleerde taakstelling in kader van de afbakening van het grootstedelijk gebied. Voor de periode 1998-2007 bedraagt deze taakstelling 1.260. Dit is meer dan het dubbele van de berekende resterende provinciale taakstelling voor 1998-2007. Er wordt voor de komende periode dan ook van dit cijfer uitgegaan.

Binnen dit toetsingskader wordt geen differentiatie naar de aard of type van de woning gemaakt. Wat de **sociale woningbouw** betreft, stelt de provincie globaal een na te streven percentage van **15% van de taakstelling** inzake bijkomende woningen voorop. Op basis van een uitgewerkt gemeentelijk huisvestings- en woonbeleid is verdere differentiatie mogelijk.

## 1.5. Vergelijking van aanbod, behoeften en potenties

tabel 15: *vergelijking aanbod en behoeften bijkomende woningen 1998-2007*

	stedelijk gebied	buitengebied	totaal
<b>1991 - 1998</b>			
taakstelling provincie	minimum 880	max. 399	1.279
berekende invulling taakstelling periode 1991 - 1998	308	494	802
tussenresultaat invulling provinciale taakstelling - 1998	tekort: 572	overschot	477
<b>1998 - 2007</b>			
potentieel vrijkomend juridisch aanbod	1065	438	1503
vrijkomend eerste 10 jaar (incl. B.P.A.)	840	282	1122
taakstelling grootstedelijk gebied	1.260	--	1260
gesloten behoefte buitengebied	--	210	210
<b>overschot / tekort</b>	<b>- 420</b>	<b>+ 72</b>	<b>- 348</b>
theoretische potenties woongebied	533	314	802
theoretische potenties woonuitbreidingsgebied	181	764	937
theoretische potenties serres in woongebied	125	0	125
<b>totaal theoretische potenties</b>	<b>839</b>	<b>1078</b>	<b>1864</b>
<b>niet te benutten potenties voor 2008</b>	<b>419</b>	<b>1078 + 72</b>	<b>1569</b>
<b>2008-2013</b>			
resterend juridisch vastliggend aanbod	225	156	381
vrijkomend 2008 - 2013	82	45	127
gesloten behoefte (minimum, 60/40)	339	226	565
<b>overschot / tekort</b>	<b>- 257</b>	<b>- 181</b>	<b>- 438</b>
onbenutte potenties in 2008	419	1078 + 72	1569
<b>resterende potenties in 2013</b>	<b>162</b>	<b>969</b>	<b>1131</b>

Inzake de behoefte aan bijkomende woningen gelden volgende besluiten.

- Uit de vergelijking van de taakstelling met de vrijkomende juridische voorraad in het stedelijk gebied blijkt een tekort aan mogelijkheden van ca. 420 woningen. Zij kunnen ruimschoots worden opgevangen in de binnengebieden van het huidige woongebied en in woonuitbreidingsgebieden.

- Dit moet genuanceerd worden omdat in het vrijkomend aanbod de bouwmogelijkheden in de B.P.A.'s Liedermeers (16) en Centrum (438) als volledig ontwikkeld worden beschouwd. Naargelang deze gebieden in mindere mate worden ontwikkeld voor 2007, zal dit tekort dus vergroten.
- Uitgaande van de provinciale berekening is de behoefte voor het buitengebied reeds in 1998 ingevuld. Het gebruik van de gesloten bevolkingsprognose vanaf 1998 geeft hierop slechts een nuancering in de zin dat ze het aansnijden van bijkomende binnengebieden om deze behoefte in te vullen niet verantwoord. Bovendien wordt bij invulling van deze behoefte de minimale verhouding 12/10 tussen 'stedelijk gebieddeel' en 'buitengebieddeel' aangehouden:
  - In het stedelijk gebied komt men bij een sommatie van de realisaties tot 1998 (308) en de taakstelling voor het grootstedelijk gebied (1.260) aan 1.568 woningen of 11,15 per 100 inwoners in 1991.
  - Bij sommatie van de prognose vanuit de gesloten behoeften in het buitengebied voor de periode 1998-2007 (210) en de realisaties in de periode 1991-1998 (494) komt men aan een totaal van 704 woningen of 9,17 per 100 inwoners in 1991.Dit betekent dat bij een juiste invulling van deze bijkomende behoeften en taakstelling de gemeente aan een verdeling komt waarbij, per honderd inwoners in 1991, het aantal in het stedelijk gebied 21% hoger is dan het aantal voor het buitengebied.
- De vrijkomende juridische voorraad in het 'buitengebieddeel' van de gemeente is groter dan de behoefte van het buitengebied tot 2007. Binnengebieden hoeven niet op de markt te komen om de behoefte vanuit de gesloten prognose in te vullen en kunnen voor andere behoeften dan het wonen worden aangewend (park, tuinen, tuinbouw, speelinfrastructuur, recreatie). Voor de realisatie van de relatief grote behoefte aan sociale woningen kan gedeeltelijk wel op deze potentiële gebieden beroep gedaan worden.
- Het overschot van de juridische voorraad kan worden aangewend voor enerzijds de afwerking van de kernen en anderzijds voor de inplanting van sociale woningen.
- Ook voor de periode tot 2013 volstaat het theoretisch aanbod in de woongebieden om de behoefte vanuit de gesloten prognose in te vullen. Ook dan hoeven in principe geen woonuitbreidingsgebieden aangesneden te worden.
- In de periode 2007 - 2013 zal de potentie voor ontwikkeling in stedelijk gebied vrij krap worden ten opzichte van de behoefte.

Uit een tussentijdse stand van zaken (1/01/2003) blijken er 542 woningen te zijn bijgekomen in de periode 1998 - 2003. Het is alsnog onduidelijk hoe zij over het buitengebied en het stedelijk gebied zijn verdeeld.

## 1.6. Stads- en dorpsvernieuwingsbehoeften

Het aantal woningen zonder klein comfort bedroeg te Merelbeke in 1991 1.150. Indien men ervan uitgaat dat het ritme van private renovaties (zoals die uit de NIS-Woningtelling 1991 blijken) zich de afgelopen 9 jaren heeft verder gezet en indien deze verbouwingen enkel betrekking hadden op woningen met lage kwaliteit (zonder klein comfort), dan zouden reeds 490 woningen gerenoveerd zijn (situatie eind 1998).

Indien de gemeente ervoor kiest om aan stads- en dorpsvernieuwing te doen, ligt de stadsvernieuwingsbehoefte op **66 woningen per jaar** (de komende 10 jaar). Dit is 21% hoger dan het huidige ritme. Het is duidelijk dat zonder extra impulsen voor particulieren en zonder overheidsprojecten van renovatie of vervangingsnieuwbouw aan deze behoefte niet kan worden

voldaan. De behoefte aan stadsvernieuwing is groot omdat nu ook stilaan de naoorlogse woningen dienen gerenoveerd te worden.

## 1.7. Volkshuisvestingsbehoeften

### 1.7.1. Aanwezigheid van en bouwactiviteit voor sociale huisvesting in Merelbeke

In Merelbeke waren er per 1 juli 2000 **130 sociale huurwoningen** (van Merelbeekse Sociale Woningen) en **24 sociale kavels** (van de gemeente) aanwezig. Sociale koopwoningen waren er op dat moment niet gerealiseerd. De voorbije jaren zijn enkele projecten van sociale huisvesting opgestart hetgeen geleid heeft tot stedenbouwkundige aanvragen en/of vergunningen. Dit resulteerde in 37 bijkomende sociale woningen (huur en koop) in de periode 2000 - 2003.<sup>54</sup>

Dit betekent dat op 1 juli 2000 (8.386 woningen begin 2000) de sociale woningen een aandeel van 1,55% innemen in de totale woningvoorraad van de gemeente Merelbeke<sup>55</sup>. Dit aandeel in de voorraad ligt **beduidend lager dan het gemiddelde** van 5,87 % sociale huurwoningen in Vlaanderen<sup>56</sup>, ook beduidend lager dan het gemiddelde van 3,22 % in de landelijke gemeenten en uiteraard beduidend lager dan het gemiddelde van 6,72 % in de stedelijke gebieden<sup>57</sup>. Zelfs indien men uitgaat van de onderstelling dat alle gerealiseerde nieuwe sociale woningen in de periode 2000 - 2003 sociale huurwoningen betreffen komt men nog aan een heel laag aandeel op 1 januari 2003, met name 1,91%.

Het aandeel van de sociale koopwoningen (nul) ligt om evidente redenen **beduidend lager dan het gemiddelde** in Vlaanderen (4,97 %)<sup>58</sup>.

### 1.7.2. Behoeften aan sociale huisvesting

#### Huurwoningen

Vijf soorten gegevens geven een indicatie van de behoefte aan sociale huurwoningen.

1. **Potentieel** komen alle gezinnen die geen eigendom bezitten en een inkomen hebben beneden de vastgelegde inkomensgrenzen in aanmerking. In 1996 werd volgens de toenmalige toelatingsvoorwaarden<sup>59</sup> de omvang van deze groep geraamd<sup>60</sup>. In Merelbeke zijn er ca. 1.913 privé-huurders<sup>61</sup>. Naar schatting beschikken 1.754 privé-huurders (23,7

<sup>54</sup> Uit een inventaris van Merelbeekse sociale woningen dd. 12/09/2003 moet blijken dat er nog projecten voor 104 bijkomende sociale woningen en kavels zijn. Er zijn echter heel wat onduidelijkheden. Zo is het onduidelijk of het enkel over nieuwe (nog niet afgewerkte) woningen gaat en wat de verhouding is tussen het aantal sociale koopwoningen en huurwoningen.

<sup>55</sup> Bij de NIS-Woningtelling in 1991 beschikte Merelbeke in totaal over 7.399 woningen. Verdere berekeningen gebeurden op basis van bouwstatistieken tot en met 2003.

<sup>56</sup> Verhouding van het totale aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen (125.603 eenheden per 1/1/98, gegeven van V.H.M.) op het totale aantal particuliere woningen (NIS-Woningtelling 1991).

