

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

INHOUD

0.	ALGEMENE INLEIDING	1
0.1.	WAAROM EEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VOOR LEDEGEM ?	1
0.2.	BASISPRINCIPES VAN STRUCTUURPLANNING	2
0.3.	PLANNINGSPROCES	6
0.4.	COMMUNICATIEPROCES EN PROCESVERLOOP IN LEDEGEM	7
1.	GLOBALE SITUERING VAN DE GEMEENTE LEDEGEM	9
1.1.	LIGGING	9
1.2.	BASISKENCIJFERS	9
2.	PLANNINGSCONTEXT EN ANALYSE VAN HET GEVOERDE RUIMTELIJK BELEID	11
2.1.	OP VLAAMS NIVEAU: RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	11
2.1.1.	ALGEMENE DOELSTELLING RSV	11
2.1.2.	SELECTIE - ITEMS VAN HET RSV T.O.V. LEDEGEM	12
2.2.	RUIMTELIJK BELEID OP PROVINCIAAL NIVEAU	15
2.2.1.	HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	15
2.2.2.	LEDEGEM BINNEN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	15
2.3.	RUIMTELIJK BELEID OP STREEKNIVEAU	21
2.3.1.	HET GEWESTPLAN	21
2.3.2.	WINDPLAN	23
2.3.3.	VOORSTEL VAN DE AFBAKENING EN DIFFERENTIATIE VAN DE AGRARISCHE GEBIEDEN IN VLAANDEREN	24

2.4.	HET BELEID IN DE NABURIGE GEMEENTEN	26
2.5.	RUIMTELIJK BELEID OP GEMEENTELIJK NIVEAU	28
2.5.1.	GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG	28
2.5.2.	BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN	30
2.5.3.	WONINGBEHOEFTESTUDIE (WVI)	31
2.5.4.	HET GNOP	32
2.5.5.	MOBILITEITSPLAN	34
2.5.6.	SECTORALE BENADERING ECONOMISCHE BEDRIJFVIGHEID	37
3.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	40
3.1.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACROSCHAAL	40
3.1.1.	STRUCTURERENDE ELEMENTEN OP MACROSCHAAL	40
3.1.2.	DE REGIONALE GERICHTHEID VAN LEDEGEM	46
3.2.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL	47
3.2.1.	RUIMTELIJK HISTORISCHE GROEI	48
3.2.2.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE DEELSTRUCTUREN OP MESOSCHAAL	50
3.2.3.	GLOBALE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	75
3.3.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL	78
3.3.1.	LEDEGEM-CENTRUM	79
3.3.2.	ROLLEGEM-KAPELLE	82
3.3.3.	SINT-ELOOIS-WINKEL	84

3.3.4.	OUDE SPOORWEGZATE	86
3.3.5.	PROVINCIEBAAN	86
4.	PROGNOSES EN RUIMTELIJKE BEHOEFTE - KNELPUNTEN	87
4.1.	WOONBEHOEFTE	87
4.1.1.	BEVOLKINGS- EN GEZINSANALYSE	87
4.1.2.	BEVOLKINGS- EN GEZINSPROGNOSE	89
4.1.3.	AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN IN LEDEGEM	93
4.1.4.	CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN	100
4.2.	BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	103
4.2.1.	ANALYSE VAN HET AANBOD	103
4.2.2.	RAMING VAN DE BEHOEFTE AAN LOKALE BEDRIJVENTERREINEN	104
4.2.3.	CONFRONTATIE AANBOD – BEHOEFTE EN CONCLUSIES	107
5.	GLOBALE STERKTEN- EN ZWAKTEANALYSE	108

KAARTEN

KAART 1	: REGIONALE SITUERING	10
KAART 2	: LEDEGEM BINNEN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	14
KAART 3	: CATEGORISERING HOOFD- EN PRIMAIR WEGENNET	14
KAART 4	: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR MIDDENRUIMTE	16
KAART 5	: GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	19
KAART 6	: GEWENSTE RUIMTELIJKE NATUURLIJKE STRUCTUUR	19
KAART 7	: GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	20
KAART 8	: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VERKEER EN VERVOER	20
KAART 9	: HET GEWESTPLAN – BPA’S	22
KAART 10	: VOORSTEL VAN DE AFBAKENING EN DIFFERENTIATIE VAN DE AGRARISCHE GEBIEDEN	25
KAART 11	: GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN	33
KAART 12	: OVERZICHT MOBILITEITS-KRACHTLIJNEN	36
KAART 13	: SECTORALE VISIE BEDRIJVEN (WVI APRIL 2000)	39
KAART 14	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACRO-NIVEAU	45
KAART 15	: GESCHIEDKUNDIGE EVOLUTIE VAN DE WOONGEBIEDEN	49
KAART 16	: LANDBOUWTYPERINGSKAART	63
KAART 17	: BESTAANDE NATUURLIJKE- LANDSCHAPPELIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR	66
KAART 18	: BEZETTINGSGRAAD VAN DE BEDRIJVENTERREINEN	69
KAART 19	: ZONEVREEMDE EN POTENTIEEL ZONEVREEMDE BEDRIJVEN	71
KAART 20	: BESTAANDE RECREATIEVE STRUCTUUR	74
KAART 21	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESO-SCHAAL	77
KAART 22	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR LEDEGEM-CENTRUM	81
KAART 23	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ROLLEGEM-KAPELLE	83
KAART 24	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SINT-ELOOIS-WINKEL	85
KAART 25	: JURIDISCHE BOUWMOGELIJKHEDEN IN LEDEGEM	95
KAART 26	: JURIDISCHE BOUWMOGELIJKHEDEN IN ROLLEGEM-KAPELLE	96
KAART 27	: JURIDISCHE BOUWMOGELIJKHEDEN IN SINT-ELOOIS-WINKEL	97
KAART 28	: OVERZICHT VAN DE REEDS INGENOMEN EN VERKOCHTE PERCELEN IN LEDEGEM	105
KAART 29	: OVERZICHT VAN DE REEDS INGENOMEN EN VERKOCHTE PERCELEN IN SINT-ELOOIS-WINKEL	106
KAART 30	: KNELPUNTEN	110
KAART 31	: BEELDEN BIJ KNELPUNTEN	111

TABELLEN

TABEL 1	: BEVOLKING GEMEENTE LEDEGEM PER DEELGEMEENTE	9
TABEL 2	: BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN IN LEDEGEM	31
TABEL 3	: DE BEVOLKINGSEVOLUTIE VAN LEDEGEM T.O.V. HET ARRONDISSEMENT EN DE PROVINCIE	41
TABEL 4	: WERKPENDEL VAN EN NAAR LEDEGEM	46
TABEL 5	: SCHOOLPENDEL VAN EN NAAR LEDEGEM	46
TABEL 6	: GEDETAILLEERDE BODEMBEZETTING LEDEGEM	50
TABEL 7	: SOCIAAL WONINGAANBOD	55
TABEL 8	: OUDERDOM VAN DE WONINGEN	56
TABEL 9	: WONINGEN ZONDER KLEIN COMFORT	56
TABEL 10	: RECENTE EN GEPLANDE SOCIALE HUISVESTINGSPROJECTEN	57
TABEL 11	: EVOLUTIE VAN DE LEEGSTAND	58
TABEL 12	: RECENTE BOUWACTIVITEITEN IN LEDEGEM	59
TABEL 13	: GEBRUIK VAN GRONDEN BINNEN DE GEMEENTE LEDEGEM	62
TABEL 14	: GEBRUIK VAN LANDBOUWGRONDEN	64
TABEL 15	: EVOLUTIE VEESTAPEL	64
TABEL 16	: BEZETTING VAN DE BEDRIJVENTERREINEN	68
TABEL 17	: EVOLUTIE VAN DE BEDRIJVENTERREINEN	70
TABEL 18	: BEVOLKINGSEVOLUTIE 1991-2003	87
TABEL 19	: LOOP VAN DE BEVOLKING 1992-2003 (BRON: NIS)	88
TABEL 20	: GEZINSEVOLUTIE (BRON: NIS)	89
TABEL 21	: GESLOTEN PROGNOSE BEVOLKINGSEVOLUTIE 2004 - 2012	90
TABEL 22	: PROGNOSE AANTAL GEZINNEN 2004 - 2012	92
TABEL 23	: WONINGBEHOEFTE PER KERN 2004- 2012	92
TABEL 24	: JURIDISCHE BOUWMOGELIJKHEDEN (1 JANUARI 2004)	94
TABEL 25	: REALISEERBAAR AANBOD WOONGELEGENHEDEN VOOR 2007 (1 JANUARI 2004)	99
TABEL 26	: CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD WOONGELEGENHEDEN	100
TABEL 27	: AANBOD OP BEDRIJVENZONES IN LEDEGEM	103

0. ALGEMENE INLEIDING

0.1. WAAROM EEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VOOR LEDEGEM ?

Door het Gemeentebestuur van Ledegem werd aan Groep Planning gevraagd een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor de gemeente op te maken. Aanleiding hiertoe was het 'decreet houdende de ruimtelijke planning' van 24 juli 1996 -intussen geïntegreerd in het 'decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening' van 18-05-1999 en latere wijzigingen- waarin het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de Provinciale en Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen een juridische basis hebben gekregen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zal het nodige ruimtelijk integratiekader vormen waarbinnen de uiteenlopende visies over, aanspraken op en behoeften aan ruimte vanuit de verschillende sectoren tegen elkaar worden afgewogen en op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het zal de duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling die moet worden afgestemd op de draagkracht van de bebouwde gebieden en het landschap, begeleiden. In tegenstelling tot bij de klassieke eindtoestandsplannen (APA's, BPA's en Gewestplannen) is het bij het Ruimtelijk Structuurplan niet de bedoeling de toekomstige ruimtelijke structuur concreet vast te leggen. Het ontwikkelt daarentegen een visie op de ontwikkeling van de gemeente in relatie tot het socio-economische functioneren.

Als beleidsplan is het

- doelgericht en procesmatig
- continu, mits mogelijkheid tot bijsturing
- actiegericht, in functie van realisaties, en
- het zoekt de relatie tussen het stedenbouwkundige beleid van Ledegem en de socio-economische, ecologische, mobiliteits-landschappelijke, industriële, distributie-planologische, ontwikkelingen.

0.2. BASISPRINCIPES VAN STRUCTUURPLANNING

Het ruimtelijk beleidsplan dat voor Ledegem wordt opgemaakt is een gemeentelijk structuurplan. Aangezien deze vorm van ruimtelijke planning erg verschilt van de traditionele eindtoestandsplanning zoals de gewestplannen, worden de basisprincipes van de structuurplanning hierna verduidelijkt.

Het structuurplan is een getekend en/of geschreven moment (fase) van een stedenbouwkundig proces dat continu is. Het is een begrip dat na 1972, met het structuurplan van Brugge, ook in Vlaanderen ingang gevonden heeft.¹ Structuurplanning kent, in tegenstelling met de voormalige wet van 29 maart 1962 geen begin en geen einde dat met een uitvoeringsbesluit zou kunnen bevestigd worden.

Structuurplanning is nooit af. Het kent enkele hoofdmomenten die dan in de vorm van een structuurplan vastgelegd worden. Het planningsdecreet van 24 juli 1996, momenteel geïntegreerd in het Decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening, bepaalt in die zin hoe een dergelijk structuurplan kan worden vastgelegd.

Hierbij worden de socio - ruimtelijke en functioneel - economische problemen van een gemeente, streek of regio globaal onderzocht en in betere banen geleid, in functie van de maatschappelijke en politieke doelstellingen die eigen zijn aan de gemeente, de buurt of de regio.

Tussen

- enerzijds het maatschappelijk leven van een gemeente (en haar regio) en de ruimtelijke gevolgen die hieruit ontstaan (verkavelen, bouwen, afbreken, onteigenen, functiewijzigingen, wegeaanleg, vellen of planten van bomen, verhoging van vervuiling, verschraling en vermindering van de bewoonbaarheid, etc.,...) en
- anderzijds de ruimtelijke mogelijkheden van een gemeentelijk gebied (evenwicht tussen open en bebouwde gebieden, hiërarchisering van verkeerstypen - doorgaand verkeer/woon-werkverkeer -, evenwicht tussen harde en zachte functies, etc.,) en de maatschappelijke en politieke doelstellingen van de gemeente, kan men zoeken naar betere en meer efficiënte stedenbouwkundige modellen.

De keuze van één bepaald model (in de tijd) gebeurt gezamenlijk door de overheid, de bevolking en de deskundigen, waarbij de bevolking en de deskundigen voorstellen formuleren en de overheid democratisch beslist. Hierbij zijn haalbaarheid en kostprijs een niet onbelangrijke dimensie.

¹ Zie "Structuurplan Brugge", Groep Planning, Brugge 1976.

In die zin kan men stellen dat structuurplanning, noch min noch meer, een “globale ruimtelijke begeleiding” is van het maatschappelijk gebeuren van een gemeente (op een bepaald moment in de tijd), waarvoor de ruimtelijke gevolgen zo goed mogelijk tot stand moeten kunnen komen. Hierdoor probeert men een betere “bewoonbaarheid” (kwaliteit van leven en wonen), “bereikbaarheid” (verkeer en vervoer) en “bestuurbaarheid” te bereiken.²

De algemene en bijzondere plannen van aanleg voorzien in de wet van 1962 moeten beschouwd worden als loutere “uitvoeringsplannen” van deze structuurplanning, naast andere instrumenten zoals informatiecampagnes, bouwreglementen, premies, ...

Volgens het Planningsdecreet dienen de structuurplannen van de lagere overheden zich te richten naar deze van de hogere overheden. In concreto dient het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Ledegem te kaderen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het gemeentelijk structuurplanningsproces kent drie fasen in de ruimte en in de tijd.

DE DRIE NIVEAUS IN DE RUIMTE ZIJN :

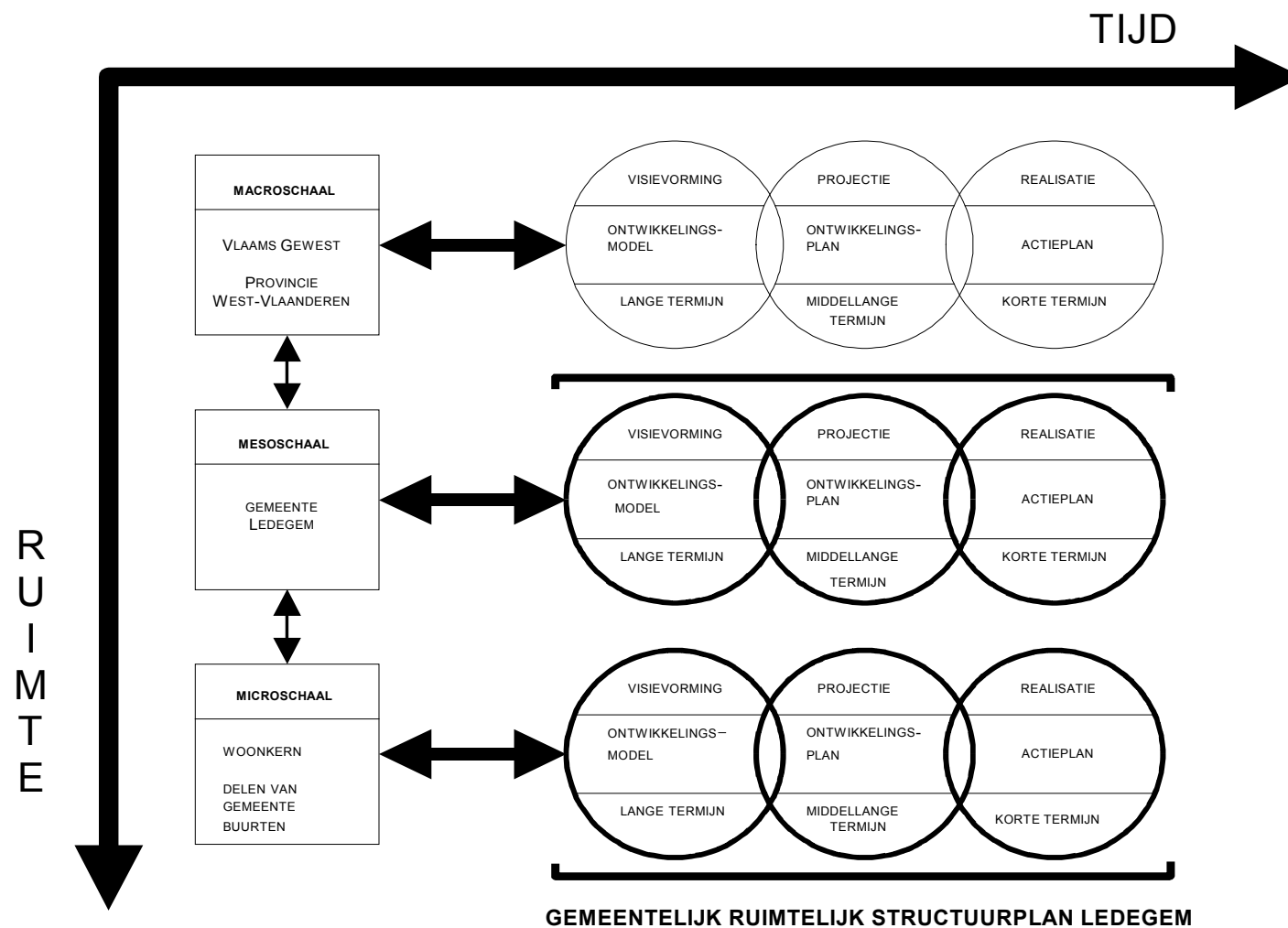
de planning van de macrostructuren : (1ste niveau : MACROSCHAAL)	m.a.w. de regionale en streekgebonden structuren op het niveau Vlaanderen en de provincie
de planning van de mesostructuren : (2de niveau : MESOSCHAAL)	m.a.w. structuurplanning op gemeentelijk niveau
de planning van de microstructuren : (3de niveau : MICROSCHAAL)	dit beslaat het overgangsgebied van structuurplanning op gemeentelijk niveau naar de structuurplanning op kleinere deelstructuren van de gemeente

DE DRIE FASEN IN DE TIJD ZIJN :

het ontwikkelingsmodel : (1ste trap : LANGE TERMIJNPLANNING)	waarin de filosofie en de politiek voor een welbepaald leefgebied uitgestippeld worden
het ontwikkelingsplan : (2de trap : MIDDELLANGE TERMIJNPLANNING)	waarin deze filosofie concreter wordt toegepast op de reële situatie van het leefgebied
het actieplan : (3de trap : ACTIEPLANNING)	waarin alle voorstellen concreet worden omgezet in uitvoeringsplannen en -acties voor het leefgebied

2 Zie “Wonen of Wijken”, Jan Tanghe, Sieg Vlaeminck, Hugo Vanderstadt - I.C.A.S.D. Brussel, 1979.

Het structuurplan voor Ledegem situeert zich op de microschaal en moet worden beschouwd als een ontwikkelingsmodel en ontwikkelingsplan voor het gehele grondgebied van Ledegem. Daarnaast zal het ontwikkelingsplan ondersteund en aangevuld worden, zowel door actieplanning als door deelplanning voor specifieke gebieden in Ledegem.



FIGUUR 1 : PLANNINGSPROCES VAN DE STRUCTUURPLANNING

Conform de decreetvereisten moet een ruimtelijk structuurplan bestaan uit drie delen: een informatief gedeelte, een richtinggevend gedeelte en een bindend gedeelte.

- Het **INFORMATIEF GEDEELTE** omvat het doelgericht onderzoek van de bestaande ruimtelijke structuur, te verwachten evoluties, ruimtelijke potenties, enz. en een probleemanalyse welke gelijktijdig verloopt met de ontwikkeling van een aantal doelstellingen.

Dit is dus de bestaande ruimtelijke structuur en de prognoses.

- Het **RICHTINGGEVEND GEDEELTE** formuleert de beleids- en actievoorstellen die het resultaat zijn van het toetsen van de doelstellingen aan de functionele, ruimtelijke en verkeerskundige knelpunten.

Dit is de gewenste ruimtelijke structuur.

- Het **BINDEND GEDEELTE** tenslotte omvat een aantal concrete beslissingen betreffende de ruimtelijke ordening, die bindend zijn voor alle administratieve overheden.

Alhoewel alle onderdelen een afzonderlijke waarde hebben, vormen zij samen het ruimtelijk structuurplan.

0.3. PLANNINGSPROCES

In het planningsproces kunnen vier fasen onderscheiden worden :

1. Opmaak van een **STARTNOTA**, waarin vertrekkende vanuit bestaande bronnen (GNOP, woonbehoeftenstudie, statistisch materiaal, ...) de bestaande ruimtelijke structuur algemeen wordt beschreven, leemten in de kennis worden aangegeven, knelpunten worden gedetecteerd en een aanzet tot oplossingen wordt geformuleerd. Het begrip startnota, alhoewel niet voorkomend in het decreet, werd geïntroduceerd in de omzendbrief RO 97/02 over het Gemeentelijk Structuurplannings-proces met volgende belangrijke aandachtspunten:
 - Er dient een maatschappelijk draagvlak gecreëerd te worden t.o.v. het voorgedragen gedachtengoed.
 - Een vroegtijdig overlegmoment met de Afdeling Ruimtelijke Planning van AROHM (samen met een vertegenwoordiger van de provinciale afdeling van AROHM en van het betrokken Provinciebestuur) en/of bijsturing dient georganiseerd te worden naar aanleiding van de finalisering van de startnota.
2. Opmaak van **SECTORSTUDIES**, waarbij de leemten in de kennis van bepaalde sectoren (bv. huisvesting, bedrijvigheid) worden weggewerkt: in deze studiefase moet er worden over gewaakt dat de sectorale benaderingen niet te éénzijdig worden uitgediept. Anderzijds dient er bestendig een globale sectoroverschrijdende toetsing te worden uitgevoerd.
3. Opmaak van een **VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**. Hier worden de verschillende sectorstudies, samen met gegevens uit de startnota geïntegreerd tot één geheel dat bestaat uit de drie delen van een structuurplan (informatief, richtinggevend en bindend). Dit voorontwerp van het GRS wordt onderworpen aan een vooroverleg bij wijze van een plenaire vergadering met de instanties van het Vlaams Gewest en de Provincie.
4. Opmaak van een **ONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**. Op grond van de besluitvorming rond het voorontwerp van het GRS wordt het document gefinaliseerd in een Ontwerp van GRS met volgende officiële procedurestappen:
 - 1e advies vanwege de gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)
 - Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad
 - Organisaties van het openbaar onderzoek met inachtnaam van ten minste één informatie- en inspraakvergadering
 - Adviesronde t.a.v. aanpalende gemeenten en Provincie
 - Toetsing door de provinciale commissie voor Ruimtelijke Ordening (PROCORO)
 - Toetsing door de Bestendige Deputatie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
 - 2e advies vanwege de gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening

- Definitieve vaststelling door de gemeenteraad van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- Tenslotte dient het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd te worden door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen

0.4. COMMUNICATIEPROCES EN PROCESVERLOOP IN LEDEGEM

Het structuurplanningsproces in Ledegem werd opgestart in 1999. Het verloop bestaat uit een officieuze stap en een officiële stap.

DE OFFICIEUZE STAP :

- Op 15 december 1999 werd de voorlopige versie van de startnota toegelicht aan de gemeentelijke inspraak- en adviesraad voor Ruimtelijke Ordening.
- Het vooroverleg over de startnota met ARP vond plaats op 29 juni 2000.
- Het vooroverleg over het voorontwerp met de Provincie en ARP vond plaats op 23 september 2003
- Maandelijks vergaderingen met de KERNGROEP (delegatie schepencollege, gemeentelijke administratie en ontwerper).
- Twee halfjaarlijkse vergaderingen met de STUURGROEP (delegaties gemeenteraadscommissies, GECORO, gemeentelijke adviesraden, administraties en/of instanties: 15 december 1999; 27 september 2001; 31 maart 2004; 1 juni 2004; 6 juli 2004.
- Overleg met de bevolking: Denkdag – Toetsingsdag: 19 april 2004 met daarbij horend syntheseverslag.

DE OFFICIËLE STAP :

- De plenaire vergadering vond plaats op woensdag 4 mei 2004.
- Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad: 23 september 2004.
- Openbaar onderzoek: 1 oktober tot 29 december 2004.
- Organisatie van informatie- en inspraakvergadering: 17 november 2004.
- Voor volgende procedurestappen: zie schema van vorige pagina (op basis van de bepalingen van het decreet).

Het dossier werd telkens maximaal aangepast in functie van de inbreng van bedoelde vergaderingen evenwel met inachtnaam van de basisprincipes van de structuurplanning. De verslagen van de diverse vergaderingen en syntheseverslag zijn opvraagbaar bij het gemeentebestuur.

1. GLOBALE SITUERING VAN DE GEMEENTE LEDEGEM

1.1. LIGGING

Ledegem is gelegen in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen tussen Roeselare en Kortrijk. De gemeente is via de N32 ten noorden verbonden met Roeselare en ten zuiden met Menen en de A19 (Kortrijk- Ieper), die op zijn beurt verbinding geeft met de A17/E403. De A17/E403 (Brugge-Kortrijk) doorsnijdt de gemeente tussen Rollegem-Kapelle en Sint-Eloois-Winkel.

De huidige gemeente Ledegem, samengesteld uit de in 1976 gefusioneerde deelgemeenten Ledegem, Rollegem-Kapelle en Sint-Eloois - Winkel, wordt begrensd door :

- in het noorden: de steden Roeselare en Izegem,
- in het oosten: de gemeente Lendelede,
- in het zuiden: de stad Kortrijk en gemeente Wevelgem,
- in het westen: de gemeente Moorslede.

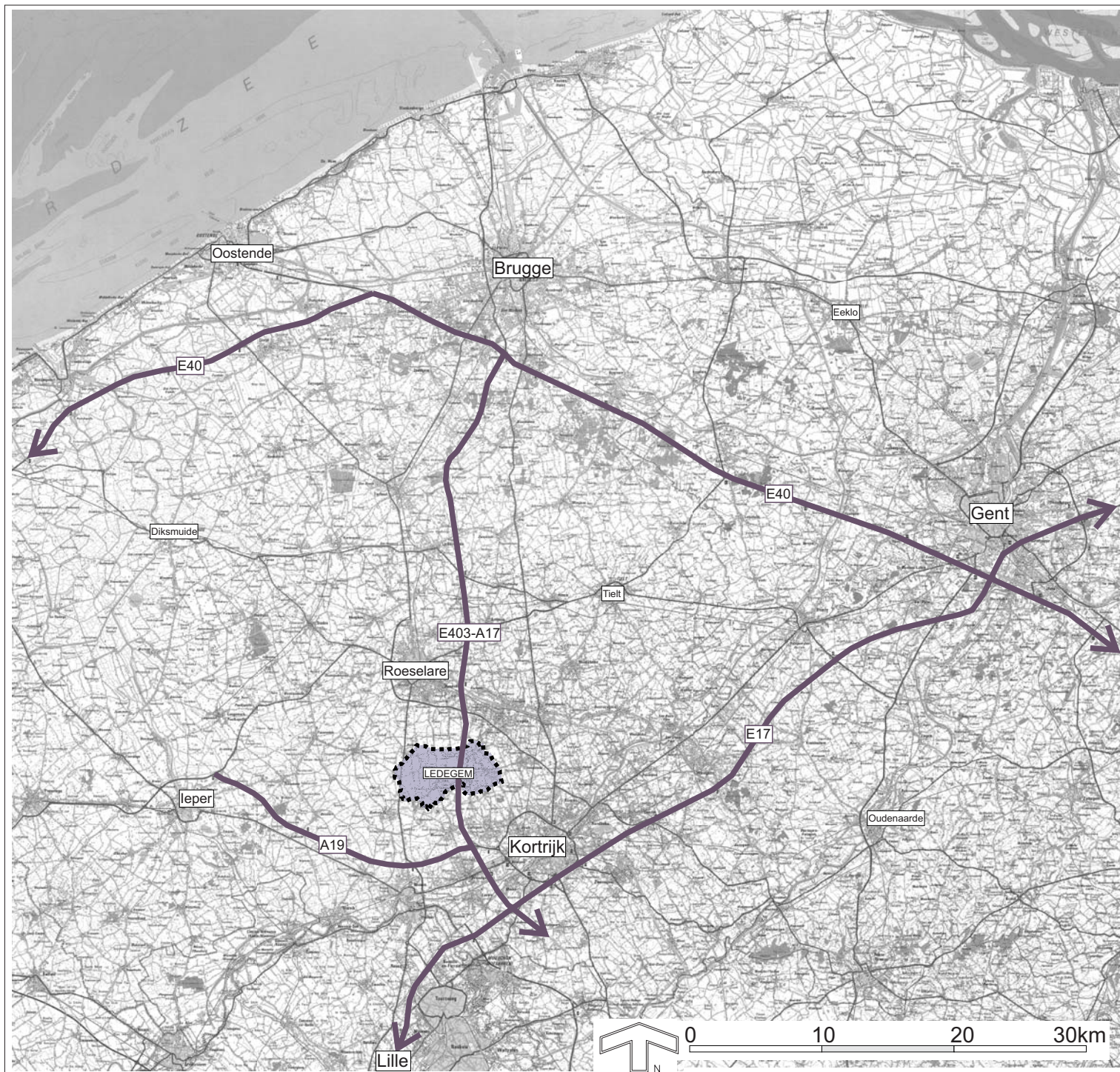
1.2. BASISKENCIJFERS

Op 1 januari 2004 telde de gemeente 9.218 inwoners op een oppervlakte van 2.475ha, verdeeld over de volgende deelgemeenten :

	ABSOLUUT	%
LEDEGEM	4.018	43,6
ROLLEGEM-KAPELLE	1.475	16,0
SINT-ELOOIS-WINKEL	3.725	40,4
TOTAAL LEDEGEM	9.218	100

TABEL 1 : BEVOLKING GEMEENTE LEDEGEM PER DEELGEMEENTE

Bron : *Gemeente Ledegem*



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 1

Regionale situering



2. PLANNINGSCONTEXT EN ANALYSE VAN HET GEVOERDE RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt een weergave gegeven van het gevoerde ruimtelijke beleid met de daarbij horende studies. Hierbij zullen ook de ontbrekende schakels aangehaald worden die noodzakelijk zijn voor de verdere opbouw van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

2.1. OP VLAAMS NIVEAU: RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

2.1.1. ALGEMENE DOELSTELLING RSV

Structuurplanning is voor het Vlaamse Gewest een nieuwe wijze van ruimtelijke planning. Het is het uitstippelen van een beleidsvisie en geen vastlegging van bodembestemmende uitvoeringsplannen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de uitwerking van deze methodiek op het niveau van Vlaanderen. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aangegeven als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Een coherente, overkoepelende en evenwichtige ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen is immers essentieel voor het afwegen en beoordelen van de verschillende ruimtevragen. Deze ruimtevragen hebben ook hun invloed op de twee andere planningsniveaus, met name het provinciale en het gemeentelijk niveau.

