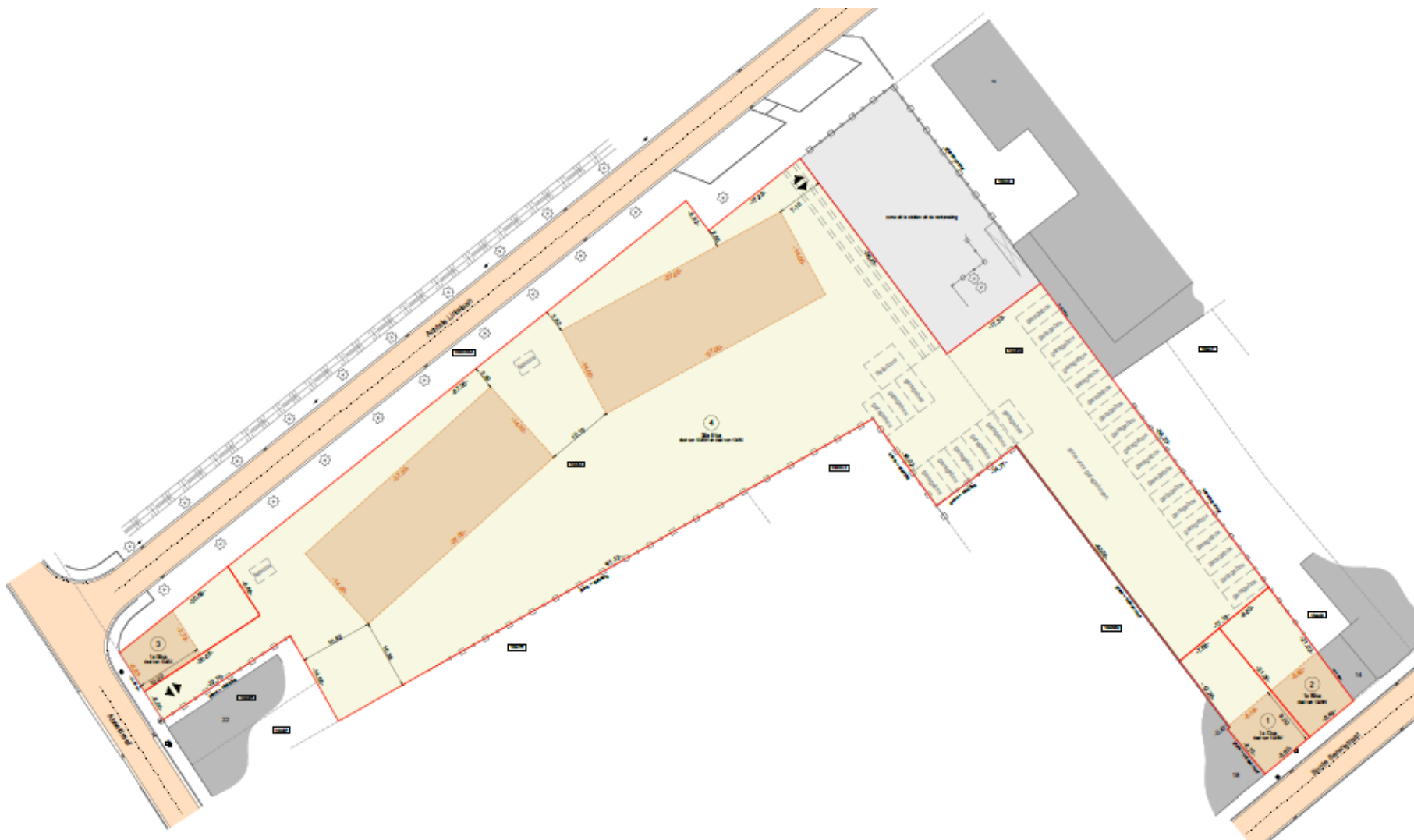


Verkavelen van gronden
achtste Linielaan – Bonte Berenstraat - Abeeldreef
Tielt



Beschrijvende Nota

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag handelt over het verkavelen van 2 percelen in 4 loten, waarvan 2 voor gesloten bebouwing (ééngezinswoningen), 1 voor open bebouwing (ééngezinswoning) en 1 lot voor de oprichting van 2 meergezinswoningen, bijhorende parkeerplaatsen onder de vorm van parkeergarages en fietsbergingen.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