<sup>57</sup> Eigen ramingen aan de hand van cijfergegevens over het aantal sociale huurwoningen per gemeente (V.H.M.), de aanduiding van gemeenten in stedelijke gebieden (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) en de aantal particuliere woningen (NIS-Woningtelling 1991).

<sup>58</sup> Verhouding van het totale aantal sociale koopwoningen in Vlaanderen (106.384 eenheden, verkochte huurwoningen en verkochte koopwoningen, per 1/1/98, basisgegevens van V.H.M., eigen verwerking) op het totale aantal particuliere woningen (NIS-Woningtelling 1991).

<sup>59</sup> Voor een gezin ≤ 750.000 fr, voor een alleenstaande met personen ten laste ≤ 710.000 fr netto-belastbaar, beide + 41.000 fr per persoon ten laste; voor een alleenstaande ≤ 480.000 fr netto-belastbaar.

<sup>60</sup> Merelbeekse Sociale Woningen. Project 'Dijsegem' Merelbeke, verantwoordingsnota, maart 1996.

<sup>61</sup> NIS-Woningtelling 1991 (aantal huurwoningen) en aantal sociale huurwoningen.

- % van de gezinnen) over een inkomen beneden deze grenzen<sup>62</sup>. In praktijk zullen vooral de huurders die aan de inkomensgrenzen voldoen en in een slechte woning wonen zich kandidaat stellen. In de -onderschattende- veronderstelling dat de 15 % Merelbeekse woningen zonder klein comfort<sup>63</sup> gelijk over de huur- en de koopwoningen zijn gespreid, kan hun aantal benaderend geraamd worden op **263 gezinnen** of 3,6 % van het totaal aantal gezinnen in 1991.
2. Bij de Merelbeekse Sociale Woningen (mei 2000) zijn **96 kandidaat-huurders** ingeschreven op de wachtlijst. Meer dan waarschijnlijk vallen bij de effectieve toewijzing echter nog een gedeelte van de kandidaten af die dan over een te hoog inkomen beschikken voor de toelatingsgrenzen.
  3. Het **Bestuur Huisvesting** hanteert reeds een aantal jaren als norm voor de behoefte aan sociale huurwoningen 5 à 10 % (complementair met de koopwoningen) van de totale behoefte aan bijkomende woningen. Met een totale geraamde lokale woonbehoefte (gesloten prognose buitengebied + taakstelling stedelijk gebied) van 1.489 woningen voor de periode 1998-2008 in Merelbeke komt dit neer op minimaal **74 sociale bijkomende huurwoningen** voor de eerstkomende tien jaar.
  4. Merelbeke heeft inzake sociale huurwoningen een grote **achterstand** ten opzichte van het Vlaams Gewest (5,87 %). Om het Vlaamse niveau in 2008 te bereiken zijn er (met incalculeren van de taakstelling)
 

nodig in 2008 (5,87 % van 9.690 <sup>64</sup> )	: 568
thans reeds aanwezig (exclusief opgestarte projecten)	: 130
tekort	: <b>438</b> sociale huurwoningen.
  5. Onderzoek<sup>65</sup> geeft voor het arrondissement Gent een wettelijk aantal gerechtigden voor een sociale huurwoning aan van 20,9 % van de huishoudens en een aantal prioritair behoeftige huishoudens<sup>66</sup> van 15,8 %. Wanneer maximale eigendomsverwerving (binnen de grenzen van de betaalbaarheid voor de betrokkenen) wordt nagestreefd, komt de studie nog uit op 6,5 % van de huishoudens die in sociale huurwoningen moeten worden opgevangen.  
 In de onderstelling dat in Merelbeke deze aandelen binnen de huidige voorraad dezelfde zijn als in het arrondissement en rekening houdend met de reeds aanwezige sociale huurwoningen, betekent dit dat ten opzichte van het aantal huishoudens in 1998 nog 14,21% (of 1.105 woningen) of 4,91 % (of **356 woningen**) bijkomend moeten worden voorzien om de prioritair behoeftige kandidaten, respectievelijk de prioritair behoeftige kandidaten die nooit een eigen woning zullen kunnen kopen op te vangen.

De verschillende indicatoren voor de behoefte geven uiteenlopende aanduidingen.

Zij maken evenwel duidelijk dat het huidige en in voorbereiding zijnde aantal sociale huurwoningen duidelijk niet volstaan om het potentieel cliënteel (zelfs bij minimale inschatting) te kunnen opvangen. Realistisch bekeken, zullen echter niet alle potentiële kandidaten zich ook werkelijk aanmelden. Daarenboven is het vanuit budgettair oogpunt weinig realistisch om op tien jaar tijd in de gemeente meer dan driehonderd bijkomende sociale huurwoningen te realiseren en de achterstand ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde weg te werken. De oude norm van het Bestuur Huisvesting ligt daarentegen ver beneden het geraamde potentiële cliënteel.

De beleidsdoelstelling die het gemeentebestuur op heden op dit vlak wenst na te streven<sup>67</sup> is om tijdens de komende tien jaar alvast een vierde van de achterstand ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde aan sociale huurwoningen weg te werken. Hiervoor moeten er ca. **109**

<sup>62</sup> Eigen berekening op basis van de Fiscale Statistiek van de Inkomens 1990 (NIS), in de onderstelling dat 80 % van de zeer lage inkomens huren en het aandeel huurders verder lineair daalt naarmate het inkomen stijgt tot 0 % huurders bij de inkomens boven het miljoen.

<sup>63</sup> NIS-Woningtelling 1991.

<sup>64</sup> 8.201 woningen in 1998 + 1.489 als taakstelling en gesloten bevolkingsprognose.

<sup>65</sup> B. Meulemans, V. Geurts & P. De Decker, Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, A.R.O.H.M.-Afdeling Woonbeleid, Brussel, 1996.

<sup>66</sup> Onder prioritair behoeftige huishoudens worden verstaan: de huidige sociale huurders die nog aan de inkomensgrenzen voldoen, aangevuld met de private huurders die ofwel meer dan 20 % van hun inkomen aan huur besteden, ofwel niet beschikken over een wc én bad of douche, of beide.

<sup>67</sup> Cfr. startnota gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

**nieuwe sociale huurwoningen** bijkomen. Dit biedt een antwoord voor de huidige wachtlijsten voor sociale huurwoningen.

### Koopwoningen

Vier soorten gegevens geven een indicatie van de behoefte aan sociale koopwoningen.

1. **Potentieel** komen alle gezinnen die geen eigendom bezitten en een middelhoog inkomen hebben beneden de vastgelegde inkomensgrens in aanmerking. In 1996 werd volgens de toenmalige toelatingsvoorwaarden<sup>68</sup> de omvang van deze groep geraamd<sup>69</sup>. Naar schatting<sup>70</sup> zijn ca. 606 huurders in die situatie. In praktijk zullen vooral de huurders die aan de inkomensgrenzen voldoen en in een slechte woning wonen zich kandidaat stellen. Benaderend kan hun aantal geraamd worden op **91 gezinnen** of 1,1 % van het totaal aantal gezinnen.
2. Merelbeekse Sociale Woningen beschikt niet over een **wachtlijst** voor sociale koopwoningen. Op de wachtlijst van de zusterverenootschap 'Kleine Landeigendom Het Volk' die in begin 1995 is geopend voor een ander project in Merelbeke, stonden begin 1996 in totaal 63 kandidaten ingeschreven, waarvan **22** vanuit de gemeente. Voor de andere kandidaten is Merelbeke een van de voorkeurgemeenten in en rond Gent. Het aantal kandidaten op wachtlijsten voor sociale koopwoningen schommelt doorgaans sterk in functie van de opstart van concrete projecten.
3. Het **Bestuur Huisvesting** hanteert reeds een aantal jaren als norm voor de behoefte aan sociale koopwoningen 5 tot 10 % van de totale behoefte aan bijkomende woningen (complementair aan het aantal huurwoningen). Vanuit een gesloten bevolkingsprognose komt dit voor Merelbeke neer op **26 sociale koopwoningen** tijdens de eerstkomende tien jaar. Ten opzichte van de voorlopig ingeschatte taakstelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen komt dit neer op **75 woningen**.
4. Om de **achterstand** aan sociale koopwoningen t.o.v. het Vlaamse Gewest in te halen zijn er in Merelbeke bij een evolutie louter vanuit de lokale behoeften nodig in 2008: 4,97 % van 8.711 woningen: **433 sociale koopwoningen**. Ten opzichte van de voorlopig ingeschatte taakstelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen komt dit neer op **480** woningen.

De verschillende indicatoren voor de behoefte geven erg uiteenlopende aanduidingen. De achterstand ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde is zeer groot, maar budgettair niet op korte termijn in te halen. Het potentiële aantal kandidaten ligt (zelfs als het laag wordt geraamd) nog beduidend boven de toepassing van de oude norm van het Bestuur Huisvesting, maar niet alle potentiële kandidaten zullen zich echter ook werkelijk aanmelden. De indicatoren maken evenwel duidelijk dat projecten voor een totaal van ca. **85 bijkomende sociale koopwoningen** in Merelbeke zeker aan een behoefte beantwoorden. Met dat aantal kan tijdens de komende tien jaar bijna een vijfde van de achterstand ten opzichte van Vlaanderen worden ingehaald en wordt het grootste deel van het potentieel prioritaire cliënteel opgevangen. Het gemeentebestuur wenst op heden op dit vlak dan ook dit aantal als beleidsdoelstelling na te streven<sup>71</sup>.

### Sociale kavels

Het **Bestuur Huisvesting** hanteert als - nogal arbitraire norm - voor de behoefte aan sociale kavels 15% van de totale behoefte. Dit zou voor Merelbeke neerkomen op **79 sociale kavels** tijdens de eerstkomende tien jaar bij een gesloten bevolkingsprognose. Ten opzichte van de

<sup>68</sup> ≤ 1.200.000 fr netto-belastbaar, + 40.000 fr per kind ten laste. In praktijk komt vooral de groep boven de 500.000 fr in aanmerking.

<sup>69</sup> Merelbeekse Sociale Woningen. Project 'Dijsegem' Merelbeke, verantwoordingsnota, maart 1996.