De samenwerking tussen de drie bestuurlijke niveaus (gewest, provincie en gemeente) dient te gebeuren op basis van het subsidiariteitsprincipe. Dit principe kan als volgt omschreven worden: “de bevoegde overheid houdt zich bezig met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden”. Beslissingen moeten dus genomen worden op het meest geschikte niveau. Lagere niveaus zullen zich richten naar het kader en de beperkingen van het hoger niveau en dit verder verifiëren en uitwerken.

Voor de opmaak van het GRS van Ledegem is het derhalve van groot belang om de krachtlijnen van deze bovengemeentelijke ruimtelijke structuurplannen, en dus in de eerste plaats van het RSV, met kennis van zaken in te schatten. In deze rubriek worden de algemene doelstellingen van het RSV summier besproken. In de volgende paragraaf 2.1.2 worden de verschillende structuurbepalende componenten die in het RSV specifiek betrekking hebben op Ledegem of zijn onmiddellijke omgeving uitvoerig behandeld.

2.1.2. SELECTIE - ITEMS VAN HET RSV T.O.V. LEDEGEM

- Ledegem behoort tot **het buitengebied**³. Volgens het RSV betekent het buitengebied: “Dat gebied waar de open (onbebouwde) ruimte overheeft. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet - bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, bv. in de dorpskernen, de verstedelijkte rand, ... ”
Specifieke doelstellingen voor het buitengebied zijn :
 - *Het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies*: een dynamische en duurzame ontwikkeling dient gegarandeerd, zonder daarbij de structuurbepalende functies (landbouw, natuur, wonen-werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.
 - *Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied*: de verbrokkeling van haar structuur door bebouwing en infrastructuren moet worden tegengegaan.
 - *Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied*: de ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot wonen en verzorgende activiteiten wordt geconcentreerd in de kernen van het buitengebied.
 - *Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen*: het buitengebied wordt in hoofdzaak gestructureerd door de functies landbouw, bos en natuur.
 - *Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied*: garanties moeten worden ingebouwd voor de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden.
 - *Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem*: milieukwaliteitsdoelstellingen worden gedragen vanuit een ruimtelijk beleid.
 - *Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied*: omwille van de relatie tussen milieukwaliteit en ruimtelijke kwaliteit wordt er gestreefd naar een buffering van de natuurfunctie t.a.v. de aangrenzende functies.
- Anderzijds ligt Ledegem in de invloedssfeer van het **stedelijk netwerk van Vlaams niveau (Roeselaarse - Kortrijkse)**.
Ledegem maakt eveneens deel uit van de buitengebiedverbinding, welke een link legt tussen het aaneengesloten buitengebied van de Westhoek met het aaneengesloten buitengebied van de Vlaamse Ardennen.
- Ledegem is niet geselecteerd als specifiek economisch knooppunt.

³ In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt dan de selectie van de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur doorgevoerd: voor Ledegem betekent dit: Ledegem = bedrijfszondersteunend hoofddorp (BH) en Sint-Eloois-Winkel = herlokalisatiehoofddorp (HH); zie paragraaf 2.2. “ruimtelijk beleid op provinciaal niveau.

- Selectie wegeninfrastructuur t.o.v. Ledegem:

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden de **hoofdwegen** (hoofdfunctie is verbinden op internationaal niveau), de **primaire wegen categorie I** (hoofdfunctie is verbinden op Vlaams niveau) en de **primaire wegen categorie II** (hoofdfunctie is verzamelen op Vlaams niveau) geselecteerd⁴.

	IN DE NABIJE OMGEVING VAN LEDEGEM	IN DE GEMEENTE
HOOFDWEG	A17 (E403): VAN A10 (OOSTKAMP) TOT A8 (DOORNIK) A19 TEN ZUIDEN VAN LEDEGEM	A17 (E403)
PRIMAIRE WEG CATEGORIE I	GEEN	GEEN
PRIMAIRE WEG CATEGORIE II	R32: VAN N32 (ROESELARE-ZUID) TOT N32 (ROESELARE-NOORD) N36: VAN AANSLUITING 6 A17 TOT N32/R32 N32: VAN AANSLUITING A19 (MENEN) TOT N8 (MENEN-OOST)	GEEN

- Selectie spoorwegeninfrastructuur t.o.v. Ledegem:

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden de spoorwegen ingedeeld in een hoofd- en regionaal spoorwegennet voor personen- en goederenvervoer. Hiernaast wordt een selectie gemaakt van de vormingsstations en van de structuurbepalende stations waar het wenselijk is een verdichting van de stationsomgeving na te streven.

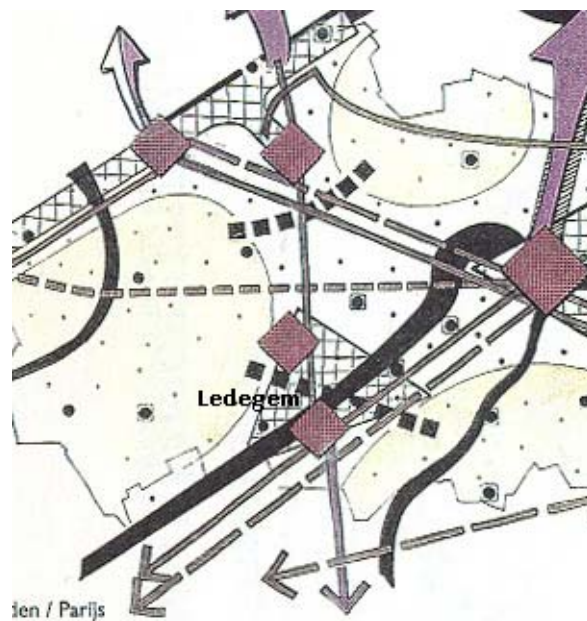
	IN DE NABIJE OMGEVING VAN LEDEGEM	IN DE GEMEENTE
HOOFDSPOORWEG	KORTRIJK-ROESELARE-BRUGGE	GEEN

- Selectie waterwegeninfrastructuur t.o.v. Ledegem:

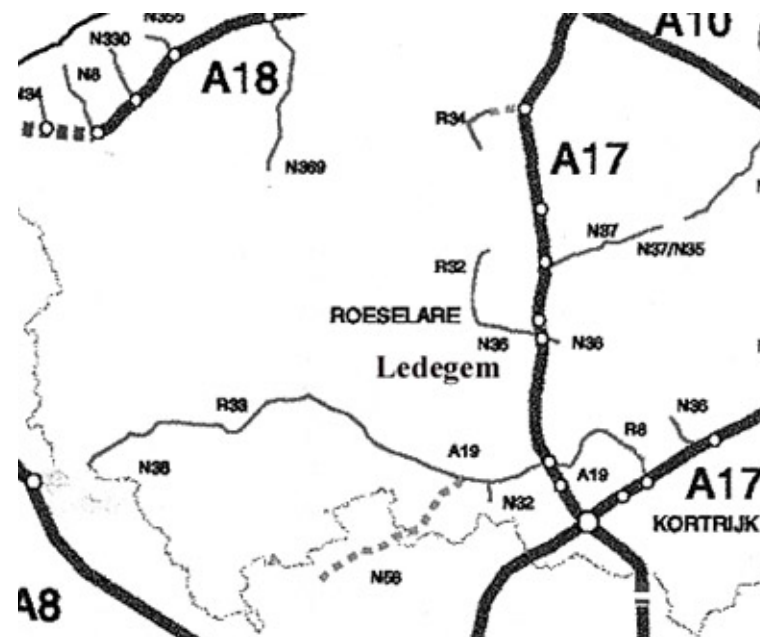
Het Vlaams waterwegennet wordt ingedeeld in een hoofdwaterwegennet dat een (inter)nationale verbindende functie heeft en de belangrijkste economische knooppunten ontsluit, een secundair waterwegennet, dat alle andere bevaarbare kanalen en waterwegen omvat.

Er zijn geen waterwegen aanwezig die van belang zijn op het niveau van het RSV.

⁴ De selectie van de secundaire wegen gebeurt door de provincie, de selectie van de gemeentelijke wegen gebeurt op gemeentelijk niveau



KAART 2 : LEDEGEM BINNEN HET RUIMTELIJK
STRUCTUURPLAN VLAANDEREN



KAART 3 : CATEGORISERING HOOFD- EN PRIMAIR WEGENNET

2.2. RUIMTELIJK BELEID OP PROVINCIAAL NIVEAU

2.2.1. HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, werd goedgekeurd bij MB van 06 maart 2002. De planperiode van het PRS is 2007.

De visie en de doelstellingen geformuleerd in het RSV worden overgenomen en uitgewerkt in het PRS, rekening houdend met de gebiedsspecifieke eigenheid van de provincie. De ruimtelijke visie voor de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de provincie, en wil deze behouden of zelfs versterken.

In volgende paragrafen worden de verschillende structuurbepalende componenten uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen die specifiek betrekking hebben op Ledegem of haar onmiddellijke omgeving uitvoerig behandeld.

2.2.2. LEDEGEM BINNEN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

2.2.2.1. Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten

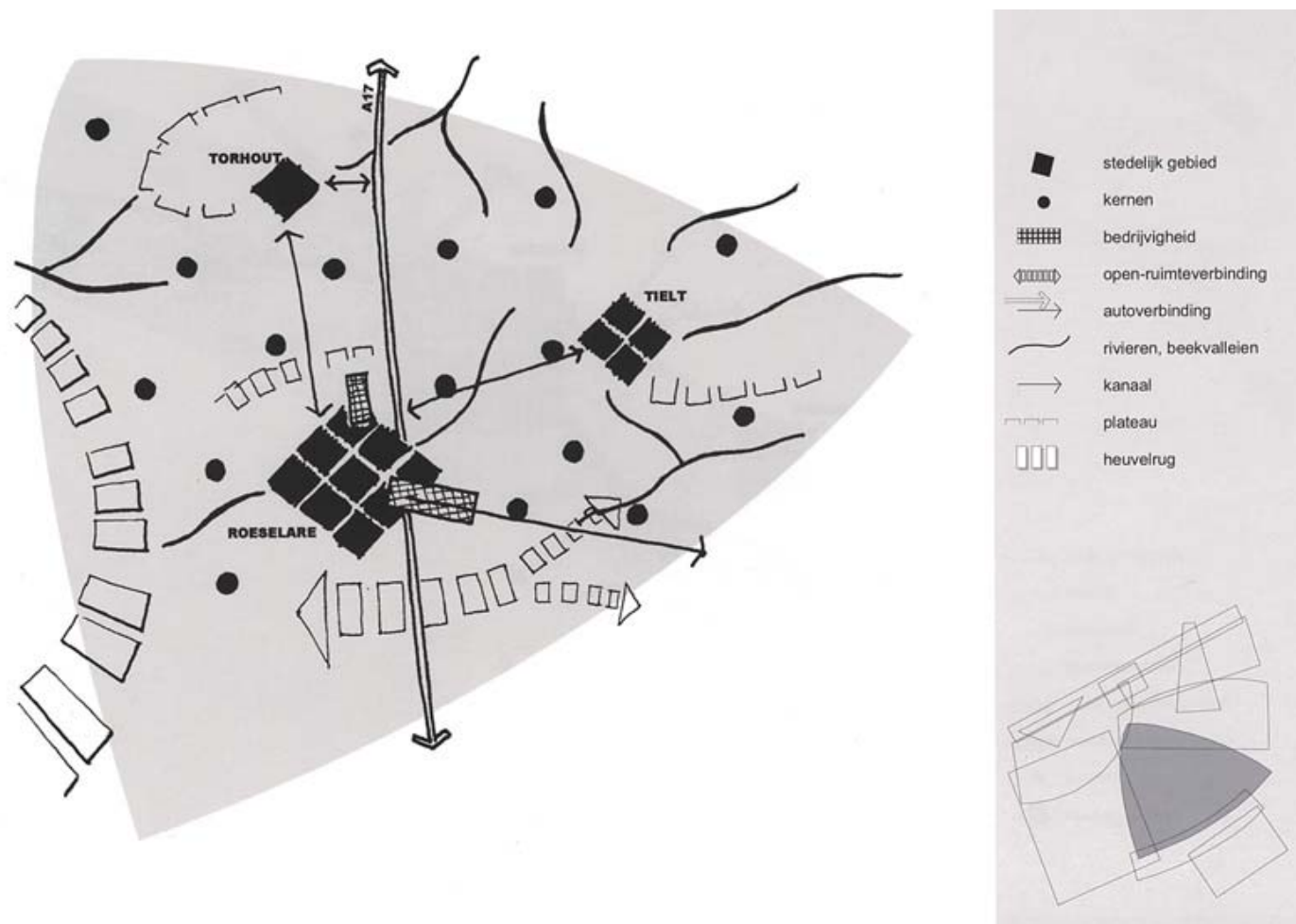
Door het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt de provincie West-Vlaanderen opgedeeld in verschillende deelruimten, elk met een specifieke identiteit. Voor elke deelruimte wordt een gebiedsspecifiek beleid nagestreefd.

Ledegem maakt deel uit van de “Middenruimte”. Dit gebied wordt gekenmerkt door een sterk geïndustrialiseerde landbouw en concentratie van intensieve veeteelt, met een sterke economische dynamiek. Dit heeft geleid tot een nogal ongestructureerd landschap met een sterk verspreide (zonevreemde) bebouwing en bedrijvigheid.

Omtrent de “gewenste ruimtelijke structuur van de Middenruimte” formuleert het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan volgende elementen die bepalend zijn voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijke beleid (zie RG p. 210) :

- Stedelijke gebieden en een gelijkmatig gespreid rasterpatroon van kernen als bundeling van activiteiten.
- Concentratie van bestaande bedrijvigheid in specifieke economische knooppunten (hier wordt nogmaals opgemerkt dat Ledegem geen specifiek economisch knooppunt is) voor clustering en endogene economische ontwikkeling.
- Beekvalleien, heuvelruggen, bosgebieden en openruimteverbindingen, als natuurlijke bouwstenen van het industriële landschap.
- In de Middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund.

- De parallelle gewestwegen langs de A17/E403 worden grotendeels geselecteerd als secundaire weg categorie II, aangezien de A17/E403 de verbindende rol vervult. De verlinting (o.a. kleinhandelsconcentraties) aan deze gewestweg moet worden geherstructureerd (RG p. 211); voor Ledegem dient hier de N 32 aangestipt die geselecteerd wordt als secundaire weg categorie II (RG p. 229).
- Structurerende heuvelruggen, openruimteverbindingen, beekvalleien en bosgebieden dienen gevrijwaard (RG p. 211).



KAART 4 : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR MIDDENRUIMTE

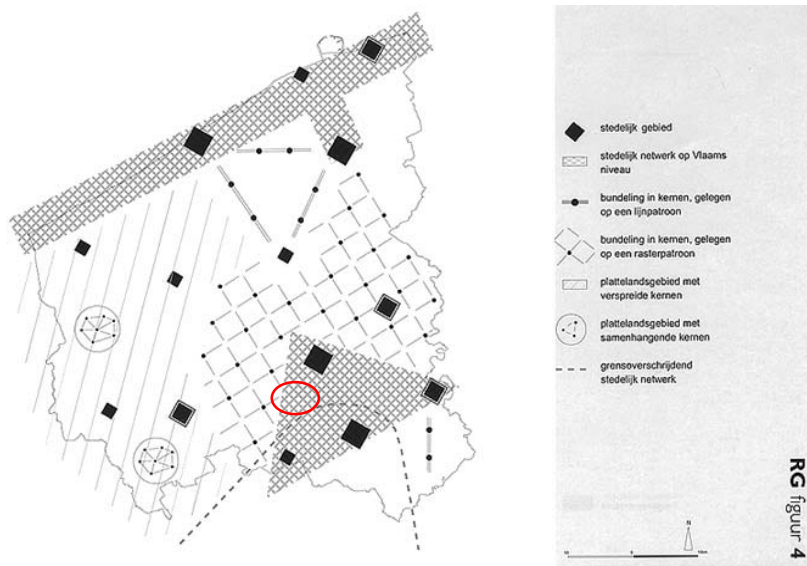
2.2.2.2. Gewenste ruimtelijke structuur van de deelstructuren

DEELSTRUCTUREN		
Bestaand / taakstelling	Gewenst	Selectie
Nederzettingsstructuur		
300 bijkomende woningen te realiseren tussen 1991-2007 (dit is volgens scenario 2, i.f.v. herziening RSV; volgens scenario 1, bedroeg deze taakstelling 280)	Ledegem = bedrijfsondersteunend hoofddorp (BH) (BH) = ondersteunend voor wonen en werken in buitengebied en een lokale verzorgende rol en lokaal bedrijventerrein (max. 5ha) Sint-Eloois-Winkel = herlocalisatiehoofddorp (HH) (HH)= ondersteunend voor wonen en werken en een lokale verzorgende rol en lokaal bedrijventerrein i.f.v. herlocalisatie.	Ledegem = BH Sint-Eloois-Winkel = HH
Ruimtelijke Natuurlijke structuur		
	Droge ecologische infrastructuur = oude spoorwegzate Roeselare - Menen	oude spoorwegzate Roeselare - Menen
Agrarische structuur		
Groenteteelt tussen 7-14% Varkens = 1734 – 2633, aantal per 100ha (gemiddeld voor W-VI.: 1733)	Ledegem deel van gebied met intensief gedifferentieerde agrarische structuur. Een open-ruimte verbinding van west naar oost vanuit Ledegem richting Lendeledede	
Structuur van de bedrijvigheid		
Totale opp. = 61 ha ingenomen opp. = 49 ha Beschikbaar in '99, niet bouwrijp = 12 ha (volledig in optie bij bestaande bedrijven)	Ledegem = BH : lokaal bedrijventerrein van max. 5ha Sint-Eloois-Winkel= HH : bedrijventerrein enkel voor herlocalisatie van bedrijven uit kern en omgeving	
Kleinhandel		
Naburige kleinhandel-concentraties: Roeselare N32 Zilverberg Dadizele N 32 Meensesteenweg Gullegem Driemasten		

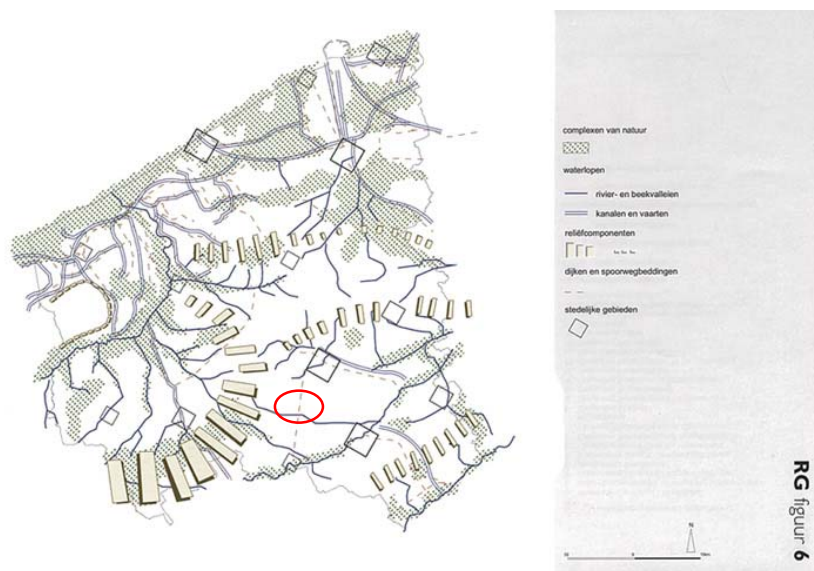
Toerisme en recreatie		
spoorwegbedding	oude spoorwegzate Roeselare - Menen	oude spoorwegzate
Verkeer en vervoersstructuur		
N 32 = secundaire weg categorie II A 17/E403 = hoofdweg		N32 = secundaire weg categorie II
Landschappelijke structuur		
Ledegem element van versnipperd landschap NZ-lijnrelict WO-ruimteverbinding	NZ-lijnrelict WO-ruimteverbinding	

Algemeen dient opgemerkt dat, wat de nederzettingsstructuur betreft, de provincie een reservepakket heeft dat eventueel kan worden aangesneden als kan worden aangetoond, aan de hand van een gemeentelijke behoeftestudie, dat de gemeente nood heeft aan bijkomende woongelegenheden.

Ditzelfde geldt ook voor de bedrijvigheid: de grootte van de bedrijventerreinen wordt gestaafd met een gemeentelijke behoeftenstudie. Eventueel kan het reservepakket van de provincie worden aangesneden.



KAART 5 : GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR



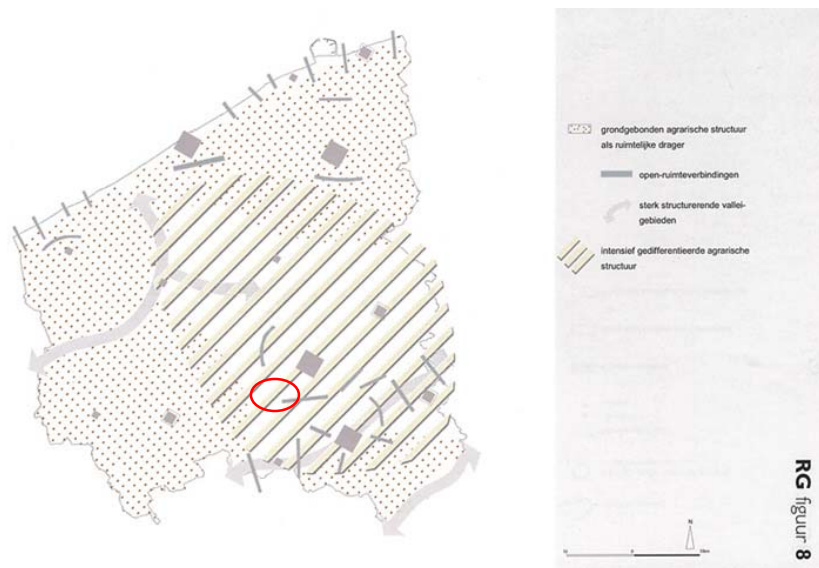
KAART 6 : GEWENSTE RUIMTELIJKE NATUURLIJKE STRUCTUUR

Ledegem situeert zich binnen de driehoek van het stedelijk netwerk regio Kortrijk: 'wonen, werken en voorzieningen worden in eerste instantie gebundeld naar de stedelijke gebieden.

Lokale voorzieningen worden strikt gebundeld naar de kernen die gelegen zijn op de lijninfrastructurele dragers. (RG.p.148)

Voor Ledegem is de droge ecologische structuur (= de oude spoorwegbedding) van bovenlokaal belang en heeft een belangrijke rol als verbindingfunctie. (RG p.222)

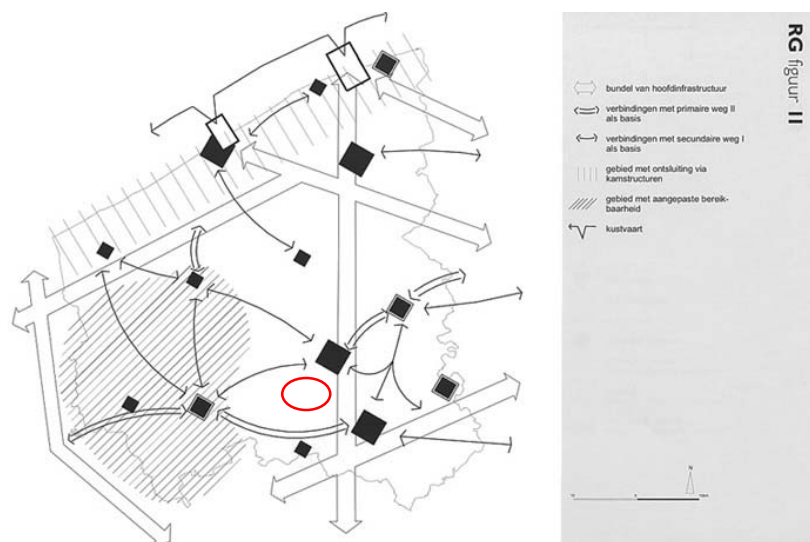
Ten zuiden van Ledegem is er de beekvallei van de Wulfdambeek en Heulebeek die ten noorden van Kortrijk afwatert in de Leie. (RG p.155)



KAART 7 : GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

Ledegem situeert zich binnen de intensief gedifferentieerde agrarische structuur.

Om diverse redenen kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en de grondloze landbouw. Het ruimtelijk beleid moet de nodige maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren met respect voor de landschappelijke waarden. (RG p.162)



KAART 8 : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VERKEER EN VERVOER

Ter hoogte van Ledegem wordt als “bundel van hoofdinfrastructuur” de A17/E403, zijnde een hoofdweg, voorgesteld. (RG p.183)

De N32, zijnde een secundaire weg categorie II, doorkruist Ledegem (niet grafisch aangeduid op bijgaande figuur).

2.3. RUIMTELIJK BELEID OP STREEKNIVEAU

2.3.1. HET GEWESTPLAN

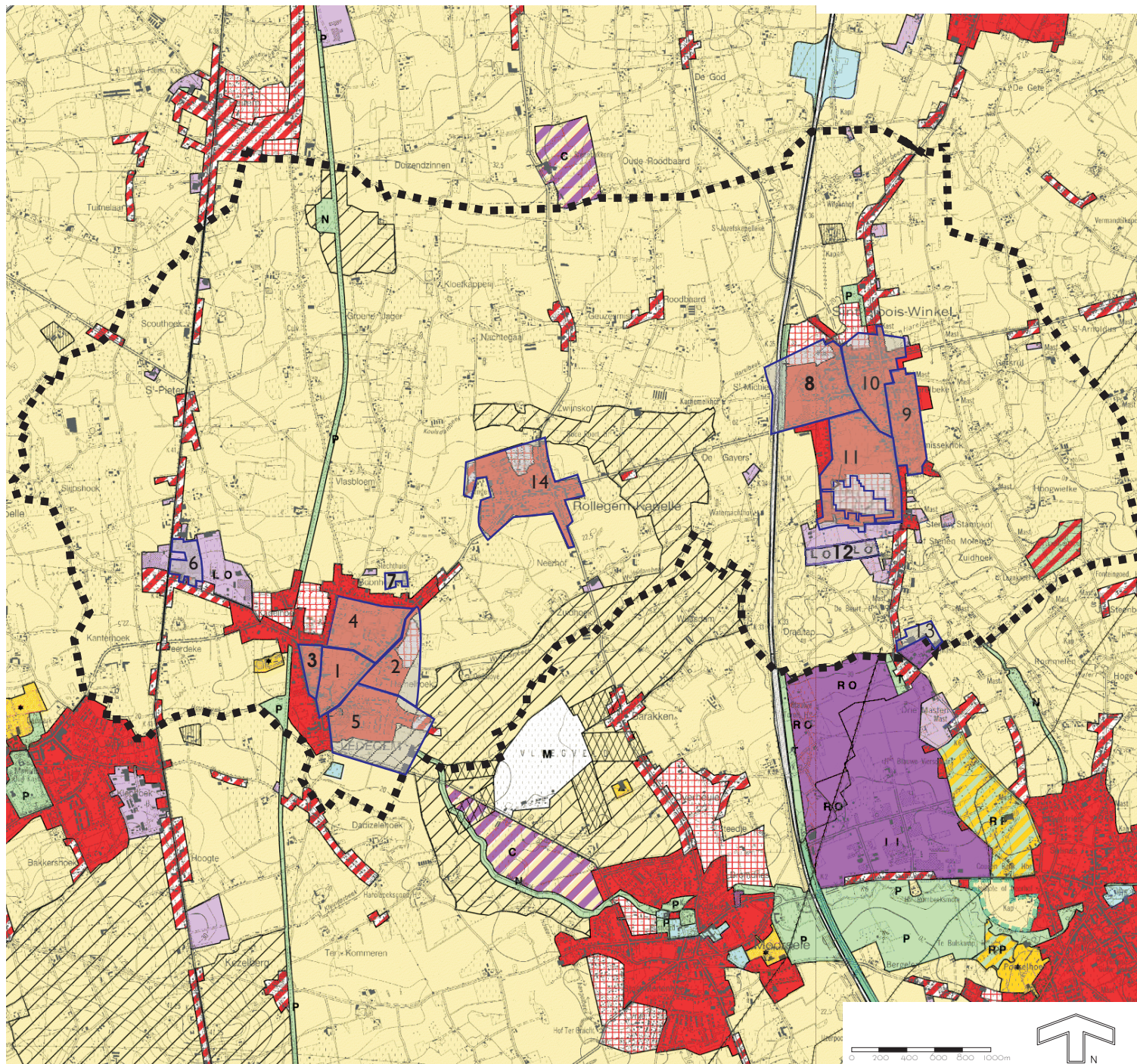
Het gewestplan Roeselare - Tielt werd initieel goedgekeurd bij KB van 17 december 1979. De gedeeltelijke herziening werd doorgevoerd bij ministeriële besluit van 15 december 1998.

- Woonkernen: Op het grondgebied van de fusiegemeenten zijn deze grotendeels uitgevoerd volgens het gewestplan. Voor Ledegem zijn de woonuitbreidingsgebieden nog niet aangesneden, dit in tegenstelling tot Rollegem-Kapelle waar het woonuitbreidingsgebied volledig is opgevuld. Op het grondgebied van Sint-Eloois-Winkel zijn de woonuitbreidingsgebieden voor de helft ingevuld.
- Ten zuiden van Ledegem is een zone voor woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (Pereboomhuis) voorzien.
- In het zuidoosten van Ledegem is een woonpark-zone voorzien.
- Bedrijventerreinen: groot Ledegem telt twee belangrijke bedrijventerreinen. Door de gedeeltelijke herziening van het gewestplan van 15 december 1998 werd een deel van de ambachtelijke zone voor bedrijven en KMO's ten westen van Ledegem-centrum omgezet in een zone voor lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter. In Sint-Eloois-Winkel werd het bestaande bedrijventerrein in zuidelijke richting uitgebreid met een zone voor lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter.

Ten westen van Ledegem is de ambachtelijke zone volzet en is het LO⁵-gedeelte in ontwikkeling. Ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel is de ambachtelijke zone volledig volzet en is de zone met LO-karakter eveneens in ontwikkeling.

- Parkzone: de oude spoorwegbedding is op het gewestplan ingekleurd als parkzone en wordt heden gebruikt als fiets-en wandelpad, welke in noordelijke richting verbinding geeft met Beitem (Rumbeke) en in zuidelijke richting aansluiting geeft op het grondgebied van Dadizele (Moorslede).
- Landschappelijke waardevolle gebieden: de meest zuidelijk gelegen zone, zoals afgebakend op het gewestplan, stemt ongeveer overeen met de beekvallei van de Wulfdambeek en Heulebeek.
- Ten westen van Ledegem en de spoorwegzate ligt een gebied voor dagrecreatie, waar momenteel een visvijver is gelegen.

