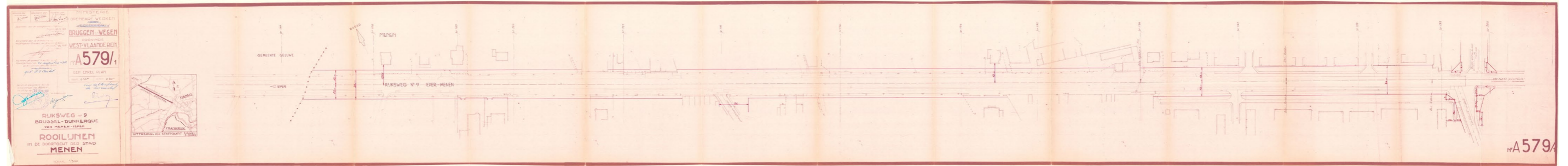
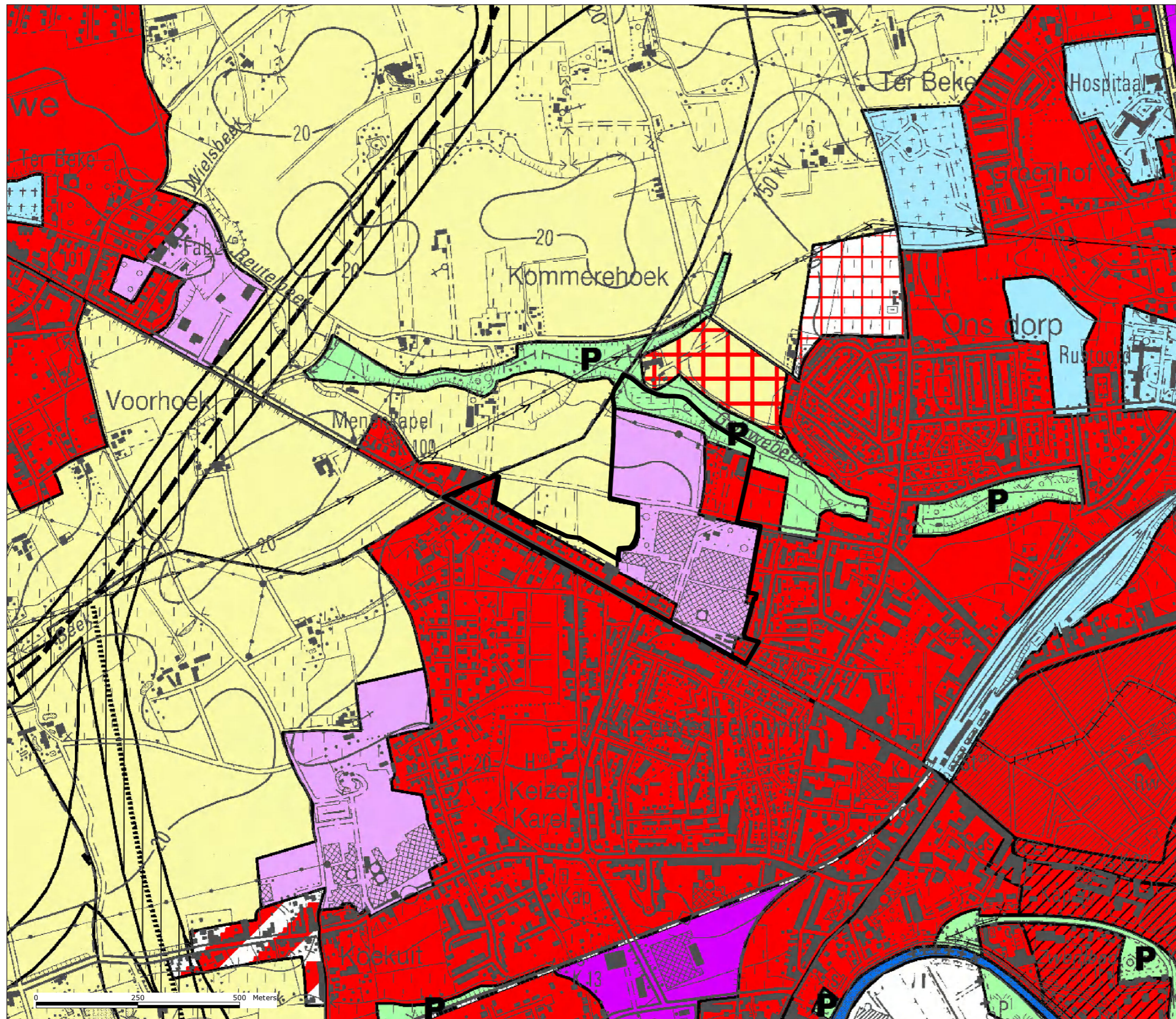


3. JURIDISCHE TOESTAND

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Ambachtelijke bedrijven en KMO's • Woongebieden • Parkgebieden • agrarisch gebied
BPA	/
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	121.333/2 121.333/3 121.380/1 - 2 - 3 121.445/1 - 2
Milieuvergunningen	281/1/E/3; 281/1/E/4; 281/1/E/1; 281/1/E/2; 17811/1/E/1; 18758/1/E/1; 451/3/A/1; 451/1/A/1; 17978/1/E/1; 352/1/A/1; 352/2/E/1; 352/5/E/1; 451/2/A/1; 32/1/A/4; 32/1/E/6; 32/1/E/2; 32/1/L/1; 32/1/A/5; 32/1/E/4; 32/1/E/8; 32/1/E/3; 32/1/I/1; 32/1/A/6; 32/1/E/9; 32/1/G/2; 32/1/G/1; 32/1/E/5; 32/1/A/7; 32/1/A/8; 32/1/E/10; 32/1/E/11; 32/1/A/2; 32/1/A/1; 32/1/A/3; 351/2/E/1; 351/3/E/3; 351/1/A/1
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	
Buurtwegen	Chemin nr. 26
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	Bouwverordening Menen
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
Andere	Erfdienstbaarheid door verkrijging: Iepersestraat (Ieperstraat) 313 (05/04/1979) rooilijnplan






LEGENDE

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  reservegebieden voor woonwijken; grondkleur agrarisch gebied
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  parkgebieden
-  agrarische gebieden
-  milieubelastende industrieën
-  regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  bestaande waterwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  aan te leggen hoofdverkeerswegen
-  bestaande spoorwegen
-  bestaande afzonderlijke leidingen
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebied


Bron: RWO/AGIV, januari 2002 (bijwerking 2011)


LEGENDE

 plangebied

RUP's

 Gemeentelijke RUP's - in opmaak

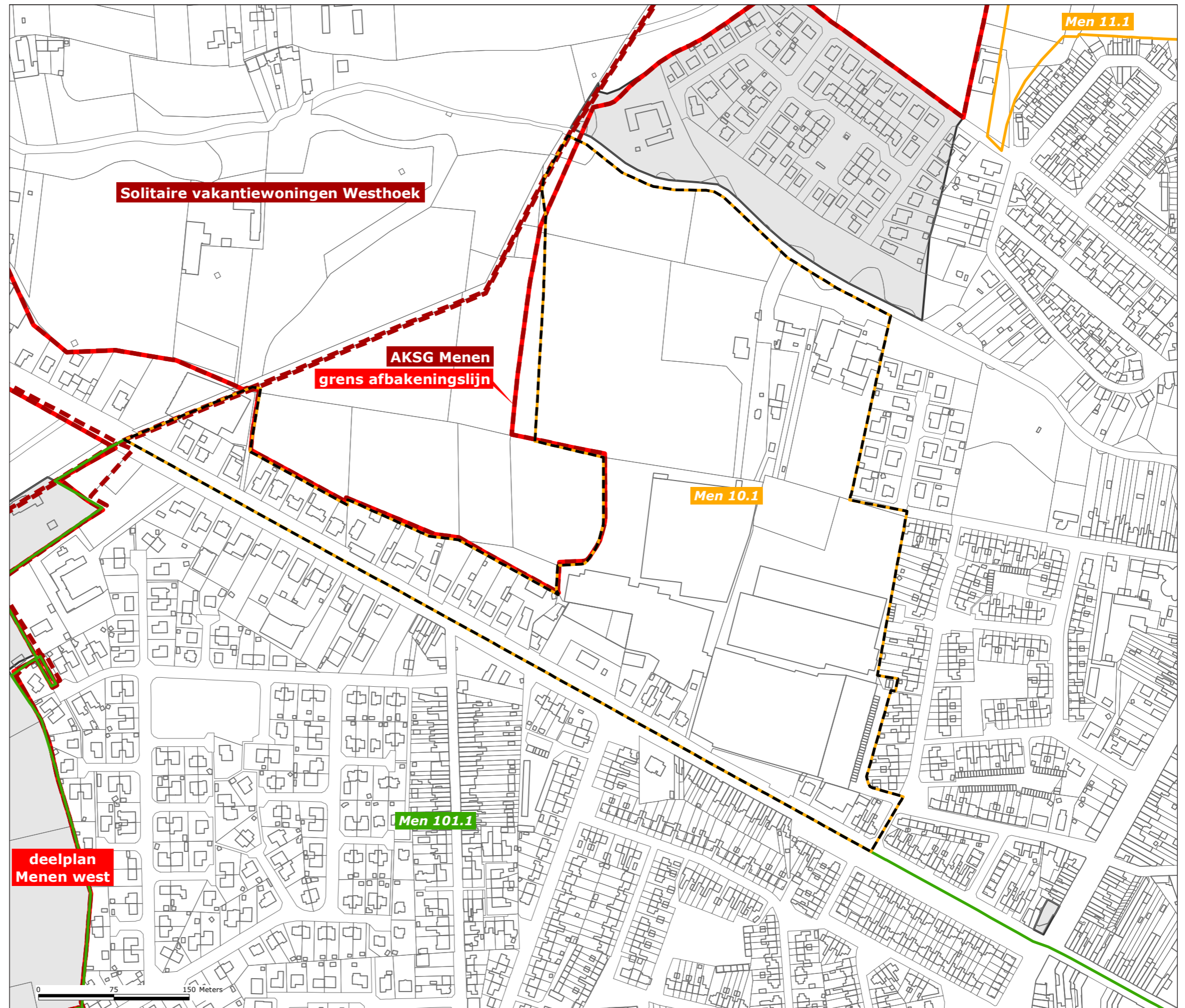
 Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld

 Provinciale RUP's - contouren

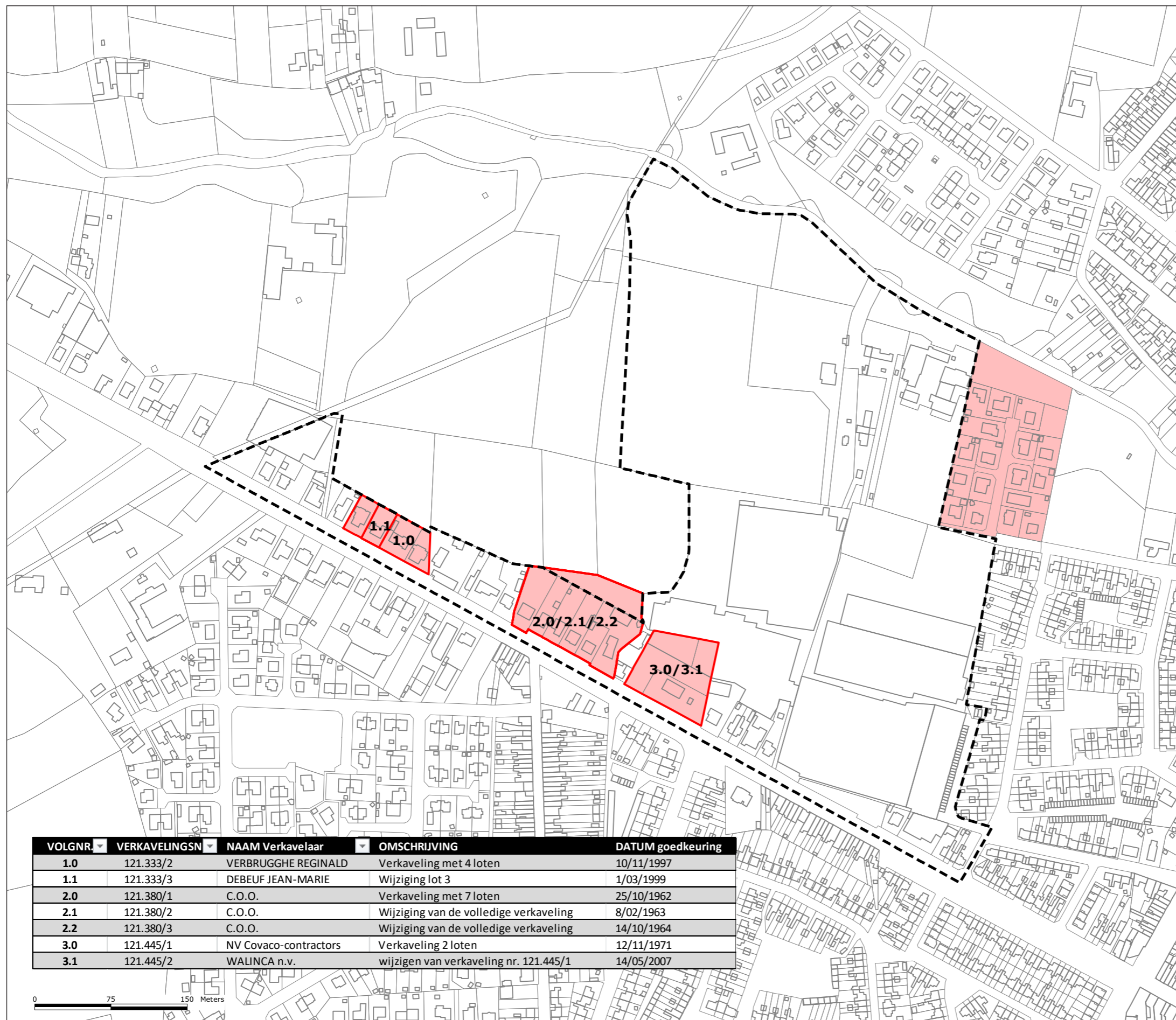
 Provinciale RUP's - deelgebieden

BPA's



 MB of KB



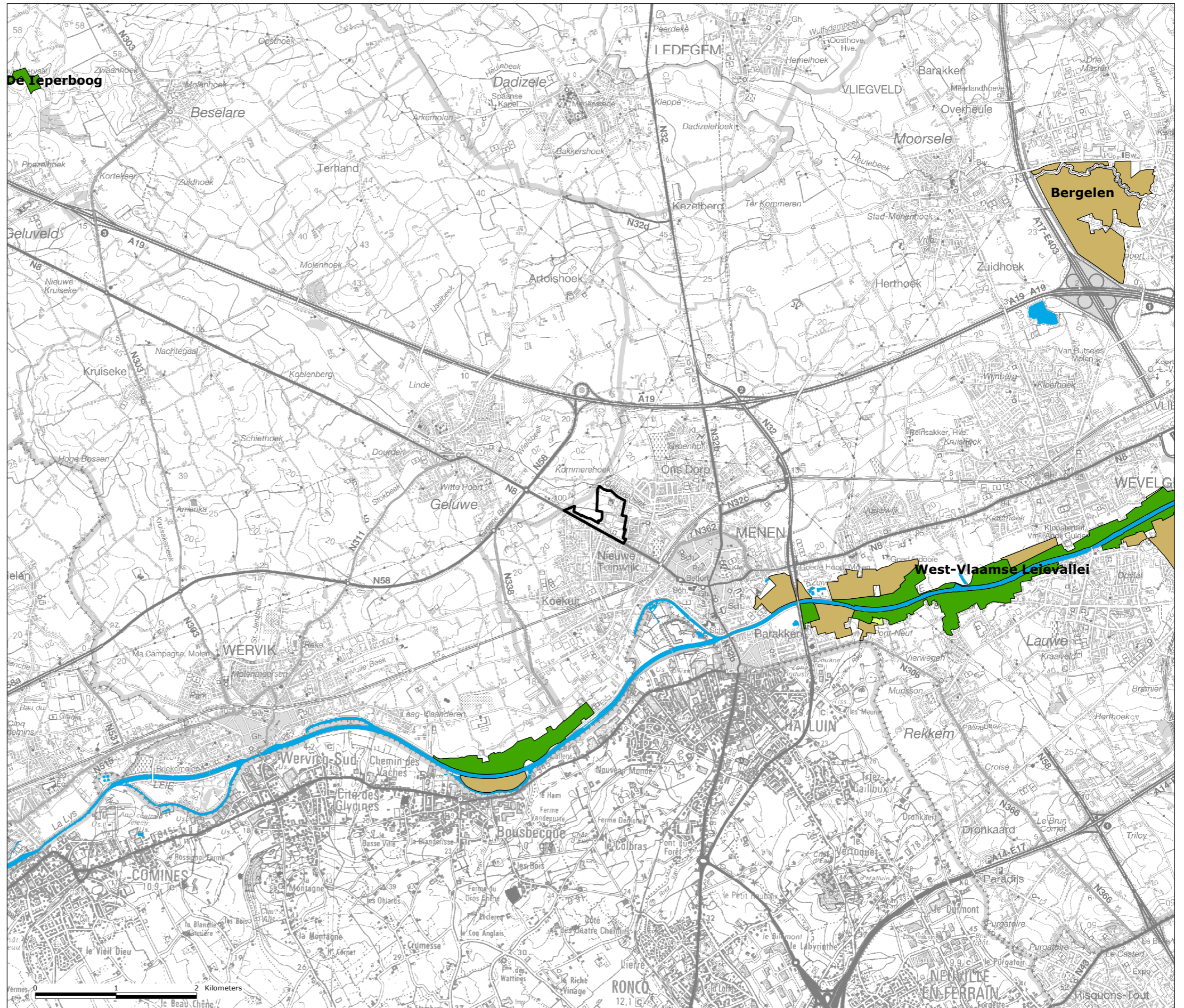
Bron:
Gemeentelijke RUP's & BPA's/ Leiedal, juni 2018
Provinciale RUP's/ GISWest, juli 2014