<sup>70</sup> Zelfde berekeningsmethode als bij de huurwoningen.

<sup>71</sup> Cfr. besprekingen ontwerp-startnota gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

voorlopig ingeschatte taakstelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen komt dit neer op **223 kavels**.

Om de achterstand aan sociale kavels ten opzichte van het Vlaams Gewest in te halen, zijn er in Merelbeke:

nodig in het jaar 2008 (0,31% van 9.690 ) : 30 kavels  
 thans reeds aanwezig : 0 kavels  
 tekort : **30 kavels**.

De norm van het Bestuur Huisvesting ligt beduidend boven het geraamde potentieel. Er kan worden geconcludeerd dat het aantrekken van de hogere lagen uit de middengroep een bijdrage kan leveren om opnieuw tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling in Merelbeke te komen. Meest aangewezen beleidsdoelstelling op dit vlak is tijdens de komende tien jaar de achterstand ten opzichte van Vlaanderen in te halen en 30 **sociale kavels** te voorzien. Deze sociale kavels betreffen in hoofdzaak kavels voor gesloten en half-open bebouwing.

Daarnaast zou de gemeente er over moeten waken (in verkavelingsvergunningen) dat vanuit het privaat initiatief ook voldoende kleine kavels op de markt komen omwille van de betaalbaarheid voor deze doelgroep van middelhoge inkomens.

### 1.7.3. Besluit

tabel 16: berekende verdeling behoefte sociale woningen

	totaliteit taakstelling	sociale woningbouw				private woningbouw
		huurwoningen	koopwoningen	kavels	totaal	
totaal	1470	109	85	30	224	1246
percentage	100%	7,4%	5,8%	2,0%	<b>15%</b>	<b>85%</b>
stedelijk gebied	1260	93	73	26	192	1068
buitengebied	210	16	12	4	32	178

In totaal dienen **224** (109+85+30) sociale woningen/kavels gebouwd/aangesneden te worden gedurende de periode 1998-2007. Dit betekent dat zowat **15% van de taakstelling/behoefte** (1.489) voor volkshuisvesting dient te worden voorbehouden (ca. 7,3% huurwoningen, ca. 5,7% koopwoningen en ca. 2,0% kavels). In de periode 1998 - 2003 werden slechts 37 nieuwe sociale woningen/kavels gerealiseerd of 2,5% van de taakstelling/behoefte. Er blijft voor de komende tweede helft van de periode een behoefte van 183 sociale woningen/kavels.

Een spreiding van het aantal in gelijke mate met de verdeling van de totale taakstelling en behoefte in het stedelijk gebied (1.260) en het buitengebied (210) wordt voorgesteld. Voor de kernen van het buitengebied moeten op die manier **32** woningen/kavels van de totale behoefte (210) specifiek voor volkshuisvesting ontwikkeld worden. In het stedelijk gebied gaat het bij een dergelijke verdeling om **182** woningen/kavels van de totale taakstelling (1.260).

Omdat de gemeente minder dan 15% aan sociale woningen heeft, wordt een vermenging van verschillende woningtypes voorgesteld. Hierbij kan volgende verdeelsleutel gehanteerd worden voor de binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied<sup>72</sup>:

- gronden van een sociale huurmaatschappij worden voor 60% gereserveerd voor sociale huurwoningen, 25% voor sociale koopwoningen en 15% als sociale of privé-verkaveling;

<sup>72</sup> Overgenomen als suggestie vanuit het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan voor de provincie Oost-Vlaanderen, definitief vastgesteld op 10 december 2003, p 275.



- gronden van een sociale koopmaatschappij worden voor 25% gereserveerd voor sociale huurwoningen, 60% voor sociale koopwoningen en 15% als sociale of privé-verkaveling;
- grond in eigendom van lokale publieke overheden (zoals gemeente, OCMW, kerkfabriek of intercommunale) wordt voor 33% gereserveerd voor sociale huur en -koopwoningen, 33% als sociale verkaveling en 33% als privé-verkaveling;
- grond in eigendom van een privé-verkavelaar of bouwpromotor wordt voor 25% gereserveerd voor sociale huur- en koopwoningen.



## 2. Behoeftte aan bijkomende bedrijventerreinen

### 2.1. Theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen

De gemeente beschikt in totaal over ca. 34 ha zone voor economische activiteiten (zones voor gemeenschapsvoorzieningen uitgezonderd). Hiervan zijn slechts ca. 3 ha beschikbaar.

*tabel 17: theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen (situatie 2001)*

Naam	Bestemming	Opp. <sup>73</sup>	Bezet	opmerkingen
Industriegebied Sluisweg-R4	industriegebied	3 ha	2 ha	bezet door twee bedrijven, met belangrijke buffer naar Flora en Liedermeeerspark, chemische nijverheid en distributie, sluit aan bij industriegebied Gent aan andere oever Schelde Naast ABX ligt nog 1 perceel vrij (ca. 1 ha)
Guldensporenpark	bedrijfsgebied met stedelijk karakter	6 ha	6 ha	kantorenlocatie AXXES in opbouw, dienstverlenende bedrijvigheid
Zwijnaardsesteenweg	gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid en K.M.O.'s	9 ha	9 ha	vooral lokale bedrijvigheid: industrie, groothandel, vervoer en bouwnijverheid,
Ambachtszone Roskam	gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid en K.M.O.'s	10 ha	8 ha	vooral lokale bedrijvigheid: vervoer en groothandel een aantal percelen zijn nog niet aangesneden.
Industriepark Lemberge	gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid en K.M.O.'s	6 ha	6 ha	vooral lokale bedrijvigheid: metaalverwerking en groothandel
<b>Totaal</b>		<b>34 ha</b>	<b>31 ha</b>	

### 2.2. Taakstellingen en behoeftenramingen

#### 2.2.1. Algemene taakstelling vanuit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt de behoefte in Vlaanderen (verdeeld over de provincies) aan bedrijventerreinen. Het betreft een behoefte aan bijkomende terreinen buiten de bestaande bedrijventerreinen op de bestaande bestemmingsplannen. Het aanbod op bestaande bedrijventerreinen heeft hierop in principe geen invloed.

Voor deze taakstelling is per provincie een verhouding naar categorie en naar locatie van de af te bakenen nieuwe bedrijventerreinen uitgewerkt. Voor de provincie Oost-Vlaanderen is de verhouding als volgt:

- 77-82 % als lokale en regionale bedrijventerreinen of bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in de economische knooppunten;
- 18-23 % als lokale bedrijventerreinen en als bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in gemeenten buiten de economische knooppunten.

<sup>73</sup> Tussen haakjes zijn de oppervlakten uit de GOM-inventaris aangegeven.

De regionale bedrijventerreinen in grootstedelijke gebieden en de bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven worden door het Vlaams Gewest afgebakend.

## 2.2.2. Taakstelling voor het grootstedelijk gebied Gent

### *Kwantitatieve taakstelling*

Voor de bepaling van de behoefte aan ruimte voor economische activiteiten in het grootstedelijk gebied Gent zijn twee scenario's verder uitgewerkt in functie van de mogelijke verhouding van het provinciaal pakket (77/23% of 88/12%). De keuze tussen de twee scenario's wordt bepaald door de provincie. In haar provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (goedgekeurd op 18 februari 2004) opteert de provincie voor de verhouding 77/23. De bijgestelde taakstelling voor 2002-2007 wordt hierdoor op 357 ha vastgelegd.

tabel 18: *taakstelling inzake bedrijventerreinen voor het grootstedelijk gebied Gent*

provinciale verhouding	<b>82/18</b>	<b>77/23</b>
bijgestelde taakstelling	399 ha	357 ha
reservebedrijventerreinen		357 ha

bron: *Mens en Ruimte, augustus 2002*

### *Invulling van de taakstelling in Merelbeke*

Aan **R4 Merelbeke** worden **23 ha** aan bijkomend bedrijventerrein aangeduid als gemengd regionaal bedrijventerrein. De huidige bestemming van het gebied, gelegen tussen R4, aansluiting R4-E40, E40 en Fraterstraat, is agrarisch gebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Effectief wordt een oppervlakte van **12 ha** vooropgesteld. Een reserve van 11 ha wordt ingebouwd. Er wordt voorgesteld dit gebied op middellange termijn (2005-2007) te ontwikkelen.

Binnen de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur van het grootstedelijk gebied Gent wordt per voorstedelijke kern, waaronder Merelbeke in totaal **10 ha lokaal bedrijventerrein** toegekend, in te vullen **in functie van de invulling van de lokale behoeften en in functie van de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven**. De reden hiertoe is dat elk van deze kernen een volwaardige rol moet spelen.

## 2.2.3. Lokale behoefteberamingen

Vanuit de enquête inzake bedrijvigheid in de gemeenten kunnen de kwantitatieve behoeften voor de verschillende bedrijven met uitbreidings- en verhuisplannen worden berekend. Zij zijn echter niet absoluut, maar geven een mogelijke aanwijzing voor de behoefte aan lokale bedrijventerreinen. Deze behoefte wordt verder aangevuld met de behoefte voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven

Zij vullen voorgaande taakstelling aan met enkele lokale behoeftegegevens.

### *Bedrijven met uitbreidings- en verhuisplannen*

Van de 62 geïnventariseerde bedrijven (excl. tuinbouwbedrijven) hebben 12 bedrijven uitbreidingsplannen. Vijf bedrijven met uitbreidingsplannen hebben eventuele verhuisplannen, waarbij voor één bedrijf deze plannen vrij concreet zijn. Twee andere bedrijven gaan uitbreiden

en zoeken bovendien een tweede, bijkomende locatie. Daarnaast zijn er twee bedrijven die uitsluitend van plan zijn te verhuizen. Een transportbedrijf zoekt twee hectare voor een nieuwe vestiging in Merelbeke.