⁵ Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter



Legende:



BPA - goedgekeurd

- 1: Centrum
- 2: Oostlaan
- 3: Dorp
- 4: Tuinwijk
- 5: Tuinwijk-Hemelhoek
- 6: Industriezone Fabrieklaan
- 7: Boonhoek
- 8: Wijk Kerkhof
- 9: Wijk Klein Harelbeke
- 10: Dorpskom
- 11: Uitbreiding zuid
- 12: Ambachtelijke zone
- 13: Ambachtelijke zone 'Den Abeel'
- 14: Centrum Rollegem-Kapelle

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 9

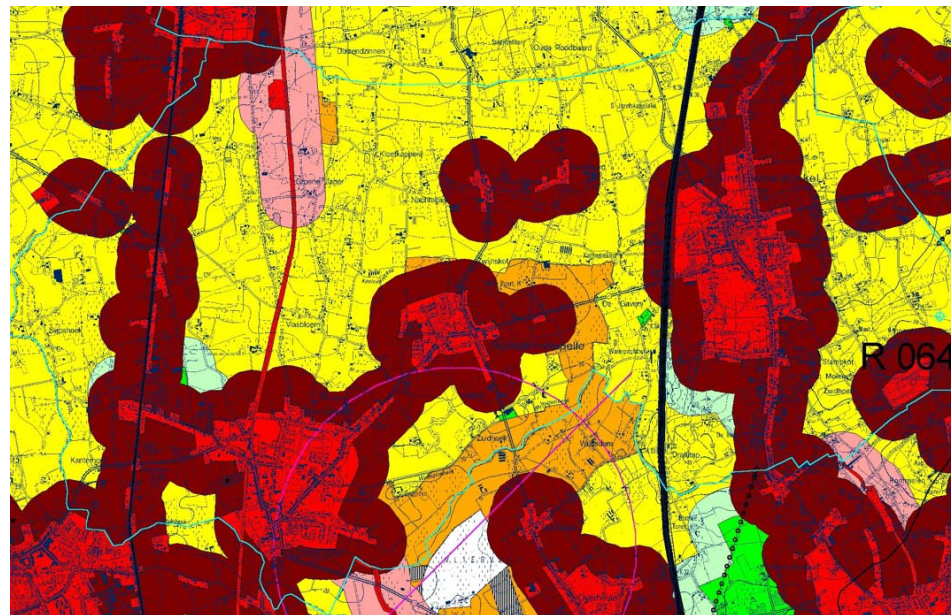
Gewestplan- BPA's



2.3.2. WINDPLAN

Het Windplan Vlaanderen is een beleidsondersteunende studie in het kader van het VLIET⁶-bis programma. Deze studie ging van start in september 1998 en werd in het voorjaar van 2001 aan het publiek voorgesteld.

Het onderzoek werd uitgevoerd door de VUB en ODE-Vlaanderen (Organisatie Duurzame Energie Vlaanderen). Het Windplan Vlaanderen werd enerzijds ontwikkeld als een beleidsinstrument voor bestuurders, ambtenaren en andere sectoren en anderzijds werd getracht de beschikbare ruimte voor windenergie in Vlaanderen te inventariseren. Hiertoe werden kaarten opgesteld, die het Vlaams grondgebied classificeren volgens de geschiktheid voor het toepassen van windenergie.



Deze rangschikking van locaties gebeurde op basis van de zonering op het gewestplan. Op die manier werden de verschillende bestemmingen van de gewestplannen onderverdeeld in vier verschillende klassen, met een eigen prioriteit wat betreft de toepassing van windenergie. Toch moeten mogelijke locaties gebied per gebied worden geëvalueerd op het terrein zelf (toekomstige ecologisch netwerken, voorschriften BPA's, toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, situatie in luchtverkeersgebieden,...). Een geschikte locatie op een kaart is dus per definitie daarom nog geen geschikte locatie in praktijk.

Volgens het Windplan Vlaanderen werden locaties op basis van de gewestplanbestemmingen in de volgende vier klassen ingedeeld:

- Klasse 1 (basiskleur groen): gebieden die zeker in aanmerking komen voor windenergie, met hoogste prioriteit (bvb. industriegebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut).
- Klasse 2 (basiskleur geel): gebieden die ook in aanmerking komen voor windenergie, maar waar toch eerder een beperking kan optreden dan voor de gebieden met prioriteit 1 (bvb. agrarische gebieden, recreatiegebieden)

⁶ VLIET: Vlaams Impulsprogramma Energietechnologie

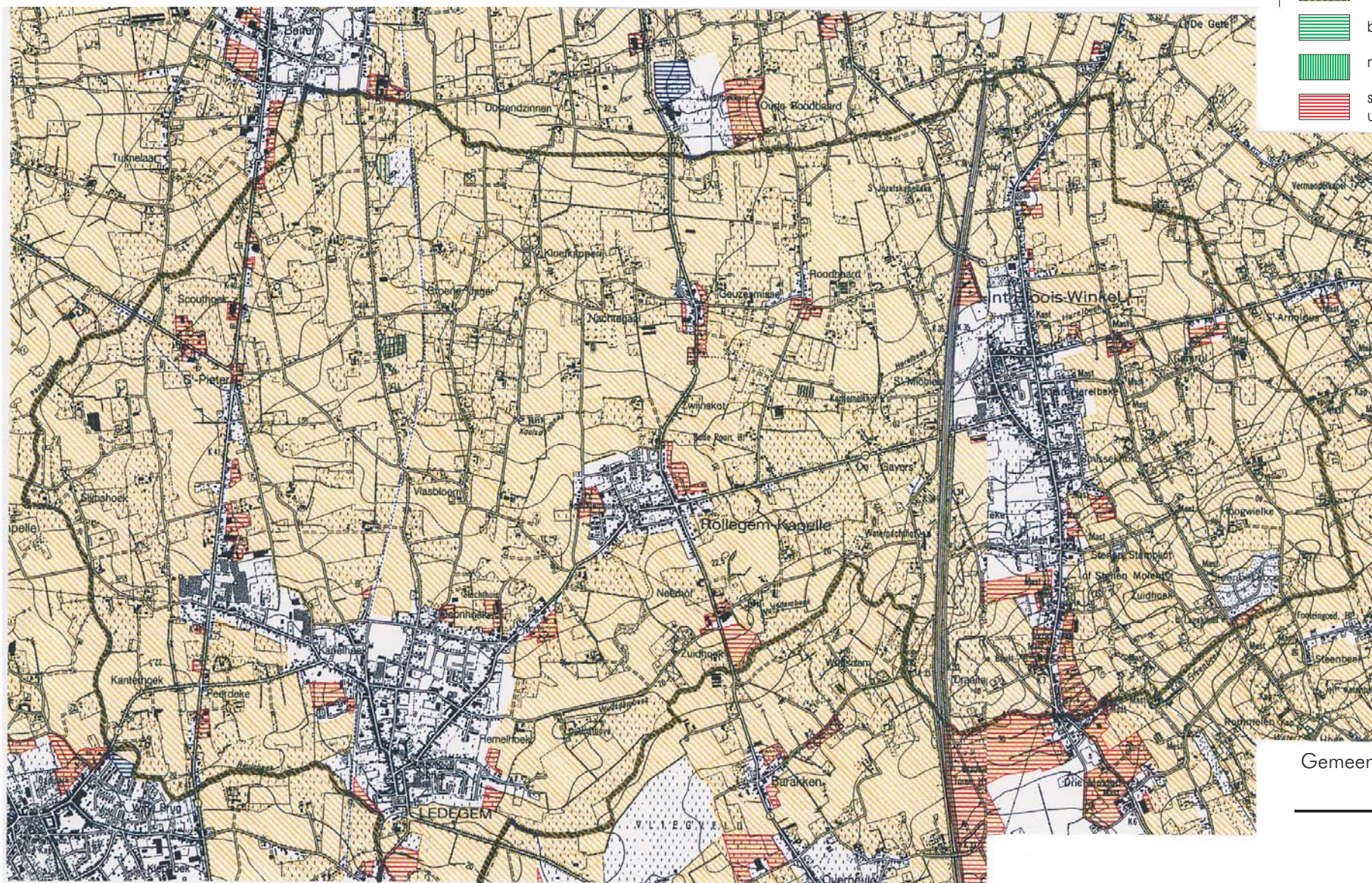
- Klasse 3 (basiskleur oranje): gebieden de toepassing van windenergie eventueel kan, mits een goede afweging met de andere, belangrijke functies van het gebied (bvb. landschappelijk waardevolle agrarische gebieden).
- Klasse 0 (basiskleur rood, paars, beige): gebieden die niet in aanmerking komen voor de toepassing van windenergie en dus wordt uitgesloten (bvb. woongebieden, natuurgebieden, beschermde landschappen). Ook o.a. de woonbuffers (donkerrode gebieden, 250m) zijn uitgesloten gebieden voor windenergie.

2.3.3. VOORSTEL VAN DE AFBAKENING EN DIFFERENTIATIE VAN DE AGRARISCHE GEBIEDEN IN VLAANDEREN

Deze sectorstudie werd opgemaakt door de K.U.Leuven in opdracht van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, departement leefmilieu en infrastructuur, administratie milieu-, natuur-, land- en waterbeheer, afdeling land.

Op basis van een vergelijking met het gewestplan worden enerzijds gebieden afgebakend welke structureel aangetast zijn en afgestoten kunnen worden uit het agrarisch gebied. Anderzijds worden de gebieden aangeduid die door hun morfologische structuur beter thuishoren in het bosgebied of het natuurgebied en bijgevolg eveneens kunnen afgestoten worden uit het agrarisch gebied. Bij het opmaken van deze kaarten werd uitgegaan van de feitelijke toestand van de landbouwstructuren, zonder enige uitspraak te doen over de juridische toestand.

In Ledegem treft men voornamelijk structureel aangetaste gebieden, uit te sluiten uit het agrarisch gebied, rondom de woongebieden, de N32 en enkele woongroeperingen. Langsheen de spoorwegzate situeren zich twee gebieden die belangrijk zijn voor de natuur, en uit te sluiten zijn uit het agrarisch gebied.



Legende

-  Agrarisch gebied
-  bos - uitsluiten uit agrarisch gebied
-  natuur - uitsluiten uit agrarisch gebied
-  structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledege

Deel 1: Kaart 10

**Voorstel van de afbakening en
differentiatie van de agrarische
gebieden**

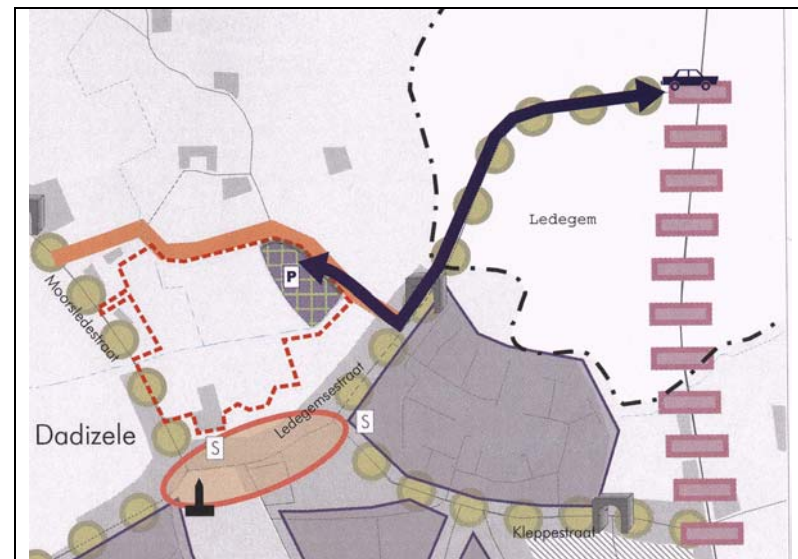


2.4. HET BELEID IN DE NABURIGE GEMEENTEN⁷

Gemeente Moorslede:

De fase van de startnota is voltooid en de gemeente heeft het eigenlijke Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan opgestart.

Tevens is de gemeente bezig met de opmaak van het BPA-“centrum Dadizele”, welke ondermeer de recreatieve rol van het Dadipark herdenkt. Dit betekent ook dat de verkeersintensiteit terug zal toenemen, zoals ten tijde dat het park op volle toeren draaide. Om het verkeer niet door het centrum van Dadizele te doen rijden wordt de ontsluiting van het park via de Ledegemsestraat naar de N32 geleid. Zoals op bijgaande kaart wordt duidelijk gemaakt betekent dit dat de verkeersstromen van en naar Dadipark over het grondgebied van Ledegem worden geleid.



Gemeente Lendeledede:

De fase van de startnota is voltooid en de gemeente heeft het eigenlijke Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan opgestart.

Gemeente Wevelgem:

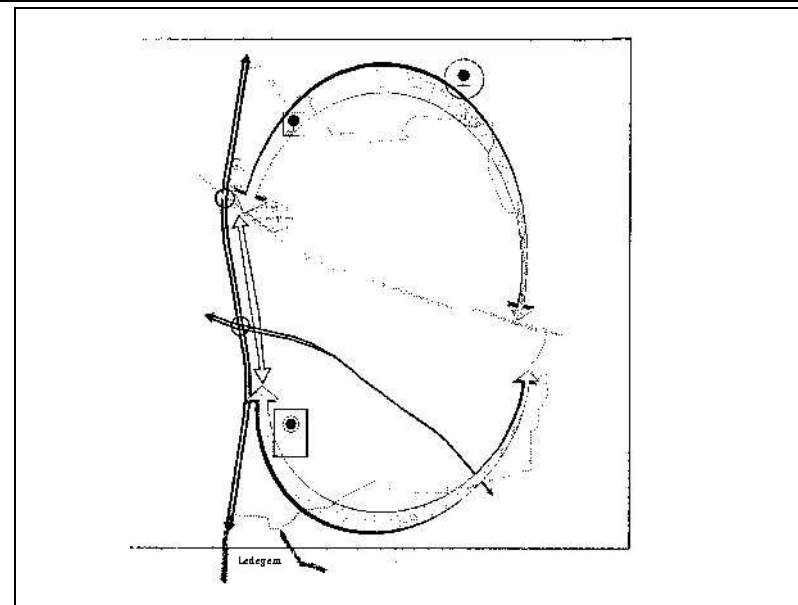
Een procesnota is opgemaakt en goedgekeurd in de gemeenteraadszitting.

⁷ Situatie juni 2004

Gemeente Izegem:

Het structuurplan van Izegem is goedgekeurd op 13 juli 2000. Als grensoverschrijdende elementen heeft men op het niveau van de lokale wegen de intergemeentelijke verbindingsweg Meensesteenweg, richting Sint-Eloois-Winkel. Langs deze verbindingsweg wordt ook een fietsroute gewenst.

In het zuiden van het grondgebied Izegem wenst men de open ruimte te vrijwaren en er de schaarse natuurlijke elementen te verbinden. Dit deelgebied grenst aan het noordelijk deel van de gemeente Ledegem en situeert zich ten oosten van de A17/E403.



Stad Roeselare:

De opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Roeselare is in de fase van het voorontwerp. Er werden nog geen uitspraken gedaan die betrekking hebben op het grensgebied Roeselare-Ledegem.

2.5. RUIMTELIJK BELEID OP GEMEENTELIJK NIVEAU

2.5.1. GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de goedgekeurde en in opmaak zijnde BPA's in de gemeente. De situering van de BPA's is weergegeven op kaart 9.

Ledegem-centrum :

NAAM BPA	NR.BPA	NR.KAART	GOEDKEURING	MEEST VOORKOMENDE BESTEMMING	REALISATIEGRAAD
Centrum	1	1	MB 23-09-2003	gesloten bebouwing - rustoord	
Oostlaan	2	2	MB 20-05-1999	gesloten tot open bebouwing - gemeenschapsvoorzieningen	gerealiseerd uitgenomen woonuitbreidingsgebied
Dorp	4	3	MB 15-02-1989	gesloten bebouwing - school	gerealiseerd
Tuinwijk	6	4	KB 08-08-1972 ⁸	gesloten tot open bebouwing	in herziening, voorlopig aanvaard door de gemeenteraad op 24-03-05
Tuinwijk-Hemelhoek (deel uitgesloten)	7	5	MB 29-09-1989	gesloten en half-open bebouwing	actualisering dringt zich op
Industriezone Fabriekslaan (oostelijk deel vervalt gewestpl)	9	6	MB 04-11-1999	zone voor nijverheden	6ha via inrichtingsplan ambachtelijke zone
Boonhoek		7	MB 25-05-1999	delicatessenbedrijf	gerealiseerd

⁸ Het uitgesloten deel van dit BPA is in herziening (GR 27-11-2003) en omvat tevens een uitbreiding. In dit deelgebied situeren zich verscheidene (zonevreemde) bedrijven, tevens zijn de voorschriften van het BPA aan actualisering toe. De gemeente wenst voor dit deelgebied een algemene ruimtelijke visie voorop te stellen, waarbij de huidige bedrijvigheid kan behouden blijven en beperkt uitbreiden. Het huidige schoolgebouw is momenteel nog in gebruik maar bij eventuele stopzetting zal de bestemming van de locatie en gebouwen 'gemeenschapsvoorzieningen' blijven. De voorschriften voor het woongebied worden geactualiseerd en het aanwezige groen wordt ondersteund

Sint-Eloois-Winkel :

NAAM BPA	NR. BPA	NR. KAART	GOEDKEURING	MEEST VOORKOMENDE BESTEMMING	REALISATIEGRAAD
Wijk Kerkhof	1	8	MB 23-09-2003	gesloten bebouwing, magazijn, cultuurzaal	gerealiseerd
Wijk Klein Harelbeke		9	MB 25-06-1993	gesloten tot open bebouwing	gerealiseerd
Dorpskom		10	MB 15-02-1989	gesloten bebouwing - kerk - school	gerealiseerd
Uitbreiding Zuid		11a	MB 23-10-2000	open bebouwing - sportveld	zuidelijk deel is nog niet gerealiseerd
		11b	Art.15	wonen, deels sociale huisvesting	In ontwikkeling
Ambachtelijke zone - fase 3		12	MB 22-06-2001	bedrijven	gerealiseerd
Amb. zone 'Den Abeel'		13	MB 22-06-2001	1 bedrijf	gerealiseerd

Rollegem-Kapelle :

NAAM BPA	NR. BPA	NR. KAART	GOEDKEURING	MEEST VOORKOMENDE BESTEMMING	REALISATIEGRAAD
Centrum Rollegem-Kapelle		14	MB 25-09-2002	gesloten bebouwing	gerealiseerd

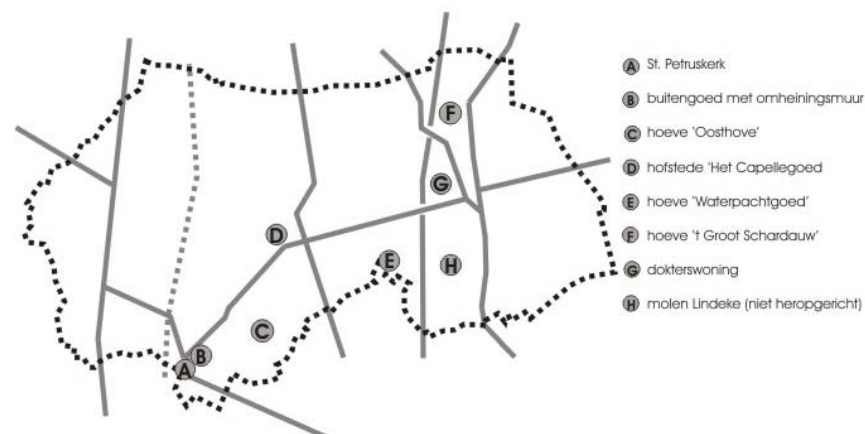
Sectorale BPA's :

NAAM BPA	GOEDKEURING	AANTAL OPGENOMEN SITES
Sectoraal BPA zonevremde bedrijven fase 1 ⁹	MB 20-02-2003	10 bedrijven goedgekeurd, 2 gedeeltelijk goedgekeurd
Sectoraal BPA zonevremde bedrijven fase 1bis	MB 17-08-2004	2 bedrijven goedgekeurd (herneming van fase 1)
Sectoraal BPA zonevremde bedrijven fase 2	In procedure	

⁹ zie ook 2.5.6 Sectorale benadering Economische Bedrijvigheid

2.5.2. BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

In Ledegem vinden we verschillende beschermde monumenten terug. Het betreft hier veelal hoeves, waarbij in een aantal gevallen ook de omgeving als landschap of als dorpsgezicht is beschermd. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten. Op het kaartje worden deze sites gesitueerd.



		NAAM	OMSCHRIJVING	TYPE	DATUM BESLUIT
Ledegem-centrum	A	Sint-Petruskerk	kerk opgetrokken in 1764-1771 in een zuivere klassicerende stijl	monument	1993-07-23
	B	Buitengoed met omheiningsmuur	gelegen in Menenstraat	monument	1974-04-24
			Tuin van het buitengoed	landschap	1974-04-24
Ledegem	C	Hoeve 'Oosthove':	Hoeve	monument	2001-10-22
			Kapel bij erfoprit	monument	2001-10-22
			omliggende weilanden en akkers	dorpsgezicht	2001-10-22
Rollegem-Kapelle	D	Hofstede 'Het Capellegoed'	Hofstede	monument	1999-10-29
			omgeving	dorpsgezicht	1999-10-29
	E	Hoeve 'Waterpachtgoed'	boerenhuis met links aanpalend bakhuis en directe omgeving van de hoeve "waterpachtgoed"	monument	2001-10-22
			poortgebouw van de hoeve " Waterpachtgoed "	monument	2001-10-22

Sint-Eloois-Winkel	F	Hoeve "t Groot Schardauw"	erf, omwalling, poortgebouw, boerenhuis, dwarsschuur en stalling	monument	2001-10-22
			Kapel tegenover oprit	monument	2001-10-22
	G	Dokterswoning, Rollegemkapelsestraat 28	De architectuurhistorische waarde van deze art-decodokterswoning met invloed uit de Amsterdamse school is als notabelenwoonst beeldbepalend in het straatbeeld	monument	2002-02-20
	H	Molen van het Lindeke	De molen is door een storm omgewaaid en sindsdien niet meer heropgericht	monument	1970-07-08

TABEL 2 : BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN IN LEDEGEM

2.5.3. WONINGBEHOEFTESTUDIE (WVI)

De gemeenteraad van Ledegem heeft in zitting van 21 maart 2000 een woningbehoeftestudie, opgemaakt door de WVI, aangenomen en deze werd voor advies opgestuurd naar het ARP. Het advies van het ARP werd opgenomen in het algemeen advies van 29 juni 2000, betreffende het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Gezien het feit dat deze woningbehoeftestudie nog was opgemaakt, zonder rekening te houden met het specifiek beleidskader uit het PRS-WV en wegens het feit dat het statistische materiaal intussen gedateerd is, wordt de inhoud van deze studie niet weergegeven.

In het verdere hoofdstuk 4 "prognoses en ruimtelijke behoeften" wordt een geactualiseerde woningbehoeftestudie opgenomen.

2.5.4. HET GNOP

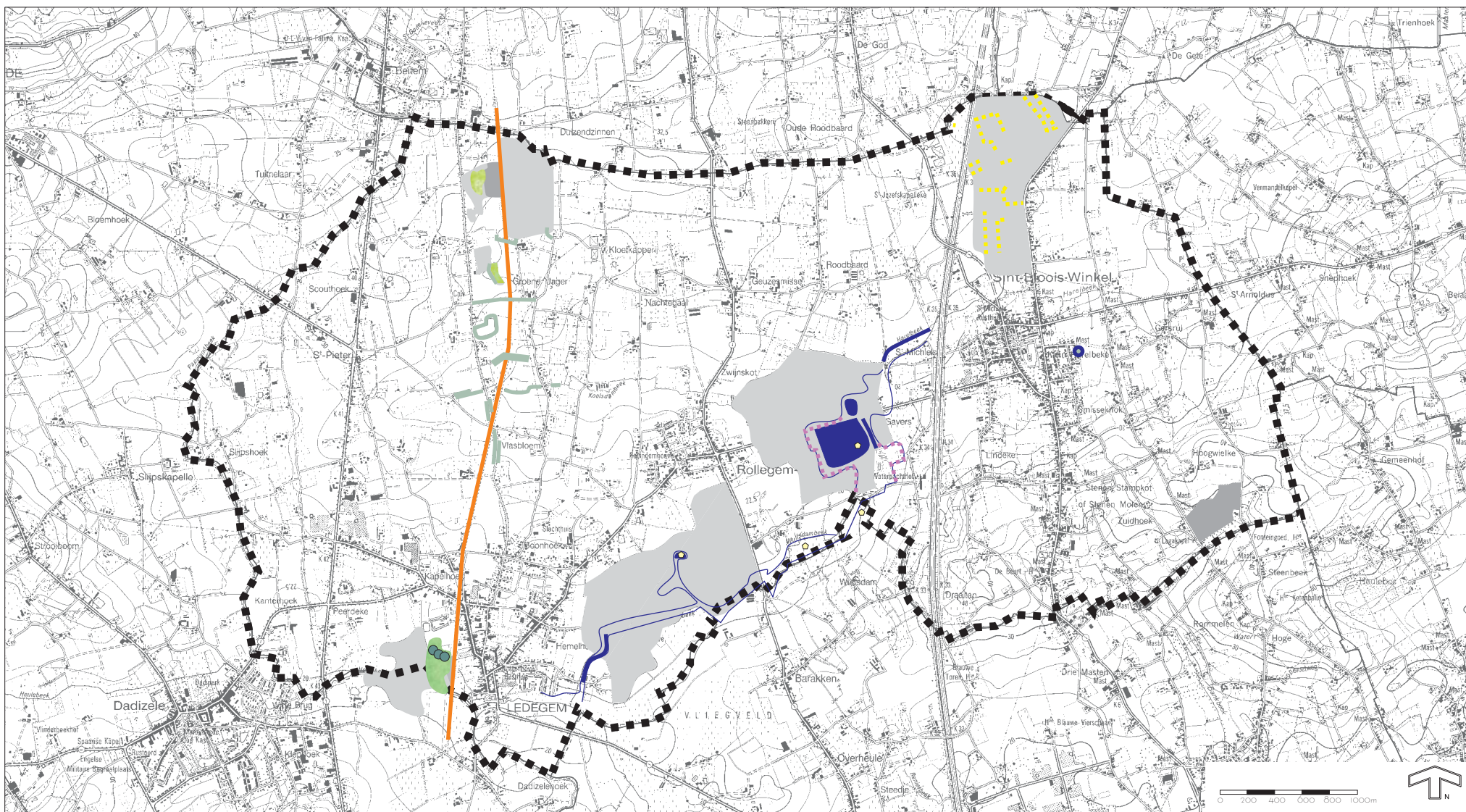
Het GNOP werd opgemaakt door de WVI en werd op 17 december 1996 goedgekeurd door de gemeenteraad. Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan heeft als doel om op gemeentelijk niveau een planmatig beleid te ontwikkelen voor de sector van natuur. Door middel van een volledig overzicht te verkrijgen van alle potenties die de gemeente te bieden heeft, zowel op administratief, fysisch, cultuurhistorisch als het ecologisch vlak. Naast het volledig overzicht bestaat het GNOP ook uit actieplannen voor een aantal specifieke landschapseenheden. Deze worden uitgewerkt na overleg met de begeleidingscommissie en de milieu- en natuuraad van de gemeente.

In het GNOP worden gebieden aangeduid waar het beleid vooral een ondersteunend en stimulerend beleid zal voeren om de ecologische waarden te versterken. De geplande acties zijn in hoofdzaak gericht op het beschermen en herwaarderen van beekvalleien, bos- en heidegebieden.

Naast enkele algemene maatregelen worden er een 4-tal actieprojecten voorgesteld :

- project Wulfdambeek: om de omvang van overstromingen te reduceren wordt de aanleg van wachtbekkens voorzien. De zone rondom de Wulfdambeek is op het Gewestplan ingekleurd als landschappelijk waardevol gebied.
- actieplan Vlinderbeek: het betreft hier een weilandcomplex langs de Vlinderbeek, welke zich ten noorden van de dorpskom van Sint-Eloois-Winkel situeert. 'Door het behoud en uitbreiding van een netwerk van kleine landschapselementen worden nieuwe leefgebieden voor plant en dier gecreëerd en het landschap aantrekkelijker gemaakt. Hierdoor wordt tevens de verbindingsfunctie van de lineaire landschapselementen geoptimaliseerd.' (GNOP p. 45)
- actieplan Park op de 'Groene wijk': ' Dit klein parkje met een oppervlakte van 22 a bevindt zich in de buurt van het Rozenplein te Sint-Eloois-winkel. Het gebied bestaat uit een grasveld en was omzoomd door aanplantingen van o.a. Zwarte Els, Hazelaar en enkele uitheemse struiken. (GNOP p. 51) Het grasplein wordt momenteel gebruikt als voetbalplein en alle aanplantingen zijn verdwenen.
- project Spoorwegzate Roeselare-Menen: het betreft de oude spoorwegbedding die Ledegem-centrum doorkruist en momenteel gebruikt wordt als fiets-wandelpad. Hierbij wordt de nadruk gelegd op de plaatsen waar behoud, herstel of ontwikkeling van punt-en lijnvormige landschapselementen wenselijk is.

Voor dit laatste project heeft de gemeente reeds het bos en weiland langs de spoorwegbedding aangekocht, en er werd 0,5 ha bos aangeplant.



Legende

Waardevolle gebieden:

- Bos
- beekvalleien - weiland
- spoorwegzate Roeselare-Menen

Mogelijke actiepunten:

- Wulfdambeek:
- Oeverstroken
- aanleg, onderhoud K.I.E.
- Zones voor landschapszorg
- natuurontwikkeling
- Park op de 'Groene Wijk' (verdwenen)

Spoorwegzate Roeselare-Menen:

behoud, herstel of ontwikkeling van punt- en lijnvormige landschapselementen

- bos Ledegemse meersen
- weiland Ledegemse meersen

Vlinderbeek:

behoud, herstel of ontwikkeling van punt- en lijnvormige landschapselementen

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDEGEM

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Ledegem

Volgens studie WITAB 17-12-1996

Deel 1 : Kaart 11

**GEMEENTELIJK
NATUURONTWIKKELINGSPLAN**



2.5.5. MOBILITEITSPLAN

Het mobiliteitsplan werd opgemaakt door het studiebureau Trafficonsult en werd conform verklaard op de auditcommissie van 10 april 2000. Problemen volgens het mobiliteitsplan zijn :

- Langsheen de N32 zijn verkeershinderende bedrijven ingeplant, overbelasting van de N32 gedurende het weekend.
- Het wonen creëert een probleem van hoge vraag naar straatparkeren, onveilige opritten, ... In Ledegem centrum creëert het wonen een licht capaciteitsprobleem.
- De meeste lokale hoofdwegen hebben een rechtlijnig tracé, wat leidt tot hoge snelheid. De voetgangers hebben een matig goede infrastructuur in de dorpskernen. Vooral de verbinding tussen de deelgemeenten vraagt om veiliger fietsvoorzieningen.
- De KMO-zones in de Gullegemsestraat creëren een probleem van zwaar verkeer door Sint-Eloos-Winkel. De geplande uitbreiding van de KMO-zone in Sint-Eloois-Winkel kan de huidige problemen met het zwaar vervoer nog verhogen.
- De Lijn wordt door zeer weinig bewoners gebruikt.