LEGENDE

-  plangebied
-  goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen

VOLGNR.	VERKAVELINGSN	NAAM Verkavelaar	OMSCHRIJVING	DATUM goedkeuring
1.0	121.333/2	VERBRUGGHE REGINALD	Verkaveling met 4 loten	10/11/1997
1.1	121.333/3	DEBEUF JEAN-MARIE	Wijziging lot 3	1/03/1999
2.0	121.380/1	C.O.O.	Verkaveling met 7 loten	25/10/1962
2.1	121.380/2	C.O.O.	Wijziging van de volledige verkaveling	8/02/1963
2.2	121.380/3	C.O.O.	Wijziging van de volledige verkaveling	14/10/1964
3.0	121.445/1	NV Covaco-contractors	Verkaveling 2 loten	12/11/1971
3.1	121.445/2	WALINCA n.v.	wijzigen van verkaveling nr. 121.445/1	14/05/2007

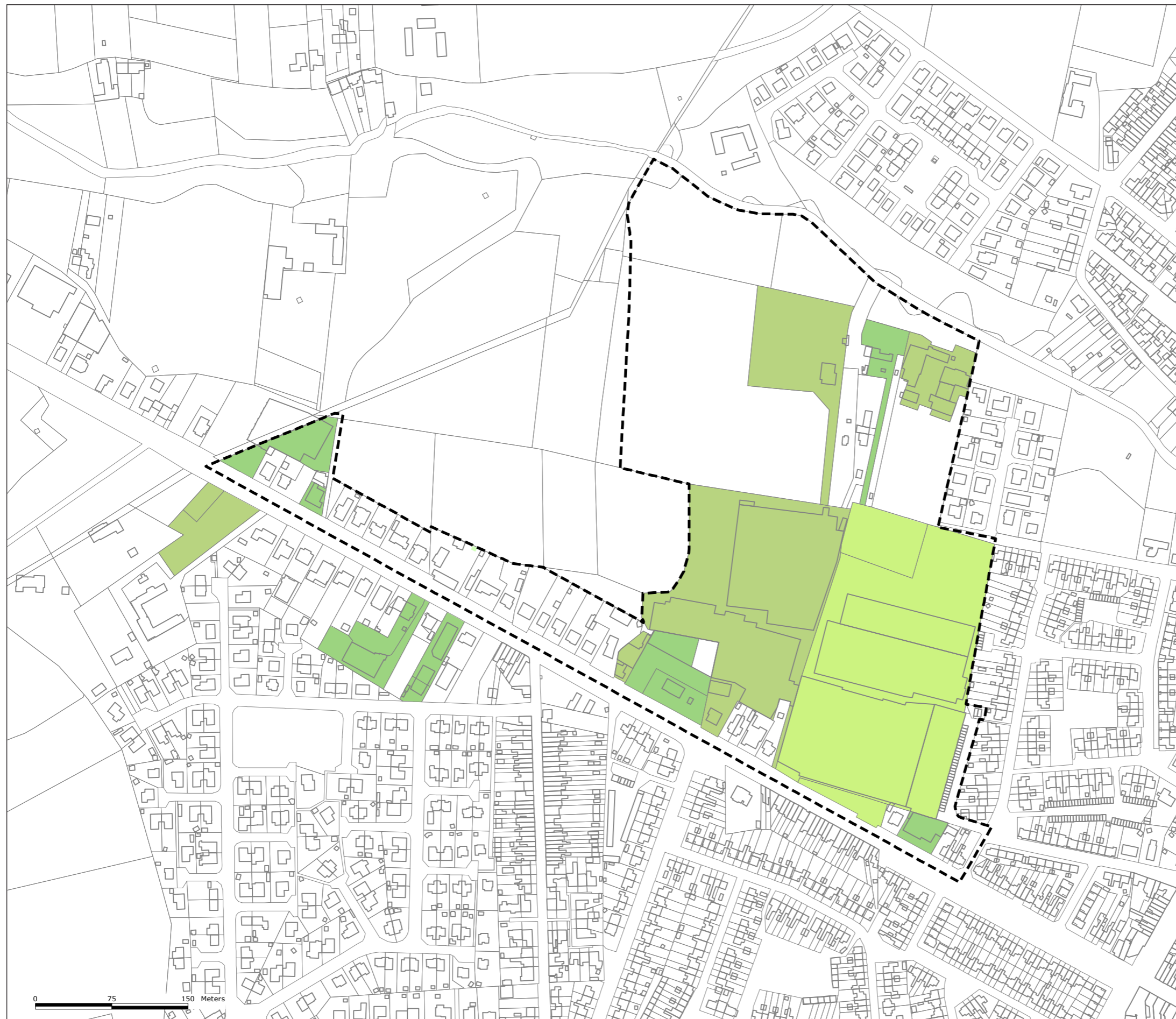


LEGENDE


-  plangebied
-  VEN: grote eenheid natuur
-  VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  IVON: natuurverwervingsgebied





Bron: ANB/AGIV, mei 2012





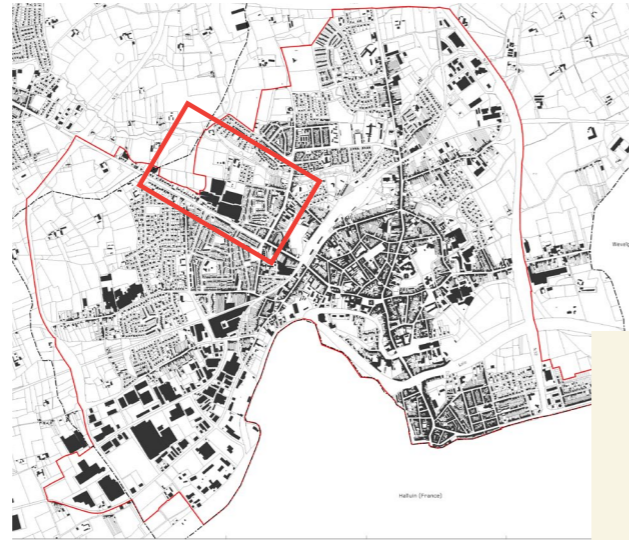
LEGENDE

-  plangebied

-  klasse 0
-  klasse 1
-  klasse 2
-  klasse 3

Bron: Stad Menen, december 2015





LEGENDE

- Gemeentegrens
- Afbakening kleinstedelijk gebied

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MENEN
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
KAART 14, PG 104

LEGENDE

- Centrum : verdichting via stedelijke woonprojecten
- Stadsrand : hogere dichtheden realiseren
- Strategisch woonproject
 1. Kloostersite Ieperstraat
 2. Project Tabaksfabriek
 3. Donkerstraat
- Woonreservegebied
- Woonuitbreidingsgebieden i.f.v. taakstelling
- Woongebieden in buitengebied verder afwerken
- Kernwinkelgebied voor kleinhandel, horeca en diensten
- Duurzaam beheer bestaande bedrijventerreinen
- Grensland in samenhang met reconversieproject Halluin
- Nieuw te bestemmen bedrijventerrein
- Optimaal benutten laad- en losfaciliteiten
- Ontsluiting laad- en loskade
- Bestaande perifere grootschalige detailhandel
- Buffer
- Leievallei ontwikkelen als groene recreatieve as
- Leievallei in stedelijk gebied: continuïteit verzekeren
- Gedempte Leiearm
- Vrijwaren open ruimte corridors
- Geluwebeek als groene as doorheen stedelijk gebied
- Groene verbinding via spoorbermen
- Leievallei thv stadscentrum: uitbouwen als recreatieve pool
- Verdere uitbouw jachthaven
- Landsgrens
- Toeristisch recreatief knooppunt (site D'hondt)
- Bestemming grote individuele bedrijven op huidige locatie
- Zone voor bedrijfsondersteunende functies en kantoren
- Containerterminal
-



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

De regio Menen-Kortrijk-Waregem wordt onderkend als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen.

Menen wordt in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

Een gedeelte van Menen, namelijk de Leievallei en de LAR zijn ook opgenomen in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk.

4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

Kleinstedelijk gebied Menen

De Vlaamse regering heeft op 19 maart 2013 het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Kleinstedelijk Gebied Menen definitief vastgesteld.

Uit de toelichtingsnota en het grafisch plan van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Menen' blijkt dat het RUP in specifieke zones voor een bijkomende behoefte aan wonen, kantoren en bedrijvigheid voorziet. Daarnaast wordt ook grote aandacht besteed aan natuur en recreatie.

Over de Tybersite wordt in de toelichtingsnota het volgende vermeld:

"Tyber (textiel fabriek) in de Ieperstraat. Dit bedrijf heeft pas een vergunning bekomen voor het verder zetten van de exploitatie tot 2029. Volgens het gewestplan is het bedrijf gelegen in een ambachtelijke zone. Deze zone is veel ruimer ingekleurd dan op dit ogenblik in gebruik. Overwogen moet worden om de volledige paarse zone ten noorden van de Kardinaal Cardijnlaan als onderdeel van de groenas Geluwebeek op te nemen, en niet enkel het deel palend aan de beek, zoals in de volgende figuur is aangegeven."

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Menen - Algemene toelichtingsnota pg 89 SUMResearch

De Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening Philippe Muylers erkent in zijn Ministerieel Besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Menen" van 19 maart 2013 dat de bestemming van het textielbedrijf "Tyber" achterhaald is en dat hierdoor belangrijke kansen geboden worden voor een kwalitatieve inrichting van het totale gebied:

"Overwegende dat in de hypothese van gewenste ruimtelijke (economische) structuur een drietal bedrijven werden aangeduid als "bestemming grote individuele bedrijven op huidige locatie"; dat één van deze bedrijven i.c. het voormalig textielbedrijf "Tyber" thans in vereffening is; dat de aanduiding als bestemming van het bedrijf bijgevolg achterhaald is en belangrijke kansen biedt voor een kwalitatieve inrichting van het totale gebied voor stedelijke of open-ruimtefuncties;"

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Menen" te Menen en Wervik van de provincie West-Vlaanderen - 19 maart 2013 - pg 3

"(d) Clustering van grootschalige kleinhandel

De provincie streeft naar een optimale verweving van kleinhandel en de bebouwde ruimte.

Kleinhandelsactiviteiten maken immers intrinsiek deel uit van de stedelijke gebieden. De

kleinhandelsfunctie bevestigt de centrumrol die deze stedelijke gebieden voor hun omgeving vervullen.

Het aanbieden van ruimte voor kleinhandelsactiviteiten is een belangrijk aspect in het realiseren van het op kernversterking gericht ruimtelijk beleid.

Principieel wordt er van uitgegaan dat de kleinhandelsactiviteiten verweven worden met de andere

activiteiten in de kern. Enkel wanneer verweving niet mogelijk is, bijvoorbeeld omwille van het grootschalig karakter, het specifieke productaanbod, of omwille van de sterk (auto) verkeersgenererende functie, acht de provincie het aangewezen om kleinhandelsactiviteiten af te zonderen op specifiek daartoe afgebakende terreinen." (AS Menen pagina 83)

4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Menen maakt deel uit van de Leieruimte, waarbij de stad gezien wordt als knooppunt van ontwikkeling. Het NMBS-station wordt aangeduid als knooppunt voor regionaal vervoer.

"De kleinstedelijke gebieden Waregem en Menen zijn belangrijke tewerkstellings- en verzorgingscentra voor deze deelruimte en voor de omgevende gemeenten buiten deze deelruimte. In verhouding tot het schaalniveau van het stedelijk gebied en hun positie in het economisch netwerk van de deelruimte kan een aanbodbeleid gevoerd worden."

PRS West-Vlaanderen Gecoördineerde versie -RG - pg 235

"Enkel waar verweving onmogelijk is, moet er aan scheiding van functies gedacht worden. Nieuwe kleinhandelszaken die niet in het stedelijk weefsel passen, moeten dan gelokaliseerd worden op goed bereikbare kleinhandelszones. Het gaat hier enkel om kleinhandelszaken die grootschalig (wegens volumineuze kleinhandel) of sterk verkeersgenererend zijn en die aldus de leefbaarheid van de woonomgeving kunnen ondermijnen. Dergelijke kleinhandelszones kunnen enkel als uitzondering opgericht worden in de regionaalstedelijke en de kleinstedelijke gebieden, volgens het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van het betreffende stedelijk gebied. Dit houdt onder meer in dat de kleinhandelszone dient bekeken te worden in relatie met het bestaande voorzieningenapparaat."

