

7. Hoofdrimte ‘hoofddorp Oedelem’

7.1 Situering

Deze hoofdrimte omvat het hoofddorp Oedelem en bevindt zich vrij centraal in de noordelijke helft van de gemeente. Dit hoofddorp wordt in noordelijke richting begrensd door de cuesta van Oedelem. Het hoofddorp wordt zowel in noordzuid- als oostwestrichting doorsneden door belangrijke verbindingswegen.

7.2 Visie

In het PRS West-Vlaanderen wordt Oedelem gezien als een herlokalisatiehoofddorp. Dit houdt in dat Oedelem ondersteunend moet functioneren voor wonen en werken in het buitengebied en een lokale verzorgende rol dient te verzorgen.

De gemeente wenst de huidige positie van Oedelem te handhaven en waar mogelijk te versterken. Inzake wonen ligt het accent op interne verdichting met aandacht voor demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Een echte uitbreiding (van het hoofddorp) in functie wonen wordt niet noodzakelijk en wenselijk geacht.

Voorts dienen het voorzieningenniveau, de dienstverlening en de handel afgestemd op het niveau van het hoofddorp. De bedrijvigheid wordt beperkt tot deze in verweving met het wonen, waarbij goed nabuurschap de basis vormt. Verder wordt het hoofddorp geconfronteerd met veel doorgaand verkeer, waardoor de verkeersleefbaarheid en –veiligheid een prioritair gegeven is bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het hoofddorp.

7.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

7.3.1 Kernvernieuwing

Om de uitstraling van het centrum van Oedelem te versterken is het noodzakelijk om het bestaande woonweefsel te herwaarderen. Renovatie van het bestaande verouderde woningpatrimonium en interne verdichting vormen binnen het centrumgebied de sleutelbegrippen. Bij deze laatste wordt niet enkel gedacht aan de mogelijkheden van verticale verdichting (zie gewenste nederzettingsstructuur), maar dient tevens gebruik gemaakt van vernieuwende woningtypologieën die inspelen op de behoeften van de lokale bevolking (gezinsverdunding, vergrijzing,...).

Een grootschalige uitbreiding van het hoofddorp wordt niet voorzien. Er wordt evenwel gestreefd naar een afwerking van de randen van het hoofddorp, zodat er (visueel) duidelijke grenzen ontstaan tussen het hoofddorp en het omgevende landschap. Dit zou op termijn tevens een verder uitdeinen van het hoofddorp vermijden. Op die manier krijgt het hoofddorp een volwaardig gezicht en wordt deze niet langer vanuit de open ruimte als een achterkant ervaren. De afwerking van het hoofddorp zal gebeuren binnen het juridische aanbod. Op bepaalde plaatsen wordt de kernrand onderbroken door lintbebouwing. Deze linten worden geconsolideerd en het bestaande juridisch aanbod kan verder ingevuld worden.

De binnen Oedelem gelegen woonuitbreidingsgebieden kunnen volgens de behoeftenraming niet op korte tot middellange termijn worden aangesneden. Ze zijn echter wel ruimtelijk gezien beter gelegen dan het woongebied ‘Haverbilken West’. Om die reden wordt een planologische ruil voorgesteld tussen een deel van dit woongebied (+/- 3 ha) en delen van de woonuitbreidingsgebieden, Oedelem NO (+/- 1,1 ha) en Oedelem ZO (+/- 1,9 ha). Voor het gebied Oedelem NO gaat het om het gebied tussen de ‘Hof Maes’ en de voorziene fiets- en voetgangersdoorsteek tussen de Govaertstraat en de K. Stroobandtstraat (zie 7.3.5). Het park ‘Hof Maes’ wordt behouden en kan een sociale functie krijgen (bvb. een seniorie) in functie waarvan beperkte bebouwing mogelijk moet zijn. Voor het gebied Oedelem ZO gaat het om het uiterste noordwestelijke deel, achter de school en met ontsluiting op de Beernemstraat.

Tot slot dient voldoende aandacht besteedt aan het creëren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving door opwaardering van het openbaar domein.