Bij een verdere opdeling naar locatie van de bedrijven die ter plaatse willen uitbreiden telt men:

- zes bedrijven op een bestemming voor bedrijvigheid (waarvan twee eventuele verhuisplannen, één bedrijf ligt aan de rand van een dergelijk gebied);
- vijf in (landelijk) woongebied (waarvan twee met eventuele verhuisplannen);
- één metaalbewerkingsbedrijf in agrarisch gebied (met concrete verhuisplannen, aangeduid als zonevreemd bedrijf).

Van de twee bedrijven met uitsluitend mogelijke verhuisplannen ligt er één op een bedrijventerrein, een ander op de rand van het agrarische gebied. Dit laatste bedrijf werd specifiek opgenomen bij de zonevreemde bedrijven.

Op basis van de enquête kan vanuit deze plannen een voorzichtige inschatting worden gemaakt van de behoefte aan lokale bedrijventerreinen. In de enquête konden de verschillende bedrijven aangeven welke oppervlakte de bedrijven aan reserve hebben, welke de huidige ingenomen oppervlakte is en in welke mate men wenst uit te breiden. Niet alle bedrijven vulden deze verschillende elementen in. Indien dit niet het geval was, werd op basis van de aangegeven elementen een inschatting gemaakt. De bedrijven die aangegeven worden bij de zonevreemde bedrijven worden niet ingecalculleerd.

Van de bedrijven met uitsluitend **uitbreidingsplannen** hebben twee bedrijven onvoldoende reserve-oppervlakte<sup>74</sup>. Samen wensen ze een uitbreiding van ca. 0,3ha. Beide bedrijven liggen volledig in een bedrijventerrein en nemen een totale oppervlakte van ca. 0,7 ha in beslag. Indien ze moeten verhuizen zou dit ca. 1 ha vereisen.

Van de bedrijven die (eventueel) wensen te **verhuizen** is er één bedrijf die binnen het bedrijventerrein geen plaats meer vindt. Een ander bedrijf zou buiten het bedrijventerrein dienen uit te breiden. De andere bedrijven liggen nu reeds buiten een bedrijventerrein. Allen zoeken een locatie op een bedrijventerrein. In totaal gaat het over ca. 2ha. voor 6 bedrijven.

**Vanuit de enquête zou zodoende een netto-oppervlakte van ca. 3 ha aan lokale bedrijventerreinen noodzakelijk kunnen zijn. In geval de bedrijven ter plaatse kunnen uitbreiden gaat het over ca. 2 ha.**

### *Zonevreemde bedrijven*

*kaart 50: selectie problematisch gelegen zonevreemde bedrijven*

Uit het beeld van de locatie van de milieuvorgunde bedrijven in Merelbeke buiten bedrijventerreinen, blijkt dat de problematiek in Merelbeke-centrum en Flora zich vooral situeert in woongebied. In de zuidelijke open ruimte en de andere zuidelijke deelen wordt de problematiek in belangrijke mate getekend door de aanwezigheid van (tuinbouw)bedrijven in de open ruimte, de bedrijven langs de grotere verkeersassen en deze aan de rand van het woongebied<sup>75</sup>.

<sup>74</sup> Een derde bedrijf wordt besproken in het kader van de problematisch gelegen bedrijven.

<sup>75</sup> Er dient opgemerkt dat niet alle bedrijven zijn aangegeven. Een aantal milieuvergunningsplichtige bedrijven hebben geen vergunning. In een aantal gevallen dient de reden hiervoor gezocht in het feit dat zij reeds van tevoren een weigering hiervoor inschatten door het niet aanvragen ervan een juridische procedure wensen te ontlopen.

Voor de **selectie** van de mogelijk problematische zonevreemde probleembedrijven in de gemeente is vertrokken van twee lijsten:

- de lijst aangereikt door de gemeente met 86 mogelijke zonevreemde bedrijven, waarvoor de inventaris van de vergunningsplichtige bedrijven (klasse1 en klasse2) als basis diende;
- de lijst van 205 geënquêteerde bedrijven, waarvoor werd uitgegaan van de mogelijke ruimtelijke impact.

Deze selectie gebeurde in vier stappen gesteund op de criteria waaraan bedrijven moeten voldoen voor opname in een sectoraal B.P.A. voor zonevreemde bedrijven zoals omschreven in de omzendbrief d.d. 29/09/2000<sup>76</sup>.

- In een eerste stap werden de bedrijven geselecteerd op basis van de onderliggende bestemming. Bedrijfsterreinen die zich niet gedeeltelijk in een open ruimte bestemming ruimte of in woonuitbreidingsgebied bevinden werden in principe uit de lijst verwijderd. Een aantal bedrijven werden ondanks hun ligging in woongebied later opnieuw opgevestigd omwille het zonevreemd karakter, onder andere te wijten aan hun ruimtelijke dynamiek.
- In een tweede stap werden de bedrijven verwijderd die op basis van de aard van de bedrijvigheid niet in aanmerking komen voor het sectoraal B.P.A.:
  - serrebedrijven in agrarisch gebied of landschappelijk waardevol agrarisch gebied werden niet opgenomen
  - recreatieve en horecabedrijven (een feestzaal en een exploitatie van paardenstallen) werden uit de lijst verwijderd omwille aard van de activiteit: geen ambachtelijke activiteit zoals bedoeld in de omzendbrief
- Tot slot werden de bedrijven beoordeeld op basis van terreinbezoek. Een aantal bedrijven werd verwijderd op basis van de ruimtelijke dynamiek en omvang van het bedrijf. Bedrijven waarvoor de problematiek van zonevreemdheid eerder met deze van zonevreemde woningen is verbonden en bedrijven die intussen niet langer actief waren (schrijnwerkerij en drukkerij) werden uit de lijst verwijderd. Ook een serrebedrijf, in een verkaveling met delen in parkgebied werd verwijderd.

Het resultaat van deze eerste selectie wordt weergegeven in tabel 19. De selectie op basis van de vergunningstoestand en de lokale binding van de bedrijvigheid, twee bijkomende criteria voor opname in een sectoraal B.P.A. of R.U.P. terzake is in dit stadium niet doorgevoerd.

tabel 19: *selectie van problematisch gelegen zonevreemde bedrijven*

nr	straat	activiteit	bestemming (bestemming achterzone)	opmerking <sup>77</sup>
1	Scheldestraat	houthandel magazijn	woongebied	- in infrastructuurbundel; - gronden aangekocht door bedrijf 2; - BPA Kueil, in opmaak; - 1,03 ha.
2	K. De Roosestr.	werkplaats voor mechanische constructie	woongebied	- in infrastructuurbundel ; - BPA Kueil, in opmaak; - milieuvergunning klasse II; - 2,05 ha (+ terreinen 1).

<sup>76</sup> Vlaamse omzendbrief RO/2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven.

<sup>77</sup> De opgegeven bestaande oppervlakten zijn de kadastrale perceelsoppervlakten.

3	Plataan	perswerk en matrijzenbouw	woongebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in infrastructuurenbundel;</li> <li>- dossier voor uitbreiding opslagloods in beroep na ongunstig advies gemachtigd ambtenaar;</li> <li>- BPA Kuil in opmaak;</li> <li>- milieuvergunning klasse I (tot 19/12/2004);</li> <li>- 0,51 ha.</li> </ul>
4	Fraterstraat	plantenexport	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in infrastructuurenbundel;</li> <li>- B.P.A. Heidestraat en omgeving, in opmaak;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,45 ha.</li> </ul>
5	Fraterstraat	tuincentrum	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in infrastructuurenbundel;</li> <li>- parkeerprobleem op topdagen;</li> <li>- B.P.A. Heidestraat en omgeving, in opmaak</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 1,06 ha.</li> </ul>
6	Fraterstraat	tuincentrum	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in infrastructuurenbundel;</li> <li>- B.P.A. Heidestraat en omgeving, in opmaak;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,04 ha.</li> </ul>
7	Van Laetestraat	drukkerij	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in infrastructuurenbundel;</li> <li>- B.P.A. Heidestraat en omgeving, in opmaak;</li> <li>- Milieuvergunning klasse ?</li> <li>- 0,9 ha.</li> </ul>
8	Van Laetestraat	koeriersdienst	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in infrastructuurenbundel;</li> <li>- B.P.A. Heidestraat en omgeving, in opmaak;</li> <li>- milieuvergunning klasse III;</li> <li>- 1,0 ha.</li> </ul>
9	Roskamstraat	metaalbewerking werkplaats	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deels in B.P.A. Ijsenbroek, in opmaak;</li> <li>- recente uitbreiding,</li> <li>- positief planologisch attest op 21/11/2001;</li> <li>- rand open gebied;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,2 ha.</li> </ul>
10	Lembergsestwg.	burelen en magazijnen	woongebied (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sluit aan bij bebouwing Merelbeke-centrum;</li> <li>- moeilijke ontsluiting, hoek;</li> <li>- weinig afwerking;</li> <li>- magazijn;</li> <li>- milieuvergunning klasse III;</li> <li>- 0,2 ha.</li> </ul>
11	B. Maenhoutstr.	houthandel	gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid en K.M.O.'s (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- industriepark;</li> <li>- Schellebellebeek loopt er door/achter (ingebuisd);</li> <li>- wil uitbreiden,</li> <li>- positief planologisch attest op 19/04/2000;</li> <li>- B.P.A. Vurtzak, in opmaak;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 1,0 ha.</li> </ul>