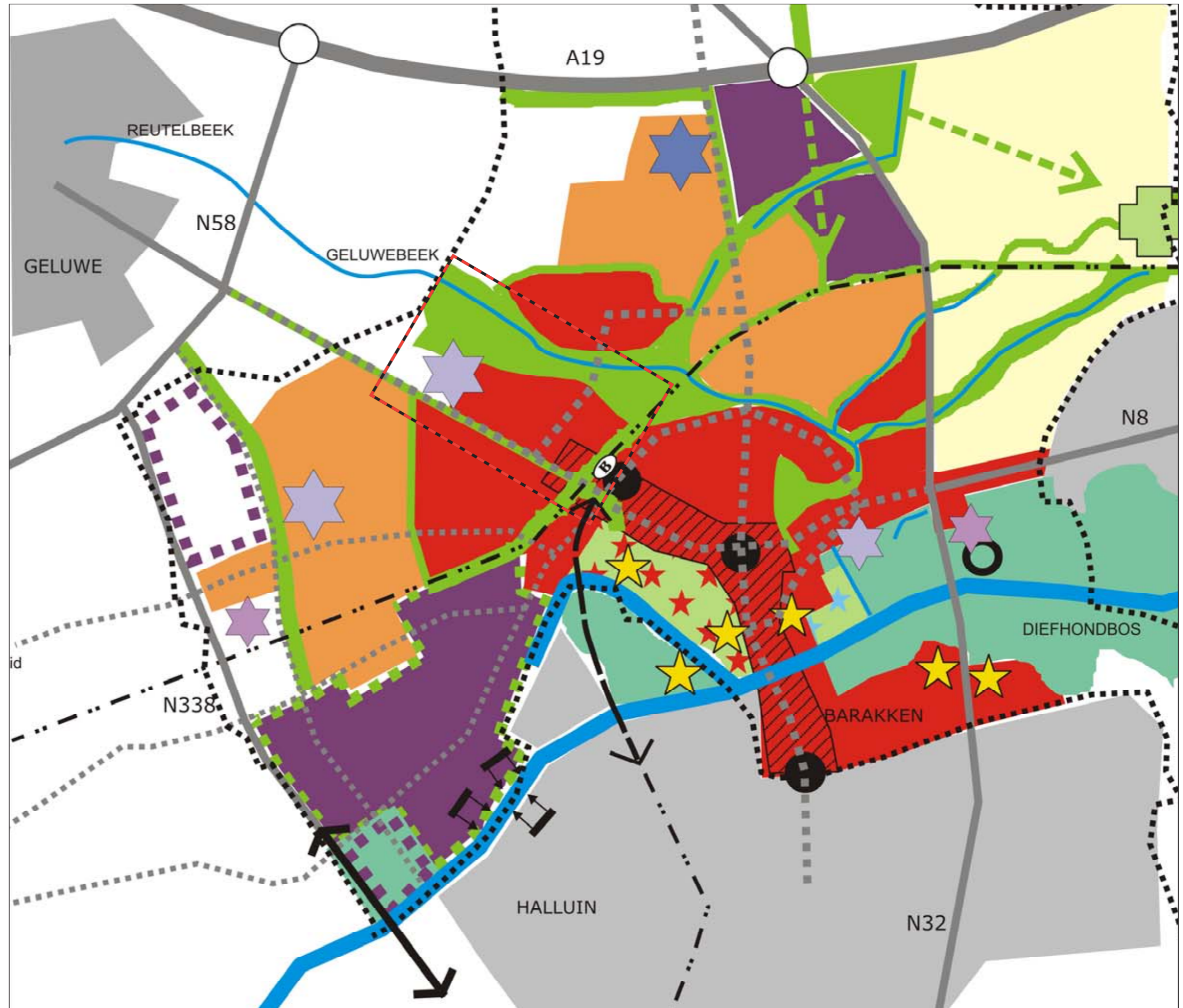
PRS West-Vlaanderen Gecoördineerde versie -RG - pg 173

Er werd ook een reconversiekader voor leegstaande bedrijfssites opgesteld door de provincie. Hier wordt later in de nota verder op ingegaan.

LEGENDE

- Groene longen in het stedelijk weefsel**
-  Stedelijk groen netwerk
 -  Stedelijk groen verwevingsgebied
 -  Recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen
 -  Overgangszone tussen open ruimte en bebouwd gebied
 -  Leievallei
 -  Open ruimte als tegengewicht voor de stad
 -  Te vervolledigen traject fietsverbinding
 -  Toeristisch-recreatieve knooppunt militaire begraafplaats
- Menen verder uitbouwen als handelscentrum**
-  Concentratie zones
 -  Winkel-wandelgebied / handelsas
 -  Station als knooppunt van openbaar vervoer
 -  Stationsomgeving- Provinciaal niveau
 -  Verbinding station Menen - Halluin
- Versterking van de stedelijke woonomgeving**
-  Compacte stadskern met hoge dichtheid
 -  Stedelijke woonomgeving met lage dichtheid
- Strategisch project**
-  Ziekenhuis campus medisch centrum
- Bedrijvigheid verder optimaliseren**
-  Lokale bedrijvigheid
 -  Locatie lokale bedrijvigheid
 -  Waterzuivering
 -  Regionale Bedrijvigheid
 -  Zoekzone regionale bedrijvigheid - Vlaams niveau
 -  Landschappelijke inkadering bedrijvigheid
 -  Kades voor watergebonden bedrijvigheid
 -  Westelijke ring vervolledigen - suggestie

Bron: GRS Menen RG pg 46



4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

4.4.1. Deelgebied 1

“Menen ligt langs de Leie. Vanuit het zuiden stroomt de Lauwse beek (stroomopwaarts Palingbeek) naar de rechteroever van de Leie. Deze beek ontvangt verschillende zijbeken die allen op de heuvelrug tussen Moeskroen en Menen ontspringen. Vanop de zuidkant van dezelfde rug stromen gelijkaardige beken naar de Schelde toe. Vanuit het noorden stroomt de Geluwebeek (Reutelbeek) zuidoostwaarts naar de linkeroever van de Leie. Het is een vrij lange beek die in Zonnebeke in het West-Vlaamse Heuvelland ontspringt. Tijdens haar loop ontvangt deze beek talrijke zijbeken die allen in de Leievallei ontspringen. Op het grondgebied van Menen zijn de Krommebeek en de Schonebeek de belangrijkste.”

GRS IG pg 27

Onder Deelgebied Menen, Ruimtelijk element met provinciaal niveau, Geluwebeek als natuurverbinding: “De Geluwebeek (Polygone-Reutelbeek) is in het provinciaal structuurplan geselecteerd als natuurverbingsgebied. Het ruimtelijk beleid is gericht op het creëren van de ruimtelijke voorwaarden voor de ondersteuning van het integraal waterbeheer en de versterking van de samenhang tussen waterloop en vallei.

De Geluwebeek als groene as doorheen de stedelijke woonomgeving is een stedelijk natuurelement en drager van langzaam verkeer. Acties worden verder uitgevoerd, zoals beschreven in de studie over de Geluwebeek. Daarin wordt ondermeer een fietsas aangelegd. De bebouwingmogelijkheden langs de Geluwebeek worden bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande activiteiten langs de beek. Het bestaande recreatiegebied wordt behouden.”

GRS RG pg 36

Onder Deelgebied Menen, Ruimtelijk element met provinciaal niveau, Open-ruimteverbinding tussen Menen en Wervik:

“Tussen Menen en Wervik wordt er eveneens op provinciaal niveau een open-ruimteverbinding aangeduid.

In de open ruimte tussen Menen en Wervik staat het landbouwgebruik centraal. In deze stedelijke open-ruimtegebieden wordt gestreefd naar een gedifferentieerd landbouwgebruik, maar met beperkingen inzake bijkomende bebouwing. In samenwerking met de landbouw wordt gewerkt aan landschapsopbouw, netwerkvorming van groene verbindingen en mogelijkheden voor recreatief medegebruik. De open-ruimteverbinding vormt een tegengewicht voor de stad.”

GRS RG pg 37

Onder Maatregelen en acties, wonen:

“Menen maakt een RUP op voor de randafwerking. Voor volgende gebieden wordt in eerste instantie een RUP opgemaakt:

- ...;
- Menen: ingesloten door het woongebied aan de Geluwebeek in de Kardinaal Kardijnlaan;
- ...”

GRS BG pg 6

4.4.2. Deelgebied 2

Onder Deelgebied Menen, Stedelijke woonomgeving, Menen verder versterken als een handelscentrum met 3 concentratiezones:

“De Rijselstraat, Bruggestraat, Ieperstraat en de Kortrijksestraat met als knooppunt de Grote Markt blijven de commerciële assen van Menen. Deze assen worden verder verdicht met handelsactiviteiten.

In het handelsgebied van Menen worden drie concentratiezones geïdentificeerd, met elk een specifiek karakter inzake aard van voorzieningen:

- De stationsomgeving
- De omgeving van de Grote Markt
- De Barakken

Deze concentratiezones worden door de Ieperstraat en de Rijselstraat aan mekaar gekoppeld. In deze twee straten is de inrichting van het openbaar domein, in functie van het gebruiksgemak van de wandelwinkelaar, prioritair. De concentratiezones en hun onderlinge verbindingen vormen samen het winkel-wandelgebied.”

GRS RG pg 41

4.4.3. Deelgebied 3

Dit segment van de N8 wordt in het GRS aangeduid als lokale weg categorie 1: lokale verbindingsweg.

Onder bovenlokale Infrastructuur:

“Menen wordt doorsneden door talrijke infrastructuren van bovenlokaal belang: het snelwegennetwerk van de E17, de A19, de A17 en het netwerk van verbindingen van de N32, de N58, (de N338), de N8, het spoorwegennet Kortrijk-Poperinge en Kortrijk-Moeskroen-Rijsel.

De regio heeft dan ook een goed bereikbaarheidsprofiel.”

GRS IG pg 33

Onder Ruimtelijke structuur van de Kleinhandel, kleinhandelsconcentraties:

“De kleinhandelsconcentraties komen voor langs belangrijke verbindingswegen en zijn eenzijdig gericht op autobereikbaarheid.

Op volgende plaatsen komen kleinhandelsconcentraties voor:

- Langs N32 - Noordstraat
- Langs de N8 – Ieperstraat
- Langs de N8 - Kortrijkstraat
- Langs de Brugstraat
- Langs de Gentstraat

GRS IG pg 89

Onder Ruimtelijke structuur van het wonen, linten:

“De lintbebouwing langs de invalswegen en de wegen naar de grensposten, is historisch gegroeid.

- In Menen: de invalswegen: N8, N32; Ieperstraat, Bruggestraat
- In Rekkem: langs de Moeskroenstraat, Dronckaertstraat en de Murissonstraat
- In Lauwe: Dronckaertstraat

De sterke lintstructuren vinden hun grootste groeiperiode met de opkomst van de gewestplannen in de jaren 1970 en de opvulregel en de regeling van zonevreemde gebouwen en bedrijven uit het minidecreet van de jaren 1980. Vele van deze woonlinten zijn op het gewestplan ingekleurd als woongebied of woongebied met landelijk karakter.”

GRS IG pg 98

Onder De structuur van verkeer en vervoer, het wegenpatroon, invalswegen:

- “...”;
- N8-Ieperstraat;
- ...”

GRS IG pg 101

MOBILITEITSPLAN MENEN – CATEGORISERING
WEGENNET – WAGENS



MOBILITEITSPLAN MENEN – FIETSROUTENETWERK



LEGENDE



bron: MOBER Tybersite Meningen, Patrick Maes, December 2015,

GEWENSTE VERKEERSTRUCTUUR

LEGENDE



4.5. MOBILITEITSPLAN MENEN – WVI, JUNI 2012

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) duidt de hoofdwegen en primaire wegen aan. In de omgeving van het project zijn geselecteerd als hoofdweg:

- E17 Lille – Kortrijk – Gent – Antwerpen – Eindhoven
- E403/A17 Kortrijk – Brugge

Als primaire wegen werden geselecteerd:

- A19 Kortrijk – Leper
- N58 tussen A19 en de grens met Wallonië

Lokale wegen:

De lokale wegen worden bepaald in het gemeentelijk mobiliteitsplan en vastgelegd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. In de buurt van het plangebied worden de volgende straten geselecteerd als lokale weg type I en II:

- N8 Leperstraat (type I, ontsluitend)
- Wilgenlaan - Westhoeklaan (type II, gebiedsontsluitend)

Het mobiliteitsplan van Meningen werd in 2012 gedeeltelijk herzien (spoor 2: verbreden en verdiepen).

De oorspronkelijke versie dateerde uit 2003. Het nieuwe beleidsplan voorziet geen specifieke maatregelen in functie van het plangebied.

MOBER Tybersite Meningen, Patrick Maes, December 2015

4.6. WOONBELEIDSVISIE 2014–2019

“De stad Meningen werkte samen met het OCMW, de IGS Meningen-Wervik-Meningen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het autonoom gemeentebedrijf, de provincie, Wonen Vlaanderen en het lokaal woonoverleg, een visie uit die de krijtlijnen uitzet voor het woonbeleid: “Thuis in onze stad - Beter Wonen”.

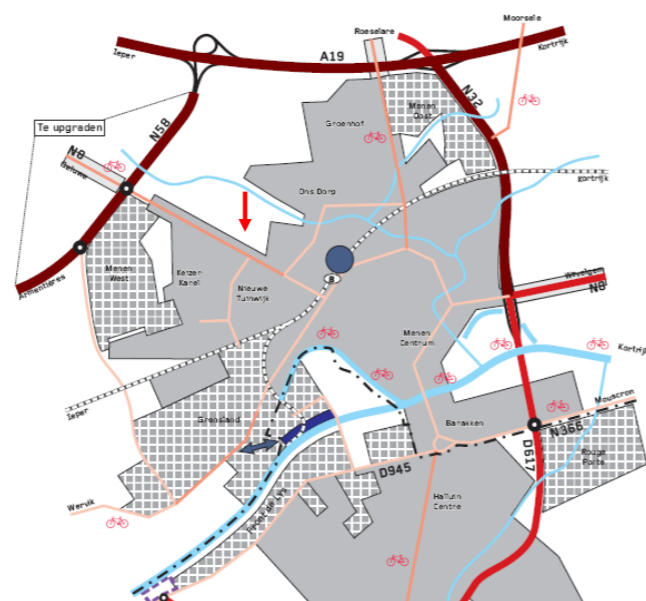
Deze visie mondt uit in 4 actieplannen:

- Actieplan 1: “De stad als regisseur van het woonbeleid”
- Actieplan 2: “Het stimuleren van woon- en omgevingskwaliteit”
- Actieplan 3: “Aandacht voor klantgerichte dienstverlening”
- Actieplan 4: “Actief inzetten op welzijn en levenslang wonen”

De opvolging van deze actieplannen gebeurt door de woondienst, het IGS wonen en het lokaal woonoverleg.”

Sectorstudie Wonen pg 8 - nog in opmaak

Meningen behaalde reeds zijn sociaal objectief voor huurwoningen.



4.7. SECTORSTUDIE WONEN (2014–2016)

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 29 september 2014 de opdracht gegeven aan Leiedal voor de opmaak van de actualisatie van de sectorstudie wonen GRS Meningen. De studie werd in de gemeenteraad van 27/06/2016 ter kennisname voorgelegd.

De Vlaamse Wooncode kent de gemeenten en steden een regisseursrol toe in het lokaal woonbeleid.

Met de actualisatie van de sectorstudie wonen wenst de stad Meningen zijn toekomstig woonbeleid uit te zetten en te werken aan een hoge leefbaarheid en kwaliteit van zijn bestaand en toekomstig woningpatrimonium. De sectorstudie wonen is een samenwerking tussen de stad Meningen, intercommunale Leiedal en het IGS Meningen-Wervik-Meningen waarbij elk zijn expertise inbrengt.

Doel is opmaak van een actiegericht, grafisch en ruimtelijk plan ter aanvulling op de insteek van het IGS en de stad Meningen.

Het plan geeft een antwoord op de kernvraag: “Welke richting wil Meningen uit op het vlak van wonen tegen 2020 – 2050?”