7.3.2 Handel en voorzieningen

Om haar lokale verzorgende rol te blijven vervullen dient het bestaande voorzieningen- en uitrustingsniveau minstens behouden te blijven en waar mogelijk versterkt. Dit leidt tot kernversterking, en een verhoging van de aantrekkingskracht en dynamiek in het hoofddorp. Nieuwe centrumfuncties (handel, horeca, openbare voorzieningen,...) dienen zich te vestigen in het centrumgebied, meerbepaald langsheen de invalswegen in het centrumgebied (Bruggestraat, Beekstraat, Beernemstraat, Knesselarestraat, Sijselestraat) en directe omgeving van de markt. De bestaande detailhandel en andere voorzieningen langsheen de invalswegen (buiten het centrumgebied) kunnen behouden blijven, doch bij uitbreiding dient rekening gehouden met het schaalniveau van het hoofddorp, de verenigbaarheid met en de integratie in de omgeving (impact verkeer en ruimte).

Met betrekking tot de bestaande grootschalige detailhandelszaken (meubelwinkels) langsheen de N337 wordt er gestreefd naar een optimalisatie van de bestaande toestand (voldoende parkeerruimte, integratie in de omgeving,...). Het is niet wenselijk om in de toekomst nog dergelijke activiteiten, die het schaalniveau van het hoofddorp overstijgen, in het hoofddorp Oedelem op te vangen.

7.3.3 Recreatie

Het sportcomplex "Den Akker" vormt het recreatief knooppunt voor het hoofddorp Oedelem. Momenteel dient binnen het hoofddorp geen bijkomende ruimte voor sportinfrastructuur te worden voorzien (geen directe behoeften), maar de gemeente wenst de nog vrijliggende terreinen in aansluiting tot het bestaande complex te reserveren voor de (mogelijke) uitbouw van het sportcomplex op lange(re) termijn.

7.3.4 Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Oedelem blijft beperkt tot de bestaande bedrijfssite aan de Vullaertstraat en de bedrijvigheid in verweving tot het wonen. In geen geval wenst de gemeente een bedrijventerrein te ontwikkelen in aansluiting tot het hoofddorp Oedelem.

Zowel de bestaande als de nieuwe bedrijvigheid dienen voldoende geïntegreerd te worden in de (woon)omgeving, waarbij goed nabuurschap het belangrijkste uitgangspunt vormt.

7.3.5 Doortochtenbeleid

De gemeente streeft naar een verhoging van de verkeersleefbaarheid en- veiligheid in het hoofddorp. Dit dient te gebeuren door het creëren van poorten op de belangrijkste hoofdassen (Bruggestraat, Knesselarestraat, Beernemstraat, Sijselestraat en Beekstraat) zodat een 'onthaalruimte' of afbakening ontstaat waarbinnen een aangepast snelheidregime wordt gecreëerd door een aangepast inrichting van het openbaar domein (niet enkel verkeerstechnisch). Belangrijk hierbij is de afstemming van het ruimtelijk karakter op het functioneel karakter van de weg. Bij dergelijke aanpassing dient tevens aandacht besteed aan de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit.

Naar voetgangers- en fietsverkeer toe dient een verbinding te worden gerealiseerd tussen de Govaertstraat en de K. Stroobandtstraat.

7.3.6 Openbaar vervoer

De markt van Oedelem vormt het knooppunt voor openbaar vervoer. Daarnaast dient er voldoende fietsstallingen en parkeerruimte voorzien om de overstap naar openbaar vervoer zo optimaal mogelijk te laten verlopen.

7.3.7 Groenvoorzieningen

Het hoofddorp Oedelem bezit heel weinig natuurwaarden en groenvoorzieningen. Nochtans zijn heel wat potenties aanwezig in de directe omgeving van het hoofddorp (beekvalleien en bomenrijen). Op de terreinen van de oude steenbakkerij wenst de gemeente park- en groenvoorzieningen te realiseren. Verder dient meer aandacht besteed aan de integratie van beekvalleien en het doortrekken van dreven binnen het woonweefsel, zodat verbindingen worden gecreëerd met de omliggende open ruimte. Kleinere groengebieden, zoals de 'Hof Maes' dienen

behouden te blijven. Het park 'Hof Maes' wordt behouden en kan een sociale functie krijgen (bvb. een seniorie) in functie waarvan beperkte bebouwing mogelijk moet zijn.

Kaart 22: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling hoofdruimte "hoofddorp Oedelem"