12	Industriepark	schrijnwerkerij	industrialgebied (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- industriepark;</li> <li>- Schellebellebeek loopt er door/achter (ingebuisd);</li> <li>- kan niet uitbreiden;</li> <li>- hangars (golflaten-bogen);</li> <li>- B.P.A. Vurtzak, in opmaak;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,03 ha.</li> </ul>
13	Industriepark	bedrijf consumptiejs	industrialgebied, (parkgebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- industriepark</li> <li>- Schellebellebeek</li> <li>- woongebouw</li> <li>- weinig afwerking (verroeste auto's,...)</li> <li>- ruime tuin bij woonhuis</li> <li>- lozing direct in beek;</li> <li>- B.P.A. Vurtzak, in opmaak;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,2 ha.</li> </ul>
14	Hundelgemse- steenweg	electrobobinage	woongebied (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- positief planologisch attest op 28/02/2003;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,2 ha.</li> </ul>
15	Poelstraat	metaalbewerking	woongebied (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sluit aan bij Merelbeke-centrum;</li> <li>- belang Molenhoek;</li> <li>- aanbouw bij garage, erachter tuin;</li> <li>- milieuvergunning klasse III;</li> <li>- 0,1 ha.</li> </ul>
16	K. Astridlaan	brandstofdistributie	woongebied (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deels in verkaveling 516;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,47 ha.</li> </ul>
17	K. Astridlaan	garage-werkplaats	woongebied (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sluit aan bij 21, uitbouw minder diep;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0, 29 ha.</li> </ul>
18	K. Astridlaan	schrijnwerkerij	woongebied met landelijk karakter (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vrij ruime bouwdiepte;</li> <li>- uitbreiding garage harmonisch geheel met woning;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,02ha.</li> </ul>
19	Nijverheidsweg	kantoor-magazijn	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- langs Schelde, sluit aan bij industrieterrein Zwijnaardsesteenweg, in vallei;</li> <li>- deels in B.P.A. ambachtelijke zone Zwijnaardsesteenweg, achterliggende delen niet (recent aangekocht perceel);</li> <li>- heeft uitbreidingsplannen binnen de vijf jaar op eigen perceel (enkel mogelijk buiten B.P.A.);</li> <li>- milieuvergunning klasse III;</li> <li>- 0,3 ha.</li> </ul>

20	Kasteelstraat	magazijn centrale verwarming	woongebied (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bedrijf in Steenakker;</li> <li>- weinig afwerking (slordige opslag oud ijzer);</li> <li>- wenst evt. uit te breiden en zich te verplaatsen;</li> <li>- milieuvergunning klasse II;</li> <li>- 0,1 ha .</li> </ul>
21	Zwijnaardsestweg	transportbedrijf	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uitgesloten uit B.P.A. Scheldevallei;</li> <li>- Milieuvergunning klasse III;</li> <li>- 0,1 ha .</li> </ul>
22	B. Van Gansberghelaan	metaalconstructie	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kernlint Lemberge naar Bottelare;</li> <li>- uitbouw bij hoeve;</li> <li>- bovenop open kouter;</li> <li>- 0,2 ha .</li> </ul>
23	Molenhoekstraat	plafonneur	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geïsoleerd aan woonhuis;</li> <li>- aangevraagde uitbreidingen geweigerd;</li> <li>- aansluitend op gehuchtje aan begin Gentbos;</li> <li>- milieuvergunning klasse III;</li> <li>- 0,25 ha.</li> </ul>
24	Molenstraat	handel	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O.R. Kwenenbos-Schelderode;</li> <li>- achterkant zichtbaar van Hoorndriesstraat;</li> <li>- diepliggend perceel;</li> <li>- milieuvergunning klasse III;</li> <li>- 0,35 ha.</li> </ul>
25	Hundelgemseste enweg	bouwmarkt	woongebied met landelijk karakter (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in potentiële verbinding Driesbeek-Makegembossen, buiten twee B.P.A.'s;</li> <li>- recent bedrijf;</li> <li>- in beekvallei;</li> <li>- milieuvergunning klasse II (sedert 23/02/2001);</li> <li>- 0,5 ha.</li> </ul>
26	Hundelgemseste enweg	smederij	woongebied met landelijk karakter (agrarisch gebied)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lintje Hundelgemseste enweg, in hoek met Bosstraat</li> <li>- beek</li> <li>- <i>verkoop/herstel tractoren e.d.</i></li> <li>- valt noch in B.P.A. Driesbeek noch in B.P.A. Makegembossen</li> <li>- milieuvergunning klasse III;</li> <li>- 0,25 ha.</li> </ul>

In functie van de behoefteeraming werd een eerste ruimtelijke afweging gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven. Hiertoe werden de gekende gegevens uit de startnota en de onderzoeken in kader van het ruimtelijk structuurplan (onderzoek betreffende de open ruimte, de infrastructuurbundel e.d.) gebruikt. Drie groepen werden onderscheiden:

- de bedrijven waarvoor een oplossing mogelijk is in kader van de inrichting van een gemengd regionaal bedrijventerrein (acht bedrijven, nummers 1-8);



- de bedrijven die hun vestiging kunnen behouden, maar waarvoor uitbreiding waarschijnlijk onmogelijk is omwille van de bestemming en/of een specifieke oplossing van de huidige problemen moet worden gezocht (*tien bedrijven: nummers 9-18*)
- de bedrijven waarvoor een oplossing van de problemen ter plaatse waarschijnlijk niet mogelijk is (*negen bedrijven, nummers 19-26*)

Indien men vanuit deze analyse een voorlopige behoefte­raming op­maakt voor de benodigde oppervlakte aan lokale bedrijventerreinen, kan men de eerste categorie aan bedrijven uitsluiten. Samen bezetten zij zo'n 7 ha. Voor de bedrijven zonder uitbreidingsmogelijkheden is een mogelijke verhuis van een aantal bedrijven noodzakelijk omdat zij niet kunnen uitbreiden. Hiervoor wordt een netto-oppervlakte van **ca. 1,5 ha** ingecal­culeerd. De bedrijven waarvoor herlokalisatie noodzakelijk is, hebben samen een netto-oppervlakte van **ca. 3 ha** nodig.

#### 2.2.4. Samenvatting aanwezige taakstellingen en behoeften

Inzake regionale bedrijvigheid wordt de behoefte aangegeven door het Vlaams Gewest via de taakstellingen binnen het kader van het grootstedelijk gebied Gent:

- regionaal bedrijventerrein: 12 ha.
- reserve regionaal bedrijventerrein: 11 ha.

Voor de lokale bedrijvigheid volgende behoeften worden aangegeven:

- geraamde behoefte op basis van de enquête: 3 ha.
  - (2 ha bij uitbreiding ter plaatse);
- geraamde behoefte op basis van de zonevreemde bedrijven: 4,5 ha.
  - (3 ha bij oplossing ter plaatse).

Vanuit het afbakeningsproces worden 10 ha aangereikt om tegemoet te aan de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid.

### 2.3. Tuinbouwbedrijven

#### 2.3.1. Behoefteramingen

De tuinbouwbedrijven worden als aparte categorie benaderd. Vier tuinbouwbedrijven (de specifieke bedrijven gericht op handelsactiviteiten uitgezonderd) wensen uit te breiden. Samen bezetten ze momenteel ca. 1,5 ha en hebben ze ca. 2,5 ha beschikbaar als reserve.

Eén tuinbouwbedrijf wenst uit te breiden in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in een vallei. Twee bloemisterijen in de nabijheid van Schelderode en één ten noordoosten van Bottelare. Eén van deze bedrijven ligt binnen de contouren van het BPA Makegebossen. Een ander bedrijf (ca.0,5 ha) wenst eventueel te verhuizen naar een specifiek daartoe ingericht bedrijventerrein.

Eén tuinbouwbedrijf ligt in een verkaveling met delen in parkgebied bij de Hollebeek. Drie andere bedrijven liggen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op basis van de lijst met milieuvergunningen kunnen hier nog twee bedrijven aan worden toegevoegd. Zij zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en kunnen, gezien de bestemmingsvoorschriften eventueel als onbestaanbaar en zonevreemd worden beschouwd.

### 2.3.2. Invulling van de behoefte

In het richtinggevend gedeelte van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt de oostelijke flank van Gent als regio met concentratie en specialisatie van tuinbouw onder glas of plastic aangegeven met een Vlaamse en internationale uitstraling<sup>78</sup>. Ook Merelbeke behoort tot deze regio<sup>79</sup>. In functie van de sanitaire voorwaarden wordt in een dergelijke regio gestreefd naar een optimale verweving van de tuinbouw onder glas en plastic met grondgebonden landbouw. Anderzijds wordt, ten behoeve van gemeenschappelijke watervoorziening en waterzuivering gestreefd naar een optimale bundeling. Ook de mobiliteitsaspecten dienen onderzocht te worden. De aanwezigheid of de concrete programmatie van een toeleverings-, afzet- en opleidingsstructuur en de nabijheid van warmtebronnen zijn belangrijke criteria voor de verdere uitbouw van dergelijke regio's.

*Samenwerking en overleg voor het zoeken naar oplossingen is in ieder geval noodzakelijk op zowel het provinciale niveau (binnen het kader van het provinciaal structuurplanningsproces) als op Vlaams niveau (binnen het kader van de afbakening van het grootstedelijk gebied).*

## 2.4. Vergelijking aanbod en behoeften

tabel 20: *samenvatting taakstelling, behoeften, reserve en potenties voor bijkomende bedrijventerreinen (bruto cijfers)*

Categorie	mogelijkheden in hectare
<b>Aanbod</b>	
vrije percelen of delen van percelen Ambachtszone Roskam	ca. 2 ha
vrije percelen industriegebied Sluisweg-R4	ca. 1 ha
<b>Behoeften</b>	
taakstelling afbakening regionale bedrijvigheid	23 ha
toegekende potenties voor lokale en zonevreemde bedrijven Merelbeke in afbakeningsproces	10 ha
behoefteraming enquête	ca. 3 ha
behoefteraming herlokalisatie zonevreemde bedrijven Merelbeke	ca. 4,5 ha

Hierbij kunnen een aantal opmerkingen geformuleerd worden.

- Van de taakstelling van 23 ha voor de afbakening van regionale bedrijventerreinen is 12 ha als prioritair ingeschreven en 11 ha als reserve.
- Slechts een aantal bedrijven in de infrastructuurbundel liggen in de zoekzone voor het regionaal bedrijventerrein aangeduid door het afbakeningsproces. De aanwezige bedrijven hebben een regionale uitstraling. Dit geldt met name voor het bedrijf in de K. De Roosestraat (ca. 2 ha) en het bedrijf aan Plataan (0,5 ha).
- Het bedrijventerrein Guldensporenpark is niet opgenomen in de inventaris van de GOM uit 1994 (BPA Heiwijk dateert van later). Zij werd ook niet beschouwd als bijkomend regionaal bedrijventerrein. Een herbestemming naar een regionaal niveau is aangewezen.