4.8. AANGRENZENDE RUP'S EN BPA'S

Ten noorden van het plangebied bevindt zich BPA MEN 019 Geluwestraat. Dit BPA organiseert:

- De woonontwikkeling ten noorden van de Reutelbeek
- De historische hoeve
- De groenzone langs deze vallei

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het BPA MEN 2A Guido Gezellelaan. Dit BPA organiseert:

- De woonontwikkeling ten westen van de Guido Gezellelaan
- De groenzone aan de vallei van de Reutelbeek

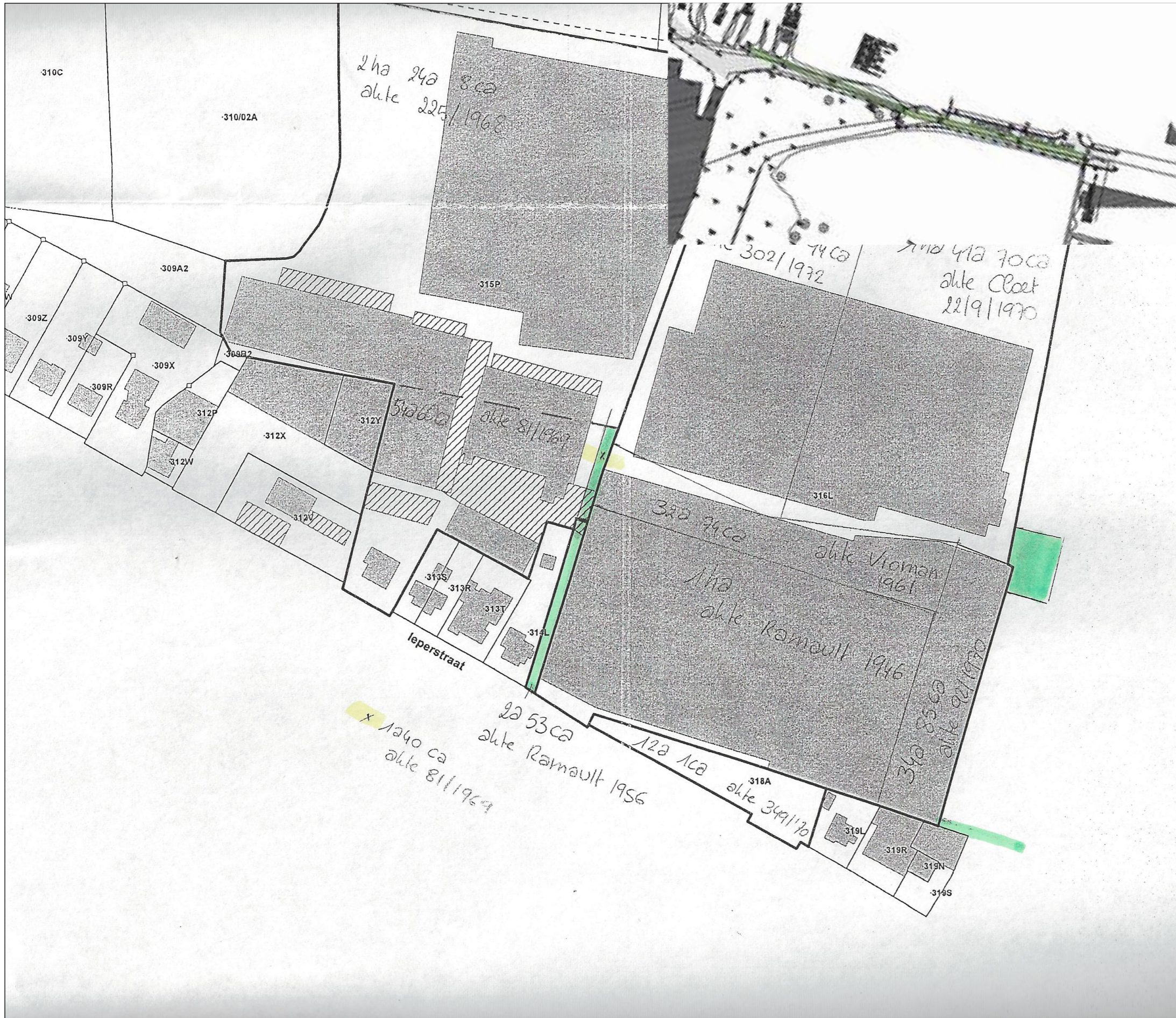
Ten zuiden van het plangebied bevinden zich de BPA's MEN 10a Uitbreiding Keizer Karelstraat en MEN 001.

- Zij organiseren de woonontwikkelingen ten zuiden van de Leperstraat.

4.9. ERFDIENSTBAARHEDEN

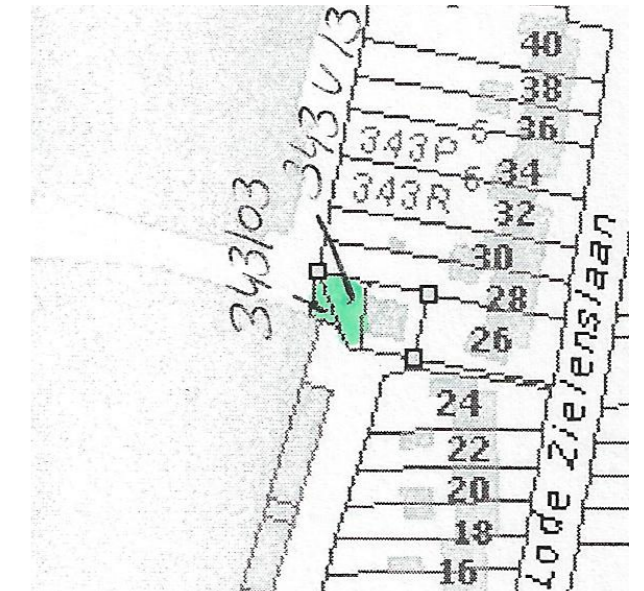
Op de Tybersite bevinden zich twee erfdiensbaarheden:

1. Toelating tot het bouwen van een garage.
2. Op 05/04/1979 werd een overeenkomst voorgelegd aan de stadskas waarin aan de eigenaars van het perceel Leperestraat 313 de toestemming verleend wordt voor “het optrekken tuinhuis - autobergplaats op uw eigendom langs de firma en het verlenen van toegang op onze weg tot de garage”. Door de periode (langer dan 30 jaar) gaat het hier over een geldige erfdiensbaarheid. Reconversieproject “M”-Tybersite, Aanvraag stedenbouwkundig attest 15/12/2015 - Buro II en De witte kamer iov Extensio BVBA/Retim BVBA - pg 8-9

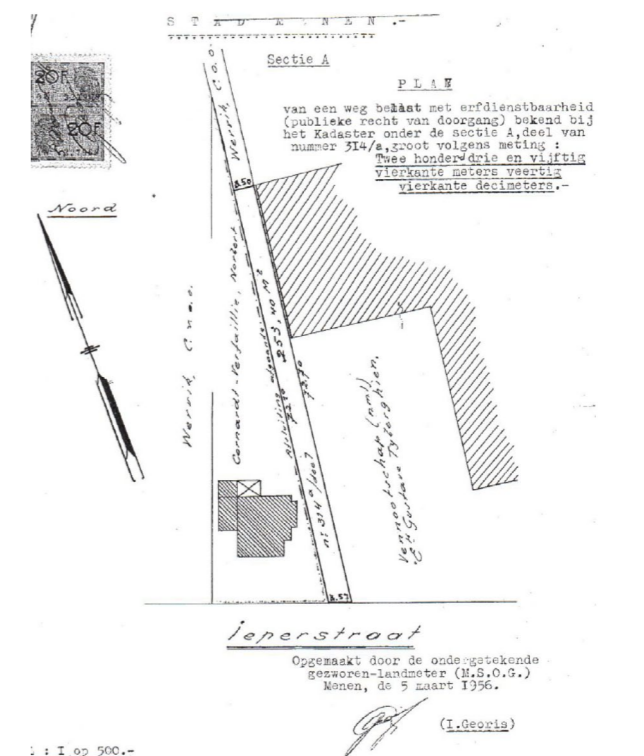


ERFDIENSTBAARHEDEN TYBERSITE

ERFDIENSTBAARHEID 1: PERCEEL LODE ZIELENSLAAN
KADASTERNUMMER 343/03 343V/3



ERFDIENSTBAARHEID 2: PERCEEL IEPEERSTRAAT 313



bron: Reconversieproject "M"-Tybersite, Aanvraag stedenbouwkundig attest 15/12/2015 - Buro II en De witte kamer iov Extensio BVBA/Retim BVBA - pg 12-15

4.10. BROWNFIELDCONVENANT

De Vlaamse Regering wenst de herontwikkeling van verlaten bedrijventerreinen (zg. brownfields) te stimuleren en te faciliteren door het afsluiten van convenanten met projectontwikkelaars en investeerders.

Via zo'n convenant krijgen projectontwikkelaars en investeerders een aantal juridisch-administratieve en financiële voordelen bij de ontwikkeling van braakliggende en onderbenutte bedrijventerreinen. Daarmee wil de Vlaamse Regering hen ertoe aanzetten bij voorkeur verlaten sites (brownfields) te hergebruiken in plaats van nieuwe gebieden (greenfields) aan te snijden voor de ontwikkeling van industriële activiteiten, woningbouw of recreatie.

Op 20/03/2018 werd een brownfieldconvenant afgesloten tussen de ontwikkelaars Extensio en Retim en de stad Menen, Departement Omgeving en het Agentschap Wegen en Verkeer voor de herontwikkeling van de voormalige industriële site van de fabrieken Tyber (deelgebied 2).

Het brownfieldconvenant heeft betrekking op:

- een perceel grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te 8930 Menen, Kadinaal Cardijnlaan 200, kadastraal gekend als Menen, 2e afdeling, sectie A, nr. 346/W met een oppervlakte van 37 a 50 ca
- Nijverheidsgebouwen met grond gelegen te 8930 Menen, Ieperstraat 311, kadastraal gekend als Menen, 2e afdeling, sectie A, nrs. 315P, 316L en 318/A met een gezamenlijke oppervlakte van 6 ha 87 a 80 ca
- Twee perceeltjes grond gelegen te 8930 Menen, Lode Zielenslaan, kadastraal gekend als Menen, 2e afdeling, sectie A, nrs. 343/V13 en 343/03, met een gezamenlijke oppervlakte van 95 ca

Het Brownfieldproject beoogt in hoofdzaak de sanering en herontwikkeling van de voormalige industriële site van de fabrieken Tyber tot een gemengd stedelijk project bevattende een KMO-zone met bedrijfswoongelegenheden, een beperkte zone waar autonome kantoren toegelaten zijn, een retailzone, een groene zone met vijver geïntegreerd in de parking voor KMO en retail en ondergeschikte mogelijkheden voor leisure/ontspanning, waarbij de retailzone beperkt is tot ongeveer de helft van de Brownfield.

4.11. MASTERPLAN MENEN

In 2013 wenste de stad Menen een lange-termijnvisie te ontwikkelen om Menen, Lauwe en Rekkem terug de uitstraling te geven die ze verdienen, aldus de beleidsnota 2013-2018. Menen beoogde een integrale aanpak die moest resulteren in een toekomstvisie voor Menen, een toetsingsdocument voor beslissingen. Het was het opzet om het bestaande GRS strategisch en selectief te actualiseren. Nieuwe ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen gaven hier de aanleiding voor, waaronder de Seine-Scheldewerken.

Een strategisch plan omvat een gericht en selectief toekomstperspectief waarin de beleidskeuzes ruimtelijk vertaald worden en tegelijk een strategie van uitvoering.

Dit strategisch plan werd Masterplan Menen gedoopt.

Als basis van dit plan werden drie workshops georganiseerd. Parallel aan deze workshops werd een participatietraject georganiseerd.

1. Van 5 tot 9 mei 2015 werd een workshopweek georganiseerd met landschaparchitectuur studenten van de Nederlandse Hogeschool VHL (Van Hall-Larenstein) uit Leeuwarden.
2. Van 16 tot 20 juni 2015 werd een workshop georganiseerd in samenwerking met Jordi Farrando (<http://www.farrando.com/>)
3. Van 8 tot 12 september werd een vervolgworkshop georganiseerd met Jordi Farrando.

Tijdens de workshops wordt gewerkt op de 6 structuren in Menen:

- groene pels;
- de oude rivierarm;
- de Leie;
- de commerciële as;
- mobiliteit;
- de oude vesten.

Relevant voor het plangebied is het concept van de groene pels. Langs de Geluwebeek en de Reutelbeek bevinden zich kleine groene pockets. Er wordt voorgesteld deze verder uit te werken en te verbinden, waardoor een groene insteek naar het centrum van Menen ontstaat.

Er worden enkele doelen en maatregelen voor deze groene pels naar voor geschoven:

Water:

- Laten hermeanderen beek, waterberging/ infiltratie hemelwater
- Waterzuivering door middel van helofytenfilter van riet

Recreatie:

- Wandelen, fietsen

Natuur:

- Natuurbeleving, biodiversiteit (stadsnatuur/beeknatuur: bos, struweel, Moeras (combi)), stadsbijen

Voedselproductie:

- Honing, Vlees (begrazing)

Educatie:

- Natuurbeleving zorgt voor natuurwaardering; het beekdal als groen leslokaal, cultuurhistorie weer waarneembaar maken; hoe werd de beek vroeger gebruikt? (hooilanden)

Maatregelen:

- Hermeandering
- Begrazing door schapen/ runderen
- Afkoppelen hemelwater
- Waterbodemsaneren.
- Bomen laten uitgroeien

Voor het plangebied is de schematische verdere uitwerking van de groene pels relevant en de aannames rond mobiliteit:

- De Geluwe- en Reutelbeek wordt een belangrijke, structurerende groene as die het centrum van Menen doorkruist
- De N8 wordt aangeduid als een belangrijke invalsweg voor Menen, een belangrijke verbinding naar het NMBS-station.



5. STUDIES

5.1. ONDERZOEK, STUDIE EN ADVIES OMTRENT DETAILHANDEL EN CENTRUMMANAGEMENT STAD MENEN

In 2013 werd door de stad een extern kantoor aangesteld met het oog op het uitvoeren van een studie en onderzoek, het verlenen van advies en begeleiding bij het uitvoeren van verbetervoorstellen en acties op het vlak van detailhandel en centrummanagement in Menen. In 2014 werd bovenstaande studie opgeleverd door Maarten Decramer/Het Opzet (Activation Agency). De studie steunt zeer sterk op de Fastigon-studie (zie verder).

“De leperstraat (N8) is een stedelijke invalsweg die leper met Kortrijk verbindt en die gekenmerkt wordt door een mix van woningen en verspreid voorkomende handelszaken over een lengte van ca. 1,5 km. Er is niet echt sprake van een gestructureerde handelspool maar eerder een perifere invalsweg waar winkels verspreid voorkomen. Verschillende grootschalige winkels zijn er gevestigd zoals o.m. Colruyt, Colora, Brantano, Zeb, Carrefour Market. De recente opening van Carrefour Market getuigt van een zekere dynamiek langs deze invalsweg.