Wat de N32 betreft wil de provincie een niveauverlagend beleid voeren, zodat de gemeente een oplossing kan zoeken voor de onveiligheid die de locatie van autobedrijven langsheen de N32 met zich meebrengt.

In het beleidsplan worden volgende strategische keuzes gemaakt¹⁰:

- De verblijfsgebieden SEW, Ledegem en Rollegem-Kapelle moeten verkeersluwe gebieden worden waarde socio-economische functie primeert op de verkeersfunctie. Gezien echter de recente aanleg van Rollegem-Kapelle en het ontbreken van enig alternatief voor het autoverkeer, wordt geopteerd om enkel voor SEW en Ledegem een nieuwe aanleg van de dorpskom te voorzien.
- De uitbreiding van de bedrijventerreinen moet gelokaliseerd blijven aan de Fabriekslaan en de Tuileboomstraat.
- Eventuele uitbreiding van het woningbestand te bundelen zo dicht mogelijk tegen de dorpskernen in de WUG achter het nieuwe gemeentehuis en aan Tuileboomstraat.
- Een fietsroute moet worden aangelegd. Er wordt als principe gesteld dat de aanleg van fietspaden zich moet beperken tot de wegen waar geen zone 30 wordt voorzien. In de dorpskernen en de woonwijken wordt gemengd verkeer (fiets + auto) voorgesteld.
- Het voetgangersnetwerk optimaliseren door de bestaande voorzieningen voor voetgangers te verbeteren en doorsteken te voorzien die de wijken rechtstreeks ontsluiten.

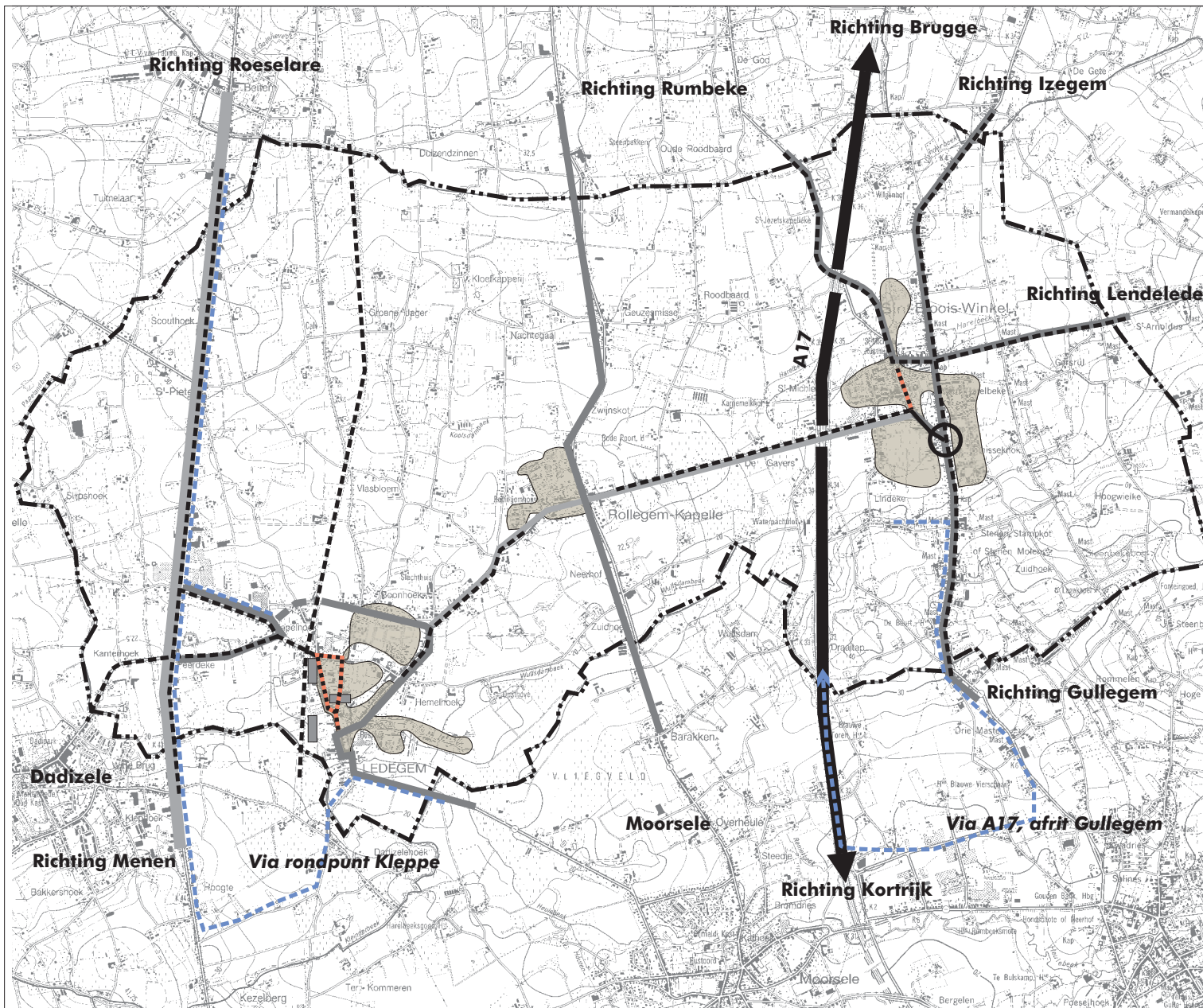
¹⁰ Mobiliteitsplan Ledegem – beleidsplan, Trafficonsult, p.4.

- Verbeteren van het aanbod openbaar vervoer naar Kortrijk en Roeselare en bevorderen van carpooling.
- Verbinden van de drie deelgemeenten via openbaar vervoer.
- De wegen dermate te categoriseren dat het doorgaand verkeer niet meer door de dorpscentra Ledegem en SEW moet rijden, en dat de gewenste hoofdfunctie van een weg erdoor wordt versterkt.
- Het parkeren in de centrumstraten afbouwen teneinde meer ruimte te voorzien voor voetgangers en fietsers.
- De verblijfsgebieden in te richten als zone 30.
- De bevolking en de belanghebbenden te informeren en te sensibiliseren voor een nieuwe mobiliteitsmentaliteit.
- Parkeren zwaar vervoer verbieden in de bebouwde kom.

Op volgende kaart wordt een overzicht gegeven van de selectie van wegen en de situering van een aantal krachtlijnen van het mobiliteitsplan. De volgende categorisering werd opgenomen:

- Secundaire weg: N32.
- Lokale ontsluitingsweg: Fabriekslaan, Papestraat, Wevelgemstraat, Rollegemstraat, Roeselarestaat, Oekensestraat, Lendeleedsestraat, Izegemse-Gullegemsestraat.
- Lokale verbindingsweg: Rollegemstraat, Rollegemkapelsestraat.

De problematiek van de ontsluiting van de KMO-zone 't Lindeke werd recent ook onderzocht door de gemeente Wevelgem op basis van een snelverkennd onderzoek van de intercommunale Leiedal dd. April 2004. In het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein Gullegem-Moorsele werd de doortrekking van de N343 in noordelijke richting onderzocht. De mogelijkheid om de Muizelstraat te verbreden heeft als voordeel dat de kernen van Sint-Eloois-Winkel en Gullegem worden ontlast. De grondverwervingen en het verlies aan landbouwgronden blijven tevens beperkt. Het tracé ligt wel in de bouwverbodzone t.o.v. de E403. En het gebruik van de Muizelstraat als fietstraject komt ook in het gedrang.



Legende

- Aan te leggen fietspaden
- aanleg verkeersplein
- parkeerpleinen: bijkomend en te optimaliseren
- zone 30
- categorisering wegen:
- hoofdweg A17/E403
- secundaire weg II
- lokale ontsluitingsweg
- lokale verbindingsweg
- weg met socio-economische functie
- route zwaar verkeer
- gemeentegrens

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Uit mobiliteitsplan, Trafficonsult

Deel 1: Kaart 12

Situering mobiliteits-krachtlijnen



0 200 400 600 800 1000m



2.5.6. SECTORALE BENADERING ECONOMISCHE BEDRIJVGHEID

Deze studie werd opgemaakt door de WVI. In de studie wordt een gebiedsgerichte benadering gegeven. Ledegem wordt opgedeeld volgens ruimtelijke entiteiten. Hieronder worden in het kort de algemene randvoorwaarden voor de bestaande bedrijvigheid geformuleerd per entiteit, zoals geformuleerd in de studie. (cf. volgende kaart)

1-2-3	de kernen	De aanwezige bedrijvigheid kan behouden blijven, tenzij deze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (bij uitbreiding) zou overschrijden.
4-5-6	de linten	Nieuwe bedrijven mogen zich niet meer vestigen langsheen deze wegen. Bestaande bedrijven kunnen zich ter plaatse blijven ontwikkelen.
7-8-9-10	de korrels	Nieuwe bedrijven mogen zich hier niet meer vestigen. Bestaande bedrijven kunnen zich ter plaatse blijven ontwikkelen.
Open ruimte		
11	Weiland / beekvalleien	Bestaande bedrijven kunnen eventueel uitbreiden i.f.v. de ruimtelijke draagkracht. Hierbij is wel een gepaste landschapsinkleding noodzakelijk. Nieuwe bedrijven mogen zich hier niet meer vestigen.
12	overige	Kleinschalige uitbreidingen kunnen in principe onder strikte voorwaarden.

De situatie per deelgemeente :

	LEDEGEM	ROLLEGEM-KAPELLE	SINT-ELOOIS-WINKEL	TOTAAL
zonevreemd	39	15	31	85
Potentieel zonevreemd (bij uitbreiding)	20	2	11	33

In het voorstel tot categorisering worden volgens de omzendbrief 5 categorieën onderscheiden, kort samengevat worden volgende beleidsvisies per categorie ingebouwd :

- categorie 0: herlokaliseren
- categorie 1: niet uitbreiden
- categorie 2: beperkte uitbreidingsmogelijkheden – activiteiten worden beperkt
- categorie 3: beperkte uitbreidingsmogelijkheden – geen beperkingen qua activiteiten
- categorie 4: verder ontwikkelen – activiteiten worden beperkt
- categorie 5: verder ontwikkelen - geen beperkingen qua activiteiten

Bedrijven die wensen opgenomen te worden in het sectorale BPA moeten voldoen aan volgende voorwaarden :

- bedrijven zijn gelegen in een zone (entiteit of deelentiteit) waar uitbreiding verantwoord is
- de bestemmingswijziging mag niet meer dan 5 ha bedragen

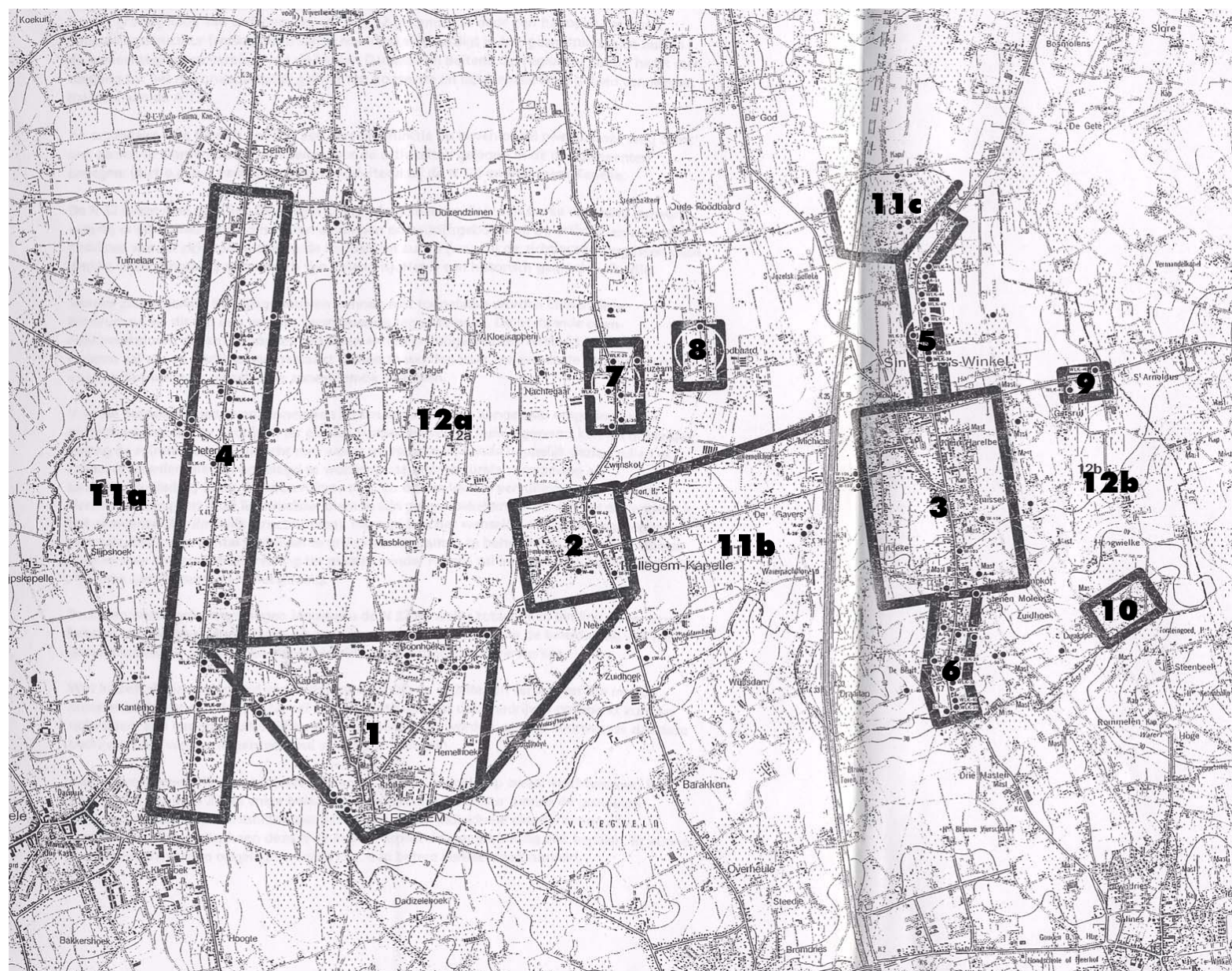
- er is een acute nood om uit te breiden
- de eigendomsstructuur en vergunningstoestand is gekend en ondubbelzinnig

De gewenste ruimtelijke structuur van de ruimtelijke entiteiten (gebiedsgerichte benadering) wordt bij de categorisering als toetsingskader gebruikt. Een exacte bepaling van de categorieën gebeurt door een individuele afweging van de verschillende bedrijven op basis van volgende criteria: de ruimtelijke draagkracht, maximale verweving, mogelijkheden en voorzieningen, ruimtelijke implicaties bij herlokalisatie, beleidszekerheid en continuïteit.

De uiteindelijke categorisering gebeurde bij de definitieve opmaak van het sectoraal BPA. Er werden 13 bedrijven opgenomen in de definitieve lijst van het sectorale BPA (zie eveneens kaart 18).

BEDRIJF	ACTIVITEIT	OPPERVLAKTE (in m ²)
Baert, Begijnestraat 12	Grondwerken	2.950
Bostoen Didier, Kleine Izegemsestraat 31	Braden, verkoop kippen	5.448
D'Hondt bvba, Gullegemsestraat 198	Handel groenten fruit	11.592
DeDe Constructie, Karnemelkhofstraat 9	metaalconstructie	3.468 (538 m ² uitgesloten)
Demonie Georges, Lendeleedsestraat 29	landbouwmachines	1.151
Dewitte-Mol E. Transport, Boomlandstraat 34	transport	-
Essef, Izegemstraat 98	borstelfabriek	4.520
Goddeeris CM, Moorsledestraat 25	schrijnwerkerij	5.329
Maro Recycling nv, Roeselarestraat	Productie paletten, kisten	5.456 (2.688 m ² uitgesloten)
Sint-Pieter, Provinciebaan 94	autohandel	11.479
Vanfleteren Jules, Izegemsestraat	metaalconstructie	3.394
Vanwalleghem Norbert, Kleine Izegemsestraat 5	garage	4.142
Witdouck Kris, Tuileboomstraat 9	grondwerken	4.519

De sectorale BPA's van bovenvermelde bedrijven, met uitzondering van deze met de grijze aanduiding, kregen op 20 februari 2003 een goedkeuring bij ministerieel besluit. De bedrijven Maro Recycling en DEDE- Constructie kregen slechts een gedeeltelijke goedkeuring. Het bedrijf Dewitte - Mol werd volledig uitgesloten. De bedrijven DEDE- Constructie en Dewitte - Mol werden hernomen in een sectoraal BPA-bis en goedgekeurd bij ministrieel besluit van 17 augustus 2004. De totale oppervlakte van alle BPA's samen bedraagt: 6,3 ha. Ondertussen is ook een tweede fase van BPA zonevremde bedrijven opgestart. De evaluatie van de economische bedrijvigheid wordt verder besproken in hoofdstuk 4, prognoses en ruimtelijk behoeften, paragraaf 4.2. Ondertussen is ook een tweede fase van BPA zonevremde bedrijven opgestart.



KAART 13 : SECTORALE VISIE BEDRIJVEN (WVI APRIL 2000)

3. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke structuur in Ledegem op macro-, meso- en microniveau beschreven. Een ruime situering van de gemeente wordt op macroniveau bekeken. De gemeente wordt daarbij gepositioneerd ten aanzien van zowel fysische als niet-fysische elementen, van bovenlokaal en/of gewestelijk belang. In belangrijke mate worden hierbij de elementen uit de bestaande ruimtelijke structuur van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan opgenomen. Op dit niveau wordt tevens de relatie gelegd met de omliggende gemeenten. De wisselwerking tussen de fysische omstandigheden en de menselijke activiteiten als structuurbepalende elementen, leidt tot de ruimtelijke structuur binnen de gemeente. Deze worden weergegeven op mesoniveau. Het zoeken naar structuurbepalende elementen binnen de onderscheiden deelgebieden gebeurt op microniveau.

Na het onderzoek naar de bestaande ruimtelijke structuur op de verschillende niveaus worden telkens de beschreven structurerende elementen op kaart gebracht. Zo wordt voor elk niveau een cartografische weergave van de bestaande ruimtelijk structuur gegeven, waarbij een afdaling van niveau steeds een verfijning en verdere detaillering van de structurerende elementen impliceert.

3.1. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACROSCHAAL

3.1.1. STRUCTURERENDE ELEMENTEN OP MACROSCHAAL

3.1.1.1. Nederzettingsstructuren

De deelgemeenten van Ledegem liggen samen met enkele omliggende gemeenten in de driehoek die gevormd wordt door de drie meest nabije steden, nl. Roeselare, Kortrijk en Menen. Zoals verder wordt gesteld, richt Ledegem zich maatschappelijk vooral op Roeselare.

Ledegem maakt deel uit van een gebied dat gekenmerkt wordt door een veelheid aan nederzettingen die gelijkmatig verspreid liggen tussen de steden. Door een sterke, historisch gegroeide, verspreide bebouwing, is het nederzettingspatroon sterk vervaagd.

Roeselare heeft de jongste decennia een duidelijke opgang gemaakt en wordt erkend als regionale stad in het centrum van de provincie. De tertiaire sector is er goed uitgebouwd. De stad biedt een grote mogelijkheid aan winkelen. Behalve hogescholen zijn er tal van andere onderwijsinstellingen. De tuinbouwveilingen zijn een opvallende bedrijvigheid en kennen een aanzien tot buiten de provincie. Als regionaal centrum bedient Roeselare een gebied dat zich uitstrekt tot in de aanpalende arrondissementen Ieper, Diksmuide en Tielt. Tegen de regionale stad Roeselare, aan het kanaal Roeselare – Leie, leunt de kleine stad Izegem aan. Aan het kanaal is een sterke verstedelijkingstendens aanwezig.

Ten zuiden van Ledegem evolueerde het gebied rond de Leievallei tot een lineaire structuur met als zwaartepunt Kortrijk. Ook de kleinere, goed uitgeruste stad Waregem speelt hierin een rol. Waregem functioneert over de provinciegrens heen (o.m. Zulte).

Ledegem is qua nederzettingsstructuur in grote mate gelijkaardig aan deze van de naburige gemeenten: enerzijds zijn de hoofdkernen in de recente decennia sterk radiaal uitgegroeid; anderzijds kenden de secundaire kernen eveneens een bepaalde radiale groei; tussen hoofd- en secundaire kernen heeft zich geleidelijk een trend van lineaire dichtslibbing (woonlinten en gehuchten) voorgedaan; daardoor wordt het landschap in deze subregio sterk herkend in een bepaald sproetenpatroon.

Bevolkingsevoluties t.o.v. arrondissement en provincie

Op 1 januari 2004 telde Ledegem 9.254 inwoners. De bevolkingsdichtheid bedraagt 374 inw./km². Dit cijfer ligt boven het gemiddelde voor de provincie (361 inw./km²), maar ruimschoots onder het gemiddelde van het arrondissement Roeselare (520 inw./km²).

JAAR	GEMEENTE LEDEGEM		ARRONDISSEMENT ROESELARE		PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	
	AANTAL INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX
1981	9.248	100,0	137.035	100,0	1.079.253	100,0
1991	9.372	101,3	137.860	100,6	1.106.829	102,5
2001	9.369	101,3	140.684	102,6	1.130.040	104,7
2004	9.254	100,1	141.306	103,1	1.135.802	105,2

TABEL 3 : DE BEVOLKINGSEVOLUTIE VAN LEDEGEM T.O.V. HET ARRONDISSEMENT EN DE PROVINCIE

Bron : NIS

Op 01 januari 2004 was ongeveer 6,5 % van de bevolking van het arrondissement Roeselare afkomstig uit Ledegem. Wanneer de vergelijking wordt gemaakt van de bevolkingsevolutie van Ledegem met die van het arrondissement Roeselare en de provincie West-Vlaanderen, valt het op dat de bevolking van Ledegem op bijna twintig jaar tijd slechts is gestegen met 1 %. Bovendien is het bevolkingsaantal in de laatste jaren terug gedaald tot op het niveau van 1981. In dezelfde periode is de bevolking binnen het arrondissement en de provincie respectievelijk met 3 en 5 procent gestegen.

Om een groei te evenaren zoals deze van de provincie zal Ledegem de migratietrend moeten proberen stop te zetten en impulsen creëren voor inwijking, door het aanbieden van een gedifferentieerd aanbod aan woongelegenheden.

3.1.1.2. Natuurlijke structuur

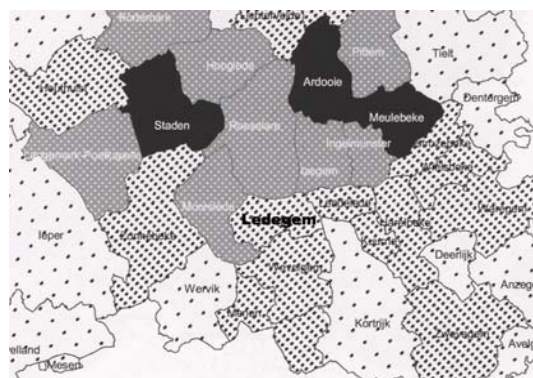
Ledegem maakt deel uit van een vrij versnipperd gebied waar landbouwgronden nog een belangrijk deel uitmaken van de open ruimte. Het is gelegen tussen twee verstedelijkte gebieden (Roeselare-Kortrijk) en maakt deel uit van de open-ruimtecorridor tussen deze laatstgenoemden. Het gebied is relatief rijk aan lijn- en puntvormige landschapselementen met karakteristieke fauna en een relictflora van het vroegere agrarische landschap.

De beken in en rondom Ledegem (o.a. Heulebeek) wateren af in de richting van het valleigebied van de Leie.

3.1.1.3. Agrarische structuur

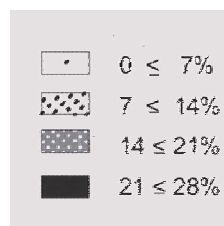
De streek om en rond Ledegem valt op door de intensiteit van de landbouw. Opvallend is de ontwikkeling van de groenteteelt, ook het fenomeen van de groenteteelt onder glas wordt er belangrijk. De groenteteelt is het meest intensief in de gemeenten die zich ten noorden van Ledegem bevinden (vnl. Staden, Ardooie, Meulebeke), maar ook Ledegem zelf en de gemeenten ten zuiden en ten oosten van de gemeente spelen een belangrijke rol op het vlak van de groenteteelt.

De intensieve veeteelt (vnl. grondloze varkensteelt) is het meest intensief in de gemeenten die zich ten noorden van Roeselare bevinden (Torhout, Lichtervelde, Hooglede, Pittem, Ardooie, Staden, Ruiselede) maar heeft zich ook in de streek van Ledegem verspreid.



Groenteteelt in openlucht, 1995-'96

(uit PRS, IG figuur 14)



Varkens: aantal per 100ha cultuurgrond 1995-'96

(uit PRS, IG figuur 15)

3.1.1.4. Landschappelijke structuur

Volgens het 'Richtplan voor de ruimtelijke ordening van de Westvlaamse gewesten', opgemaakt in 1968 door Studex en WES in opdracht van het Ministerie van Openbare Werken, maakt de gemeente deel uit van de reliëfzone "laagplateau van Lichtervelde". In de streek zijn er geen opmerkelijke reliëfverschillen. Het landschap is er sterk versnipperd, dit is kenmerkend voor het hele gebied om en rond Roeselare.

De streek in en rond Ledegem is opvallend bosarm. De belangrijkste bosgebieden situeren zich ten zuidoosten van Ieper.

3.1.1.5. Lijninfrastructuren

➤ *Wegeninfrastructuur*

De gemeente Ledegem wordt van noord naar zuid doorsneden door twee belangrijke wegen van interlokaal belang: de Provinciebaan Roeselare –Menen, alias N 32 en de A 17/E403 (Brugge-Kortrijk).

➤ *Waterwegeninfrastructuur*

De meest belangrijke waterwegen in de nabijheid zijn de Leie en het kanaal van Roeselare.

➤ *Spoorwegeninfrastructuur*

Midden vorige eeuw reed er een stoomtrein door de gemeente Ledegem. Het personenvervoer werd begin deze eeuw losgekoppeld van het spoorwegnet. Het goederenvervoer bleef tot de jaren '70 gebruik maken van het spoorwegnet.

De meest nabij gelegen stations zijn die van Menen (7km), Wevelgem (7km) en Roeselare (12 km), Izegem (10km) en Kortrijk (10km).

3.1.1.6. Ruimtelijk-economische structuur

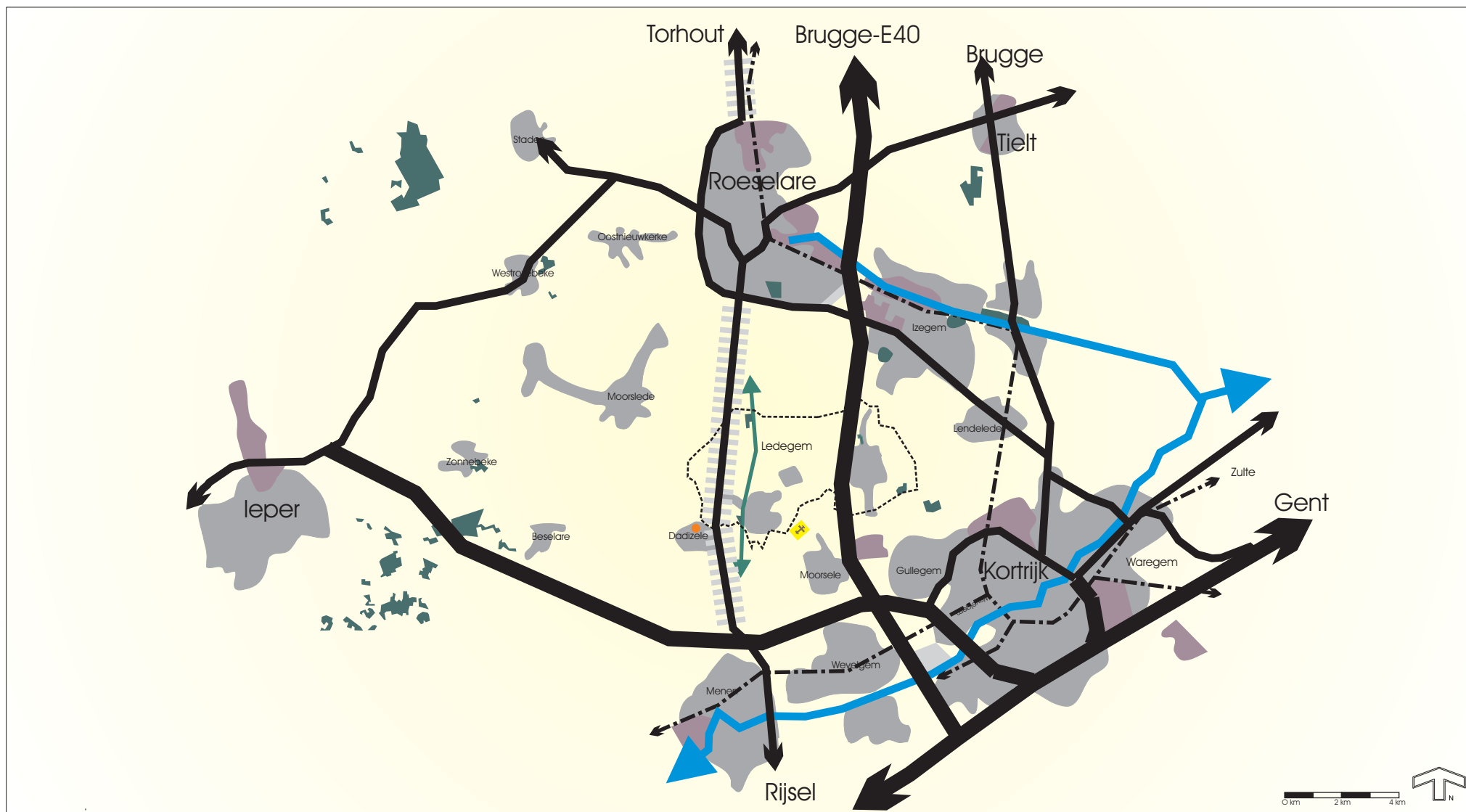
De belangrijkste economische knooppunten in de nabijheid zijn Roeselare, Kortrijk en Ieper. Belangrijke industriegebieden situeren zich ter hoogte van Wevelgem, Izegem-Roeselare, Kortrijk en Ieper.

Een ander belangrijk economisch element met een grote ruimtelijke impact, is de ontwikkeling langsheen de Provinciebaan Roeselare - Menen (N32). Deze is het meest intensief ten noorden van de gemeente Ledegem. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit autohandel en kennen een grote belangstelling van buitenlanders (vnl. mensen uit het voormalige Oostblok en Frankrijk). Anderzijds situeren er zich enkele grote winkelbedrijven langsheen deze as, zoals Euroshop ten noorden en Floralux ten zuiden van Ledegem.

3.1.1.7. Toeristisch-recreatieve structuur

Op recreatief vlak heeft de omgeving van Ledegem weinig te bieden. Net over de grens van Ledegem heeft men het bedevaartsoord van Dadizele met bijhorend evenementenpark (momenteel echter gesloten).