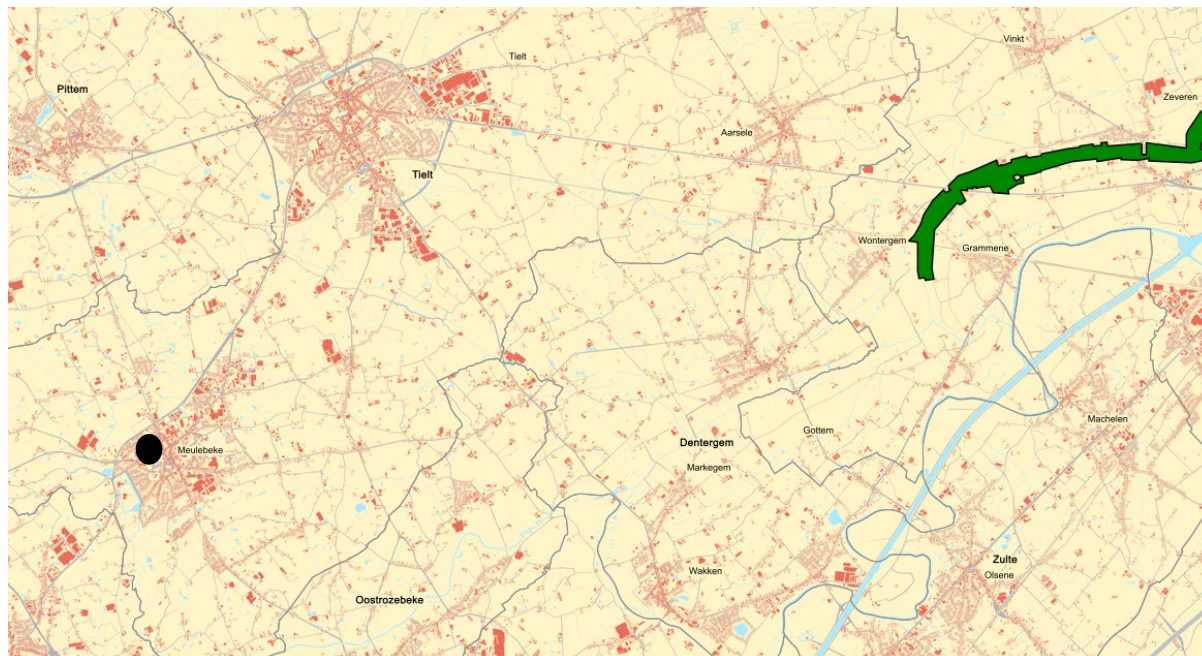
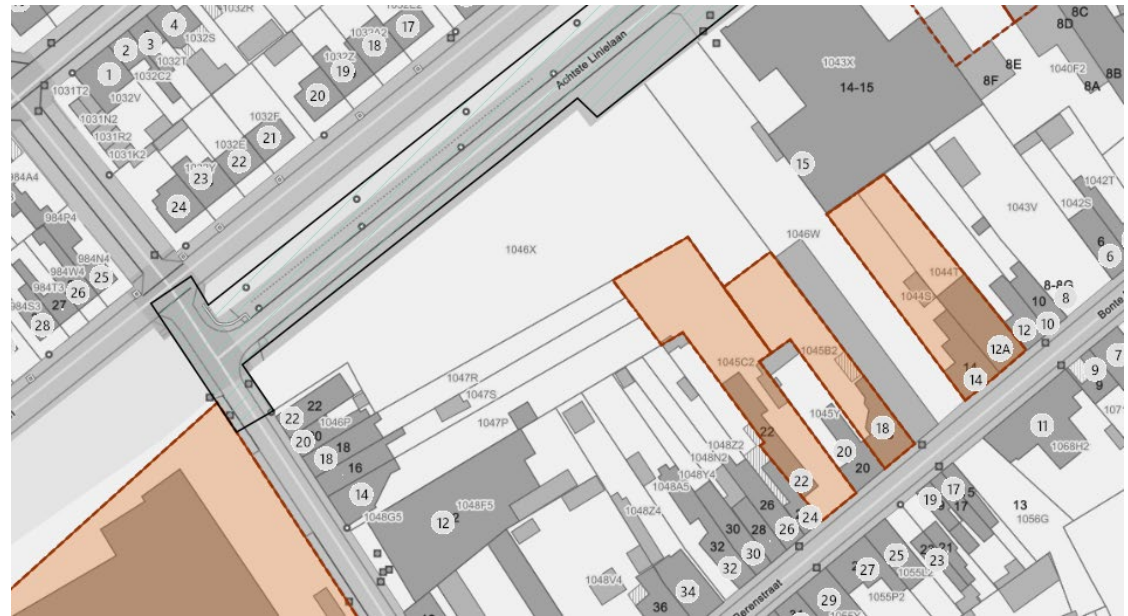
Ligging:
Kad. gegevens:
Stedenbouwkundige basisgegevens:

Achtste Linielaan – Abeeldreef – Bonte Berenstraat, Tielt
Tielt, 7de afdeling, sectie A, nrs. 1046x en 1046w

Bestemming volgens het origineel gewestplan Roeselare-Tielt: woongebieden



Op de te verkavelen site zijn geen bouwkundig erfgoed of geklasseerde monumenten aanwezig.



Het projectgebied is niet gelegen in een VEN- of een IVON-gebied, een vogel-of habitatrichtlijngebied.

Het projectgebied is niet gelegen in een potentiëel overstroombaar gebied volgens de “globale risicokaart – middelgrote kans (pluviaal – toekomstig klimaat).



C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

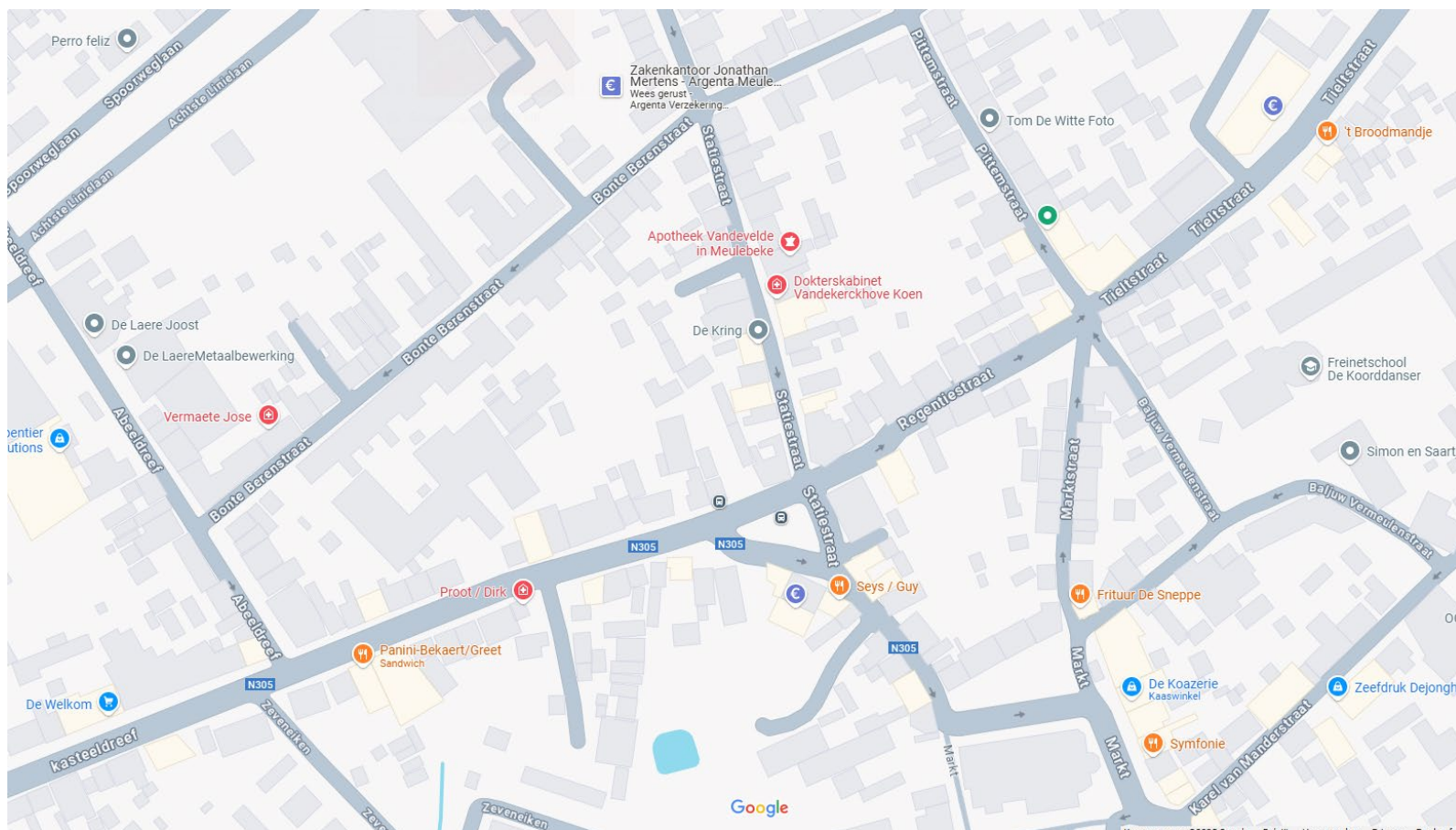
De bestemming “woongebieden” volgens het gewestplan is van toepassing. Het verkavelingsconcept is in overeenstemming met de bestaande ruimtelijke context

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 6181m² en is gelegen aan de Achtste Linielaan, Abeeldreef en Bonte Berenstraat.

Ten noorden, langst de achtste Linielaan, is de oude spoorwegbedding gelegen, die nu is ingericht als een trage weg as. Ten oosten van het project bevindt zich de brandweerpost van Meulebeke. Ter hoogte van de overige zijdes van de projectzone grenzen percelen met ééngezinswoningen, overwegend in gesloten bebouwingsvorm.

Het centrum van Meulebeke, gelegen op 500 m van het projectgebied, voorziet in alle basisbehoeftes zoals winkels (bakker, slager, groetenwinkel, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, ...), onderwijs (kinderopvang, kleuterschool, lagere school) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, ...).