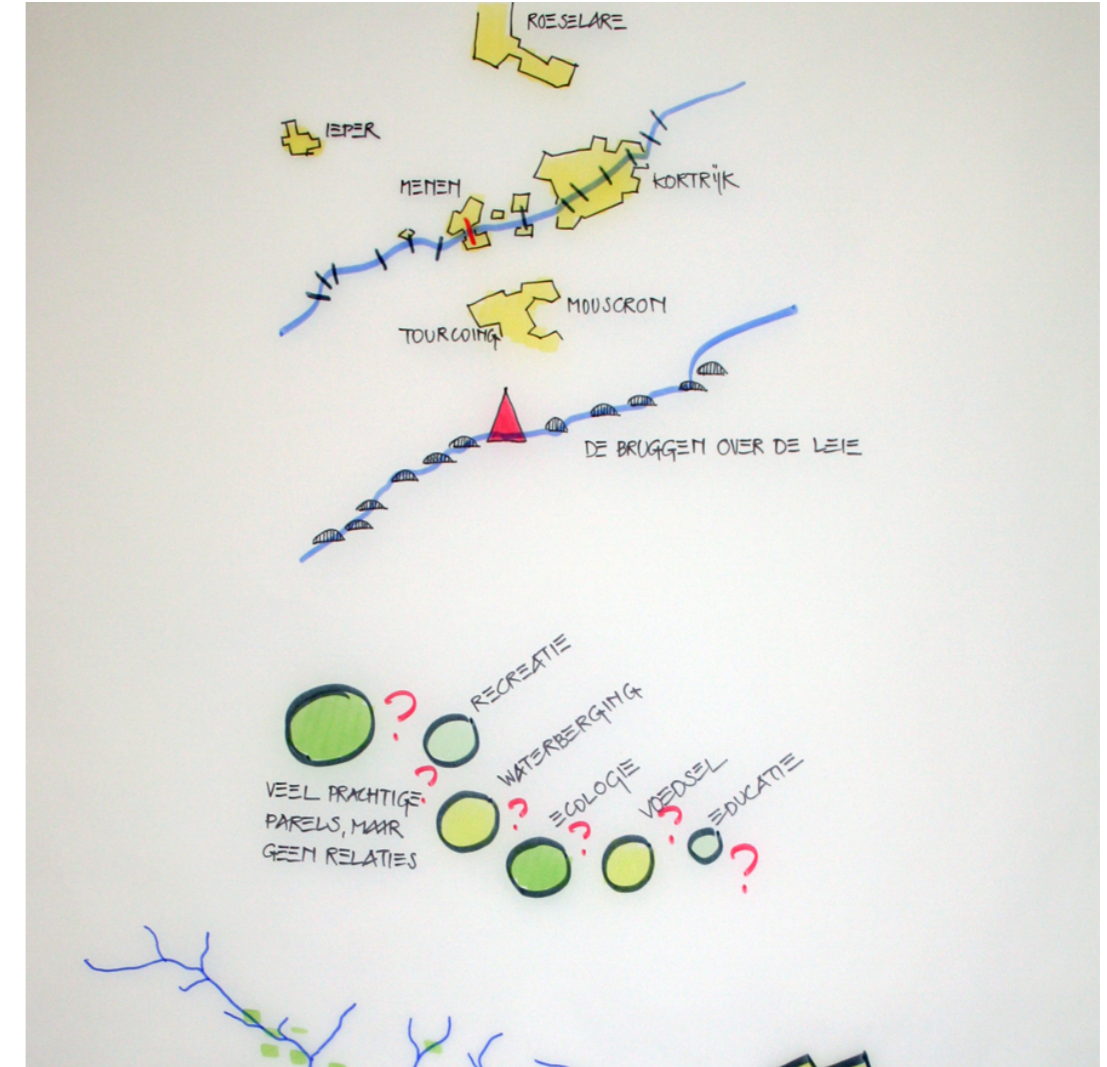
Dichter naar het centrum komen er nog een aantal kleinere winkels voor die wellicht zullen verdwijnen op termijn (geen overname, concurrentie, ...). Het grootste knelpunt is de versnippering van deze handelsfuncties, waardoor we bezwaarlijk kunnen spreken van een handelsconcentratie. Het aandeel “Verspreide bewinkeling” omvat ca. 19.500 m² netto handelsoppervlakte (waarvan ca. 4.000 m² in de leperstraat), winkelaanbod dat verspreid voorkomt over het grondgebied van Menen. Het zijn voornamelijk de levensmiddelenzaken, meubelzaken en tuincentra die dit aanbod vertegenwoordigen.”

Onderzoek, studie en advies omtrent detailhandel en centrummanagement stad Menen pg 32-33

In dit rapport worden enkele conclusies naar voor gebracht.

- Laatste 5 jaar leidt de stijging van het aantal handelspanden niet tot een even sterk stijgende aangroei van de leegstand.
- De leegstand zit voor de fusiegemeente Menen op 9,2% van het totaal aantal panden. Dit is net iets boven het gemiddelde van de vergelijkbare gemeenten in haar VRIND klasse (9,1%). Ook in leegstaande winkelvloeroppervlakte is Menen geen uitschieter. M.a.w. Menen is geen slechte leerling, maar de aanwezige leegstand is wel zeer visibel (onverzorgd, vuil, midden van de winkelstraten, ...).
- Opvallend is vooral dat de leegstand zich voor meer dan 55% situeert in de verspreide winkels (niet in de kernen dus). De uitdaging is dus om handel die her en der verspreid ligt, verder te concentreren. Dit kan zowel in de kernen zijn als in de periferie.
- Enerzijds is er een koopvlucht van Menenaars richting andere steden. Anderzijds is er, vooral voor dagdagelijkse goederen, een zekere aantrekkingskracht en koopbinding van Menenaars en niet-Menenaars (vooral vanuit Wervik, Moorslede, Zonnebeke, Ledegem en Wevelgem).
- Berekeningen tonen aan dat er nog een theoretische uitbreidingsruimte is van +/- 7.500 m² winkelvloeroppervlakte in de dagelijkse sector en 13.500 m² in de sector van de periodieke en uitzonderlijke goederen. Het voorkomen van het spreiden van winkeloppervlakte is zeer belangrijk. Concentratie van bestaande én toekomstige winkelvloeroppervlakten is de boodschap.

De studie stelt ook een actieplan voor, waarbij het professionaliseren van het retailgezicht van de stad Menen als een doelstelling naar voor wordt geschoven.



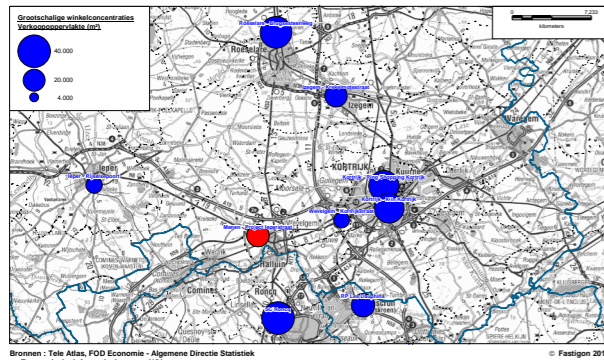


MASTERPLAN MENEN

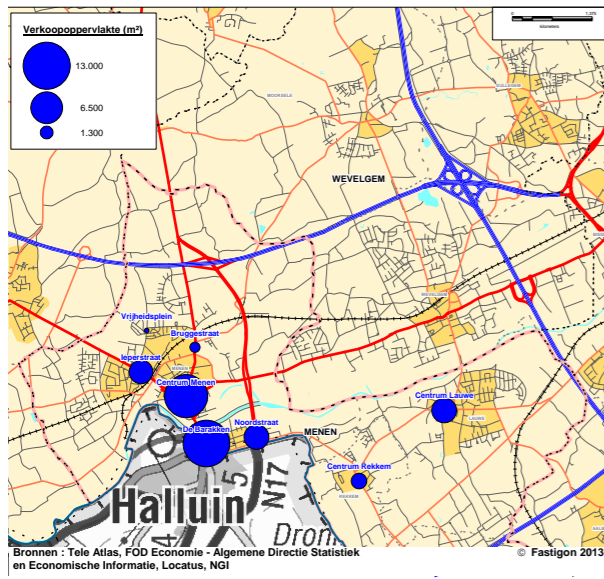
Globale Structuur



GROOTSCHALIGE WINKELCONCENTRATIES
IN DE RUIME OMGEVING VAN HET PROJECT



STAD MENEN : WINKELGEBIEDEN



ANALYSE VAN DE BESTAANDE WINKELGEBIEDEN IN MENEN
bron: Onderzoek, studie en advies omtrent detailhandel en centrummanagement stad Menen

Stad Menen: winkelgebieden				Kleinhandels totaal		
Hoofdtype	Subtype	Definitie	Naam winkelgebied	Aantal	Netto handels- oppervlakte in m²	Gemiddelde netto m²
Centraal	Hoofdwinkelgebied	Binnenstedelijke winkelstraat	Menen Centrum	105	10.768	103
			De Barakken	118	12.494	106
Ondersteunend	Wijkcentrum groot	Tussen 25-50 winkels, bedient een wijk	Lauwe Centrum	27	4.186	155
	Wijkcentrum klein	Tussen 10-25 winkels, bedient een wijk	Ieperstraat (Menen)	15	2.765	184
	Buurtcentrum	Tussen 5 en 9 winkels, zonder supermarkt, bedient een buurt	Bruggestraat (Menen)	7	896	128
			Vrijheidsplein (Menen)	6	235	39
Overig	Grootschalige concentratie	Concentratie van 5 of meer verkooppunten (>400 m²) met aanbod aan doelgerichte producten	Noordstraat (Menen)	7	4.229	604
Verspreide bewinkeling		Winkels die verspreid zijn en geen deel uitmaken van een winkelgebied	in Menen	43	9.860	229
			in Lauwe	37	5.773	156
			in Rekkem	15	3.868	258
TOTAAL				397	56.899	143

5.2. FASTIGON-STUDIE

Deze studie, daterend van augustus 2013, is opgemaakt door het onderzoeks- en consultancykantoor FASTIGON in opdracht van een projectontwikkelaar, in het kader van de geplande reconversie van de Tybersite in de Ieperstraat. Door Maarten Decramer/Het Opzet (Activation Agency) wordt deze studie als zeer waardevol en kwalitatief beoordeeld:

“Concreet wordt gedacht aan een programma van wonen, winkelen en de inplanting van een startersgebouw voor lokale ondernemers. Dit laatste betreft de creatie van middelgrote modules voor startende, dienstverlenende ondernemingen met gemeenschappelijke utilitaire ruimtes. Doel is lokale ondernemers in hun opstart te begeleiden en het ondernemerschap in Mene te stimuleren. De statistieken bewijzen dat er enerzijds een belangrijk potentieel van startende ondernemingen aanwezig is (vnl. dienstenbedrijven) en dat het aanbieden van kwalitatieve ruimtes hier zeker kan op inspelen.”

Behoefteraming voor kleinhandel in Mene, in het kader van het reconversieproject “M” - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 4

De studie bestaat uit twee delen:

- In het eerste deel wordt een omgevingsanalyse gemaakt
- In het tweede deel wordt het reconversieprogramma onderbouwd

Hieronder worden enkele relevante passages uit de omgevingsanalyse weergegeven.

Handelsfunctie	Aantal	Verdeling in %
Kleinhandel	397	46%
Horeca	167	19%
Diensten	168	20%
Leegstand	82	10%
TOTAAL	857	100%

uit Fastigon-studie - bron: Locatus 2012, verwerking en aanpassingen Fastigon 2013

“Uit deze tabel blijkt dat het aandeel van de Kleinhandel (in aantal vestigingen) ca. 46% van alle handelsfunctie bedraagt. Ook Horeca (19%) en Diensten (20%) zijn belangrijke functies. In termen van aantal vestigingen zijn er een 80-tal leegstaande panden of ca. 10% van alle ‘commerciële panden”

Behoefteraming voor kleinhandel in Mene, in het kader van het reconversieproject “M” - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 13

“Volgende tabel vertaalt het kleinhandelsaanbod van Mene (netto handelsoppervlakte in de verschillende branches excl. leegstand) in de gedefinieerde goederengroepen (zie H1. Begripsomschrijving). Hieruit blijkt dat de grootste groep de *Periodieke goederen* zijn, zowel in het aantal als in termen van netto handelsoppervlakte.”

Behoefteraming voor kleinhandel in Mene, in het kader van het reconversieproject “M” - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 15

Goederengroep	aantal	Netto handelsoppervlakte in m ²		
		Omvang	Gemiddelde	Procentuele verdeling
Dagelijkse goederen	162	17.595	109	21%
Periodieke goederen	158	27.476	174	48%
Uitzonderlijke goederen	77	11.828	154	21%
TOTAAL	397	56.899	143	100%

uit Fastigon-studie - bron: Locatus 2012, verwerking Fastigon naar Goederengroepen

“Goederengroepen

De indeling is gebaseerd op de frequentie van aankopen. Zo onderscheiden we de aankoop van:

- Dagelijkse goederen: Levensmiddelen, kan onderverdeeld worden in Verswaren & Algemene voeding en dranken (“convenience goods”)
- Periodieke goederen: Persoonlijke Verzorging, Warenhuis, Kleding & Mode, Schoenen Lederwaren,

Huishoudelijke & Luxeartikelen, Sport & Spel, Hobby, Media, Plant & Dier, Auto-Fiets, Doe-het-zelf (“shopping goods”)

- Uitzonderlijke goederen: Juwelier & Optiek, Antiek & Kunst, Bruin- en Vloetgoed, Wonen (“speciality goods”)

Behoefteraming voor kleinhandel in Mene, in het kader van het reconversieproject “M” - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 5

“Teneinde een inschatting te kunnen maken op korte en middenlange termijn, wordt hierna de actuele marktruimte voor de stad Mene berekend. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er zich geen structurele wijzigingen in de aanbodsituatie voordoen. In het tweede deel wordt nagegaan wat de impact zou zijn van een toekomstige, structurele toevoeging.

Behoefteraming voor kleinhandel in Mene, in het kader van het reconversieproject “M” - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 15

Berekening van de uitbreidingsruimte in Mene	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
gemiddelde omzet in € per inwoner per jaar (België, 2011)	3.466	2.770	984
Netto handelsoppervlakte in België (2011, m ²)	4.346.000	9.304.000	4.657.000
Gemiddelde omzet in €/m ² (België, 2011)	8.689	3.244	2.301
Aantal aangetrokken klanten (kooporiëntaties x inwoners 2011)	54.010	39.379	34.714
Aantal aangetrokken klanten uit Mene	27.821	17.969	15.776
Aantal aangetrokken klanten buiten Mene	48%	54%	55%
Gerealiseerde omzet (€ excl. BTW, 2011)	187.181.229	109.076.668	34.145.678
Theoretisch mogelijke netto handelsoppervlakte (m ²)	21.543	33.627	14.837
Aanwezige netto handelsoppervlakte (m ²)	17.595	27.476	11.828
Bestaande vloerproductiviteit (in €/m ² , 2011)	10.638	3.970	2.887
Theoretische uitbreidingsruimte in m²	3.948	6.151	3.009
Uitbreidingsruimte in %	22%	22%	25%

“Wat betreft de actuele situatie zijn de volgende zaken vast te stellen:

- Er is nog een belangrijke uitbreidingsruimte (in netto m² handelsoppervlakte) in dagelijkse goederen: ca. 4.000 m² of ca. 22% van de reeds aanwezige winkeloppervlakte
- Voor de periodieke goederen is er eveneens een aanzienlijke uitbreidingsruimte van ca. 6.200 m², of een relatieve uitbreidingsruimte van ca. 22%
- Voor de uitzonderlijke goederen bedraagt de uitbreidingsruimte ca. 3.000 m² of 25% van het huidige winkelaanbod

Wat betreft de kleinhandelssituatie van Mene kunnen we stellen dat er reeds in de huidige situatie mogelijkheid bestaat voor een aanvulling van de huidige winkelvoorzieningen zonder de markt te verstoren.

Gezien de handelszaken van Mene in de meeste branches ruim boven het gemiddelde functioneren, is er in de meeste branches nog een aanzienlijke theoretische marktruimte aanwezig nl. in totaal ca. 13.000 m² netto handelsoppervlakte.

Hierbij is geenszins uitgegaan van de mogelijkheid om een surplus te genereren als gevolg van een verhoogde koopbinding en koopattractie van consumenten in en naar Mene, noch met toekomstige te verwachten sociaal-economische en demografische ontwikkelingen.

Behoefteraming voor kleinhandel in Mene, in het kader van het reconversieproject “M” - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 25

De studie heeft als doel het initiële voorstel voor een retailinvulling op de Tybersite te onderbouwen. Deze onderbouwing bestaat uit:

- Situering
- Ruimtelijke-functionele kenmerken van het Retailpark Menen
- Planologisch kader
- Markttechnische invulling retailpark
- Marktgebied
- Toekomstige marktsituatie Menen
- Samenvatting en aanbevelingen

Hieronder worden de relevante passages meegegeven.

Ruimtelijke-functionele kenmerken Retailpark Menen

Invulling deelzone "Retail"

"De individuele winkelruimtes van het Retailpark Menen kunnen variëren tussen ca. 500 m² tot ca. 3.000 m² bruto vloeroppervlakte (of kleiner in functie van aard en/of technische vereisten van de invulling). De handelsruimtes zullen hoofdzakelijk ingevuld worden met kleinhandelszaken gericht op het doelgerichte winkelen met een lage tot gemiddelde bezoekfrequentie in combinatie met bijhorende vrijetijds- en dienstverleningsactiviteiten (bijvoorbeeld een familierestaurant, een fitness, ...).