De dichtbijzijnde bossen met wandelmogelijkheden is het Sterrebos ten zuiden van Roeselare en het Heulebos ten zuidoosten van de gemeente Ledegem. Verder biedt de omgeving weinig recreatieve mogelijkheden. De oude spoorwegzate die gebruikt wordt als fiets-wandelroute geeft, noch in zuidelijke, noch in noordelijke richting, een boeiende aansluiting.



Legende

Bebouwde ruimte:

-  Woongebieden: verwevenheid met ambachtelijke activiteit
-  industriegebieden
-  concentratie groot-schalige detailhandel - bedrijvigheid
-  recreatiepark Dadizele

Open ruimte:

-  Boscomplexen ecologisch-waardevolle gebieden
-  open ruimte: sterk versnipperde agrarische structuur met opvallend verspreide bebouwing

Infrastructuur:

-  Autosnelweg
-  regionale weg
-  spoorweg
-  waterweg
-  oude spoorwegzate

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledeberg

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Ledeberg

Deel 1: Kaart 14

Synthese bestaande ruimtelijke structuur op macroschaal

Maart 2005



1731-xx

3.1.2. DE REGIONALE GERICHTHEID VAN LEDEGEM

Roeselare is één van de belangrijkste economische knooppunten in de nabijheid van de gemeente Ledegem. De deelgemeente Ledegem richt zich hoofdzakelijk naar Roeselare. De N32, die voor een goede verbinding zorgt, speelt hier zeker een belangrijk element in. De deelgemeente Sint-Eloois-Winkel richt zich enerzijds meer naar Kortrijk en anderzijds naar Izegem. Dit is historisch zo gegroeid, anderzijds snijdt de A17 (E403) Sint-Eloois-Winkel af van de rest van de gemeente.

3.1.2.1. Woon-werkverplaatsingen

Ledegem is gesitueerd binnen een web van werk- en schoolmogelijkheden. Hierdoor worden pendelstromen van en naar de gemeente gecreëerd. Met het bestuderen van de verschillende pendelstromen is het mogelijk de sociaal-economische rol van Ledegem na te gaan en de invloedssferen op macroschaal vast te leggen. Dit gebeurt enerzijds aan de hand van een analyse van het aantal personen die in Ledegem wonen en buiten de gemeente gaan werken (uitgaand pendelverkeer), en anderzijds van het aantal personen die buiten de gemeente wonen en in Ledegem werken (ingaaand pendelverkeer).

Voor de analyse van de woon- en werkverplaatsingen worden de gegevens van de volkstelling van 1991 (NIS) geraadpleegd. De gemeente Ledegem telde in 1991 9.372 inwoners. De resultaten worden voorgesteld in onderstaande tabel, waarin de ingaande pendel 18,5 % en uitgaande pendel 62,5% voor Ledegem is opgenomen.

INGAAND PENDELVERKEER		BINNEN DE GEMEENTE		UITGAAND PENDELVERKEER	
Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%
686	18,5 %	764	20,8 %	2.286	62,5 %

TABEL 4 : WERKPENDEL VAN EN NAAR LEDEGEM

Bron : NIS – 1991

3.1.2.2. Woon- schoolverplaatsingen

Een tweede belangrijke pendelstroom betreft de verplaatsingen van lager- secundair en hoger onderwijs.

INGAAND PENDELVERKEER		BINNEN DE GEMEENTE		UITGAAND PENDELVERKEER	
Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%
72	4,2 %	596	35,7 %	1.042	62,5 %

TABEL 5 : SCHOOLPENDEL VAN EN NAAR LEDEGEM

Bron : NIS - 1991

3.1.2.3. Woon-winkelverplaatsingen

In de directe omgeving van de gemeente zijn enkele sterke commerciële aantrekkingspolen: Euroshop (N32) te Rumbeke, Floralux te Moorslede (N32) en Suprabazar te Gullegem. Deze winkelfuncties brengen niet alleen verkeersstromen teweeg, maar hebben ook een nefaste invloed op de omzet van de lokale kleinhandelszaken.

3.2. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL

De gemeente Ledegem op mesoschaal doorlichten betekent dat binnen de gemeentegrens van Ledegem de ruimtelijk structurerende elementen worden gelokaliseerd en onderzocht. Het doel is om via een combinatie van de geschiedenis, de huidige (belangrijkste) bebouwing en wegenis en de natuurlijke omgeving, een duidelijk beeld te krijgen van de gemeente. Deze combinatie moet uiteindelijk de globale structuur van de gemeente op kaart visualiseren.

De ruimtelijke structuur: dit deel bestaat uit de analyse van alle structurerende elementen van Ledegem. Deze bestaat uit het fysisch basissysteem, de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzettingsstructuur en tenslotte de lijninfrastructuren (wegenis, water, spoorwegen, leidingen).

De ruimtelijke structuur is de weerslag van allerlei maatschappelijke processen en ontwikkelingen binnen een fysische context. Anderzijds geeft de ruimtelijke structuur mee richting aan de evolutie van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Tussen de ruimtelijke en functionele structuren is er een sterke wisselwerking en een continu wederzijds beïnvloedingsproces.

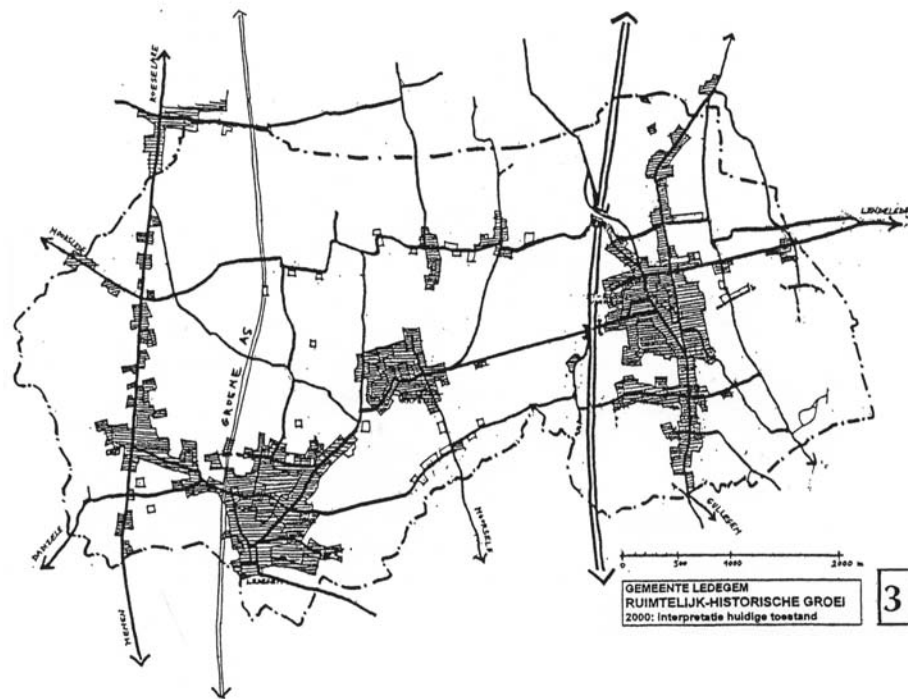
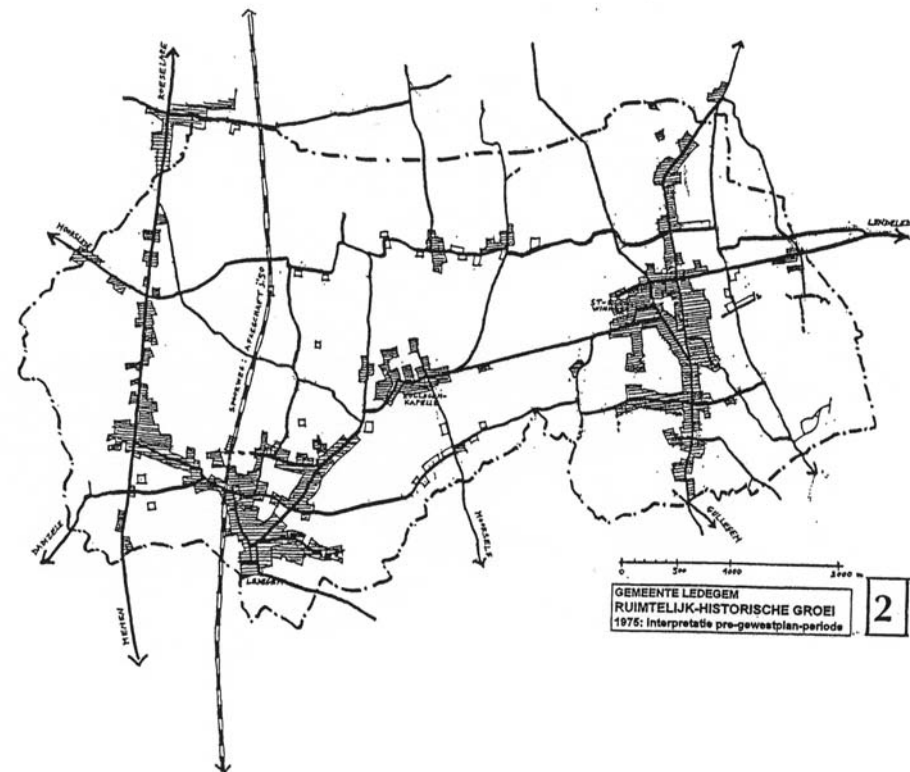
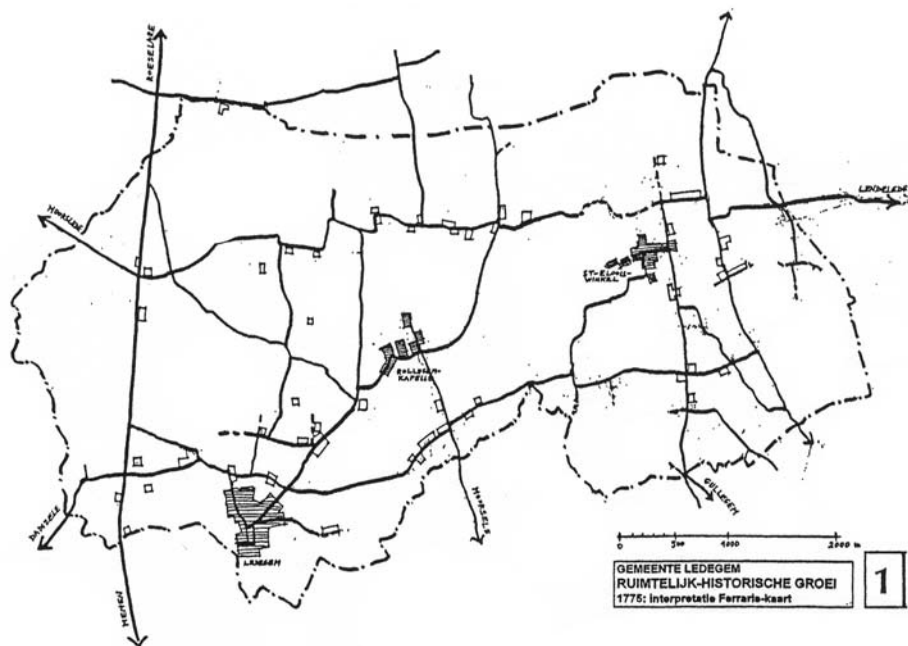
Wanneer deze delen nadien op één kaart worden samengebracht, bekomt men de globale bestaande ruimtelijke structuur op mesoschaal van de gemeente.

3.2.1. RUIMTELIJK HISTORISCHE GROEI

De eerste sporen gaan terug tot in 12^e eeuw waar bronnen de naam Lidingim (Lida-inga-hem = woonplaats van de lieden van Litol?) vermelden. De huidige driebeukige neoromaanse Sint-Jan-de-Doperkerk van Rollegem-Kapelle staat op de plaats van een vroeg-13de-eeuwse Romaanse kerk die in 1620 vergroot werd.

Een bondige analyse van de ruimtelijke historische groei van het huidige Ledegem tijdens de laatste twee eeuwen leert ons het volgende:

1. Ten tijde van de opmaak van de Ferrariskaart (ca. 1775-1778) merken we reeds een zekere ontwikkeling van Ledegem op; in zeer geringe mate ook van Rollegem-Kapelle en van Sint-Eloois-Winkel. De Provinciebaan Roeselare - Menen is reeds aangelegd en langsheen deze weg komt reeds puntsgewijs bebouwing voor. Verspreide bebouwing (vooral in het agrarisch gebied) over het volledige grondgebied is al volop in ontwikkeling en geeft voeding aan het verder ontwikkelen van het lokale wegenpatroon; op bepaalde plaatsen zijn reeds woonlinten en woonkorrels buiten de echte woonconcentraties op te merken.
2. Twee eeuwen later, in de jaren zeventig van de twintigste eeuw, ziet Ledegem er in zijn pre-gewestplan-periode er als volgt uit:
 - De Provinciebaan Roeselare-Menen is reeds in lineaire vorm sterk ontwikkeld.
 - Er is een verbinding ontstaan tussen het uitgewaaierde Ledegem en de lintontwikkeling van de Provinciebaan.
 - De spoorlijn Roeselare - Menen is reeds afgeschaft.
 - Rollegem-Kapelle is nog niet sterk gegroeid.
 - Sint-Eloois-Winkel echter kent een zeer sterke groei die zich vooral manifesteert in een noord-zuidgerichte verlinting.
 - De verspreide bebouwing neemt verder toe. De intussen aangelegde verbindingsweg (Rollegemkapelesestraat) tussen Rollegem-Kapelle en Sint-Eloois-Winkel blijft echter gevrijwaard van lintbebouwing.
3. Ledegem heeft tot op heden volgende ruimtelijke evolutie gekend:
 - de autosnelweg A17 (Doornik-Brugge) heeft een sterk noord-zuidelijke scheidingslijn bewerkstelligd t.a.v. Sint-Eloois-Winkel
 - de vroegere spoorlijn Roeselare - Menen is aan het evolueren tot een recreatief-groen lint.
 - binnen de drie woongebieden heeft zich gestadig een intern opvullingsproces voorgedaan in die mate dat de positief aanvoelende typologie van de 'groene invingering' in het bestaande bebouwingspatroon geleidelijk dreigt verloren te gaan.



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDEGEM

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Ledegem

DEEL 1: KAART 15

GESCHIEDKUNDIGE EVOLUTIE
VAN DE WOONKERNEN



3.2.2. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE DEELSTRUCTUREN OP MESOSCHAAL

3.2.2.1. Nederzettingsstructuur op mesoschaal

MORFOLOGIE

HET BODEMGEBRUIK

De oppervlakte van de bebouwde ruimte bedroeg 411 hectare in 1998. In 1987 was dit 329 hectare. Ledegem heeft een oppervlakte van 2.475 ha. Dit betekent dat momenteel ca. 16% van de totale oppervlakte van Ledegem bebouwd is. In 1987 was dit 13%. Dit betekent een toename van 3% van de bebouwde oppervlakte tijdens de afgelopen 11 jaar. Deze toename is voornamelijk te wijten aan de toename van het aantal gebouwen ten koste van het akkerland.

FUNCTIE	1988		1998		EVOLUTIE 1988-1998
	OPP. (HA)	% AANDEEL	OPP. (HA.)	% AANDEEL	
TOTAAL ONBEOUWDE GROND	2014.9	81%	1924.3	77.7%	-3.7%
Appartementsgebouwen	0.22	0%	1	0%	0%
huizen en hoeven	249.4	10%	296.3	12%	+2%
bijgebouwen met inbegrip van serres	21.2	0.9%	36.8	1.5%	+0.6%
ambachts- en industriegebouwen	25.6	1%	31.3	1.3%	+0.2%
opslagruimten	7.3	0.3%	15.5	0.6%	+0.3%
kantoren	0.5	0%	1	0%	0%
gebouwen met handelsbestemming	12.9	0.5%	15.7	0.6%	+0.1%
openbare gebouwen	0.1	0%	0.6	0%	0%
- nutsvoorzieningen	0.2	0%	0.6	0%	0%
- sociale zorg en ziekenzorg	1.5	0.1%	2.1	0.1%	0%
- onderwijs, onderzoek en cultuur	3.2	0.1%	2.8	0.1%	0%
- eredienst	0.6	0%	0.9	0%	0%
- recreatie en sport	4.7	0.2%	5.6	0.2%	0%
- andere	0.7	0%	0.5	0%	0%
TOTAAL BEBOUWDE GROND	329	13.3%	411	16.6%	+3.3%
NIET GEKADASTREERDE OPPERVLAKE	131.8	5.3%	139.9	5.7%	+0.3%
TOTALE OPPERVLAKE LEDEGEM	2475	100%	2475	100%	-

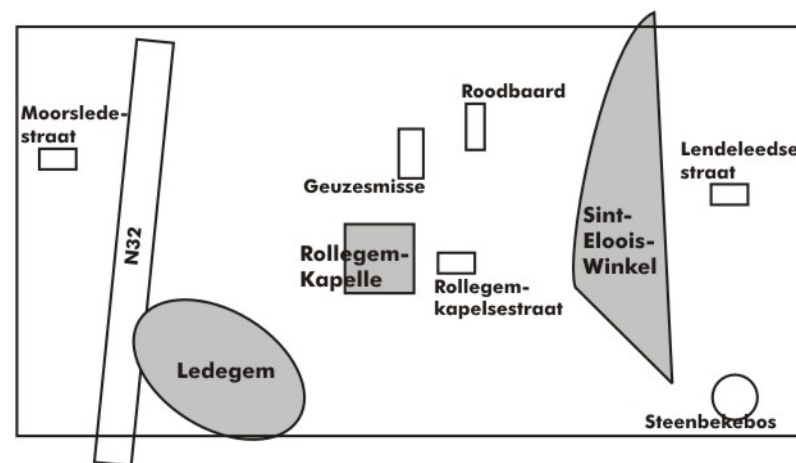
TABEL 6 : GEDETAILLEERDE BODEMBEZETTING LEDEGEM

bron : NIS, Bodembezettingscijfers van 1988 en 1998

GLOBALE STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE RUIMTE:

De gemeente Ledegem telt drie belangrijke **woongebieden** :

- Ledegem-centrum is geënt op de N32 Roeselare-Menen.
- Rollegem-Kapelle heeft zich ontwikkeld langs de verbindingsweg Ledegem-Sint-Eloois-Winkel. Langs deze wegen komt dan ook de oudste bebouwing voor. Rollegem-Kapelle is de kleinste deelgemeente en beschikt over weinig voorzieningen en kent ook weinig bedrijvigheid.
- Sint-Eloois-Winkel heeft zich als lintdorp ontwikkeld langs de verbindingsweg Gullegem en Izegem. Het centrum heeft heel wat bedrijvigheden. Ook bij de recente ontwikkeling van het bedrijventerrein ten zuiden van de gemeente vestigden zich enkele grotere bedrijven.



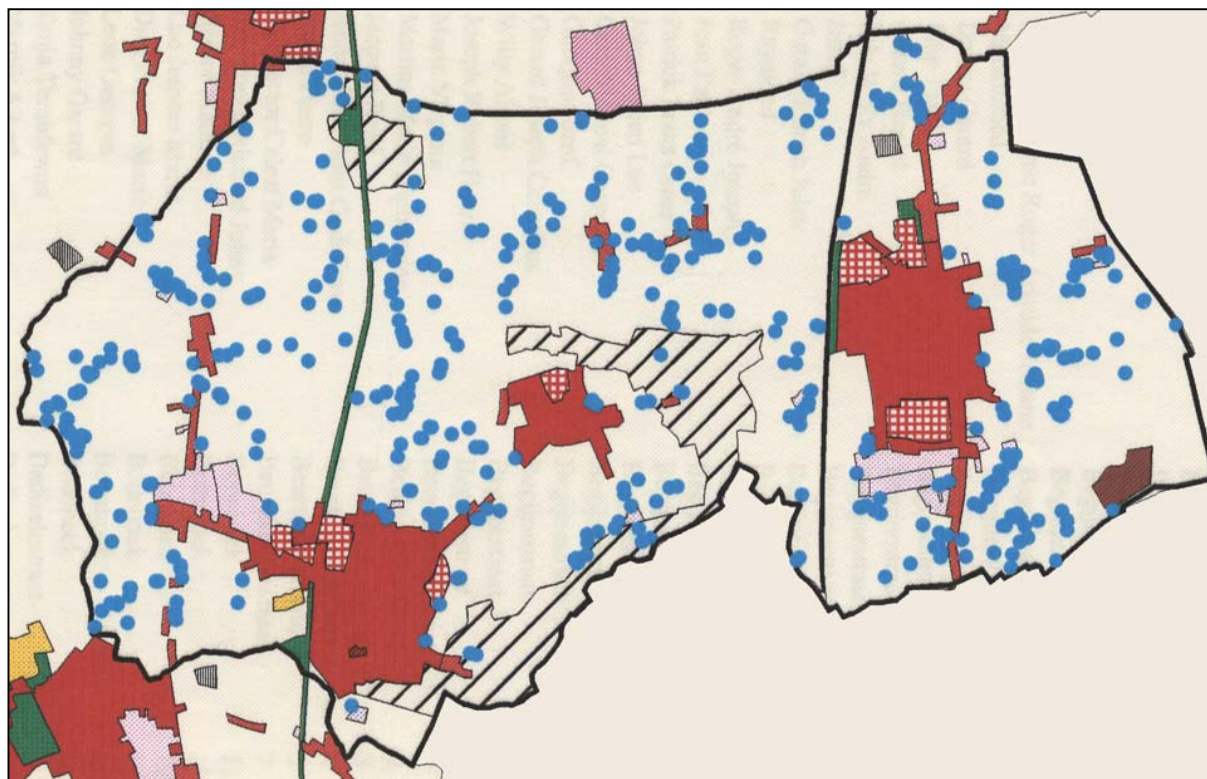
Naast deze bovenvermelde woongebieden heeft Ledegem nog verschillende (juridisch vastgelegde) **woonconcentraties**:

- Geuzesmisse situeert zich ten noorden van Rollegem-Kapelle, er is een verwevenheid van wonen en een drietal bedrijven.
- Roodbaard leunt langs de oostelijke zijde aan bij de Geuzesmisse en is een opvallende concentratie van wonen. Beide concentraties neigen naar elkaar toe te groeien.
- Langs de Rollegemkapelsestraat, tussen Rollegem-Kapelle en Sint-Eloois-Winkel, situeert zich nog een kleine aaneenschakeling van woningen.
- Langs de N32 heeft zich een mengeling van bedrijvigheden en wonen ontwikkeld en heeft aldus een sterke lineaire structuur.
- Moorsledestraat: helemaal in het westen van de gemeente situeert zich grensoverschrijdend met de gemeente Moorslede een woongroepering.
- Steenbekebos is een overblijfsel van een vroeger boscomplex. Momenteel is het uitgroeit tot een residentiële woonwijk met grote vrijstaande woningen tussen de bomen.

- De Lendeledsestraat heeft op de grens met de gemeente Lendeled een concentratie van woningen en één bedrijf. Dit bedrijf heeft door zijn activiteit (herstellen van landbouwmachines) een sterke band met de agrarische sector.

Bovenvermelde woonconcentraties zijn juridisch vastgelegd in het gewestplan, naast deze telt Ledegem nog verscheidene **zonevreemde woningen**.

Op onderstaande kaart krijgt men een beeld van de verspreiding van de zonevreemde woningen. Volgens een ruwe schatting van de gemeente zijn er ca. 475 zonevreemde woningen te Ledegem. Deze liggen sterk verspreid over de gemeente, zonder een duidelijk patroon. Enkel de beekvalleien zijn grotendeels van bebouwing gevrijwaard gebleven. De zonevreemde woningen concentreren zich in hoofdzaak rondom de belangrijkste inval- en verbindingswegen en rondom bestaande (juridische) woonconcentraties, zoals de Geuzesmisse, Roodbaard, Lendeledsestraat.



De hiernaast geplaatste afbeelding geeft een eerste indruk van de bestaande nederzettingsstructuur van Ledegem op basis van het gewestplan en een aanduiding van de zonevreemde woningen. De blauwe stippen zijn een indicatie van de zonevreemde woningen in Ledegem.

De nederzettingstructuur wordt verder uitgediept onder hoofdstuk 3.3, microschaal.

SCHEMA BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR VAN LEDEGEM

De problematiek van zonevrije woningen is tweeledig. Ten eerste werden de vele historisch gegroeide woongroeperingen en solitaire woningen, bij de opstelling van het Gewestplan Roeselare-Tielt, in een juridisch onzekere toestand gebracht. Ten tweede wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geen specifieke strategie voorgesteld om aan het planologisch aspect van de verspreide bebouwing tegemoet te komen. Het decreet van 18 mei 1999 en de wijzigingen van 13 juni 2001, betreffende zonevrije woningen, legden een juridische basis voor de desbetreffende problematiek.

Ledegem telt verscheidene historisch gegroeide zonevrije woonconcentraties. Morfologisch onderscheiden we:

- de lineair gegroeide woongroeperingen, meestal zijn deze ontstaan langsheen inval- of verbindingswegen,
- concentrische woongroeperingen, deze situeren zich meestal bij een kruising van twee wegen,
- tenslotte zijn er de solitaire zonevrije woningen.

Enkele van deze zonevrije woonconcentraties *sluiten aan bij de juridisch vastgelegde woonzones* met landelijk karakter. In dergelijke configuratie onderscheiden we ondermeer:

- ten zuiden van de Lendeledsestraat, aan het kruispunt met de Gootstraat, een concentratie van een 8-tal woningen,
- ten zuiden van de woonzone met landelijk karakter van 'Roodbaard' situeren zich een 7-tal woningen,
- ten zuiden van de woonzone met landelijk karakter van 'Geuzesmisse' situeren zich een 9-tal woningen,
- ten hoogte van de zone voor bedrijven in de Moorsledestraat situeren zich een 9-tal woningen.

Ten tweede hebben we de woonconcentraties die zich niet aansluiten bij een specifieke woonzone. In Ledegem onderscheiden we zo verscheidene *woongroeperingen langsheen verbindingswegen*. Meestal hebben deze een sterke paternosterstructuur. In dergelijke configuratie hebben we de Kleine Izegemsestraat te Sint-Eloois-Winkel, de Zuidhoekweg te Sint-Eloois-Winkel, de Begijnestraat te Ledegem, de Slypsstraat en Kleine Moorsledestraat ten westen van de N32. Alle deze straten hebben verscheidene woongroeperingen van een 3 à 5-tal woningen.

Ten derde zijn er de *solitaire zonevrije woningen*, die verspreid liggen over heel het grondgebied van de gemeente. In Ledegem kan men moeizaam enkele zonevrij-loze zones afbakenen. Het grootste gebied situeert zich rondom Rollegem-Kapelle met twee zuidelijk uitlopers naar de Wulfdambeek, rondom de hoeve 'Oosthove' en ter hoogte van 'De Gavers'.

RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPBOUW

Om een beeld te verkrijgen in de hiërarchie van de drie woongebieden bekijken we onderstaande tabel :

	LEDEGEM	ROLLEGEM-KAPELLE	SINT-ELOOIS-WINKEL
Aantal bewoonde woningen 1991	1.440	494	1.298
Onderwijs: kleuterafdeling	2	1	1 (2 locaties)
Lagere afdeling	2	1	1
Middelbaar onderwijs	-	-	-
andere	-	-	-
Socio-culturele voorzieningen	Cultureel centrum	Hoofdbibliotheek	Cultuurzaal
Administratie	Deze is verhuisd van centrum naar noord-oosten van centrum Ledegem.	Deze is gecentraliseerd in Ledegem	Deze is gecentraliseerd in Ledegem
Socio-medische voorzieningen	Rustoord		
Culturele voorzieningen	Muziekschool en cultureel centrum	De Kobbe	Oud arsenaal + muziekschool Nieuwe cultuurzaal op locatie van Oud gemeentehuis.
OCMW	Op nieuwe locatie van gemeentehuis	-	Serviceflats
Politie	Administratief centrum zone (PZ Grensleie)	-	
Sport-en recreatie	Sporthal Mini-voetbal, volley, judo, tennis (bi) Gezinssport recreatief Voetbalterrein Gemeentelijk speelplein	Sporthal Volley, mini-voetbal, tennis	Sporthal Basket, volley, mini-voetbal, turnen, judo, tennis Voetbalterrein Gemeentelijk speelplein

HUISVESTING

Om tot een woonplan te komen zal de gemeente een viertal fasen doorlopen. Een eerste theoretische fase is de analysefase van de bestaande toestand, welke een beeld moet geven over de woonsituatie van de gemeente en de evoluties die aan de gang zijn. Een tweede stap is het vertalen van een visie in doelstellingen, deze wordt dan omgezet in een actieprogramma (stap 3). Tenslotte wordt het hele proces geëvalueerd en eventueel bijgestuurd (stap 4).

Onderstaande onderzoeken geven een beeld op de woonevoluties de afgelopen tien jaar.

Aantal woningen - huishoudens

In 1991 telde Ledegem 3.232 bewoonde woningen; het aantal huishoudens bedroeg in hetzelfde jaar 3.253. In 2001 bedroeg het aantal woningen 3.493. Het aantal huishoudens was gestegen tot 3.536. Het totaal aantal huishoudens op 1 januari 2003 bedroeg 3.535. In de periode 1991-2003 kwamen er 282 huishoudens bij.

Sociale huisvesting

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het sociaal woningaanbod tot 01 januari 2001 :

Totale woningaanbod	LEDEGEM : 1.581		ROLLEGEM-KAPELLE : 536		ST.-ELOOIS-WINKEL : 1.419	
	ABSOLUUT	%	ABSOLUUT	%	ABSOLUUT	%
Sociale koop- en huurwoningen	179	11,3 %	81	15,1 %	179	12,6 %
Seniorenwoningen	135	8,5 %	8	1,5 %	20	1,4 %
Sociale kavels	104	6,6 %	9	1,7 %	121	8,5 %
Gepland					24	

TABEL 7 : SOCIAAL WONINGAANBOD

Bron : Gegevens gemeente – WVI, 01-01-2001

Leeftijd en kwaliteit van de woningen

Onderstaande gegevens tonen aan dat Ledegem kampt met een vrij oud patrimonium. Vooral in de verspreide bebouwing rond Ledegem en Rollegem-Kapelle is het aandeel oude woningen zeer hoog (> 45%). Ook in Ledegem-kern, in de straten met de dichtste bebouwing, is het aandeel oude woningen vrij hoog.

IN % VAN HET AANTAL BEWOONDE WONINGEN	VOOR 1919	1919-1945	TOTAAL VOOR 1946
Ledegem	14,4%	19,2%	33,5%
Rollegem-Kapelle	20,9%	10,1%	31,0%
Sint-Eloois-Winkel	11,9%	13,1%	25,0%
Totaal gemeente Ledegem	14,4%	15,4%	29,7%
Arrondissement Roeselare	11,4%	19,0%	30,4%
Provincie West-Vlaanderen	14,8%	15,4%	30,2%

TABEL 8 : OUDERDOM VAN DE WONINGEN

Bron : NIS, volkstelling 1991

Ook de cijfers inzake kwaliteit van het woningbestand in de regio en Ledegem geven duidelijk een probleem weer in vergelijking met de rest van Vlaanderen.