E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

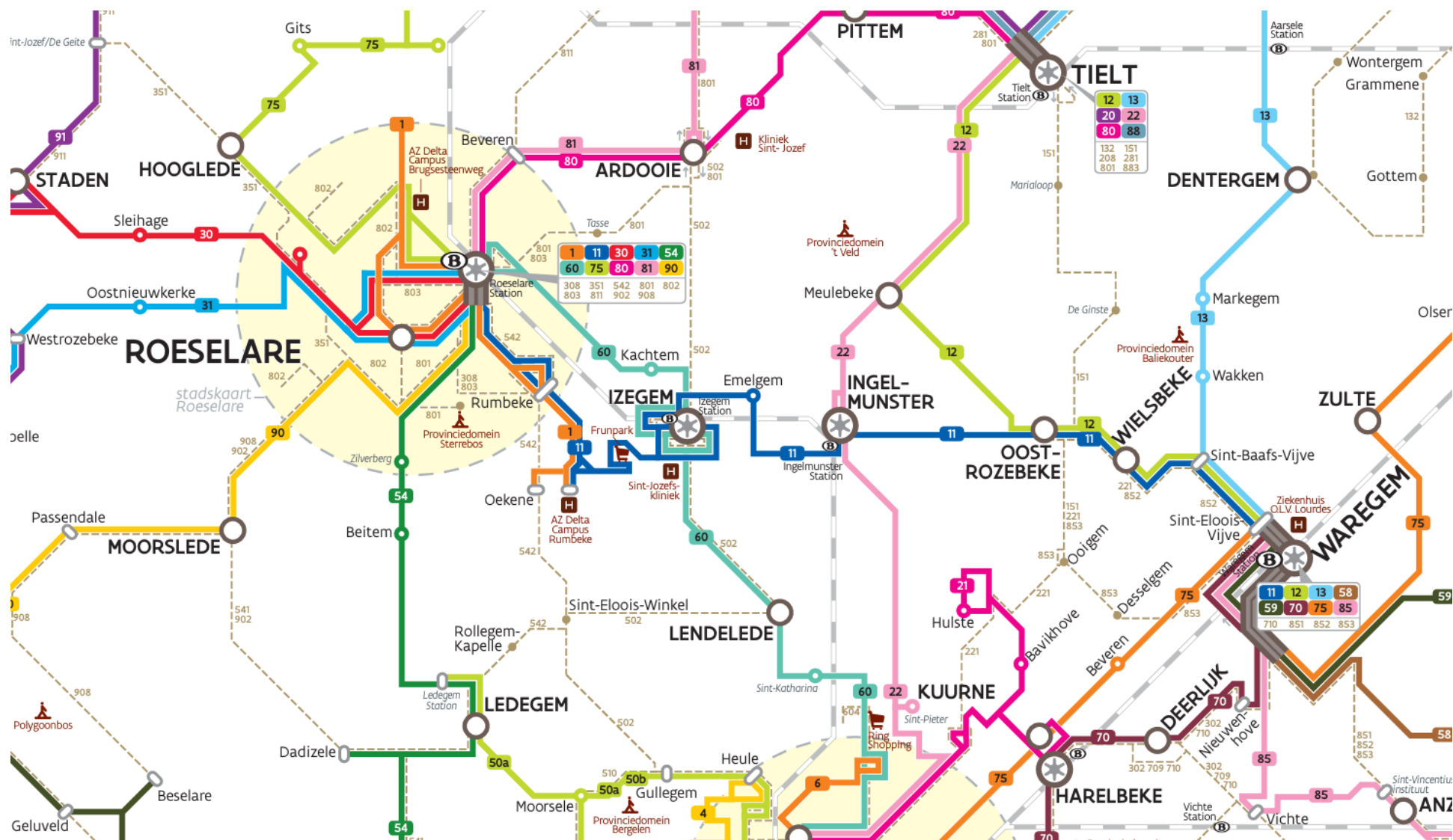
Een groot gedeelte van het terrein, voornamelijk aan de noordkant, is braakliggend. Achter de woningen in de Abeeldreef bevindt zich een loods. Aan de kant van de Bonte Berenstraat bevindt zich een langwerpige, halfopen loods. Ter hoogte van het openbaar domein is een poort met muren aanwezig.

Een gedetailleerde opmeting van de bestaande toestand, met inbegrip van de hoogtepeilen van het te ontwikkelen terrein en de onmiddellijke omgeving, is terug te vinden in het aanvraagdossier op het “verkavelingsplan bestaande toestand”.



F. OPENBAAR VERVOER

Het station van Tielt ligt op ca. 6.5km van het projectgebied. Dit station heeft een verbinding richting Lichtervelde en Deinze. De dichtstbijzijnde bushalte is "Meulebeke Goethalsplaats" langs de Kasteeldreef. De lijn nr. 12 en 22 richting Tielt, Kortrijk en Waregem stoppen bij deze halte.



G. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

Het verkavelingsconcept heeft de ambitie een verweven woonproject te ontwikkelen waarin rust, groen en sociale interacties centraal staan. Het project omvat twee meergezinswoningen en drie ééngezinswoningen, die strategisch ingepland zijn om zowel ruimtelijke kwaliteit als wooncomfort te garanderen.