Het accent bij het doelgericht winkelen ligt op het efficiënt aankopen van meerdere artikelen tegelijkertijd, frequente, routinematige bulkaankopen, alles onder een dak, snel, one-stop shopping en gemaksaankopen. Doorgaans is bij de aankoop van dit soort van aankopen weinig emotionele betrokkenheid aanwezig. Het marktgebied van een retailpark is afhankelijk van de schaalgrootte en varieert doorgaans tussen 10 a 15 minuten autoreistijd."

Handelsoppervlakte	22.000 m= BRUTO = ca. 15.000 m= NETTO
Ruimtelijk-functionele kenmerken	Grootschalige winkelcluster gevormd door een 15 a 20 middelgrote en grote winkels met bijhorende vrijetijdsactiviteiten. Ruimtelijk verantwoord geconcentreerd ontwikkeld: gemeenschappelijke parking en één herkenbare hoofdtoegang.
Bezoekmotieven	Gericht op het doelgericht winkelen: het efficiënt uitvoeren van gecombineerde aankopen: frequent, snel, one-stop-shopping. Marktgebied binnen maximaal 10 a 15 minuten autoreistijd maar zal ook kunnen inspelen op de drukke passage langs de N8 (invalsweg naar Menen).

Behoeftering voor kleinhandel in Menen, in het kader van het reconversieproject "M" - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 29

CONCEPT FASTIGON-STUDIE



ZONE RETAIL

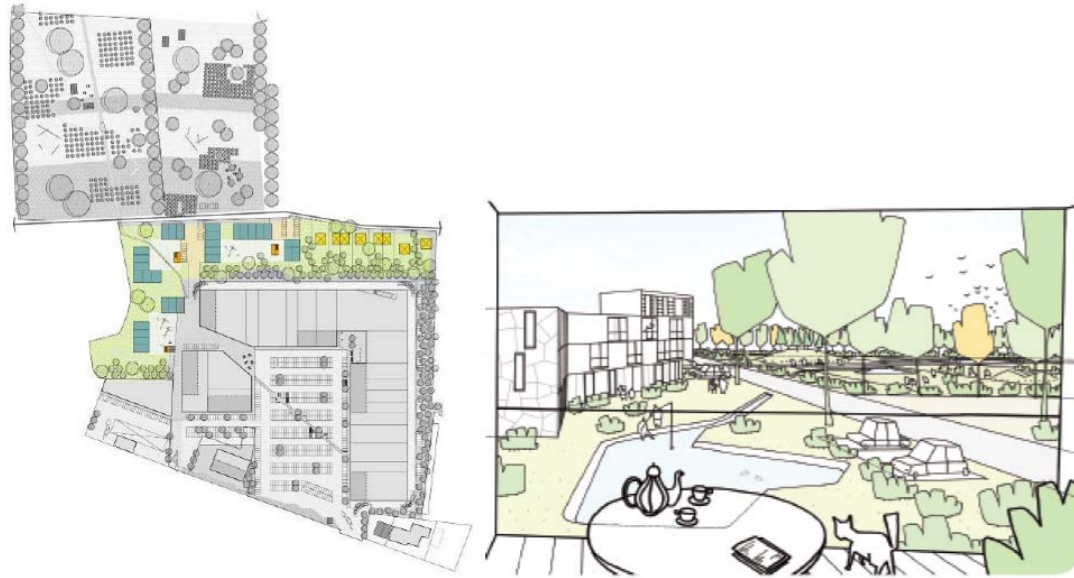
		OPP	
N0	retail	2,2 ha	
	commercieel	712 m ²	
N1	kantoren/ KMO/ startende ondernemingen	3900 m ²	
N2-5	kantoren/ KMO/ startende ondernemingen	1400 m ²	
totaal		28012 m²	
parking	bezoekers	490 ppl	(= 1ppl/ 45m ²)
	personeel	40 ppl	
	opp terrein	57501 m ²	
	bezetting	39%	
	V/T	0,49	

ZONE WONEN

	FP	FP	BL	V	stuks	FPtot	Vtot
grondgebonden woningen	8 x 10	80	2,5	200	4	320	800
grondgebonden woningen	10 x 10	100	2,5	250	4	400	1000
appartementen	-	3215	3,5	11253	102	3215	11253
totaal					110	3935	13053
	opp terrein	19393 m ²					
	bezetting	20%					
	V/T	0,67					

Bron: Behoeftering voor kleinhandel in Menen, in het kader van het reconversieproject "M" - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 28

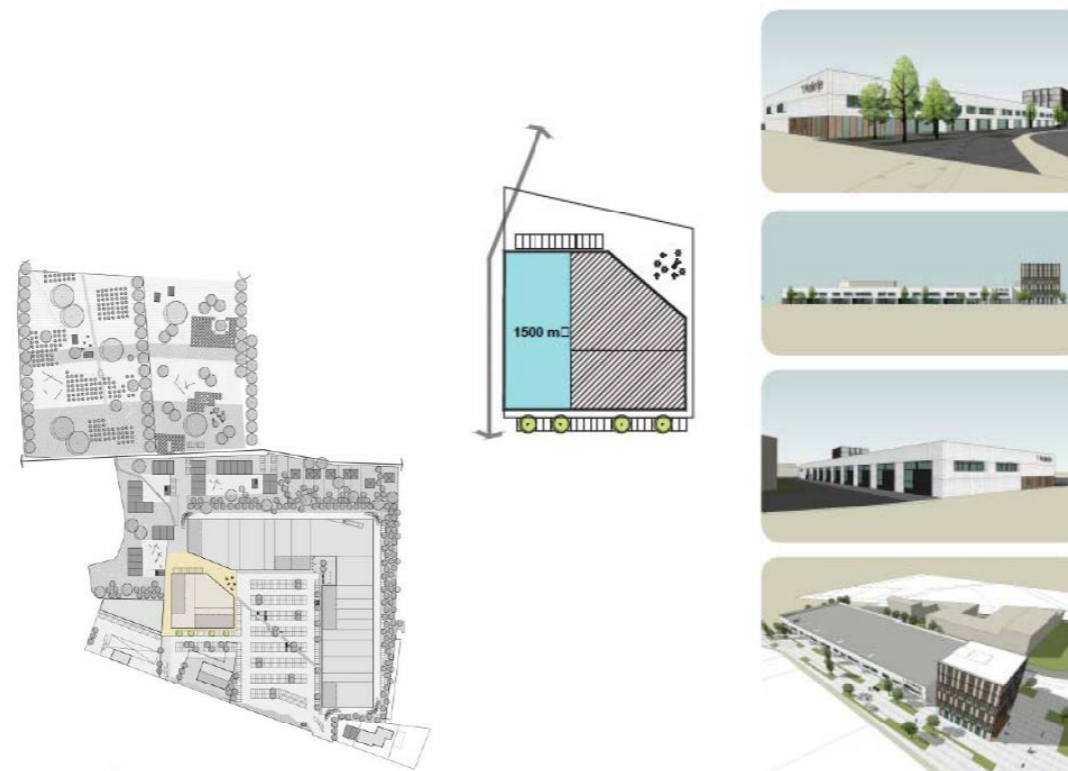
Invulling deelzone "wonen"



Invulling deelzone "Parkbos"



Invulling deelzone "Startersgebouw"



Behoefteraming voor kleinhandel in Menen, in het kader van het reconversieproject "M" - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 32

Een deel van de handelsgebouwen zal dienst doen als startersgebouw.

"Het betreft ateliers voor startende ondernemingen die over middelgrote lokalen zullen kunnen beschikken op de gelijkvloerse verdieping. Daarnaast zijn er ook modules voorzien voor dienstverlenende ondernemingen en een aantal gedeelde utilitaire ruimtes (administratie, sanitair, enz.).

...

De site kan als de missing link beschouwd worden: ze vormt enerzijds het sluitstuk van de uitgebreide verkaveling ten westen van het stadscentrum van Menen. Anderzijds vormt de site de link tussen de groenzone die langs de Geluwebeek wordt ontwikkeld en de invalsweg N8 die naar het centrum van Menen leidt. Daarenboven wordt de site ontsloten langs de leperstraat, een gewestweg waarlangs diverse baanwinkels ingepland zijn.

De invulling van de site dient op dusdanige wijze te gebeuren, dat de verschillende programma's (groen, wonen, winkelen) met elkaar worden verzoend en op een kwalitatieve manier gaan samenwerken."

Behoefteraming voor kleinhandel in Menen, in het kader van het reconversieproject "M" - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 32

Samenvatting en aanbevelingen

Het Retailpark Menen vormt een samengesteld geheel van handelsvestigingen onder één dak. Een dergelijke handelsconcentratie is naar concept en type distributieplanologisch preferent ten aanzien van de verspreide en individuele winkels. Vandaag komt er in Menen geen enkele grootschalige winkelconcentratie voor met een voldoende kritische massa (ca 15.000 m² netto handelsoppervlakte) die voor de consument voldoende herkenbaar is om als doelgericht retailpark te functioneren. De komst van het project Retailpark Menen zal een aanzienlijke bijdrage leveren aan de versterking van de kleinhandelsstructuur van Menen. Een evenwichtig en geconcentreerd aanbod is een goed antwoord op de versnipperde distributie die weinig voordelen biedt.

Het winkelapparaat wordt vandaag gesegmenteerd op basis van koopgedrag en bezoekmotieven (en minder op basis van het verzorgingsbereik). Het Retailpark Menen zal opgevuld worden met winkels en concepten die net inspelen op het doelgerichte winkelgedrag. Dit kunnen zowel kleine, semi-duurzame gebruiksartikelen en frequente, routinematige bulkaankopen met geringe emotionele waarde zijn, alsook grote, duurzame aankopen met een lage frequentie en een ruime voorbereiding, alsook de specifieke preferenties- en herhalingsaankopen.

Retailparken beantwoorden aan een reële consumentenbehoefte. Belangrijke afweging hierbij is dat klanten dit aanbod nodig hebben, maar dat het naar aard en uitstraling complementair kan worden ingepast ten opzichte van de binnenstad. Naargelang verschillende tijdstippen kan een consument aangetrokken worden tot buurtcentra, recreatieve winkellocaties (Rijselstraat) ofwel perifere locaties en bij voorkeur retailparken.

Bepalende factor is het winkelgedrag waarop de winkels zich richten.

De projectlocatie aan de leperstraat biedt ruimte aan grootschalige spelers die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum, sterk afhankelijk zijn van autobereikbaarheid en bovendien vooral inspelen op het doelgericht en het gemakwinkelen. Een compacte retailcluster zoals het project Retailpark Menen, voorzien met één hoofdtoegang en een centrale parkeerplaats, is hierbij de beste keuze.

Belangrijke troef op het gebied van de veiligheid is de mogelijkheid tot een kwalitatieve concentratie van grotere units omwille van ruimtelijke en economische redenen te verkiezen boven verspreide vestigingen. Conceptuele concentratie verhoogt immers de herkenbaarheid. Bovendien worden zowel de voordelen van clustering als duurzaam ruimtegebruik gecombineerd.

Het Retailpark Menen zal een directe tewerkstelling vertegenwoordigen van 190 à 200 arbeidsplaatsen (excl. indirecte tewerkstelling en beheer van het centrum) en tal van inkomsten genereren ten voordele van de stad (KI, reclametaksen, taksen op lichtreclame, uithangborden, enz...).

Vanuit het principe van het vraaggenererend aanbod en andere sociaal-economische parameters, wordt de toekomstige situatie van de stad Menen op kwantitatieve wijze benaderd. De toevoeging van een kwalitatief retailpark aan de leperstraat zal een verhoogde aantrekkingskracht genereren en (repetitieve) combinatiebezoeken (of kruisbestuiving met bestaande handel) in de hand werken en de huidige koopvlucht omkeren. Tegelijkertijd wordt ook een verbeterde attractiviteit van het binnenstedelijk winkelgebeuren van Menen vooropgesteld. In de berekening van de toekomstige marktruimte ("Menen - Hiërarchie" en "Menen - Goed uitgeruste stad") wordt berekend dat zowel voor dagelijkse als niet-dagelijkse goederen er nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn in grootteordes van resp. 6.300 à 7.000 m³ netto handelsoffervlakte (dagelijkse goederen) en 17.500 à 21.900 m² netto handelsoffervlakte (niet-dagelijkse goederen).

Het project Retailpark Menen kan, gezien haar voorziene samenstelling uit complementaire aanbieders (omvang/concept doelgericht) zowel naar functie als naar omvang een deel van de beschikbare oppervlakte op een verantwoorde wijze invullen. Bovendien blijft er in beide scenario's nog voldoende ruimte over voor andere initiatieven.

Behoefteraming voor kleinhandel in Menen, in het kader van het reconversieproject "M" - Fastigon BVBA, Halle, Augustus 2013, pg 55

5.3. ONDERZOEK NAAR HERBESTEMMING VAN DE TYBERSITE IN MENEN

Dit onderzoek werd uitgevoerd door advocatenkantoor LDR (Advocaten in Omgevingsrecht) in opdracht van de ontwikkelaar van de Tybersite. Het onderzoek werd opgeleverd op 12 juni 2014.

Er wordt door LDR opgemerkt dat er in het PRUP van de Afbakening niet onderzocht wordt of er in Menen een nood bestaat voor kleinhandelszones.

“De volledige inrichting van de bouwplaats voor ambacht of KMO op die plek is niet wenselijk. De Tybersite is als industriezone volledig geïsoleerd van alle andere bedrijfszones in de omgeving. Momenteel wordt de site volledig omringd door woningen en handel. De tuintjes van de omliggende woningen raken er letterlijk de fabrieksmuren. Binnen dit stedelijk weefsel vormt de historisch gegroeide fabriekssite er een vreemd element die, zowel qua schaal, uitstraling en dynamiek, geen enkele toegevoegde waarde biedt. Bij de zoektocht naar een nieuwe invulling van de fabrieksgebouwen bleek tot nu toe ook geen enkel bedrijf geïnteresseerd te zijn zich hier te komen vestigen.”

In de nota wordt ook het Provinciaal kader voor reconversie van leegstaande bedrijfspercelen aangehaald. Hieronder worden de conclusies van de nota overgenomen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de conclusies die hier getrokken worden, niet noodzakelijk overeenstemmen met die van de Stad Menen.

“Conclusie:

Nu de activiteiten van het textielbedrijf Tyber werden beëindigd, de gronden vervuild zijn en de gebouwen leeg staan, rijst de vraag welke bestemming aan deze zone kan worden gegeven. Het provinciaal RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Menen beoogde de bestemming van het individuele bedrijf Tyber, maar spreekt zich niet uit over de nabestemming. Het GRS doet evenmin uitspraken over een eventuele nabestemming van de Tybersite.

Zowel uit AfbakeningsRUP als uit de herziening van het PRS-WV wordt gestreefd naar een reconversie binnen de bebouwde ruimte. In het kader van reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, ... Er dient een belangenafweging te worden gemaakt.

Uit bovenstaande studie blijkt dat de inrichting van een gemengd stedelijk project, bestaande uit een retailpark verweven met een startersgebouw voor lokale ondernemers en met woongelegenheden op de voormalige Tybersite, wenselijk is.

Zowel uit het AfbakeningsRUP Kleinstedelijk Gebied Menen als uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Menen volgt dat alle andere bestemmingen, m.n. wonen, recreatie, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, bedrijvigheid, industrie, landbouw, open ruimte, enz. reeds elders een invulling hebben gekregen. De inplanting van kleinhandel werd daarentegen nooit eerder onderzocht. Volgens het voormalige PRS-WV was het niet mogelijk om in kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau nieuwe kleinhandelszones in te richten.

De herziening van het PRS-WV biedt daarentegen de mogelijkheid om nieuwe kleinhandelszones in alle kleinstedelijke gebieden te voorzien, mits afdoende motivering.