Vlaams gewest	13,8%	
Provincie W-VI	18,4%	
Arr. Roeselare-Tielt	21,5%	
Ledegem	22,5%	726

TABEL 9 : WONINGEN ZONDER KLEIN COMFORT

Bron : NIS, volkstelling 1991

Geplande projecten

Volgens het BPA nr.4 bis heeft Sint-Eloois-Winkel ontwikkelingsmogelijkheden voor ca. 120 woningen (met een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare), waarvan een 24-tal sociale huur- en koopwoningen. Dit deelgebied ziet de gemeente te ontwikkelen in drie fasen met telkens een realisatie van 40 wooneenheden.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gerealiseerde en de te realiseren projecten binnen de sociale huisvesting :

	GEREALISEERD			GEPLANDE PROJECTEN	
	HUUR/KOOPWONINGEN	SENIORENWONINGEN	KAVELS	HUUR/KOOPWONINGEN	SENIORENWONINGEN
LEDEGEM	177	114	88	#	11**
ROLLEGEM-KAPELLE	79	8	9	#	
SINT-ELOOIS-WINKEL	29	20	121	24*	20***
TOTAAL	285	142	218	24	31

TABEL 10 : RECENTE EN GEPLANDE SOCIALE HUISVESTINGSPROJECTEN

- * Het BPA nr.4 bis, Uitbreiding zuid, deel 2 art.15 voorziet een oppervlakte van 6,82 ha, waarvan 20% voor sociale huisvesting zal worden voorzien. Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 23 oktober 2000.
- ** 11 seniorenwoningen werden recent uitgevoerd door 'De Mandel'
- *** 20 serviceflats voor rekening van het rusthuis Rustenhove werden recent uitgevoerd
- # De sociale bouwmaatschappij De Mandel heeft in Ledegem 21 loten (zie kaart 22) en in Rollegem-Kapelle 11 loten (zie kaart 23) voor sociale woningen bevrozen tot na 2007.

Leegstand

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de leegstaande en verwaarloosde woningen te Ledegem. De meeste leegstand komt voor in deze straten waar zich de oudste bebouwing concentreert. Leegstand buiten de woonconcentraties komt in hoofdzaak voor langsheen de voornaamste (oude) invalswegen.

	2001	2002	2003	2004		
Leegstand	68	63	50	37	Ledegem	17
					Rollegem-Kapelle	3
					Sint-Eloois-Winkel	13
					Provinciebaan	4
Verwaarlozing	12	7	6	3		
onbewoonbaar	0	2	3	3		

TABEL 11 : EVOLUTIE VAN DE LEEGSTAND

Bron : *Gegevens Huisvestingsdienst regio Izegem*

Er is een daling waar te nemen inzake leegstand en verwaarlozing. Dit is in hoofdzaak te verklaren door het feit dat er na een eerste inventarisatie, eind jaren '90, onvoldoende tijd was bij de gemeentelijke technische dienst om jaarlijks een nieuwe controle te doen op het terrein. De langdurige leegstand is gedaald tot 1% van het woningbestand.

De Gemeente Ledegem besliste om het beheer van de inventaris leegstand en verkrotting over te dragen aan de Huisvestingsdienst Regio Izegem en formeel geregeld in een overeenkomst met het Ministerie van Woonbeleid. Hierdoor zal nauwgezetter kunnen geïnventariseerd worden.

Gezien de wijziging van de Vlaamse wetgeving ter zake, besliste de gemeente Ledegem in de gemeenteraad van 24 maart 2005 het beheer van de inventaris leegstand en verkrotting terug over te dragen aan het Vlaams Gewest. Tijdens dezelfde gemeenteraad werd een eigen gemeentelijk reglement ter bestrijding van de leegstand en verkrotting voorgelegd en goedgekeurd.

Recente bouwactiviteiten

In het verleden leverde de gemeente inspanningen om de woondichtheid te verhogen door inbreidingsgericht projecten te realiseren. Zo realiseerde de gemeente in de jaren '90, in samenwerking met de WIH-WVI en bouwpromotor, een woonerf 'De Kempkens' van 16 woningen op 0,5ha en een woonwijk van 20 woongelegenheden op 1,3ha ter hoogte van de sporthal van Ledegem-kern. Op 'de Plaetse' werd het project Clicon gerealiseerd, waar in twee fasen respectievelijk 5 en 8 appartementen werden gerealiseerd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de recente bouwactiviteiten te Ledegem.

	1998	1999	2000	Totaal
Nieuwbouw in verkaveling	7	20	5	32
Nieuwbouw buiten verkaveling	7	15	15	37
Appartementen in verkaveling	2			2
Appartementen buiten verkaveling	24			24
Sociale woningen	8			8
Verbouwingen	27	24	35	86
Andere	27			27
Totaal	75	35	20	130

TABEL 12 : RECENTE BOUWACTIVITEITEN IN LEDEGEM

Bron : gegevens gemeente

Het aantal verbouwingen concurreert sterk met het aantal nieuwbouwwoningen. Er is een stijging van het aantal verbouwingen de twee laatste jaren, deze trend zal zich waarschijnlijk nog verder zetten. Dit fenomeen deed zich ook al voor in de periode 1991-1998.

Uit de aard van de bouwactiviteiten blijkt dat er vaak van 2 woongelegenheden 1 wordt gemaakt, zo verminderde het aantal woongelegenheden met 27 eenheden in de periode 1995-2002. Anderzijds vermeerde het aantal wooneenheden in dezelfde periode, door het bouwen van appartementen, met 47 eenheden. Er was in deze periode een verdichting van ca. 20 woongelegenheden.

Huidig gemeentelijk huisvestingsbeleid

Op 24 oktober 2003 besliste de Vlaamse regering om het project 'Lokaal woonbeleid cluster Izegem' te erkennen en te subsidiëren als pilootproject met het doel te sleutelen aan wonen in de gemeenten Izegem, Ledegem, Ingelmunster en Oostrozebeke. Bijkomende financiële inspanningen van de gemeenten zelf en van het Provinciebestuur zorgen er voor dat dit project vanaf 1 februari 2004 van start gaat.

De gemeente Ledegem was één van de eerste gemeenten die inging op het aanbod van de Provincie West-Vlaanderen en van de Huisvestingsdienst Regio Izegem om een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten voor de realisatie van verschillende initiatieven op het vlak van huisvesting. Deze initiatieven omvatten ondermeer:

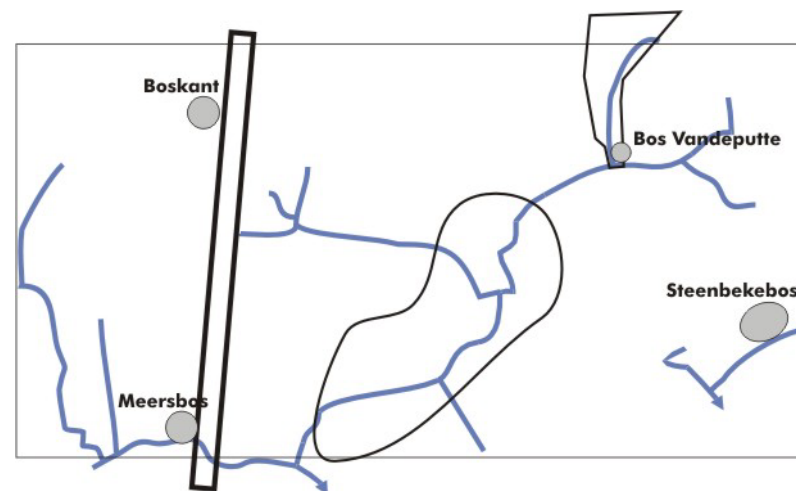
1. De woonwinkel geeft informatie aan de bewoners in verband met wonen, begeleidt bij het invullen van premieaanvragen en woonaanvragen voor prioritaire doelgroepen.
2. Door kwaliteitsbewaking wil de gemeente werk maken van een betere woonkwaliteit. Dit zal gebeuren via een tweesparenbeleid. Enerzijds door het invoeren van drie nieuwe premies die de eigenaars moet stimuleren om bestaande woningen aan te kopen en te verbeteren: een gemeentelijke aankooppremie, een gemeentelijke verbeteringspremie voor woningen en een aanpassingspremie voor woningen van bejaarden en personen met een handicap. Anderzijds door een consequente bestrijding van leegstand en verkrotting. Er moet vermeden worden dat woningen meer dan 1 jaar leegstaan. Huurwoningen van een slechte kwaliteit moeten gesaneerd worden.
3. Lokaal woonoverleg: de Vlaamse overheid geeft de gemeenten de verantwoordelijkheid om het huisvestingsbeleid op hun grondgebied te coördineren. Er wordt samengewerkt met andere diensten en organisaties zoals OCMW en sociale huisvestingsmaatschappijen.

3.2.2.2. Natuurlijke - landschappelijke structuur op mesoschaal

Op het grondgebied van Ledegem treft men hoofdzakelijk zandleemgronden aan. De beekdalbodems bestaan hoofdzakelijk uit klei.

De gemeente kent een weinig dominant reliëf: Ledegem is het laagst gelegen (20m), gevolgd door Rollegem-Kapelle (22,5m) en Sint-Eloois-Winkel (25 tot 27,5m). Het reliëf is derhalve vrij vlak. Enkel aan de randen van de gemeente worden hoger gelegen gedeeltes aangetroffen: ten zuiden en ten westen van Sint-Eloois-Winkel (40m) en ten zuidwesten van Ledegem (41 m).

De beken in Ledegem wateren via de Heulebeek af naar de Leie. Belangrijke beken met bijhorende beekvalleien zijn de Koolsdambeek, de Wulfdambeek, de Vlinderbeek, de Harelbeek, de Papelandbeek en de Heulebeek.



Vele weilanden werden na drainage als akker in gebruik genomen, waardoor de beekvalleien in het landschap niet altijd zichtbaar zijn. Toch komen er hier en daar nog enkele restanten voor met bijhorende natuurwaarden. Er zijn twee belangrijke meersgebieden te Ledegem, met name 'De Gavers' ter hoogte van de Wulfdambeek en het meersgebied ter hoogte van de Heulebeek palend aan het Meersbos. Deze gebieden vormen ook een risicogebied voor overstromingen (cfr. gis.VI). Vooral de omgeving van de Koolsdambeek, de Wulfdambeek en de Vlinderbeek is rijk aan lijn- en puntvormige landschapselementen.

Ten tijde van Ferraris (1778) was Ledegem rijker aan bossen dan nu het geval is: er kwamen meerdere bosgebieden voor en het Steenbekebos maakte deel uit van een groter boscomplex. De matig vochtige bossen kwamen het eerst in aanmerking voor ontginning ten behoeve van de landbouw. Grote ontginningsgolven kwamen voor tijdens het Oostenrijkse bestuur en tijdens de eerste Wereldoorlog. De oorspronkelijke bossen zijn nagenoeg geheel verdwenen op enkele relictten na. Deze restanten hebben hoe dan ook een belangrijke waarde voor het natuurbehoud. Door hun geringe oppervlakte zijn ze juist heel kwetsbaar. De belangrijkste restanten voor Ledegem zijn :

- "Bos Vandeputte" ten noorden van Sint-Eloois-Winkel
- "Steenbekebos" (woonbos), ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel
- "Meersbos" is een klein bosje gelegen langs de oude spoorwegzate in zuidelijke richting.

- “De Boskant” (Berghmansbos) is gesitueerd in het noorden van de gemeente langsheen de spoorwegzate. Langsheen het aangelegde fiets- wandelpad op de afgedankte spoorwegberm treft men een beplanting aan eigen aan spoorwegbermen. Tevens treft men in de nabijheid van de spoorwegzate enkel biologisch waardevolle gebieden: de aanpalende weilanden aan het ‘Boskant’ en de meersgronden palend aan het Meersbos. Een ander vermeldingswaardig natuurelement in de omgeving van de spoorwegzate , naast de aanwezige bossen, is ‘vijver Dumoulin’.
- Al deze voornoemde natuurrestanten bezitten een zekere soortendiversiteit die (zeer) waardevol is.
- Ook komen er recent aangeplante bossen voor: bos Maes, ca. 3ha en bos Verschuere ca. 0,5 ha; deze zijn privé.

3.2.2.3. Agrarische structuur op mesoschaal

De landbouwtyperingskaarten, opgesteld door het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Aminal-afdeling Land, geeft een waardering van de gronden vanuit agrarisch standpunt . Uit kaart 16 blijkt dat Ledegem over voor de landbouw waardevolle tot zeer waardevolle landbouwgronden beschikt.

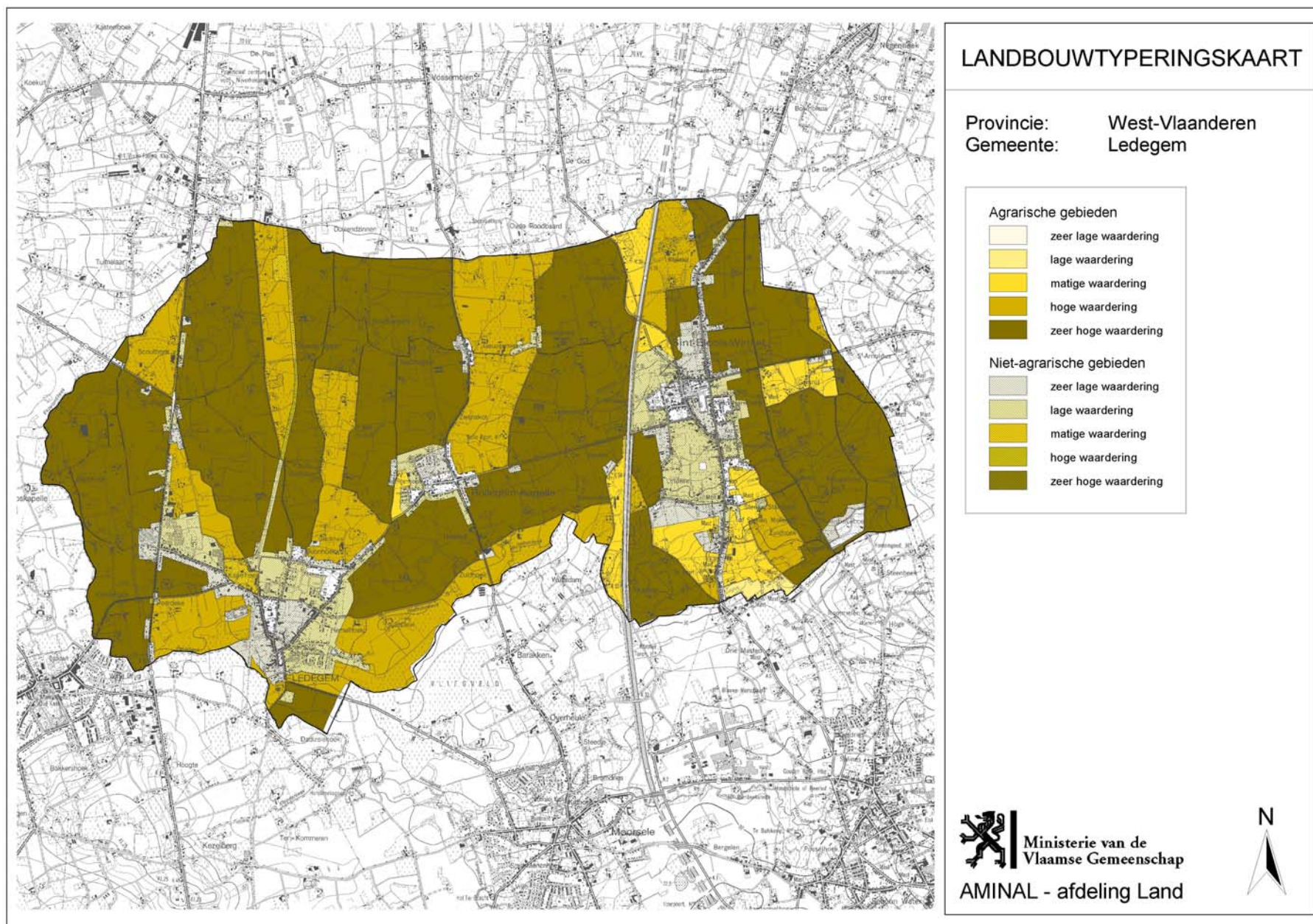
Hieronder wordt een evolutie weergegeven van het grondgebruik in de open ruimte van de gemeente.

	1980		1992		1998	
	HECTARE	%	HECTARE	%	HECTARE	%
akkerland	1521	61.45	1395	56.34	1358	54.84
grasland	500	20.17	509	20.56	496	20.03
boomgaarden	17	0.29	5	0.2	5	0.2
tuinen en parken	7	0.71	11	0.44	10	0.40
bossen	16	0.63	12	0.48	10	0.40
woeste gronden	8	0.31	1	0.04	0.6	0.02
recreatie en infrastructures	15	0.6	16	0.65	15	0.60
andere	18	0.74	25	1.01	27	1.09
totaal onbebouwd	2102	84.9	1975	80.0	1922	77.62
overige (o.m. bebouwd)	286	11.54	485	19.19	554	22.3
TOTAAL	2476	100	2476	100	2476	100

TABEL 13 : GEBRUIK VAN GRONDEN BINNEN DE GEMEENTE LEDEGEM

Bron : NIS, statistiek van de bodembezetting

Op het vlak van akkerland - grasland - recreatie en infrastructures zijn er geen noemenswaardige verschuivingen vast te stellen. De overige zijn hetzij in sterke mate afgenomen (tuinen en parken - woeste gronden - bossen) hetzij toegenomen (tuinen en parken - andere – overige) (o.m. bebouwd).



KAART 16 : LANDBOUWTYPERINGSKAART

Onderstaande tabel geeft een beeld van de economische activiteit op het vlak van de landbouw te Ledegem.

	1980	1990	1999
TOTAAL AANTAL BEDRIJVEN	195	180	145
CULTUURGRONDEN	1749,10 ha	1780,49 ha	1742 ha
WEILAND + GRASLAND	667.52 ha	685.21 ha	651.63 ha
ONDER GLAS OF PLASTIEK	3.66 ha	5.98 ha	6.46 ha
GEMIDDELDDE OPPERVLAKE PER BEDRIJF	9,0 HA PER BEDRIJF	9,9 HA PER BEDRIJF	12,0 HA PER BEDRIJF

TABEL 14 : GEBRUIK VAN LANDBOUWGRONDEN

Bron : NIS, Landbouwstatistieken

Uit de tabel leiden we af dat het aantal landbouwbedrijven sterk is afgenomen, maar de gemiddelde oppervlakte per bedrijf is toegenomen. Wat het gebruik van de gronden betreft is het aantal wei- en graslanden lichtjes afgenomen. Het kweken onder glas of plastic daarentegen is in de laatste 18 jaar verdubbeld. De grootte van de bedrijven is dus toegenomen, wat te maken heeft met de economische leefbaarheid van een bedrijf.

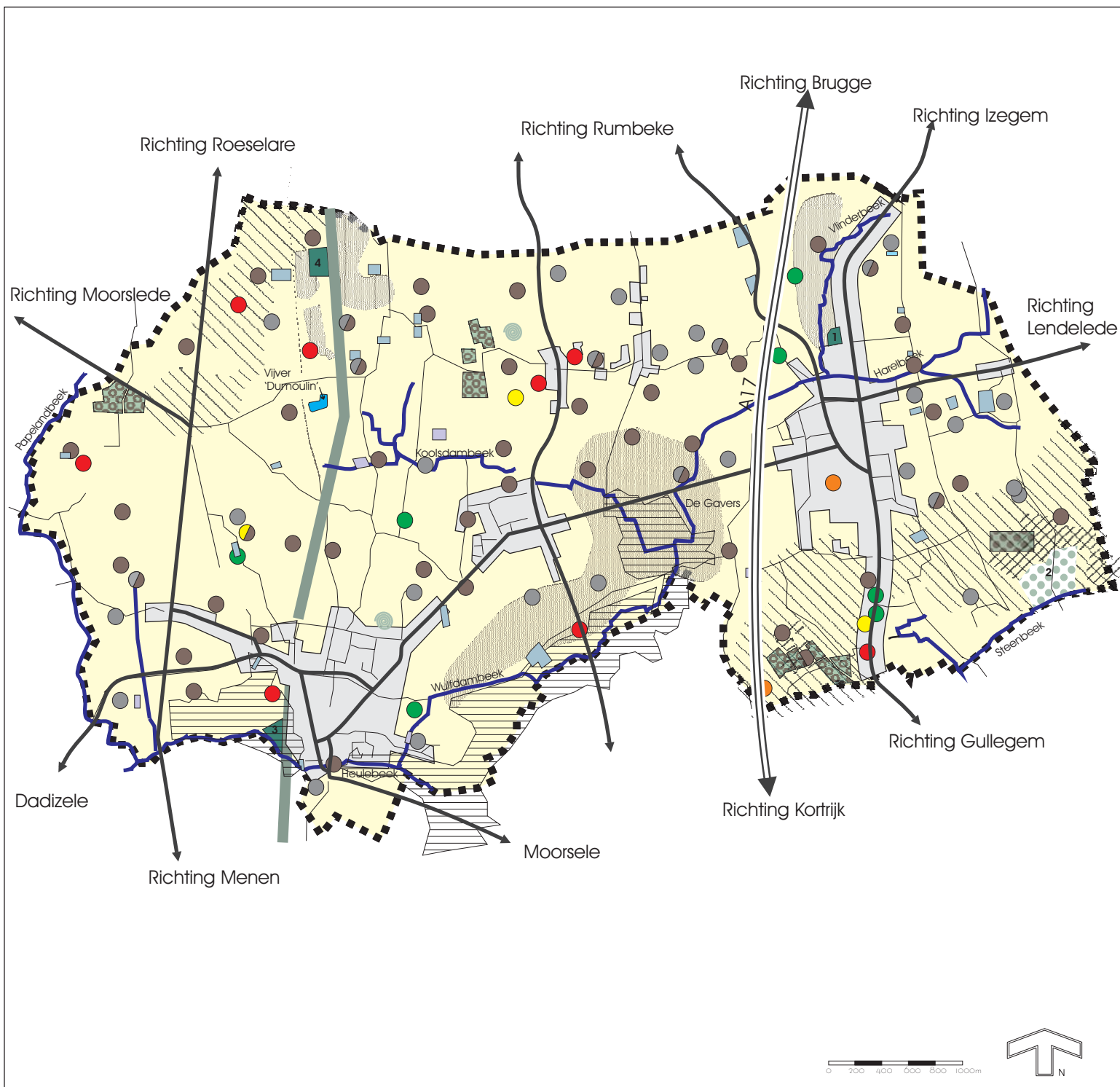
	STUKS - 1980	STUKS - 1999	BEDRIJVEN - 1980	BEDRIJVEN - 1999
RUNDEREN	4.597	4.614	138	84
VARKENS	31.872	38.978	101	40
SCHAPEN	159	267	16	13
GEITEN	15	12	5	2
PLUIMVEE	80.131	48.318	32	6
HOEFDIEREN	40	20	31	9
ANDERE	144	14	-	-

TABEL 15 : EVOLUTIE VEESTAPEL

Bron : NIS, Landbouwstatistieken

Uit bovenstaande tabel blijkt dat vooral de varkens- en schapenteelt is aangegroeid, het aantal bedrijven actief in deze sector is echter sterk afgenomen. Dit betekent de intensiteit van de bedrijvigheid sterk is toegenomen, zo is de varkenteelt van ca. 315 varkens per bedrijf geëvolueerd naar 975 per bedrijf. Ook in de pluimveesector is een sterke intencifiëring merkbaar, er zijn er in 1999 4 maal zoveel kippen aanwezig per bedrijf ten aanzien van 1980.

Op kaart 17 wordt een overzicht gegeven van de agrarische bedrijven, opgedeeld volgens hun activiteit. Ook het bodemgebruik is gevisualiseerd. Uit deze kaart blijkt het gebrek aan structuur binnen de agrarische activiteiten. De bedrijven liggen verspreid over het hele grondgebied van de gemeente. Ook het bodemgebruik is zeer versnipperd.



Legende

Agrarische bedrijven:

- rundveebedrijven
- varkensweker
- pluimvee
- serres voor groenten of planten
- plastictunnels
- fruitweker
- boomweker (niet vergund)
- groentekweker
- gemengde bedrijven

aan de landbouw toeleverende bedrijven:

- risicogebied voor overstromingen (cfr.gis.VL)
- gemengd akker- en weiland
- recente bosaanplantingen
- bos: 1: 'Vandeputte'
- 2: Steenbekebos = woonbos
- 3: Meersbos
- 4: Boskant
- landschappelijk waardevolle gebieden
- hoofdwegen
- lokale wegenis
- beken
- woonkernen
- reliëf 30m
- reliëf 40m

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 17

**Bestaande natuurlijke-
landschappelijke-agrarische structuur**

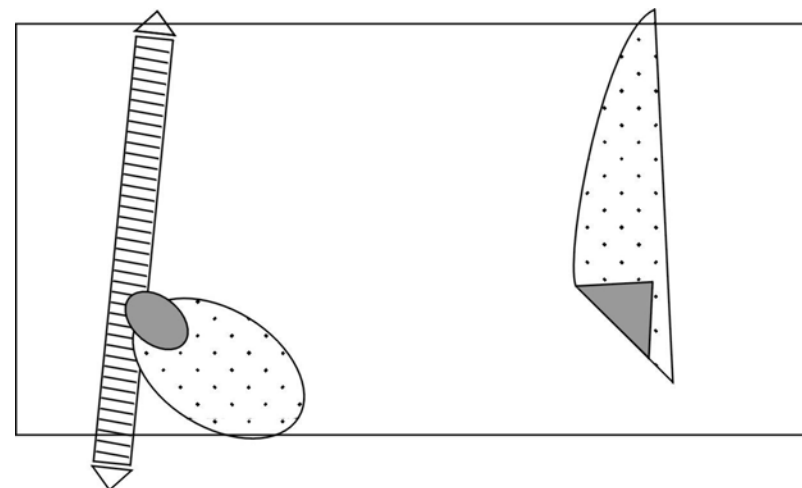


3.2.2.4. Ruimtelijke-economische structuur op mesoschaal

ANALYSE VAN DE BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

In het totaal beschikt Ledegem over een oppervlakte aan ambachtelijke zone van 59,6 hectare. Dit is ca. 2,4 % van de totale grondoppervlakte van de gemeente Ledegem. Hiervan is 19,5 hectare ambachtelijke zone met L.O.-karakter¹¹. Het grootste deel van de bestemde terreinen (41,1 hectare) ligt in een grotere aaneengesloten zone voor bedrijven. De overige (kleinere) oppervlakten liggen verspreid over de gemeente.

De twee voornaamste bedrijventerreinen situeren zich enerzijds ten westen van de kern van Ledegem en anderzijds ten zuiden van de kern van Sint-Eloois-Winkel. Beide terreinen zijn juridisch vastgelegd in het gewestplan. Bij een recente gewestplanwijziging (dec. 1998) is voor beide bedrijventerreinen een bijkomende zone met openbaar karakter voorzien.



Het bedrijventerrein te Ledegem, ten noordwesten van de Fabriekslaan-Slypsstraat, heeft een oppervlakte van 8,8 hectare en is momenteel volledig volzet. Het aangrenzende L.O.-gedeelte heeft een oppervlakte van 12,8 hectare, waarvan 2 hectare nog vrij is en in ontwikkeling.

Het bedrijventerrein ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel, heeft een oppervlakte van 12,9 hectare en is volledig ingenomen op 0,4 hectare na. Het L.O.-gedeelte heeft een oppervlakte van 6,6 hectare, ook deze zone is in ontwikkeling. Eind 2004 is er nog slechts 0,6 hectare vrij.

Een derde belangrijke locatie met bedrijvigheid is de kleinhandelsconcentratie aan de N32. Langs de N32 zijn er een 23-tal bedrijven gevestigd: 16 van deze bedrijven hebben een activiteit in de autosector (carrosserie, autohandel e.d.). De overige activiteiten zijn zeer divers. Verscheidene van deze bedrijven zijn zonevreemd.

Verder zijn er nog verschillende geïsoleerde bedrijven die juridisch vastgelegd zijn in het gewestplan en/of BPA en liggen verspreid over de gemeente. Veelal zijn deze bedrijvenszones niet volledig benut. Gezien de eigendomsstructuur van deze bedrijvenszones is het echter

¹¹ Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter.

ook niet realistisch deze niet benutte oppervlakten bij het aanbod aan bedrijventerreinen van de gemeente te rekenen (zie ook tabel 27 in paragraaf 4.2.1 omtrent de analyse van het aanbod aan bedrijventerreinen).

Onderstaande tabel geeft een overzicht met de oppervlaktes van alle juridisch vastgelegde bedrijventerreinen en hun bezettingsgraad. De grotere aaneengesloten bedrijvenzones van Ledegem (Fabriekslaan) en Sint-Eloois-Winkel zijn in vet aangegeven. De kleinere bedrijventerreinen, omvatten meestal één bedrijf. Het grondgebruik van bijna alle bedrijventerreinen kan nog beter worden geoptimaliseerd.

LOCATIE	OPPERVLAKTE (HA)	BEZETTINGSGRAAD	VRIJ (HA)	NIET BESCHIKBAAR (HA)
Provinciebaan	0,70	100%	-	0,18 (in eigendom van het bedrijf)
Moorsledestraat	0,59	100%	-	
Provinciebaan	0,28	30%	-	
Fabriekslaan	8,83	100%	-	
Fabriekslaan L.O.	12,79	80%	2,08 (in ontwikkeling)	
Begijnestraat	0,38	100%	-	
Roeselarestraat	0,10	100%	-	
Moorseelsestraat	0,86	100%	-	
Sint-Eloois-Winkel zuid 1	9,16	100%	-	
Sint-Eloois-Winkel L.O.	6,66	90%	0,61 (in ontwikkeling)	
Sint-Eloois-Winkel zuid 2	3,71	90%	0,40 (in ontwikkeling)	
BPA-Den Abeel	3,21	100%	-	0,79 (ander gebruik: woning)
Tuileboomstraat 1	0,37	50%	0,19 (landbouwgebruik)	
Tuileboomstraat 2	0,79	100%	-	
Gullegemsestraat N 1	0,27	100%	-	
Gullegemsestraat N 2	0,84	100%	-	
Gootstraat	0,41	100%	-	
Lendeleedsestraat	0,26	0%	0,26 (landbouwgebruik)	
Leugenstraat	0,26	0%	0,26 (landbouwgebruik)	
Izegemsestraat	0,97	100%	-	
Schardauwstraat 2	0,56	100%	-	
Schardauwstraat 1	0,37	100%	-	
Sectoraal BPA	6,34	100%	-	
TOTAAL	59,62		4,55	

TABEL 16 : BEZETTING VAN DE BEDRIJVENTERREINEN



Legende

Opp. = oppervlakte bedrijventerrein in casu

bezet = oppervlakte ingenomen door
bedrijfsactiviteiten

vrij-i.o. = vrijliggend deel is in ontwikkeling

vrij-eig. = deel niet in gebruik maar in eigendom
van het bedrijf

vrij-lb. = deel gebruikt voor de landbouw

vrij-ag. = ander gebruik

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 18

**Graad van bezetting van
bedrijventerreinen**



EVOLUTIE VAN DE BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geschiedkundige evolutie inzake de bestemming van bedrijventerreinen vanaf de juridische vastlegging van het gewestplan in 1978.