<sup>78</sup> RSV, p. 399  
<sup>79</sup> RSV, p. 85

- Er bestaat een vrij grote behoefte aan bedrijventerreinen bij herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Een aantal kunnen eventueel op de bestaande vrijliggende gronden terecht (Roskam). Voor een nieuw lokaal bedrijventerrein is fasering aangewezen.
- Binnen de lokale behoefteaming wordt geen rekening gehouden met de rol van de gemeente als bovenlokale voorstedelijke kern (niet-regionaal). De zoeklocatie voor het aan te duiden lokaal bedrijventerrein kan een deel van deze behoefte opvangen.

## 2.5. Zoekzones

### 2.5.1. Zoekzone voor regionale bedrijvigheid

#### *Voorstel vanuit het afbakeningsproces*

*kaart 51: detaillering zoekzone RO Merelbeke in kader van het afbakeningsproces*



Vanuit de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent wordt tussen R4 en E40 reeds een zoekzone van 12 ha voor gemengde regionale bedrijvigheid aangeduid naast het bestaande gebied bestemd in kader van het B.P.A. Heiwijk. De inplanting van regionale bedrijvigheid die gebaat is bij een zichtlocatie en eveneens sterk autogericht is wordt vooropgesteld. Enkel regionale bedrijven met een lage werknemersgraad en hoge autoafhankelijkheid zouden worden toegelaten. Bestaande glastuinbouwbedrijven en tuincentra worden geïntegreerd. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen tussen Heidestraat, R4 en R40 kan op termijn worden geïntegreerd in het RO-gebied.

#### *Bemerkingen vanuit het structuurplanningsproces in Merelbeke*

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur en de aanwezige potenties en knelpunten wordt ook het gebied Plataan als mogelijk verder te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein aangeduid. De woonkwaliteiten van het geïsoleerde woongebied (11,5 ha) en het aansluitende reserveringsgebied staan sterk onder druk van zowel de (geplande) infrastructuur als de reeds aanwezige regionale bedrijvigheid. Verweving van wonen en bedrijvigheid zal hier op termijn moeilijkheden met zich brengen.

### 2.5.2. Zoekzone voor lokale bedrijvigheid

Andere zoekzones zijn, in navolging van het concept in de startnota, gekoppeld aan de infrastructuurbundel ten noorden en oosten van Merelbeke-centrum. De zoekzones zijn:

- het gebied Saete in de strook tussen E40 en Schellebellebeek aan Oude Gaversesteenweg, aansluitend bij Plataan (ca. 1,7 ha);
- tussen Hovenierstraat/universitaire veeartsenijschool, aansluitend bij Roskam (ca. 3,7 ha);
- aansluitend bij de campus van de universiteit Gent (ca. 6,5 ha) tussen E40/Geraardsbergse voetweg/universitaire veeartsenijschool;
- aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Industriepark B. Maenhautstraat (ca.1,2 ha).

## 3. Behoeften aan recreatieve voorzieningen

### 3.1. Recreatieve groenvoorzieningen

#### 3.1.1. Aanbod

Het aanbod aan groen wordt enkel voor Flora en Merelbeke-centrum aangegeven. De overige kernen hebben een belangrijk aanbod aan open ruimte in de omgeving.

tabel 21: huidig aanbod recreatief groen in Flora en Merelbeke-centrum

naam	opp.	opmerkingen
<b>Flora</b>		
- Liedermeers	ca. 22 ha	- belangrijk aandeel voor natuur ingevuld; - aanwezigheid spelvoorzieningen; - Flora nagenoeg volledig binnen perimeter 1600m, Hundelgemsesteenweg als mogelijke barrière; - B.P.A. Liedermeers.
- Ten Berg	ca. 5 ha	- beperkte toegankelijkheid (belangrijk semi-privaat karakter); - beperkt aantal voorzieningen; - kasteelpark met CJT en jeugdlokalen; - nagenoeg volledig zuidelijk gedeelte Flora binnen bereik 600 m, uitzonderingen zuidoosten, Hundelgemsesteenweg als mogelijke barrière; - parkgebied gewestplan.
- Koestraat	ca. 2 ha	- mogelijke aansluiting naar Liedermeers en zodoende als geheel te beschouwen; - voetbalterreinen; - B.P.A. Koestraat.
- Heiwijk	ca. 3 ha	- deels ingericht als speelpleintje; - deels bufferstrook R4 achter bebouwing; - B.P.A. Heiwijk.
<b>Merelbeke-centrum</b>		
- Gentbos	ca. 18 ha	- beperkt aantal voorzieningen; - provinciaal domein; - Merelbeke-centrum buiten bereik 1600 m gelegen; - ca. 1,5 ha aangeduid als speelzone door Afdeling Bos & Groen <sup>80</sup> . - B.P.A. Gentbos.
- Sportstraat	ca. 5 ha	- voornamelijk gericht op sportactiviteiten; - belangrijk deel infrastructuur; - functioneel belangrijk bereik, Merelbeke-centrum binnen straal 1600m, slechts gedeeltelijk binnen 800m, Hundelgemsesteenweg en Zwijnaardsesteenweg als mogelijke barrières; - sluit aan bij privaat parkgebied.
- Hukkelgebos	ca. 5 ha	- afgescheiden van Merelbeke-centrum door E40, infrastructuurbundel; - opties voor speelbos; - parkgebied op gewestplan.
- De Crook	ca. 2 ha	- openbaar groen (inclusief voetbalveld); - aanwezigheid speeltuigen;

<sup>80</sup> Aanduiding in kader van het project "participatie bij de aanduiding van speelzones in domeinbossen", project in opdracht van de Afdeling Bos & Groen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

		- geïntegreerd in buurt; - B.P.A. Crookwijk.
--	--	---

Formele speelruimten in de gemeente zijn Heiwijkstraat, Olmstraat, Wielewaaistraat (Reigerplein), Crookwijk (Madeliefjesplein), Gebroeders De Mulderstraat en P. Clausplein.

### 3.1.2. Behoeften

#### *Richtwaarden voor recreatieve groenvoorzieningen*

Afstand is een belangrijke factor voor het bezoek van groene ruimten. Barrières beperken de aantrekkingszone. Deze zones zijn te vertalen in functionele zones en kunnen worden gekoppeld aan minimale oppervlaktes en voorzieningen. Een vertaling van deze richtwaarden wordt aangegeven in volgende tabel.

tabel 22: *richtwaarden voor Merelbeke inzake recreatieve groenvoorzieningen*<sup>81</sup>

	afstand tot woonconcentratie	oppervlakte	ligging	voorzieningen-niveau
woongroen	100-200m	< 2ha	in nabijheid van woning	minimaal
buurtgroen/park	300-400m	1-3ha	integraal binnen buurt	zitplaatsen, spelvoorzieningen
wijkgroen/park	600-800m	3-10ha	rand woonbuurten	veel spelvoorzieningen
stads(deel)park	<1600m	10-100ha	rand woonbuurten /wijken	veel voorzieningen
stadsgroen	<3200m	>100ha	rand woonbuurten /wijken	

bron: *voorstudie sectoraal B.P.A. voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten, Studiegroep Omgeving*

De parken van een hogere functionele zone geven ook invulling naar lagere functionele zones (vb. een stadspark functioneert eveneens als wijkpark of eventueel woongroen) voor zover de afstand tot de woonconcentratie dit toelaat. De inrichting van woongroen heeft in de eerste plaats te maken met het inrichten van woonstraten als ontmoetingsplaatsen en groene ruimte palend aan de woningen. Hier wordt, omwille van het beperkt structurend karakter niet verder op ingegaan.

Deze richtwaarden zijn in de eerste plaats op het verstedelijkte gebied van toepassing zijn. De kernen in de open ruimte kunnen worden beschouwd als buurten (Lemberge, Melsen, Munte) of op het niveau van wijk (Schelderode en Bottelare) worden geplaatst.

Kinderen en jongeren zijn een specifieke gebruikerscategorie van dergelijke voorzieningen. Van belang is dat zowel formele (speelplaatsen, speeltuinen, trapvelden,...) als informele (plein, bespeelbare straat, braakliggend terrein, speelbos,...) speel- en ontmoetingsruimten aanwezig zijn die zijn afgestemd op de behoeften van de verschillende leeftijdscategorieën. Hierbij dient men te onderkennen dat een menging van de verschillende leeftijdsgroepen niet voor de hand

<sup>81</sup> De waarden geformuleerd in de studie recreatie vormen een synthese van de richtwaarden aangegeven in de publicaties van de Planologische kengetallen, de richtwaarden aangegeven door Vandromme D. en de lange termijnplanning groenvoorziening. Ze komen vrijwel overeen met de referentiecriteriën aangegeven in kader van het ruimtelijk structuurplan Gent. Verschillen zijn vooral terug te vinden op het vlak van minimale arealen: voor wijkpark wordt een minimum van 10 ha aangegeven (5 ha voor parken), voor stadsdeelgroen 30 ha (10 ha voor een park) en voor stadsgroen van 60 ha.

ligt en scheiding voor bepaalde activiteiten de voorkeur geniet. Het bereik van de spelvoorzieningen varieert naargelang de leeftijd, maar kunnen volgens de bovenstaande categorieën ingedeeld worden.

### 3.1.3. Vergelijking aanbod en behoeften

In **Merelbeke-centrum en Flora** kunnen vanuit de evaluatie van de huidige groenelementen volgende besluiten worden getrokken met betrekking tot de groenvoorzieningen.

- Enkel Liedermeers kan worden aangeduid als **stadsdeelpark**.
- Er bestaat een tekort aan toegankelijk **wijkgroen**:
  - ten noorden van de spoorweg in Flora;
  - omgeving Fraterstraat in het zuidoosten van Flora;
  - omgeving Triestlaan (geen spelvoorzieningen in Ten Berg);
  - in het zuiden van Merelbeke-centrum (zowel omgeving Watertoren als omgeving Crook).
- Tekorten inzake toegankelijk **buurtgroen** kunnen worden aangeduid:
  - overal ten noorden van de spoorweg in Flora;
  - omgeving Nachtegaaldreef (Flora);
  - omgeving Waterstraat-Oude Gaversesteeweg;
  - omgeving Bergbosstraat-Bergwegel;
  - omgeving Oude Gaversesteeweg;
  - omgeving Mijlekestraat-Dijsegemwegel.