De meergezinswoningen worden gesitueerd ter hoogte van de 8ste Linielaan, de ééngezinswoningen sluiten aan op de bestaande bebouwing in de Abeeldreef en Bonte Berenstraat.

Het gedeelte langs de 8^{ste} linielaan, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, wordt uitgesloten uit de verkaveling. Dit deel zal een passende bestemming voor verder gemeentelijk gebruik krijgen.

WOONKWALITEIT EN DIVERSITEIT

Door een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen te voorzien, wordt een divers woonaanbod gecreëerd. Dit biedt woonoplossingen voor verschillende doelgroepen, van jonge gezinnen tot ouderen, en versterkt de sociale cohesie in de buurt.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid staan de goede ruimtelijke ontwikkeling van de buurt niet in de weg.

De ééngezinswoningen sluiten perfect aan op de bestaande bebouwing en zorgen op deze manier voor een zachte overgang naar de meergezinswoningen. Alsook worden de nodige afstanden tot de perceelgrenzen gerespecteerd teneinde de privacy en bezonning van de omliggende percelen te bewaren.

Voor de meergezinswoningen wordt er geopteerd om een speelse volumewerking toe te passen tegenover elkaar en de omgeving, door de volumes schuin in te passen. Hierdoor wordt er 'geflirt' met enerzijds de perceelsgrens, maar ook met de omliggende bebouwing. Op deze manier wordt een open gevoel gevormd tussen de meergezinswoningen en wordt dit omgevormd tot een open groene korrel met een doorzicht naar de groene open ruimte.

MOBILITEIT

Het project voldoet aan de stedenbouwkundige richtlijnen van Meulebeke op het vlak van mobiliteit. Door de garageboxen te bundelen, wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en wordt geen onnodige verharding aangelegd.

De indicatieve intekening op het verkavelingsplan voorziet 27 garageboxen. Er wordt rekening gehouden met 25 ondergrondse parkeerplaatsen. 3 van de 27 garageboxen kunnen voorzien worden voor de loten met ééngezinswoningen.

De huidige verordening inzake woonkwaliteit stelt 1.5 parkeerplaatsen per woonentiteit voor meergezinswoningen. Er worden maximaal 32 entiteiten voorzien, dit komt neer op $32 \times 1.5 = 48$ parkeerplaatsen. Er kan dus zeker aan de geldende voorwaarden voor parkeergelegenheid voldaan worden.

ORIËNTATIE

De tuinen van loten 1 en 2 zijn noordelijk gericht. De tuin van lot 3 is oostelijk gericht. De tuinstrook op lot 4 strekt zich over het gehele lot uit.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

De loten 1 en 2 ontsluiten via de Bonte Berenstraat.
Lot 3 ontsluit via de Abeeldreef.
Lot 4 ontsluit via de Abeeldreef en de 8ste Linielaan

VERKEERSAFWIKKELING EN VERBINDINGEN

Vanuit de verkaveling is het centrum van Meulebeke vlot bereikbaar per fiets of te voet.
Via de oprit “8 Roeselare-Beveren” van de E403 is er een vlotte aansluiting naar het hoger verkeersnet.

WATER:

De gewestelijke hemelwaterverordeningen dienen te worden gevolgd bij de bouwaanvraag. De verkaveling ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.

MILIEU:

Zie ingevulde rubrieken op het Omgevingsloket.

Het projectvoorstel en visienota werd voorgelegd aan het collega van burgemeester en schepenen (mailverkeer d.d. 03/04/2025). Er werd bij dit verkavelingsontwerp rekening gehouden met het principiële standpunt dat werd ingenomen.

H. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Er zijn geen te ontwikkelen of te ontsluiten zones gelegen aanpalend aan het project.

Voor de ontwerper,
Digitaal ondertekend via het omgevingsloket

Voor de verkavelaar,
Digitaal ondertekend via het omgevingsloket