	1979 (GEWESTPLAN)	1998 (HERZIENING GEWESTPLAN)	2001	2003
Ledegem Fabriekslaan-Slypsstraat	8,83 ha	12,79 ha		
Sint-Eloois-Winkel	12,87 ha	6,66 ha		
BPA Den Abeel			3,21 ha	
Overige verspreid over de gemeente	8,91 ha			
Sectoraal BPA				6,34 ha
TOTAAL	30,60 ha	19,46 ha	3,21 ha	6,34 ha

TABEL 17 : EVOLUTIE VAN DE BEDRIJVENTERREINEN

ANALYSE VAN DE ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Volgende kaart geeft een overzicht van de zonevrije bedrijven binnen de gemeente. De 13 zonevrije bedrijven die via het sectorale BPA zijn goedgekeurd werden aangeduid (cfr. studie WVI in paragraaf 2.5.6).

Ledegem telt in totaal 85 zonevrije bedrijven en 33 potentieel zonevrije bedrijven (dit zijn bedrijven die op basis van de bestaande toestand zone-eigen zijn, maar die bij eventuele uitbreiding zonevrij zouden worden). Dit betekent dat er nog ca. 70 zonevrije bedrijven een kader voor hun zonevrijheid moeten krijgen via het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Het antwoord op deze problematiek zal variëren naargelang de ruimtelijke entiteit (deelruimte) waarbinnen het bedrijf zich bevindt. In de sectorale benadering van de economische bedrijvigheid van de WVI wordt een beleidsvisie naar voor gebracht per ruimtelijke entiteit. In alle entiteiten kunnen de bestaande bedrijven zich verder ontwikkelen, al dan niet gekoppeld aan randvoorwaarden.



Legende

- Zonevreemd bedrijf
- potentieel zonevreemd
- zonevreemd bedrijf, opgenomen in sectoraal BPA M.B.: 20-02-2003

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 19

Situering zonevreemde bedrijven



3.2.2.5. Lijninfrastructuren op mesoschaal

Opvallend voor de gemeente Ledegem zijn een 5-tal noord-zuid lijninfrastructuren :

- Een eerste is de A 17 (E403), welke de gemeente doorsnijdt en op twee plaatsen wordt overbrugd. Op het grondgebied van de gemeente is er geen aansluiting op deze hoofdweg.
- De N 32 geeft een verbinding met de A19, die op zijn beurt een verbinding geeft met de A 17 (E 403) en is dus derhalve de belangrijkste weg en economische drager bij uitstek.
- Een derde noord-zuid as is de verbindingsweg Rumbeke - Wevelgem via Rollegem-Kapelle.
- De vierde as is de verbindingsweg Izegem - Gullegem, langs deze as heeft zich Sint-Eloois-Winkel ontwikkeld.
- De vijfde noord-zuid as is de oude spoorwegbedding, die momenteel gebruikt wordt als fiets-wandelas.
- Een andere belangrijke inter-gemeentelijke weg verbindt van west naar oost Dadizele via Ledegem - Rollegem-Kapelle - Sint-Eloois-Winkel met Lendeledede.

Aan de hand van bestaande planningsdocumenten kan reeds een basis gelegd worden voor een categorisering van de lokale wegen. De herstructurering van de N32, volgens Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan secundaire weg categorie 2, zal in overleg met de provincie op gemeentelijk vlak gebeuren.

3.2.2.6. Recreatieve structuur op mesoschaal

Op het recreatieve vlak zijn er in de gemeente volgende elementen terug te vinden. De bestaande spoorwegzate is de meest ontwikkelde mogelijkheid voor recreatief fietsen en wandelen in Ledegem en geeft verbinding met de naburige gemeenten.

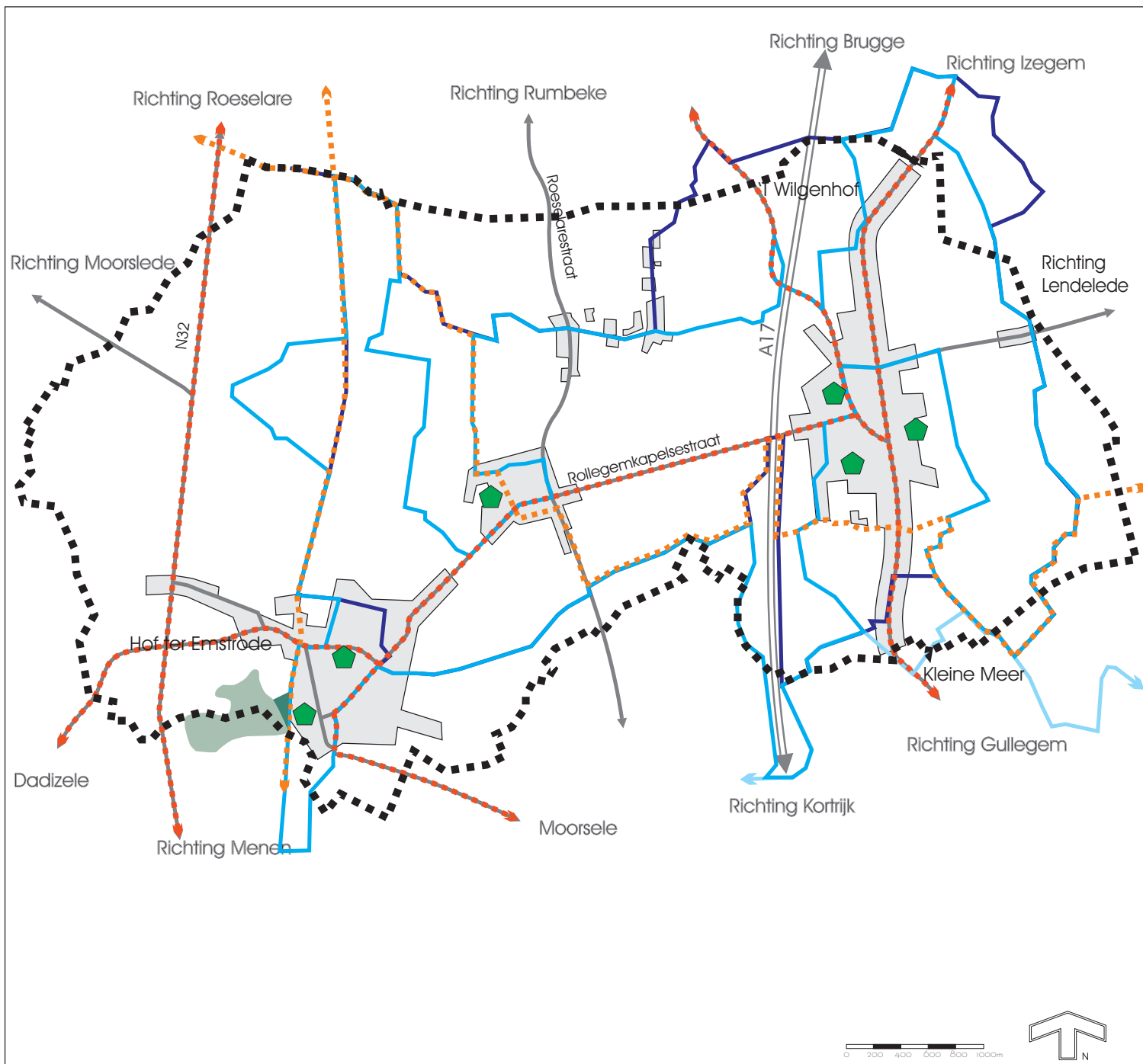
Op het grondgebied van Ledegem zijn er nog verscheidene andere fiets- en wandelroutes, zoals de Kapellekesroute, Pereboompad, ... Op deze routes sluiten verscheidene landelijke horecazaken met recreatiemogelijkheden aan :

- In het zuidenwesten van de gemeente bevindt zich het 'Hof ter Emstrode' welke gelegen is langsheen de oude spoorwegzate. Deze locatie biedt ook de mogelijkheid tot recreatief vissen. Deze site bevindt zich in een geëigende recreatieve zone.
- In het zuid-oosten bevindt zich het 'Kleine Meer', gelegen langs de Zuidhoekstraat, op de grens met de gemeente Gullegem.
- Het 't Wilgenhof bevindt zich in het noordoosten en biedt tevens de mogelijkheid tot manègeactiviteiten. Deze laatste twee situeren zich in agrarisch gebied, volgens de Gewestplanzoning.

Iedere deelgemeente beschikt over een goed uitgeruste sporthal met een ruim aanbod aan sportactiviteiten.

De gemeente Ledegem heeft geen zonevreemde sportterreinen.

Ledegem beschikt nog over een voetbalveld, welke zich in de woonzone bevindt. In Sint-Eloois-Winkel bevinden er zich twee sites met voetbalactiviteiten, eveneens gelegen in de woonzone.



Legende

- Lokale fiets-en wandelroutes
- ... prov. functioneel fietsroutenetwerk
- ... prov. Recreatief fietsroutenetwerk
- belangrijkste wegen
- recreatieve trekpleisters
- ▲ Meersbos en Ledegemse meersen
- ⬠ sportinfrastructuur
- bestaande bebouwing

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 20

Bestaande recreatieve structuur



3.2.3. GLOBALE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Indien we de analyse van de verschillende deelstructuren samenbrengen, zoals aangehaald onder vorige items, verkrijgen we de globale ruimtelijke structuur (zie kaart 21).

Uit het onderzoek van de bestaande ruimtelijke structuur blijkt dat vooral op basis van kenmerken van de open ruimte (fysisch basissysteem, landschappelijke, ecologische en agrarische kenmerken), maar ook op basis van kenmerken van de bebouwde ruimte **TWEE HOOFDRUIMTEN** kunnen onderscheiden worden in Ledegem. De hoofdruimten zijn allesomvattende complexe ruimtelijke systemen zonder vast omliggende grenzen.

Als inclusies binnen deze vijf hoofdruimten kunnen nog **ZES SUBRUIMTEN** onderscheiden worden, die overeenstemmen met de bebouwde ruimte en een aantal structurerende lijnelementen. In tegenstelling tot de hoofdruimten zijn de subruimten scherper begrensd, en komen enkel de meer dynamische activiteiten aan bod.

In het totaal kunnen in Ledegem dus **ACHT DEELRUIMTEN** onderscheiden worden. Zowel de hoofdruimten als de subruimten vertonen een grote interne samenhang en hebben een eigen identiteit op basis van specifieke kenmerken, problemen of kansen. In volgende hoofdstuk worden de subruimten in detail uitgewerkt.

Een deelruimte wordt gekenmerkt door de samenhang van bepaalde functie- en morfologische elementen (volgens een bovensectorale benadering), een ruimtelijke plek met specifieke identiteit en met eigen potenties en/of problemen. Bij de uitwerking van dit concept zullen enkele grootschalige deelruimten (hoofdruimten) worden gedefinieerd met daarnaast enkele kleinere deelruimten (subruimten). De hoofdruimten zullen de basis vormen van een gebiedsgerichtbeleid. Voor de verschillende subruimten zal een specifiek beleid worden uitgewerkt.

Hierna volgt een opsomming van de twee hoofdruimten in Ledegem, en hun ingesloten subruimten :

HOOFDRUIMTE 1: VERSNIJPERDE OPENRUIMTE

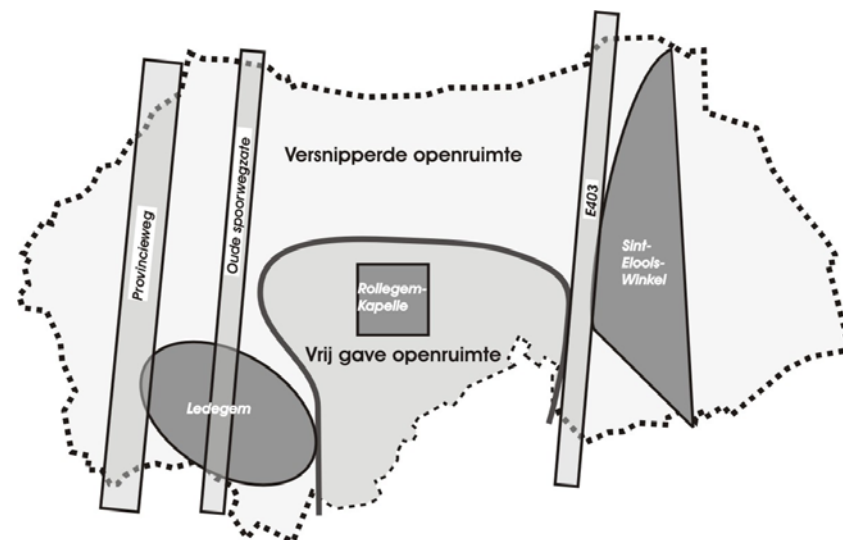
Voornamelijk het westelijk-, noordelijk-, en oostelijk deel van Ledegem wordt gekenmerkt door een sterke versnippering van de open ruimte, door de aanwezigheid van vele (zonevreemde) bedrijven en woningen.

Binnen deze deelruimte zijn er de **subruimten** van **Ledegem** en **Sint-Eloois-Winkel** die overeenstemmen met de bebouwde ruimte. Tevens wordt deze hoofdruimte doorsneden door 3 noord-zuid gerichte structurerende lijnelementen:

De **Provinciebaan**, met zijn specifieke identiteit, kan beschouwd worden als een subruimte. Gezien de concentratie van bedrijven en handelszaken langs de N 32 zal deze subruimte om specifieke oplossingen vragen wat betreft leefbaarheid en verkeersafwikkeling.

Als tweede lineaire subruimte onderscheiden we de **oude spoorwegzate**. Naast de aanwezigheid van belangrijke natuurelementen, is er ook nog het belang van het lokale recreatieve aspect dat in de toekomst verder kan worden uitgebouwd.

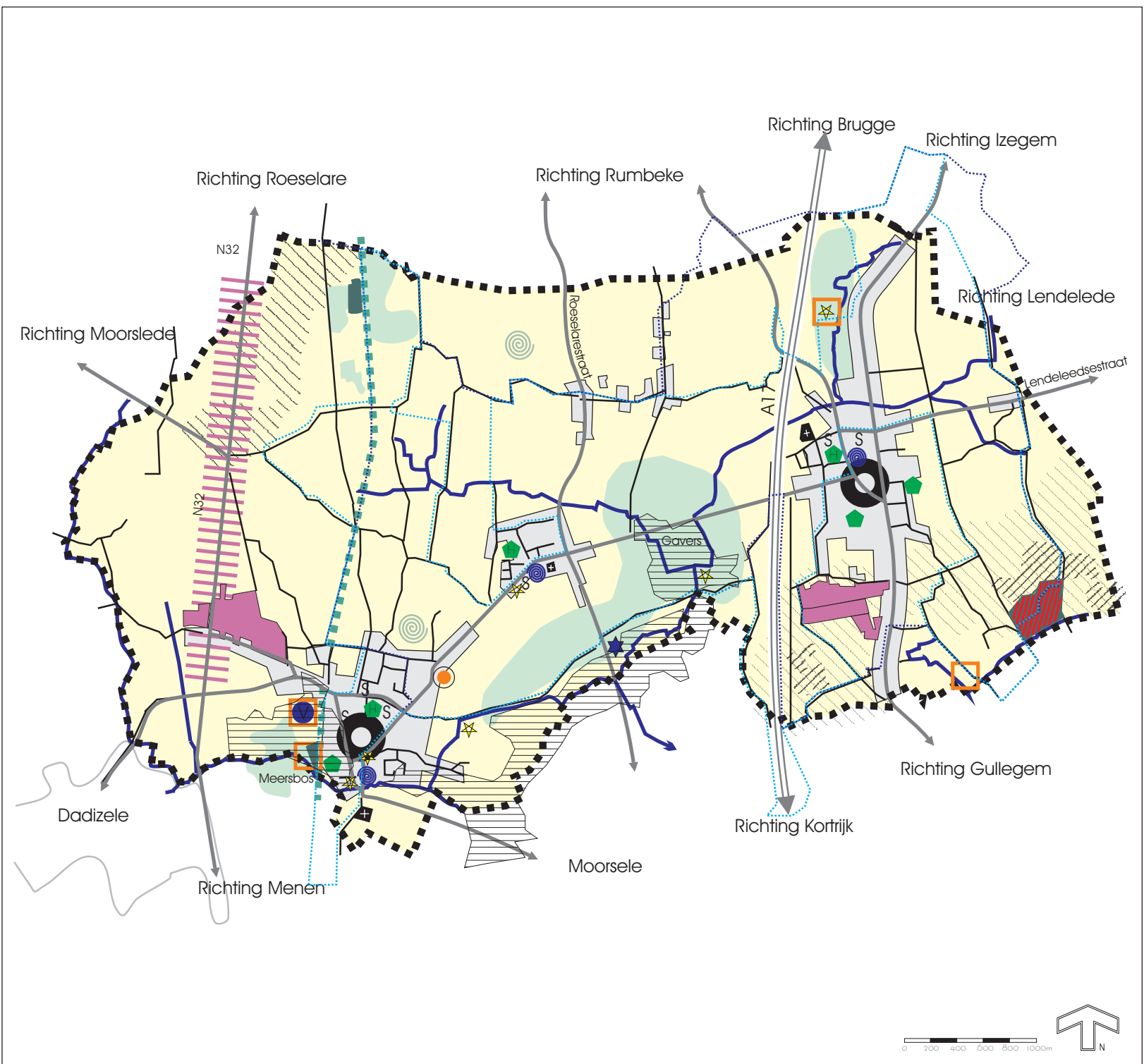
Een derde lineaire subruimte is de 'grijze zone' van de **A17-E403**. Gezien er geen toegang tot deze hoofdweg is op het grondgebied van Ledegem zelf is de relatie tot de E403 nul. Dit neemt niet weg dat de ruimtelijke impact des te groter is, zij snijdt de gemeente in twee, er is slechts op twee plaatsen een verbindingspunt.



HOOFDRUIMTE 2: VRIJ GAVE OPENRUIMTE

Deze hoofdruimte omvat in hoofdzaak de beekvalleien en aanpalende graslanden; deze hoofdruimte wordt gekenmerkt door een nog vrij gaaf open ruimte-areaal.

Binnen deze deelruimte is er de subruimte van Rollegem-Kapelle die overeenstemt met de bebouwde ruimte. In deze hoofdruimte bevinden zich geen structurerende lijnelementen.



Legende

- Bebouwing
- residentiële woonwijk (woonbos)
- kleinschalige bedrijventerreinen
- kernen met beperkte handelsfunctie
- concentratie grootschalige detailhandel en ambachtelijke bedrijvigheid
- Sterk versnipperd open gebied
- landschappelijk waardevolle gebieden
- bosgebieden
- recente bos (privaat)
- spoorwegzate
- lokale fiets-wandelroutes
- riscio gebied voor overstromingen
- reliëf: 30 m
- Autosnelweg = hoofdweg RSV
- interregionale of regionale weg
- lokaal wegnenet
- beken
- gemeentegrens
- Kerkhof
- S school
- beeldbepalend gebouw (kerk)
- sportinfrastructuur
- (vis-)vijver
- cultuurhistorisch gebouw
- administratief centrum
- containerpark
- recreatieve trekpleister

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 21

Bestaande ruimtelijke structuur
op mesoschaal



3.3. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL

In dit hoofdstuk worden de verschillende subruimten van Ledegem benaderd. Hierbij worden de verschillende samenhangende gebieden zoals bebouwde ruimte, de lijninfrastructuren, gebieden voor economische activiteiten e.d. in onderling verband behandeld.

Volgende specifieke deelgebieden worden uitgewerkt :

- Ledegem-centrum
- Rollegem-Kapelle-centrum
- Sint-Eloois-Winkel-centrum
- Oude spoorwegzate
- Provinciebaan – N32

De subruimte A17 wordt in dit hoofdstuk niet verder uitgewerkt. Deze weg heeft geen op- en afritten op het grondgebied van Ledegem. Het structuur bepalend karakter van deze subruimte moet eerder gezien worden in relatie tot andere elementen en werd als dusdanig opgenomen in de bestaande ruimtelijke structuur op mesoschaal. De directe relatie met de kern van Sint-Eloois-Winkel wordt besproken in het hoofdstuk van deze subruimte.

3.3.1. LEDEGEM-CENTRUM

3.3.1.1. Nederzettingsstructuur

Ledegem heeft een vrij compacte nederzettingsstructuur, met in het noorden zowel in oostelijke als in westelijke richting een lintvormige ontwikkeling. Ledegem heeft zich ontwikkeld langsheen de verbindingswegen tussen de Provinciebaan en Rollegem-Kapelle. Langs deze lokale verbindingswegen (Papestraat, Rollegemstraat) vinden we de oudste aaneengesloten bebouwing. Later zijn de tussenliggende gebieden opgevuld met sociale verkavelingen en residentiële woningen. De gemiddelde bebouwingsdichtheid in deze meer open gebieden bedraagt ca. 15 woningen per hectare.

De deelgemeente Ledegem beschikt over geen vrijliggende binnengebieden of over grote leegstaande gebouwen. Her en der komen nog onbebouwde kavels voor, hetzij in verkaveling hetzij langs uitgeruste weg (cfr. hoofdstuk 4.1.3). Ten noorden van de eigenlijke dorpskern bevindt zich een sociale verkaveling, waarvan nog ca. 21 woonkavels niet zijn ingevuld. Ledegem zelf beschikt over drie woonuitbreidingsgebieden: twee ten noordwesten van de kern en één ten oosten. Deze drie woonuitbreidingsgebieden zijn vrijwel nog onbebouwd. De twee woonuitbreidingsgebieden in het noordwesten hebben samen ongeveer een onbebouwde oppervlakte van 6 ha. Het oostelijk gelegen woonuitbreidingsgebied is nog volledig vrij.

Sinds mei 2001 is het nieuw administratief centrum van de gemeente in gebruik. Het situeert zich perifeer, ten oosten van de dorpskern Ledegem. De sporthal met bijbehorend speelplein ligt centraal t.a.v. de bebouwingskern van Ledegem. Ten zuidwesten situeert zich een kleine voetbalsite. Ten westen van de spoorwegzate is een visvijver gelegen. Deze sportinfrastructuren zijn niet zonevreemd.

3.3.1.2. Natuurlijke - landschappelijke structuur

In het zuidwesten van Ledegem, aansluitend op de spoorwegzate, is er een mini-bos op de grens met de aangrenzende deelgemeente Dadizele. Ten oosten van Ledegem-centrum is er de beekvallei van de Wulfdambeek. In het noorden liggen er een drietal open ruimten die penetreren binnen de bebouwing.

Net ten noorden van de bebouwing van Ledegem is er de recente ontwikkeling van 0,5 ha bos, dit bosje is privaat.

3.3.1.3. Economische structuur

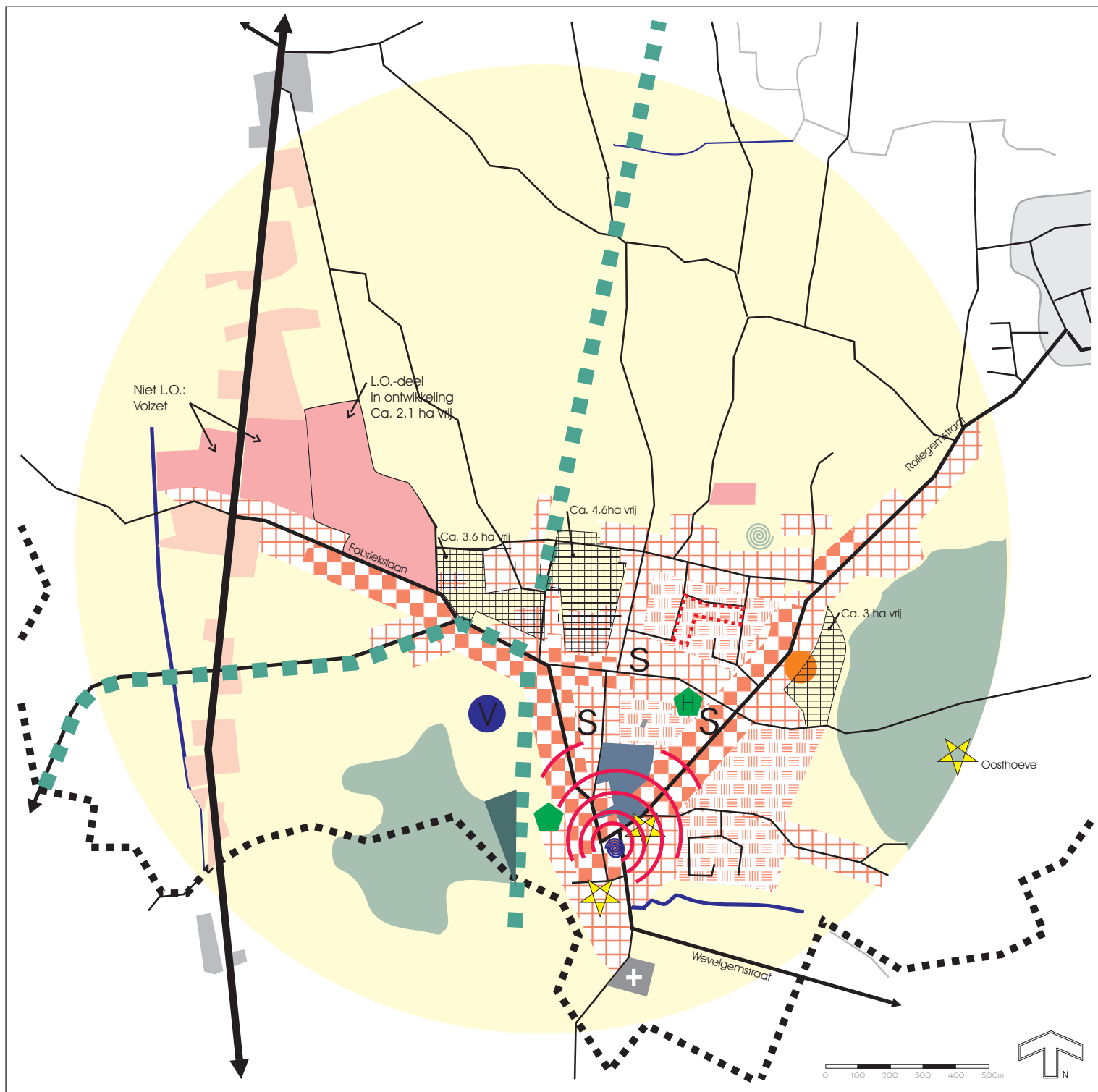
Het niet L.O.-gedeelte, dat direct aansluit op de N32, maar te bereiken is via de Fabriekslaan, is volledig ingenomen door bedrijvigheid. Het aanpalende L.O.-gedeelte¹² is in ontwikkeling; er rest nog ca. 2,6 ha. (zie hoofdstuk 4.2.1).

De bedrijvenconcentratie langs de N32 is de laatste jaren toegenomen. In het gewestplan zijn slechts enkele bedrijven juridisch vastgelegd.

3.3.1.4. lijninfrastructuur

Ledegem bevat twee sterke noord-zuid assen: de N32 en de oude spoorwegzate (cfr. 3.3.4). De eerste as situeert zich volledig ten westen van Ledegem-centrum en ontsluit Ledegem in westelijke richting via de Fabriekslaan en de Papestraat. In oostelijke richting wordt Ledegem-centrum ontsloten via de Rollegemstraat, richting Rollegem-Kapelle en verder naar Sint-Eloois-Winkel. In het zuiden is er via de Wevelgemstraat een lokale verbinding met de gemeente Wevelgem.

¹² L.O. = lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter.



Legende

- Dorpskern-areaal
- woonbebouwing
- aaneengeslotenbebouwing
- (sociale) verkavelingen
- onbebouwde gronden voor sociale woningbouw
ca. 21 wooneenheden
- woonuitbreidingsgebieden volgens gewestplan-
zoning: in hoofdzaak nog niet bebouwd
- kleinschalige bedrijventerreinen
- concentratie grootschalige detail-
handel en ambachtelijke bedrijvigheid
- rustoord
- hoofdweg
- lokaal wegennet
- beken
- gemeentegrens
- fiets-wandelroute
(Prov.)
- Versnipperd open
ruimtegebied
- beekvalleien
- bosgebieden
- recent bosontwikkeling
0,5 ha privaat
- Kerkhof
- school
- beeldbepalend gebouw (kerk)
- sportinfrastructuur H: sporthal
- (vis-)vijver, Hof ter Emstrode
- cultuurhistorisch gebouw
- administratief centrum

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 22

**Bestaande ruimtelijke structuur:
Ledegem-centrum op micro-schaal**



3.3.2. ROLLEGEM-KAPELLE

3.3.2.1. Nederzettingsstructuur

Het bebouwingspatroon van Rollegem-Kapelle is vrij compact: er wordt een gemiddelde bebouwingsdichtheid van ca. 15 woningen per hectare gehaald. De kern is gegroeid rond het kruispunt van de lokale verbindingswegen Ledegem - Sint-Eloois-Winkel en Moorsele - Roeselare. Langs de verbindingswegen Molenstraat en Roeselarestraat, treft men de oudste, veelal aaneengesloten bebouwing aan. De tussenliggende gebieden en uitlopers hebben een minder dense bebouwing. In het westen is de sporthal gelegen. De kerk, school, bibliotheek en kerkhof liggen perifeer ten zuiden van Rollegem-Kapelle.

Het woonuitbreidingsgebied in het noorden van Rollegem-Kapelle is bijna volledig ingevuld, o.a. met een sociale verkaveling. De gronden van deze verkaveling behoren toe aan de sociale bouwmaatschappij 'De Mandel'; er zijn nog een 10-tal woongelegenheden niet ingevuld. Verder heeft Rollegem-Kapelle geen uitbreidingsmogelijkheden of onbebouwde binnengebieden meer ter beschikking. De kern kan enkel nog afgewerkt worden binnen het juridisch bestemde aanbod.