In de **overige kernen** vult de aanwezigheid van de omliggende open ruimte reeds een belangrijk deel van de aanwezige mogelijke behoefte in. In de kernen Melsen (Broekbos) en Munte (H. Geestgoed) zijn delen van parken specifiek voor wandelaars opengesteld. Het functioneel invullen van 'vage' gronden met een groene recreatieve invulling (bijkomend in de woonuitbreidingsgebieden Schelderode, Warandestraat Melsen, openbaar groen BPA Lemberge, delen van het binnenliggend landbouwgebied Edelarendries te Bottelare,...) behoort tot de mogelijkheden.

### 3.1.4. Jeugdvoorzieningen

#### *Formele speelruimten*

Een toenemende aandacht voor de ruimtelijke vertaling van de centrale ontmoetingsfunctie van de speelpleinen is noodzakelijk. Er is nood aan bijkomende aandacht aan de ruimtelijke inpassing en inkleding van de formele speelruimten, zowel op het vlak van bereikbaarheid en toegankelijkheid als naar herkenbaarheid en aantrekkelijkheid. Naast de speelpleintjes voor schoolkinderen en jonge kinderen dient evenzeer speel- en ontmoetingsruimte voorzien te worden voor jongeren.

Vanuit de bepaling van de behoefte aan formele speelruimten, een onderdeel van de recreatieve groenelementen, kunnen behoeften aangeduid worden in:

- de stationswijk;
- het Fabiolapark;
- de nieuwe verkavelingen aan de watertoren;
- de Hollebeekwijk;
- Schelderode;
- Munte;
- ten oosten van Gaversesteeweg in Melsen;

- omgeving oude Gaversesteenweg;
- omgeving Oudstrijderslaan.

### Jeugdlokalen

Voor jeugdverenigingen is de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte sterk afhankelijk van de structuur van het verenigingsleven, de aard van de activiteiten en de betrokkenheid tot het sociale leven. De aanwezigheid van eigen lokalen is van belang omwille van de opslagruimte, maar evenzeer om een eigengereide inrichting van de omgeving mogelijk te maken. Deze inrichting moet mogelijk zijn voor de verschillende leeftijdsgroepen. Hierdoor wordt multifunctioneel gebruik beperkt<sup>82</sup>.

Negen jeugdbewegingen in Merelbeke hebben een eigen lokaal. Daarnaast is er het centrum voor jeugdtoerisme en het jeugdcentrum (jeugdhuis). Zij sluiten allemaal goed aan bij de overige bebouwing in Merelbeke. Er bestaat geen reële behoefte aan nieuwe locaties voor jeugdlokalen. Dit neemt niet weg dat een aantal een problematische locatie hebben door hun ligging in parkgebied. De overheid is immers zeer restrictief in de vergunningsverlening voor gebouwen en constructies in dergelijke zones.

Volgende jeugdlokalen kennen vanuit dit standpunt een zonevreemde locatie<sup>83</sup>:

- de jeugdherberg 'Ten Berg', Bergstraat (gewestplan: 'parkgebied') (1);
- jeugdlokalen VVKSM Sint-Hubertus, Bergstraat (gewestplan: 'parkgebied') (2);
- jeugdlokalen Graalridders-Gudrun, Valleiweg, (gewestplan: 'parkgebied') (3).

Het jeugdcentrum (gewestplan: woongebied) kent problemen inzake nachtlawaai (10).

## 3.2. Sportvoorzieningen

### 3.2.1. Aanbod

Voor het aanbod aan recreatieve infrastructuur wordt uitgegaan van de bestaande bestemmingsgebieden enerzijds en het feitelijk gebruik anderzijds. Bij de feitelijke gebruiksoppervlakte is de effectieve sportoppervlakte opgenomen en niet de oppervlakte aan infrastructuur. Dit maakt het gebruik van de richtwaarden aangegeven binnen het kader van de behoeftenbepaling mogelijk. Bovendien werden enkel de terreinen aangegeven waarvan de oppervlakte groter is dan 0,05 ha voor de openluchtinfrastructuur en 0,025 ha voor overdekte voorzieningen<sup>84</sup>. Het aantal uitgesloten voorzieningen blijft hiermee beperkt. (fit-o-meter, basketbal P.Clausplein, bolbaan, petanque).

tabel 23: aanbod gebieden met sportinfrastructuur

plaats	bestemming	totale opp. (ha) bestemd	opp. sport (ha)	Opmerkingen en problemen

<sup>82</sup> Toch kan beperkt medegebruik worden georganiseerd. De noodzaak tot aanwezigheid van buitenruimte wordt beïnvloed door verschillende factoren. Hierbij zijn de specifieke werking van de vereniging en de specifieke omgevingsfactoren van de lokalen de belangrijkste. De mogelijkheden voor medegebruik zijn hier ruimer. Vooral kan gedacht worden aan medegebruik als speelplein.

<sup>83</sup> De cijfers tussen haakjes verwijzen naar kaart 52, waarop al de recreatieve activiteiten met een zonevreemde locatie zijn aangeduid.

<sup>84</sup> Oppervlakte van een gymnastieklokaal volgens de normen aangegeven in Planologische kengetallen, september 1979. In Merelbeke wordt hiermee ook het zwembad opgenomen.

Sportstraat	dagrecreatie (GWP)	ca. 5,4	ca. 2,02 ca. 0,33 ca. 0,05 volzet	openluchtinfrastructuur (voetbal, tennis) overdekte infrastructuur (excl. zwembad) zwembad gemeentelijk bezit, volzet door de aanwezige sport- en randinfrastructuren (parkings, groen, afscheidingen,...)
Koestraat	B.P.A. 3 Koestraat	ca. 1,9	ca. 1,12 volzet	openluchtinfrastructuur (voetbal) bezit stad Gent, gebruiksovereenkomst B.P.A.: sportbestemming
St. Annaweg Bottelare	B.P.A. 13 Schoolstraat	ca. 1,9	ca. 0,58 vrij gedeelte	openluchtinfrastructuur (voetbal) gemeentelijk eigendom B.P.A.: zone voor speel en sportbestemming
dorpskern Munte	woonuitbreidingsgebied (GWP)	---	ca. 0,09 ---	openluchtinfrastructuur (schuttersstand boogschieten) gemeentelijk eigendom ligt in dorpskern
voetbal Kloosterstraat	B.P.A. 10 De Crook	ca. 0,6	ca. 0,57 volzet	openluchtinfrastructuur (voetbal) privaat eigendom B.P.A.: zone voor openbaar groen
voetbal Oude Kerkwegel Melsen	B.P.A. 17 Scheldevallei	ca. 1,0	ca. 0,61 volzet, buffer	openluchtinfrastructuur (voetbal) privaat eigendom B.P.A.: gebied voor dagrecreatie met landschappelijke waarde
voetbal Zwijnaardsestwg.	B.P.A. 17 Scheldevallei	ca. 1,5 ha	ca. 0,65 ---	openluchtinfrastructuur (voetbal) B.P.A.: gebied voor dagrecreatie met landschappelijke waarde met nabestemming natuur; privaat bezit
voetbal Asselkouter Munte	agrarisch gebied (GWP)	---	ca. 0,50 ---	openluchtinfrastructuur (voetbal) ligt op open kouter privaat bezit
G.I.T.O. Potaardeberg	woongebied (GWP)	---	ca. 0,03 ---	overdekte infrastructuur (zaal) gemeentelijk eigendom onderwijsinfrastructuur
Plataan	bijzonder reservatie- gebied (GWP)	---	ca. 0,06 ---	overdekte infrastructuur (tafeltennis en judo) gemeentelijk eigendom reservatiegebied voor R4

In totaal komt men dus aan ca. 12,3 ha. voor recreatie bestemd gebied. Omdat een aantal van de infrastructuren in woongebied zijn gelegen is het nuttig de infrastructuren op zich te onderzoeken<sup>85</sup>. In totaal zijn ca. 6,6 ha voor sportinfrastructuur aangegeven<sup>86</sup>. Het betreft zo'n 6,1 ha openluchtinfrastructuur, 0,42 ha aan overdekte infrastructuur en 0,05 aan zwembaden.

<sup>85</sup> Bovendien zijn de gebruikte richtcijfers van toepassing op deze voorzieningen.

<sup>86</sup> Merk op dat de fit-o-meter in de Scheldevallei (ca. 3,8 km lang, opp. ca. 0,6 ha) in deze opsomming niet is opgenomen. Reden hiertoe is de integratie ervan met de open ruimte.



### 3.2.2. Behoeften

Voor de inschatting van de behoeften aan sportvoorzieningen, en bijkomende ruimte hiervoor, wordt gewerkt met een aantal richtwaarden. Deze richtwaarden zijn niet absoluut, maar geven een idee van de mogelijke noodzakelijke oppervlakte. De behoefte die hieruit volgt dient afgewogen met de aanwezige vraag naar recreatieve ruimte.