Zowel uit de studie uitgevoerd door FASTIGON als uit de studie namens HET OPZET blijkt dat de stad Menen op vandaag een theoretische uitbreidingsruimte aan netto handelsoppervlakte/winkelvloeroppervlakte heeft van 21.000 m². De stad Menen wordt in de actualisering van de stedelijke hiërarchie door E. Van Hecke van 1998 gekwalificeerd als een ‘zwak uitgeruste kleine stad’. Door het uitrustingsniveau en de attractiviteit van de stad Menen op een hoger niveau te tillen, zou de stad Menen het ambitieniveau van “behoorlijk” tot zelfs “goed uitgeruste stad” kunnen nastreven.”

Onderzoek naar herbestemming van de Tybersite in Menen, Juni 2014, pg 12-18

5.4. MOBER TYBERSITE MENEN

De Moberstudie is opgesteld door Patrick Maes (www.patrickmaes.be) in opdracht van Ando Real estate (ontwikkelaar Tybersite) en werd opgeleverd in augustus 2016.

“Het retailparkeren wordt voorzien op een centrale zone aan de kant van de leperstraat. Het parkeren voor de KMO's wordt georganiseerd langsheen de interne ontsluitingsassen. Straatparkeren aan de kant van het project wordt onmogelijk gemaakt.

De ontsluiting van het project op het openbaar domein is als volgt voorzien:

- Eén gemeenschappelijke ingang voor retail en KMO ter hoogte van het kruispunt van de N8 leperstraat met de Wilgenlaan
- Eén gemeenschappelijke uitgang via de leperstraat (N8)”

MOBER Tybersite Menen, Patrick Maes, augustus 2016, pg 4

Uit recente metingen (snelheid en intensiteit, tussen 11 en 26 juni 2015) door AWV op de leperstraat blijkt dat de huidige winkelontwikkelingen (o.a. Colruyt) al voor een stevige belasting zorgt op de N8, bovenop het woon-werk en woon-school verkeer. Ook tijdens het weekend zorgen zij voor extra belasting.

Het aandeel vrachtverkeer is bescheiden (6 à 7 % van het aantal motorvoertuigen).

Het plangebied ligt aan de N8, die een perfecte aansluiting geeft op de primaire wegen (N58 en A19). Er wordt aangehaald dat er een capaciteitsprobleem is (tijdens de spitsuren) op het rondpunt N8/N58, dat de spooroverweg soms voor problemen zorgt en dat, vooral op zaterdagen, het bestemmingsverkeer voor de baanwinkels voor trager rijden op de N8 zorgt. AWV West-Vlaanderen heeft de intentie om de capaciteit van het kruispunt N58-N8 te verhogen door de rotonde te vervangen door verkeerslichten en twee rijstroken in de aanloop naar het kruispunt langs beide kanten van de N58, zoals aangegeven in de plan-MER voor het regionaal bedrijventerrein Menen-West (Antes milieustudies, 2010).

Volgens vooropgestelde kerncijfers wordt voor het volledig reconversieproject volgende verkeersgeneratie voorspeld (voor een werkdag en voor een zaterdag):

	aantal auto's+vw dagtotaal	aantal auto's avondspitsuur		
		aankomst	vertrek	totaal
KMO-retail	1.004	35	70	105
Retailgedeelte	1.738	174	174	348
Leisure	206	41	45	86
Totaal	2.948	250	289	539

Verkeersgeneratie voor het volledige project op een werkdag

	aantal auto's+vw dagtotaal	aantal auto's avondspitsuur		
		aankomst	vertrek	totaal
KMO-retail	351	17	17	34
Retailgedeelte	2370	237	237	474
Leisure	206	41	45	86
Totaal	2.927	295	299	594

Verkeersgeneratie voor het volledige project op een zaterdag

MOBER Tybersite Menen, Patrick Maes, Augustus 2016, pg 23

Bovendien moet er ook nog rekening gehouden worden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Menen-West, waarbij MINT in de betreffende MOBERstudie een belasting inschat van een 100-tal wagens op het piek uur (voor de N8).



Er wordt ook een inschatting van de parkeerbehoefte voor de verschillende onderdelen van het reconversieproject opgesteld:

- “KMO-zone

In het algemeen bouwreglement van Menen is bepaald dat ieder industrieel of ambachtelijk gebouw per 150 m² over één parkeerplaats dient te beschikken. Dit betekent in totaal 121 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van het KMO-gedeelte kan, net zoals bij het mobiliteitsprofiel, ook worden geraamd via kencijfers van het CROW. Dit Nederlands instituut hanteert cijfers van 0,6 tot 1,1 per 100 m² bvo, rekening houdend met de ligging van de site. Dit betekent voor het betreffende gedeelte tussen 109 en 200 parkeerplaatsen. Het project voorziet 180 plaatsen, wat als meer voldoende kan worden beschouwd.

- Retailgedeelte

Voor het retailgedeelte (miv leisure) stelt het algemeen bouwreglement één parkeerplaats per 100 m² of 190 parkeerplaatsen. Vanuit de te verwachten verkeersstromen dient eerder te worden uitgegaan van een norm van 1 parkeerplaats per 50 m² bvo of 330 parkeerplaatsen, zoals voorzien in het project.

De parkeerbehoefte voor de leisure is veel beperkter en kan worden opgevangen op de parking voor het retailgedeelte. Een deel van het publiek voor de leisure zal gecombineerd ook het retailgedeelte bezoeken.”

MOBER Tybersite Menen, Patrick Maes, Augustus 2016, pg 30

Volgende **knelpunten** voor de verkeersveiligheid worden aangehaald in de studie:

- de maximaal toegelaten snelheid van 50 km/u wordt niet gerespecteerd, waardoor de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers slecht is, te remediëren door het aanleggen van een overrijdbare middenstrook thv het zebepad;

Als duurzaamheidsmaatregelen worden volgende suggesties voorgesteld:

- Fietsers:
 - het toekennen van een aantrekkelijke fietsvergoeding aan de werknemers van het toekomstige KMO-complex;
 - aandacht hebben voor fietsenstallingen;
 - gemeenschappelijke douches en kleedkamers voor de fietsgebruikers per bedrijfsgebouw;
- Openbaar vervoer:
 - bereikbaarheidskaarten opmaken en verdelen worden als folder;
 - een derde betalingsstelsel

MOBER Tybersite Menen, Patrick Maes, December 2015, pg 32

Volgende **conclusies** en aanbevelingen worden meegegeven:

- Ontsluiting en capaciteitsbeoordeling
 - voor KMO-gedeelte: slechts een beperkte toename van het gemotoriseerd verkeer, geen bijkomende infrastructuurwerken noodzakelijk;
 - voor retailgedeelte: de uitrit zeker twee rijstroken, verkeerslichten zijn eveneens mogelijk. Ook zal in dit geval met een grote waarschijnlijkheid de rotonde N8 –N58 nog meer verzadigd geraken en zijn maatregelen nodig om de capaciteit van dit kruispunt te verhogen;
 - op vraag van AWV/MOW dient voldoende ruimte op eigen terrein te worden voorzien voor wachtrijen;
 - de bestaande fietsvoorzieningen zijn goed en veilig te noemen;
 - Ook op het vlak van het openbaar vervoer is de bereikbaarheid van de site zeer goed te noemen.
- Parkeerbehoefteraming
 - er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien in het project.
- Verkeersveiligheid en -leefbaarheid
 - de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers is zeer slecht te noemen (max. snelheid niet gerespecteerd). Dit kan wel gemakkelijk worden opgelost door het aanbrengen van een overrijdbare middenberm ter hoogte van de middenberm.
- Duurzaamheidstoets
 - zie hoger

5.5. VISIENOTA RECONVERSIeproject “M” – TYBERSITE

Deze nota werd opgemaakt door BUIROII ARCHI+I in opdracht van de ontwikkelaar van de site.

In de nota wordt het Provinciaal kader voor reconversie van leegstaande bedrijfspercelen aangehaald.

- Industrie en ambacht:

Deze functie bleek al snel weinig passend aangezien deze reeds elders wordt ingevuld. Het GRS voorziet het bedrijventerrein Leiemeander als een te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. Een startersgebouw met enkele ateliers bleek wenselijk en werd in het programma opgenomen.

- Kantoren en diensten:

Ook voor deze functie bleek al een zone afgebakend, m.n. op de kantorenzone Menen-Oost waarvoor een deelRUP werd opgemaakt. De inrichting van enkele kantoorruimtes blijkt desalniettemin toch wenselijk en werd in het programma opgenomen.

- Landbouw:

Gezien de schaal en ligging bleek deze functie niet realistisch. Het gaat bovendien om vervuilde terreinen. Een herbestemming naar landbouw is in geen geval wenselijk.

- Open ruimte:

Voor de noordelijke en tot nu toe nog niet bebouwde zone van het in het gewestplan ingekleurde industriegebied werd reeds in het RUP afbakening kleinstedelijk gebied Menen geopteerd om dit te herbestemmen naar open ruimte. Behoeftes aan open ruimte is in deze omgeving hierdoor meer dan ingevuld.

- Recreatie:

Voor grootschalige recreatie werden geen behoeften gedetecteerd. Kleinschalige recreatie kan in het RUP worden voorzien.

- Wonen:

Dit deel van Menen bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. Gezien de aanwezigheid van de aanpalende open ruimte worden woningen met zicht op dit gebied als aanvullend programma geselecteerd. In het kader van reconversie dient geen behoefte te worden aangetoond. Terloops dient nog te worden opgemerkt dat de stad Menen reeds voldoet aan het bindend sociaal objectief voor wat betreft het aandeel sociale huurwoningen. In de Knokbeeklaan wordt voorzien in sociale koopwoningen en sociale kavels. De stad Menen heeft volgens de bijlage bij het Grond- en Pandendecreet een aandeel van 11,62 % sociale woningen.

- Diensten en gemeenschapsvoorzieningen:

Buiten zorgvoorzieningen werden er aanvankelijk geen behoeften voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen gedetecteerd. Gezien het ontbreken van beschikbare ‘erkende bedden’ werd ook deze piste verlaten. Bovendien bleek snel dat de lokale politiek een dergelijke bestemming niet opportuun acht. De behoefte is inmiddels reeds opgevangen door andere sociale en privé-initiatieven.

- Handel:

Uit de marktstudie van FASTIGON en HET OPZET bleek er een grote behoefte te bestaan voor retail. Een aanzienlijk programma handel op de site kan aan deze concrete behoefte beantwoorden. De site bleek naar ontsluiting en ligging zeer geschikt voor deze bestemming.”

Visienota Reconversieproject “m” - Tybersite, Mei 2015

Verder in deze nota zal het ruimtelijk onderzoek door BUIROII ARCHI+I verder worden toegelicht.

5.6. INRICHTINGS- EN BEHEERPLAN GELUWE-REUTELBEEK

Het inrichtings- en beheersplan werd opgemaakt door het huis van de steek Zuid-West-Vlaanderen en dateert van 2009. Het voorziet een inrichtingsschets van de Geluwebeek - Reutelbeek vanaf het kerkhof in Wervik tot aan de Gustave Tyberghestraat.

Binnen het plangebied wordt volgende inrichting voorgesteld:

(12) Perceel met afplaggingcirkels

Langs de zuidelijke grens wordt een houtkant aangeplant met dezelfde samenstelling en plantwijze als in punt 9.

- Verschraling

Naast verschraling door maaien en afvoeren kan er gewerkt worden met een drietal afplaggingcirkels. Daarvoor wordt de bovenste voedselrijke teeltlaag afgegraven en weggebracht. Dank zij deze afgraving kunnen de gevarieerde plantensoorten terug opschieten uit de vrijgekomen zaadbank.

- Nieuwe poel met afrastering

De noordkant krijgt een flauwe helling, dit om de vestiging van typische oeverplanten te bevorderen. De maximumgrootte van de poel bedraagt 100-150 m².

Een afrastering bestaande uit kastanjehouten palen en prikkeldraad draad beschermt de oevers tegen vertrappeling door het vee.

Om inventarisatie toe te laten wordt een kleine opening van een halve meter voorzien. De afrastering wordt een kleine meter van de oever geplaatst zodat een ruigtestrook kan ontstaan. Dit biedt een ideale vestiging voor allerlei amfibieën en insecten.

Beheer poel:

De poel wordt om de vijf à tien jaar opgeschoond. Het slib wordt over de weide verspreid. Het is aan te raden om op deze sliblaag gras te zaaien om de wildgroei van brandnetel en distel tegen te gaan.

- Aanplant en beheer houtkant

De houtkant bestaat uit twee rijen plantgoed die in driehoeksverband aangeplant worden. De plantafstand bedraagt 1,5 m.

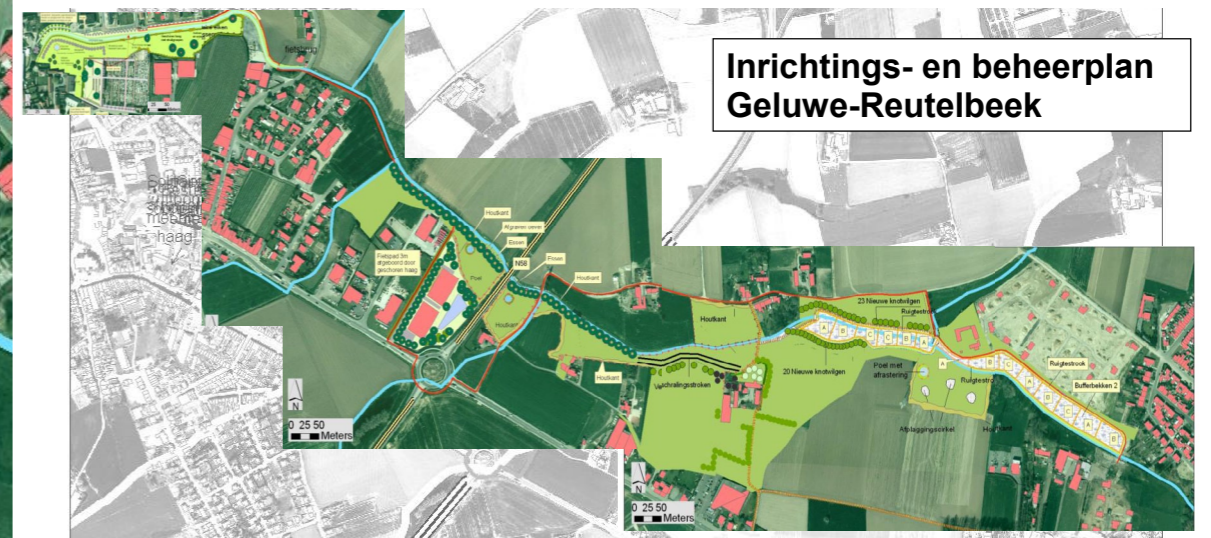
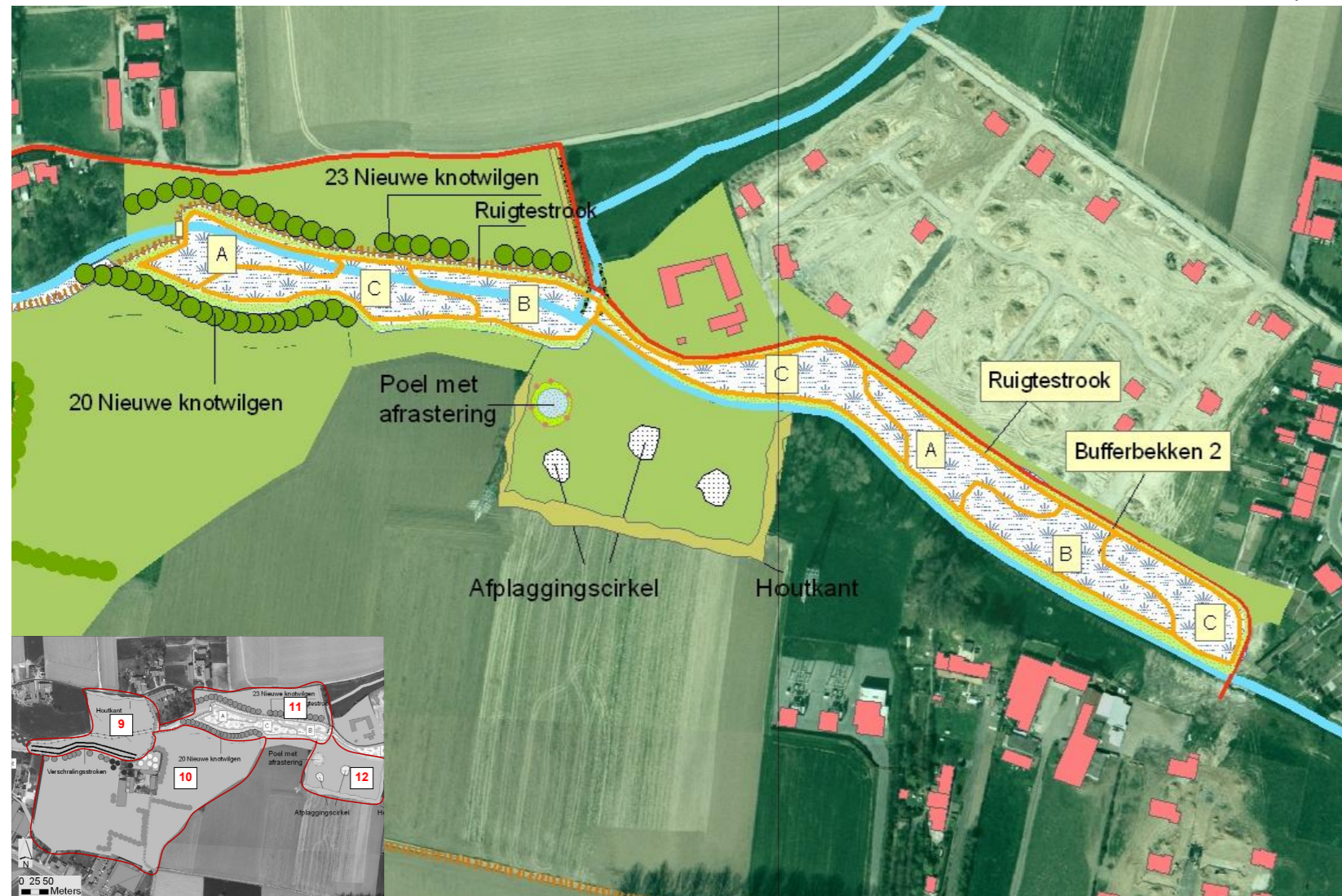
Samenstelling:

- Gelderse roos
- Sleedoorn
- Eik
- Kornoelje
- Hondсроos
- Wilde liguster
- Meidoorn

Inrichtings- en beheersplan Geluwe-Reutelbeek, Huis van de streek Zuid-West-Vlaanderen, 2009

Momenteel wordt er binnen Valys gewerkt aan een finaal inrichtingsvoorstel voor het hele plangebied van de studie.

Het projectvoorstel 'Valys' focust op het herstellen van natuurlijke hulpbronnen binnen het Leiebekken. Er gaat niet enkel aandacht uit naar de Leievallei maar eveneens naar het fijnmazige waternetwerk. Groene inrichtingen rond dit waternetwerk hebben niet alleen ecologische meerwaarde maar ook een meerwaarde voor de bevolking. Begrippen zoals 'toegankelijkheid, participatie en cocreatie' staan dan ook centraal. In de Leievallei zetten Wervik en Menen samen in op de verdere hernaturalisatie van de Geluwebeek.



5.7. KAMELEON

Zuid-West-Vlaanderen wordt gekenmerkt door een veelheid aan geïsoleerde gebieden met bedrijvigheid in stedelijke of gemeentelijke kernen. In het Kameleon-project wil Leiedal samen met de gemeenten uit de regio de ruimte voor het ondernemen in deze kernen optimaliseren. Dit kan door vraag en aanbod naar ruimte voor ondernemen beter te matchen.

Kameleon is een gesubsidieerd project vanuit het Agentschap Ondernemen in het kader van het actieplan 'Ondernemingsvriendelijke Gemeente'. Binnen het thema 'ruimte voor ondernemen' schuift het Agentschap Ondernemen 4 prioriteiten naar voor. Kameleon speelt in op de prioriteit "ruimte voor ondernemen buiten bedrijventerreinen".

Doelstellingen

Ondernemers op zoek naar bedrijfsruimte worden vaak te snel doorverwezen naar bedrijventerreinen. Locaties in kernen worden te weinig overwogen. Nochtans kunnen veel bedrijfsactiviteiten wel degelijk verzoend worden met woon- of andere functies, voor zover een aantal voorwaarden in acht worden genomen.

Het project Kameleon heeft daarom als doelstelling de bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in de stedelijke of gemeentelijke kern te optimaliseren, door

1. een betere dienstverlening en
2. een pro-actiever beleid

Betere dienstverlening

Wanneer een ondernemer aan de gemeente een vraag stelt naar bedrijfshuisvestings- of uitbreidingsmogelijkheden in de stedelijke of gemeentelijke kern moet de ondernemer sneller en duidelijker en vollediger antwoord krijgen van de gemeente.

Om dit te bereiken willen we de huidige werkwijze (met name de dienstverlening, het beleid, de klantenverwachtingen) en het aanbod (type locaties en type bedrijfsactiviteiten) duidelijk in kaart brengen. Dit doen we op basis van analyse van concrete cases: gespotte bedrijfslocaties in een stedelijke of gemeentelijke kern.

Vervolgens, kunnen we - vanuit dit inzicht en samen met de gemeenten en de ondernemersorganisaties - een verbeterde dienstverlening ontwerpen en testen. Maar bovenal willen we die resultaten uit het verbetertraject ook op lange termijn garanderen en integreren in het dagdagelijkse handelen. In de verbeterde dienstverlening staat de ontwikkeling van een audit-tool centraal, waarbij we de interne afstemming tussen de diensten willen professionaliseren en objectiveren.

Pro-actiever beleid

Daarnaast willen we, samen met de gemeenten, een pro-actiever beleid ontwikkelen inzake economische locaties in stedelijke of gemeentelijke kernen. Momenteel is het immers zo dat de vestigingsmogelijkheden en eventuele randvoorwaarden pas worden onderzocht van zodra een ondernemer een vraag stelt. Het is de bedoeling dat de gemeente kan terugvallen op een proactief beleid over welke types activiteiten mogelijk en/of wenselijk zijn op specifieke locaties in een stedelijke of gemeentelijke kern, en onder welke voorwaarden.

Handleiding

De inzichten, methodieken en tools worden gebundeld in een handleiding die zal worden verspreid (incl. coaching voor een aantal gemeenten) onder de 308 Vlaamse gemeenten.

Timing

Het Kameleonproject loopt van 01/07/2013 tot 30/06/2016.

De Tybersite werd opgenomen in het onderzoek.

Er werd specifiek uitgegaan van de voorwaarde opgelegd in de brownfieldconvenant. Het onderzoek zoekt specifiek naar:

- De combinatie tussen werken, met een focus op een typologie waarbij ruimte voor werken wordt

gecombineerd met bedrijfswonen

- Een retailontwikkeling, met aandacht voor het kwalitatief inpassen van voldoende parkeerruimte

In het algemeen schenken de voorstellen aandacht aan:

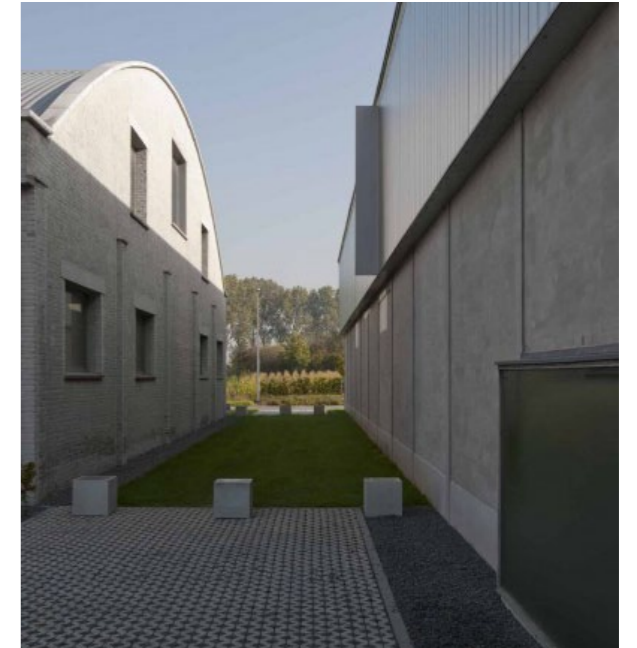
- het scheiden van de verschillende verkeersstromen (wagens, vrachtwagens en zwakke weggebruikers);
- een kwalitatieve overgang naar de omgeving (buffer tussen harde functies en woonfuncties, overgang tussen wonen/werken en landschap);

Er werden twee scenario's uitgewerkt:

- Het spreidingsscenario spreidt het programma uit over het volledige plangebied
- Het stapelingsscenario stapelt werken en parkeren op het retailprogramma, hierdoor komt meer ruimte vrij voor een kwalitatief woonprogramma.

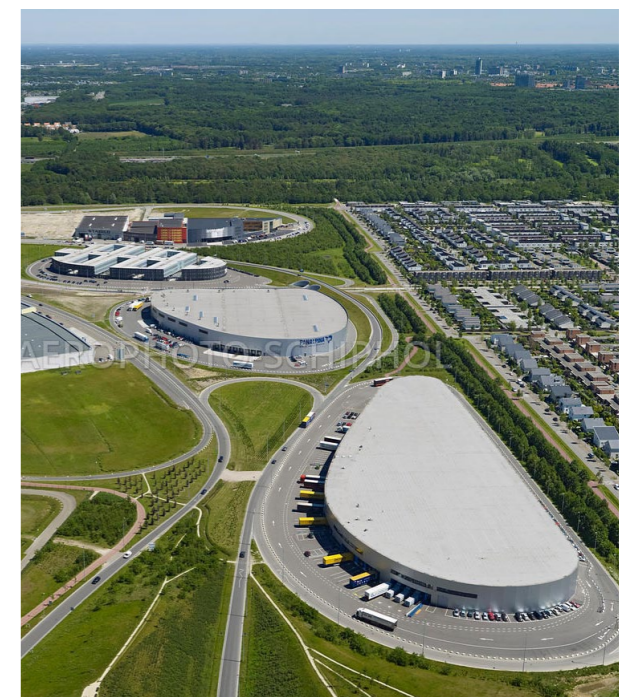
REFERENTIE: TRANSSVAAL – WAREGEM – WVI/ COUSSÉE & GORIS

Een referentie waarbij door middel van een gedeelde buitenruimte (voorplein) ruimtewinst geboekt wordt.



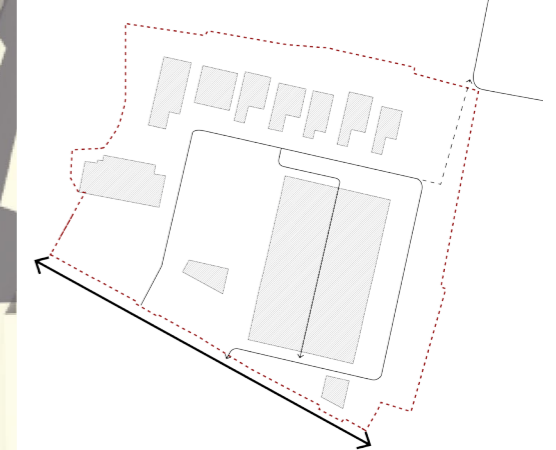
REFERENTIE: FLIGHTFORUM – EINDHOVEN.

Een referentie waarbij op een bedrijvigheid zo compact mogelijk wordt ingepland in een groene omgeving. Bovendien worden verschillende functies - kantoor, productie en distributie gestapeld.

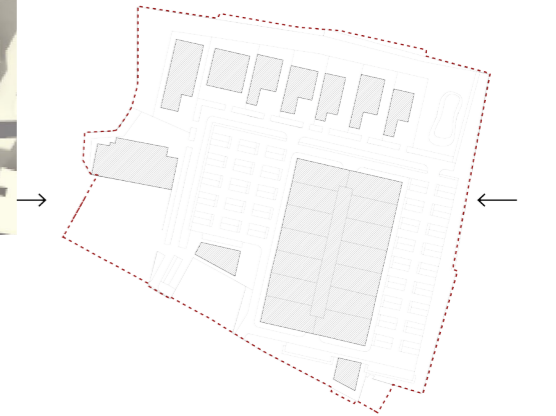




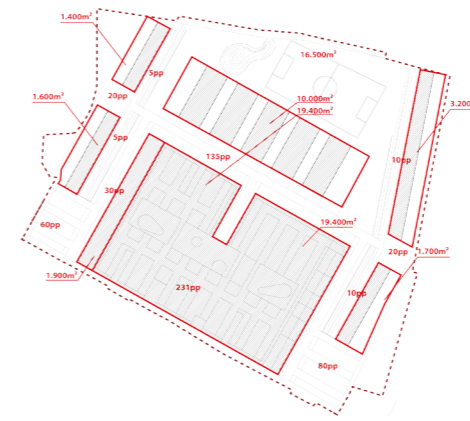
Oppervlakte en parkeerplaatsen



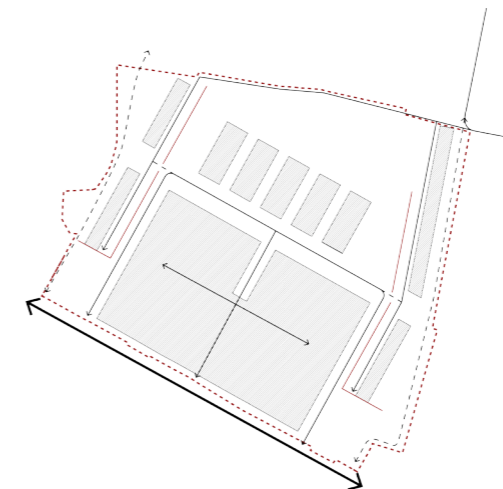
Circulatie



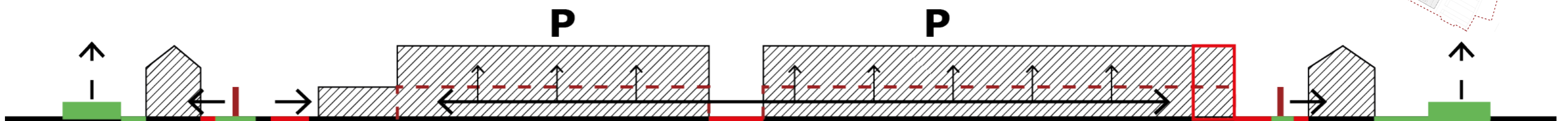
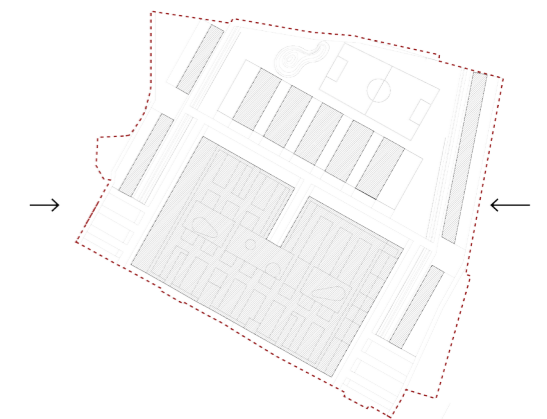
Sede



Oppervlakte en parkeerplaatsen



Circulatie



Snede