#### *Richtwaarden voor openluchtsportvoorzieningen en overdekte sportvoorzieningen*

In de literatuur variëren de vierkante meters sportterrein per inwoner van minder dan 1 m<sup>2</sup> tot 20 m<sup>2</sup> (zie ook F.A. Knol). Uit deze ruime marge alleen al blijkt dat deze waarden sterk afhangen van de plaatselijke situatie. In de voorstudie van B.P.A. Ijsenbroek worden de richtcijfers van het BLOSO gehanteerd als referentiewaarde<sup>87</sup>. Voor openluchtrecreatie wordt een behoefte van 5 m<sup>2</sup> wordt aangegeven. Voor overdekte sportinfrastructuur wordt uitgegaan van 0,2 m<sup>2</sup> per inwoner. Aangezien het hier gaat om netto-normen (terreinooppervlakte + nettostrook) mag worden aangenomen dat de totale terreinbehoefte met 25% mag vermeerderd worden (groenaanleg, wegen). In de volgende tabel wordt uitgegaan van de bevolking op 1 januari 2001.

tabel 24: richtcijfers openluchtvoorzieningen BLOSO voor Merelbeke

	openluchtvoorzieningen		overdekte voorzieningen	
	behoefte (m <sup>2</sup> ) netto	behoefte (m <sup>2</sup> ) bruto (+25 %)	behoefte (m <sup>2</sup> ) netto	behoefte (m <sup>2</sup> ) bruto (+25 %)
<b>Merelbeke</b>	<b>106.500</b>	<b>133.000</b>	<b>4.260</b>	<b>5.330</b>
Merelbeke	48.750	60.900	1.949	2.437
Flora	26.400	33.000	1.056	1.321
Lemberge	4.800	6.000	193	241
Bottelare	9.300	11.600	372	465
Munte	3.300	4.150	132	166
Schelderode	7.350	9.200	295	368
Melsen	6.600	8.250	264	331

bron: voorstudie sectoraal B.P.A. voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten

Indien rekening wordt gehouden met de groei van de bevolking (rekening houdend met de afbakening van het grootstedelijk gebied) blijkt de impact van deze bevolkingsgroei op de totale behoefte beperkt. Netto gaat het om een toename van de behoefte met ca. 0,6 ha voor openlucht en ca. 0,02 voor overdekte voorzieningen. De netto-behoefte voor heel Merelbeke wordt na deze groei op ca. 11,2 ha geschat voor openluchterreinen. Bruto betekent dit een behoefte van ca. 14 ha. Voor overdekte infrastructuur betreft het respectievelijk 0,45 ha en 0,55ha.

#### *Activiteiten met een mogelijk problematische locatie*

kaart 52: recreatieve activiteiten met een mogelijke problematische locatie

Infrastructuren voor sportieve activiteiten met een **zonevreemde** locatie zijn:

<sup>87</sup>

Memorie van toelichting bij ontwerp-B.P.A. nr. 19 Ijsenbroek, Studeigroep Omgeving, 1993.

- Plataan, Plataan 2 en 4 (bijzonder reservatiegebied, 612 m<sup>2</sup>) (4);
- voetbalveld Munte, Asselkouter, Munte (gewestplan: 'agrarisch gebied', B.P.A. Driesbeekvallei in opmaak, 4.980 m<sup>2</sup>) (5);
- Voetbalvelden Koestraat (gewestplan: natuurgebied, B.P.A. Koestraat in opmaak, 11.250 m<sup>2</sup>).

Verder kunnen tevens volgende elementen als mogelijk **problematisch** worden aangegeven:

- SK Merelbeke, Zwijnaardsesteenweg, Merelbeke (recreatiegebied met natuur als nabestemming, B.P.A. Scheldevallei, 6.490 m<sup>2</sup>) (7);
- S.V. Melsen, Oude Kerkwegel, Melsen (gebied voor dagrecreatie met landschappelijke waarde, B.P.A. Scheldevallei, uitbreidingswensen, 4.980 m<sup>2</sup>) (8).

Op termijn zullen ook andere sportterreinen om allerlei redenen mogelijk uit het huidige aanbod **verdwijnen**:

- het terrein Kloosterstraat is privaat eigendom, binnen B.P.A. De Crook aangegeven als openbaar groen en zou worden omgevormd tot park (5.690 m<sup>2</sup>);
- de gemeente wenst op termijn de verschillende sportvelden, met name de voetbal- en korfbalvelden in de Sportstraat te herlokalisieren om ter plaatse in hoofdzaak de overdekte voorzieningen te behouden en een landschappelijk verantwoorde uitbreiding van de parkeer capaciteit te realiseren (16.820 m<sup>2</sup>). Hetzelfde geldt voor de tennisterreinen in Sportstraat (3.530 m<sup>2</sup>), hoewel een klein aanbod van tennisinfrastructuur nog mogelijk blijft binnen de parkachtige omgeving van het gebied.

In totaal wordt m.a.w. meer dan de helft van het huidige aanbod (ca. 5,4ha) aan openluchterreinen voor recreatie bedreigd. Zodoende resteren nog ca. 0,7 ha van het aanbod.

### 3.2.3. Vergelijking aanbod en behoeften

tabel 25: *vergelijking aanbod en behoeften*

aard voorziening	richtwaarde netto- behoefte	huidig aanbod	bedreigingen	evaluatie behoefte/aanbod
openlucht	ca. 10,6 ha	ca. 6,1 ha	ca. 5,4 ha	ca. 10,1 ha
overdekt	ca. 0,45 ha	ca. 0,42 ha	ca. 0,06 ha	ca. 0,09 ha

Netto zou er dus voor de gehele gemeente een totale behoefte bestaan van ca. 10,2 ha. Bij deze raming dienen echter een aantal randbemerkingen te worden aangegeven:

- de richtwaarden (vuistregels) voor de behoefte raming zijn intussen sterk verouderd en het behoeftenpatroon is intussen sterk gewijzigd;
- er dient rekening gehouden met het sterke sportieve verenigingsleven in de gemeente Merelbeke;
- indien Merelbeke een uitstraling wenst als voorstedelijke kern, dient zij zich daar ook op recreatief vlak naar te richten;
- het betreft een zuivere netto-waarde voor de sportinfrastructuur, zonder rekening te houden met bijkomende infrastructuur zoals tribunes, kleedhokjes,...

Anderzijds mag de behoefte niet te hoog ingeschat worden en dient rekening gehouden met de nabijheid van de stad Gent en de mogelijkheid tot onderlinge verweving van recreatieve activiteiten.

Tenslotte dient rekening gehouden met het feit dat de invulling van dergelijke elementen de vraag nog kan doen toenemen.

Op basis van deze richtcijfers kan ook het aanbod voor de verschillende deelgemeenten worden geëvalueerd. Op basis van de gebruikte richtcijfers kan men stellen dat:

- voor Flora een belangrijke behoefte kan worden aangegeven (ca. 1,5 ha open lucht);
- voor Lemberge en Schelderode, waar geen terreinen aanwezig zijn een tekort bestaat van respectievelijk ca. 0,7 ha en 0,5 ha;
- voor Munte en Melsen een oplossing voor de problemen inzake infrastructuur ter plaatse is aangewezen. (mogelijke tekorten van infrastructuren in open lucht van respectievelijk 0,7 en 0,3 ha);
- in Bottelare een mogelijk tekort aan infrastructuur in open lucht bestaat van ca. 0,4 ha;
- in Merelbeke-centrum de belangrijkste mogelijke behoefte bestaat (bijna 5 ha netto);
- met uitzondering van Merelbeke-centrum een tekort bestaat aan overdekte infrastructuur.

Op basis van het minimale draagvlak van dergelijke infrastructuur enerzijds en de situering van de belangrijkste behoeften zijn een drietal bijkomende overdekte infrastructuur te verantwoorden. Het betreft twee gymnastieklokalen voor de zuidelijke kernen (buiten de hypothese van afbakening van het grootstedelijk gebied) en één gymnastieklokaal of zelfs een sportzaal in Flora<sup>88</sup>.

### 3.2.4. Behoeften geformuleerd vanuit de afdeling sport en recreatie Merelbeke

Door de afdeling sport en recreatie van de gemeente werd op basis van het huidige aanbod en de voor hen gekende beleidsalternatieven vanuit hun standpunt een programmering voor een eventueel nieuw sportcomplex op te stellen<sup>89</sup>. Een eerste raming geeft een behoefte van ca. 16,1 ha voor specifieke openlucht activiteiten. Binnen dit pakket zijn eveneens een aantal terreinen opgenomen die niet in de behoefteberekening werden opgenomen binnen de context van de richtwaarden. Het betreft onder meer een avontuurlijk speelterrein (1 ha.) een survival- en hindernissenparcours (1 ha) en een kinderspeelterrein (0,5ha), een trimbaan (fit-o-meter, 0,6 ha) en een Finse piste (combi met trim, 0,2 ha). Bij aftrek van deze elementen komt men aan een behoefte van ca. 12,8 ha voor Molenhoek.

## 3.3. Zoekzone bijkomende voorzieningen

*kaart 53: zoekzone Molenkouter*

In het verleden werd Ijsenbroek als mogelijke locatie van nieuwe voorzieningen aangeduid. Deze locatie is echter ongeschikt voor een doorgedreven uitbouw van sportieve-recreatieve infrastructuur. Op basis van de kennis van de fysische toestand, de ruimtelijke situering ten opzichte van het centrum van de gemeente en de oppervlakte (ca. 24 ha) kan het gebied Molenkouter als potentiële bijkomende locatie worden aangeduid. Het landbouwgebied tussen Poelstraat en Hundelgemsesteenweg is een soort enclave binnen Merelbeke-centrum. Op het

<sup>88</sup> In de literatuur wordt een onderscheid gemaakt tussen beide types op basis van hun afmetingen. Gymnastieklokalen (ca. 250 m<sup>2</sup>) is in de eerste plaats bedoeld voor binnensporten die weinig ruimte behoeven. Sportzalen zijn iets ruimer (ca. 616 m<sup>2</sup>) en biedt iets meer mogelijkheden.

<sup>89</sup> De noodzaak tot het aansnijden van nieuwe gronden voor een sportcomplex werd reeds in 1989 aangevoeld. Aanleiding hiervoor was een gedeeltelijke herlokalisatie van terreinen in functie van het invullen van delen van het huidige complex voor nieuwe woningen. Sedert het ontwerp van het B.P.A. Ijsenbroek zijn echter geen nieuwe gronden voor sportvoorzieningen aangesneden. Merk op dat de onder deze paragraaf aangegeven behoeften zich enkel op het vlak van een nieuw uit te bouwen sportcomplex richten.

gewestplan heeft het gebied in hoofdzaak een agrarische bestemming gekregen. Omwille van de aanduiding als zoekzone binnen het structuurplanningsproces in de gemeente, werd het gebied reeds (zij het met een onzekere grensbepaling) opgenomen binnen het grootstedelijk gebied.