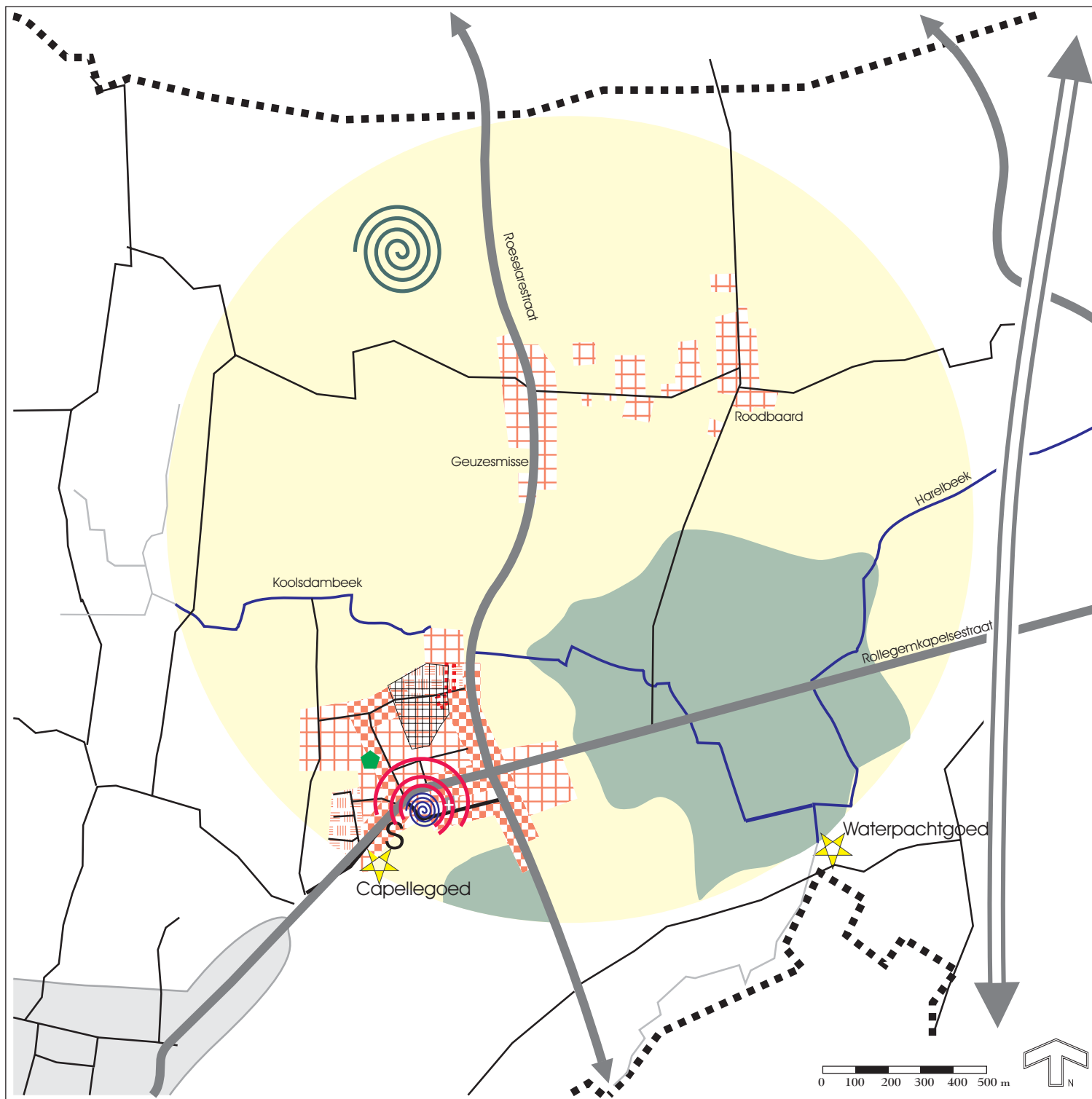
Ten noorden van Rollegem-Kapelle bevinden zich twee kleinere woonconcentraties: Geuzesmisse en Roodbaard. Ze zijn lintvormig van structuur en zijn met elkaar verbonden door enkele losstaande (zonevreemde) woningen en boerderijen langs de Geuzesmissestraat.

3.3.2.2. Natuurlijk - landschappelijke structuur

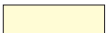
Ten oosten van Rollegem-Kapelle bevindt zich de beekvallei van de Harelbeek met een natuurlijk overstromingsgebied, ten zuiden van de Wulfdambeek. Ten noordwesten van de woonconcentratie Geuzesmisse bevindt zich een 3 ha dat als 'bos' werd aangeplant en een privaat domein is.

3.3.2.3. Lijninfrastructuur

De Roeselarestraat verbindt Geuzesmisse met Rollegem-Kapelle. In het noorden geeft deze verder aansluiting op de stad Roeselare via de deelgemeente Rumbeke. In het zuiden geeft de Roeselarestraat verbinding met Wevelgem via de gemeente Moorsele.



Legende

-  Dorpskern-areaal
-  woonbebouwing
-  aaneengesloten bebouwing
-  (sociale) verkavelingen
-  onbebouwde gronden voor sociale woningbouw ca. 10 woningen
-  woonuitbreidingsgebied volgens gewestplanzoning
-  Versnipperde open ruimte
-  beekvalleien
-  bosgebieden
-  bosontwikkeling 3 ha (privaat)

-  autosnelweg
-  regionale weg
-  lokaal wegennet
-  beken
-  gemeentegrens
-  Kerkhof
-  school
-  beeldbepalend gebouw (kerk)
-  sportinfrastructuur
-  cultuur-historisch gebouw

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 23

**Bestaande ruimtelijke structuur:
Rollegem-Kapelle op microschaal**



3.3.3. SINT-ELOOIS-WINKEL

3.3.3.1. Nederzettingsstructuur

Sint-Eloois-Winkel kende een lintvormige ontwikkeling langsheen de verbindingsweg Gullegem-Izegem. De voornaamste lintbebouwing situeert zich langsheen de Izegemsestraat- Smissestraat - Gullegemstraat met een kleine woonconcentratie ter hoogte van de Smissestraat. De eigenlijke dorpskern met de kerk, dienstverlening en scholen situeert zich centraal t.a.v. het bebouwde gebied. De randen zijn aangevuld met (sociale) verkavelingen. Aansluitend in het westen is er de sporthal. In de meest oostelijke verkaveling situeert zich een voetbalveld; alsook in het midden van de zuidelijke verkaveling.

In het noorden van Sint-Eloois-Winkel situeren zich twee woonuitbreidingsgebieden: het oostelijk gebied is reeds bebouwd; van het westelijk gebied is enkel de oostelijke zijde bebouwd. Het westelijk deel van dit woonuitbreidingsgebied is moeilijk ontsluitbaar en bevindt zich tevens in het valleigebied van de Harelbeek. In het zuiden beschikt Sint-Eloois-Winkel over een derde woonuitbreidingsgebied. Dit gebied is momenteel in ontwikkeling. Volgens BPA 4bis kunnen er ca. 120 woningen gerealiseerd worden (dichtheid van 15won./ha). De gemeente wenst dit gebied in drie fasen te ontwikkelen :

- fase 1: ca. 40 woningen 2004-2007
- fase 2: ca. 40 woningen 2007-2009
- fase 3: ca. 40 woningen 2009-2011

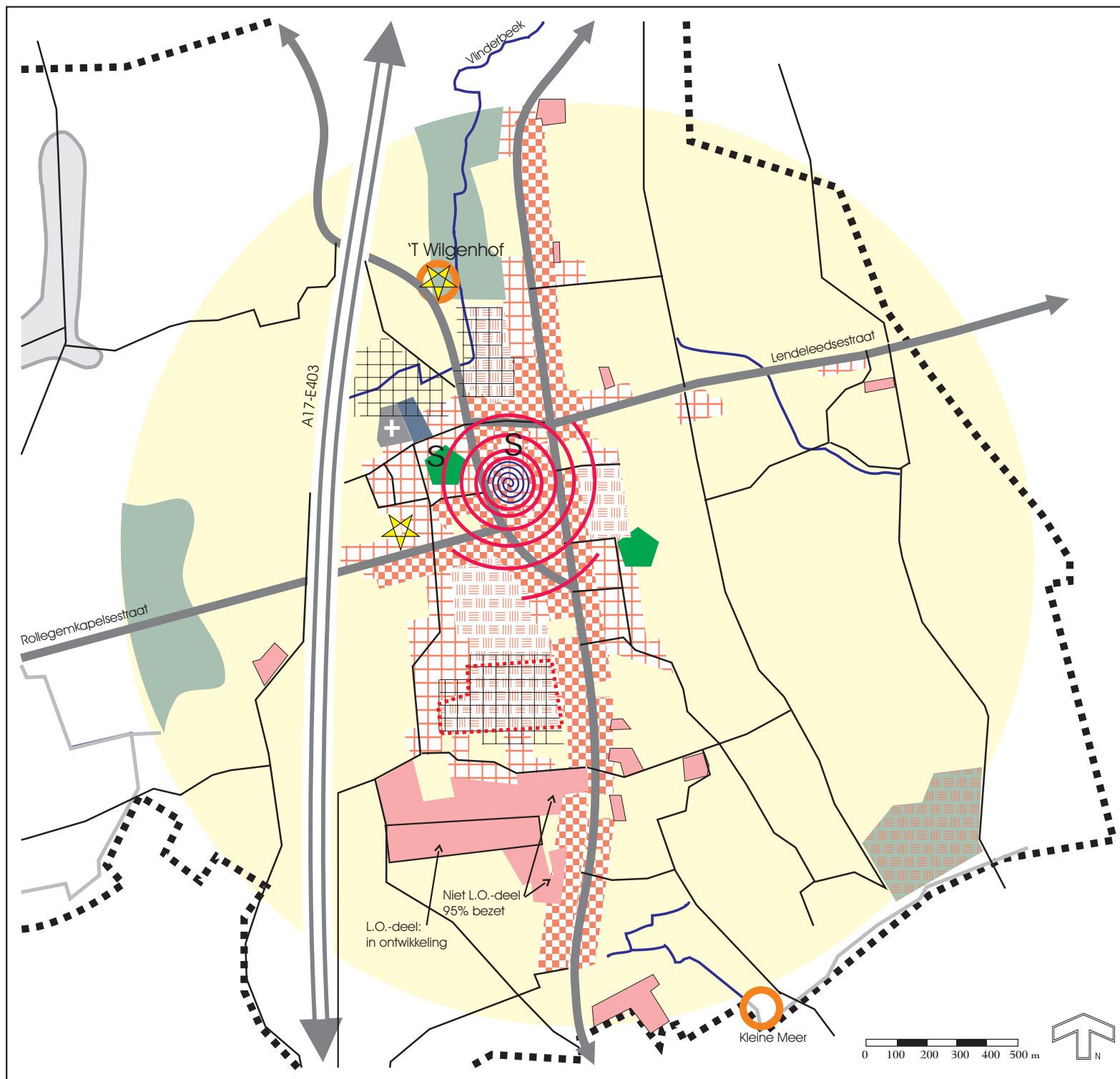
Verder beschikt Sint-Eloois-Winkel over geen vrijliggende binnengebieden of grote leegstaande gebouwen meer.

3.3.3.2. Natuurlijk - landschappelijke structuur

Ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel is er een lichte reliëfverhoging (40m); voornamelijk ter hoogte van het woonbos: Steenbekebos. In het noorden ligt tussen de lintbebouwing en de A17 (E403) een beekvallei rond de Vlinderbeek.

3.3.3.3. Lijninfrastructuur

Sint-Eloois-Winkel heeft twee belangrijke noord-zuid assen: de eerste is de A17 (E403) welke Sint-Eloois-Winkel afsnijdt van de rest van het grondgebied van Ledegem. Een andere noord-zuid as is de Izegemsestraat- Smissestraat - Gullegemstraat, welke in het noorden aansluiting geeft op Izegem en in het zuiden aansluiting geeft op Gullegem.



Legende

- Dorpskernareal
- woonbebouwing
- gesloten bebouwing
- (sociale)verkavelingen
- gebied fasegewijs in ontwikkeling (min. 20% sociale woningbouw)
- woonuitbreidingsgebied volgens gewestplanzonering
- Woonbos
- kleinschalige bedrijventerreinen
- brandweer
- versnipperde open ruimte
- beekvalleien
- bosgebieden
- kerkhof
- school
- beeldbepalend gebouw (kerk)
- sportinfrastructuur
- cultuur-historisch gebouw
- recreatieve trekpleister
- autosnelweg
- hoofdweg
- lokaal wegenet
- beken
- gemeentegrens

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 24

**Bestaande ruimtelijke structuur:
St.Eloois-Winkel op microschaal**



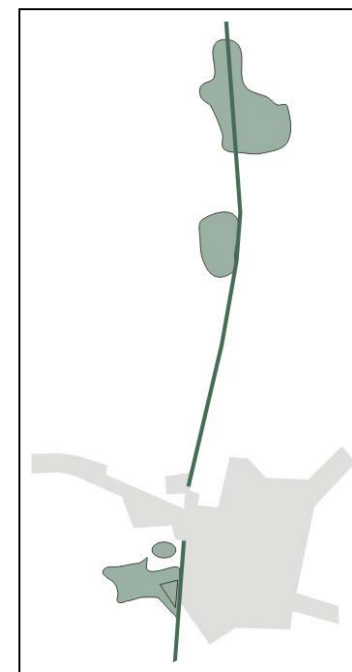
3.3.4. OUDE SPOORWEGZATE

In het GNOP wordt reeds verwezen naar de bestaande waardevolle aanwezige KLE's langsheen de spoorwegzate. Tevens grenzen er enkele biologisch waardevolle gebieden aan deze lineaire structuur. Deze werden reeds weergegeven op kaart 17 en beschreven onder de bestaande natuurlijke-landschappelijke structuur.

Op naaststaande kaart vinden we van boven naar onder :

- de 'Boskant' met aanpalende weilanden
- vijver 'Dumoulin'
- visvijver 'Hof ter Emstrode (recreatie)

Meersbos met aanpalende meersgronden langsheen de Heulebeek



3.3.5. PROVINCIEBAAN

Langsheen de Provinciebaan (N32) is er, tussen Roeselare en Menen, een sterke ontwikkeling van bedrijvigheden al dan niet in combinatie met groothandelszaken en wonen. Het betreft hoofdzakelijk tweedehands autozaken en carrosseriebedrijven. Het onveiligheidsgevoel neemt met de jaren toe. Op het grondgebied van Ledegem zelf zijn er langs de Provinciebaan een 30-tal bedrijven gevestigd. Op verscheidene plaatsen zijn er nog open ruimten die een aansluiting geven op het achterliggend open-ruimtegebied. Deze plaatsen zijn echter ongestructureerd en dreigen toe te slibben met nieuwe (zonevreemde) bedrijvigheden.

4. PROGNOSES EN RUIMTELIJKE BEHOEFTE - KNELPUNTEN

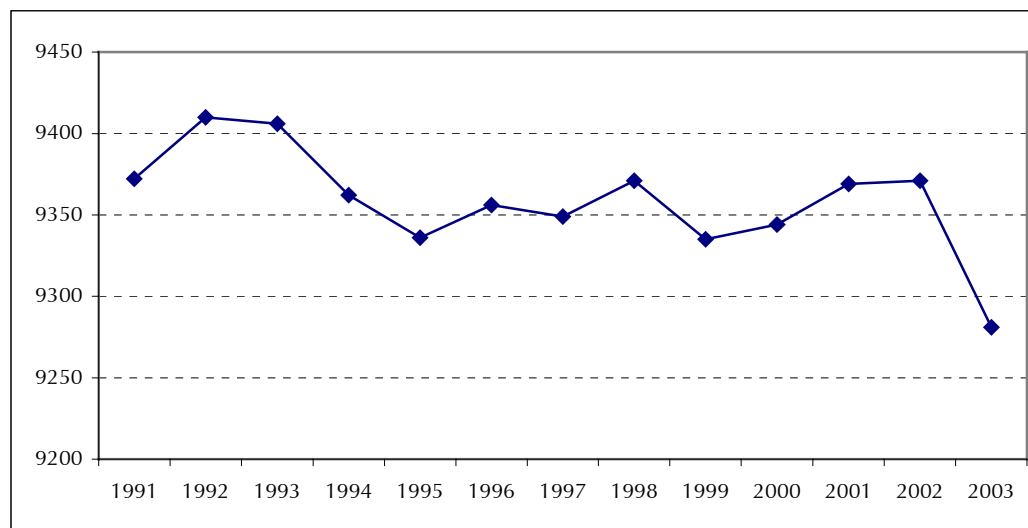
4.1. WOONBEHOEFTE

4.1.1. BEVOLKINGS- EN GEZINSANALYSE

Uit onderstaande tabel en figuur kunnen we afleiden dat de bevolking van Ledegem vooral het laatste jaar sterk is afgenomen. Vanaf 1994 kende het bevolkingsaantal een eerder grillig verloop met jaren van stijging en jaren van daling. Tabel 19 met de loop van de bevolking maakt duidelijk waaraan deze evolutie te wijten is.

JAAR	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
BEVOLKING	9.372	9.410	9.406	9.362	9.336	9.356	9.349	9.371	9.335	9.344	9.369	9.371	9.281

TABEL 18 : BEVOLKINGSEVOLUTIE 1991-2003



FIGUUR 2 : BEVOLKINGSEVOLUTIE 1991-2003

	BEVOLKING	AANTAL GEBORTEN	AANTAL OVERLIJDENS	NATUURLIJK SALDO	INWIJKINGEN	UITWIJKINGEN	MIGRATIESALDO	TOTAAL SALDO
1/01/1992	9.410	101	90	+ 11	261	276	- 15	- 4
1/01/1993	9.406	114	87	+ 27	235	306	- 71	- 44
1/01/1994	9.362	100	80	+ 20	320	366	- 46	- 26
1/01/1995	9.336	111	92	+ 19	278	277	+ 1	+ 20
1/01/1996	9.356	96	85	+ 11	254	271	- 17	- 6
1/01/1997	9.349	125	78	+ 47	257	283	- 26	+ 21
1/01/1998	9.371	105	82	+ 23	287	345	- 58	- 35
1/01/1999	9.335	84	91	- 7	298	282	+ 16	+ 9
1/01/2000	9.344	123	82	+ 41	298	314	- 16	+ 25
1/01/2001	9.369	95	71	+ 24	295	318	- 23	+ 1
1/01/2002	9.371	115	99	+ 16	272	378	- 106	- 90
1/01/2003	9.281	83	65	+ 18	270	325	- 55	- 37

TABEL 19 : LOOP VAN DE BEVOLKING 1992-2003 (BRON: NIS)

Uit de tabel van de bevolkingsloop blijkt duidelijk dat de jaren van bevolkingsafname te wijten zijn aan een negatief migratiesaldo. Op één jaar na (1999) is het natuurlijk saldo immers steeds positief. De gemiddelde jaarlijkse natuurlijke aangroei bedraagt 21 eenheden. Het migratiesaldo daarentegen kende positieve jaren, maar is doorgaans negatief. De laatste 10 jaar weken er ieder jaar gemiddeld 35 personen uit naar een andere gemeente.

Het aantal gezinnen in Ledegem kende de afgelopen 10 jaar een toename met uitzondering van het jaar 2003. De gezinsgrootte daarentegen neemt af. Zoals hierboven reeds gesteld kende de gemeente Ledegem de afgelopen 10 jaar een uitwijking van 336 personen, gerekend aan een gemiddelde gezinsgrootte van 2.66, betekent dit dat er ca. 126 gezinnen uitweken. Dit is ca. 12 gezinnen per jaar!

JAAR	BEVOLKING	GEZINNEN	GEZINSGROOTTE
1991	9.372	3.253	2,88
1997	9.349	3.421	2,73
1998	9.371	3.456	2,71
1999	9.335	3.474	2,68
2000	9.344	3.504	2,66
2001	9.369	3.536	2,64
2002	9.371	3.552	2,63
2003	9.281	3.535	2,62

TABEL 20 : GEZINSEVOLUTIE (BRON: NIS)

4.1.2. BEVOLKINGS- EN GEZINSPROGNOSE

4.1.2.1. Bevolkingsvooruitzichten

Aangezien Ledegem behoort tot het buitengebied, wordt in het licht van het RSV een **GESLOTEN PROGNOSE** gemaakt om de te verwachten bevolkingsevolutie in Ledegem te berekenen. De gesloten prognose trekt enkel het natuurlijk saldo door en sluit migraties uit. Bij een gesloten prognose wordt dus migratie tussen Ledegem en andere gemeenten gedurende de planperiode uitgesloten, wat inhoudt dat er een minimale prognose berekend wordt.

De bevolkingsprognose voor Ledegem is opgesteld op basis van de volgende gegevens :

1. De bevolking op 1 januari 2004 per leeftijd¹³.
2. De overlevingskansen naar leeftijd en geslacht voor het Vlaams Gewest op basis van de sterftetafels 2001¹⁴.
3. De leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers (TVC) per jaar voor het Vlaams Gewest van 1995 tot 2050¹⁵. Daarbij is het scenario gehanteerd waarbij het totale vruchtbaarheidscijfer zal evolueren naar 1,6 kinderen per vrouw in 2017, in vergelijking met 1,56 op dit moment (ter vergelijking : het vervangingsniveau bedraagt 2,1 kinderen per vrouw). Deze TVC's werden voor ieder jaar van de prognose toegepast op de 14 tot 49-jarige vrouwen van Ledegem.

¹³ NIS, 2004, Bevolkingsstatistieken.

¹⁴ NIS, 2001, *Bevolkingsstatistieken.Sterftetafels 2001*, Brussel.

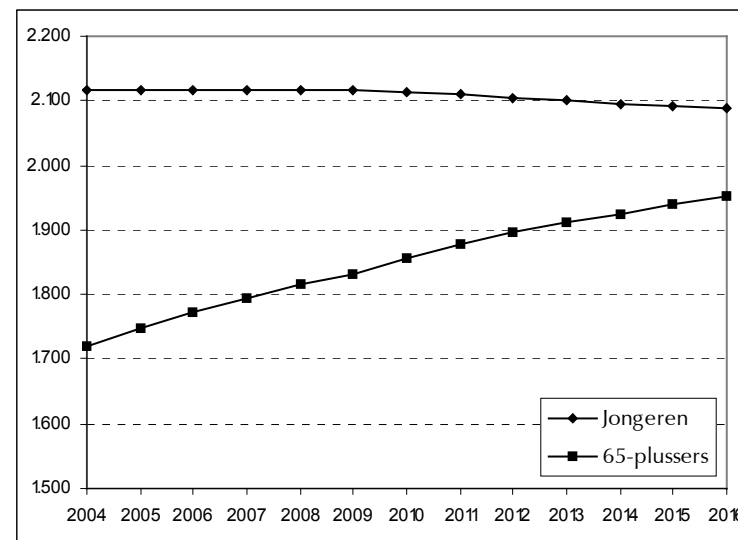
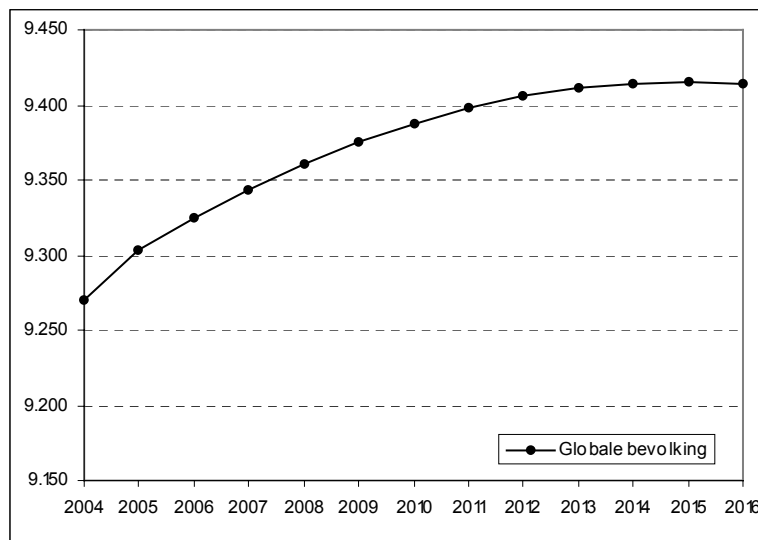
¹⁵ NIS, 1997, *Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050*, NIS en het Federaal Planbureau, Brussel.

1 JANUARI	0 - 19 JAAR		20 - 64 JAAR		+ 65 JAAR		TOTAAL		EVOLUTIE ABS.
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	
2004	2.114	22,8	5.441	58,8	1.699	18,4	9.254	100	
2007	2.116	22,6	5.432	58,1	1.795	19,2	9.343	100	+ 89
2012	2.105	22,4	5.405	57,5	1.896	20,2	9.406	100	+ 63

TABEL 21 : GESLOTEN PROGNOSE BEVOLKINGSEVOLUTIE 2004 - 2012

Bron : Eigen berekeningen

Enkel voortgaand op de evolutie van het natuurlijk accres zien we dat de bevolking aanvankelijk licht toeneemt en vanaf 2013 begint te dalen. Vooral de groep 65-plussers blijft fors aangroeien. De groep jongeren en de middengroep daarentegen wordt steeds kleiner, zowel absoluut als relatief.



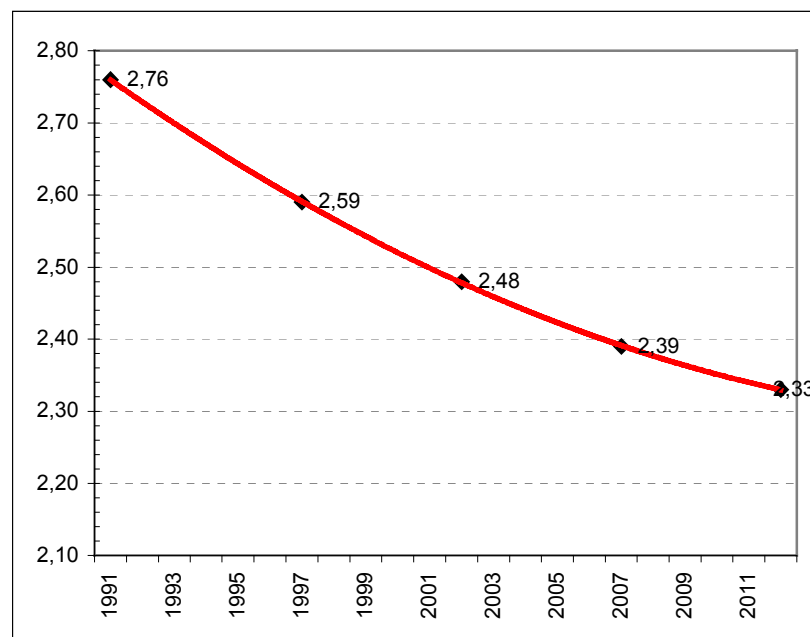
FIGUUR 3 : GESLOTEN BEVOLKINGSPROGNOSE 2004 – 2012

4.1.2.2. Gezinsprognose

De evolutie van het aantal gezinnen wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende woningen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product 'woning'.

Voor de prognose van het aantal gezinnen werd de totale bevolking gedeeld door de gemiddelde gezinsgrootte. Algemeen wordt verwacht dat de gemiddelde gezinsgrootte (verder) zal afnemen in de komende decennia.

- Voor de *gemiddelde gezinsgrootte in 2007* baseren we ons op de cijfers van het RSV voor het arrondissement Roeselare (2,39). Dit betekent een daling van de gemiddelde gezinsgrootte van 0,07 ten opzichte van 2004. Voor Ledegem hanteren we dezelfde daling, en bekomen zo een gemiddelde gezinsgrootte van 2,53 in 2007.



- Gezien er in het RSV nog geen prognoses gemaakt zijn voor de *gemiddelde gezinsgrootte in 2012*, is hiervoor een raming gemaakt door de trendlijn van de periode 1991-2007 te extrapoleren naar 2012. Op die manier bekomen we voor het arrondissement Roeselare een gemiddelde gezinsgrootte van 2,33 in 2012 (zie figuur). Dit betekent een daling van de gemiddelde gezinsgrootte van 0,06 ten opzichte van 2007. Voor Ledegem hanteren we dezelfde daling, en bekomen zo een gemiddelde gezinsgrootte van 2,47 in 2012.

FIGUUR 4 : TRENDLIJN VOOR DE GEMIDDELTE GEZINSGROOTTE

1 JANUARI	GEMIDDELDE GEZINSGROOTTE		BEVOLKING AANTAL INW.	GEZINNEN	
	ARR. ROESELARE	LEDEGEM		AANTAL GEZINNEN	EVOLUTIE
2004	2,46	2,60	9.254	3.557	
2007	2,39	2,53	9.343	3.693	+ 136
2012	2,33	2,47	9.406	3.808	+ 115

TABEL 22 : PROGNOSE AANTAL GEZINNEN 2004 - 2012

Bron : RSV, deel 1b prognoses + eigen berekeningen

Voor de periode 2004-2007 wordt een toename van het aantal gezinnen geraamd van ca. 135 eenheden. Indien de daling van de gemiddelde gezinsgrootte zich blijft verderzetten, kan ook na 2007 nog een toename van het aantal gezinnen verwacht worden, en zouden er in de periode 2007-2012 nog eens een 115-tal woongelegenheden moeten voorzien worden.

We kunnen nu ook nagaan hoeveel de woningbehoefte per kern bedraagt. De in het PRS geselecteerde woonkernen Ledegem en Sint-Eloois-Winkel dienen de eigen natuurlijke groei op te vangen. In 2004 bedroeg de verhouding van het aantal woningen in de woonkernen van Ledegem en Sint-Eloois-Winkel ten aanzien van het totaal aantal woningen in de gemeente respectievelijk 38% en 33%. Indien dezelfde verhoudingen worden toegepast op de totale woningbehoefte bekomen we een behoefte van 51 bijkomende woongelegenheden voor de woonkern Ledegem, en 45 bijkomende woongelegenheden voor de woonkern Sint-Eloois-Winkel.

	AANDEEL WONINGEN	WONINGBEHOEFTE
WOONKERN LEDEGEM	38 %	51
WOONKERN SINT-ELOOIS-WINKEL	33 %	45
ROLLEGEM-KAPELLE EN VERSPREIDE BEWONING	29 %	39 (TE REALISEREN BUITEN LEDEGEM)
GEMEENTE LEDEGEM	100 %	135

TABEL 23 : WONINGBEHOEFTE PER KERN 2004- 2012

4.1.3. AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN IN LEDEGEM

4.1.3.1. Leegstaande woningen

Een aangroei van het aantal gezinnen hoeft niet altijd te betekenen dat er een uitbreiding van het woningbestand noodzakelijk is. Indien het aantal leegstaande woningen van behoorlijke kwaliteit groter is dan de leegstand die vereist is voor het verzekeren van een vlotte woonwisseling (= frictieleegstand), kan hieruit geput worden bij een groeiende vraag naar woningen. Voor Ledegem wordt de frictieleegstand geraamd op 2,5% wat overeenkomt met een 90-tal woningen. De overige leegstand is dus overtollig.

In praktijk komt de overtollige leegstand ongeveer overeen met de langdurig leegstaande woningen (dit wil zeggen meer dan 12 maanden). Momenteel zijn er op het grondgebied van Ledegem slechts 37 (zie tabel 11) langdurig leegstaande woningen geregistreerd. In zoverre deze bewoonbaar zijn, kunnen ze een deel van de woonbehoeften opvangen.

4.1.3.2. Bouwmogelijkheden

De inventaris van de onbebouwde percelen is gebeurd op basis van kadasterkaarten van de gemeente waarop alle bouwgronden die juridisch gezien beschikbaar kunnen komen, werden geïnventariseerd (situatie 1 januari 2004). Juridisch beschikbare gronden zijn die percelen die volgens een bestemmingsplan (Gewestplan of BPA) of verkavelingsvergunning bebouwd mogen worden.

De inventaris van de onbebouwde percelen is in principe driedelig :

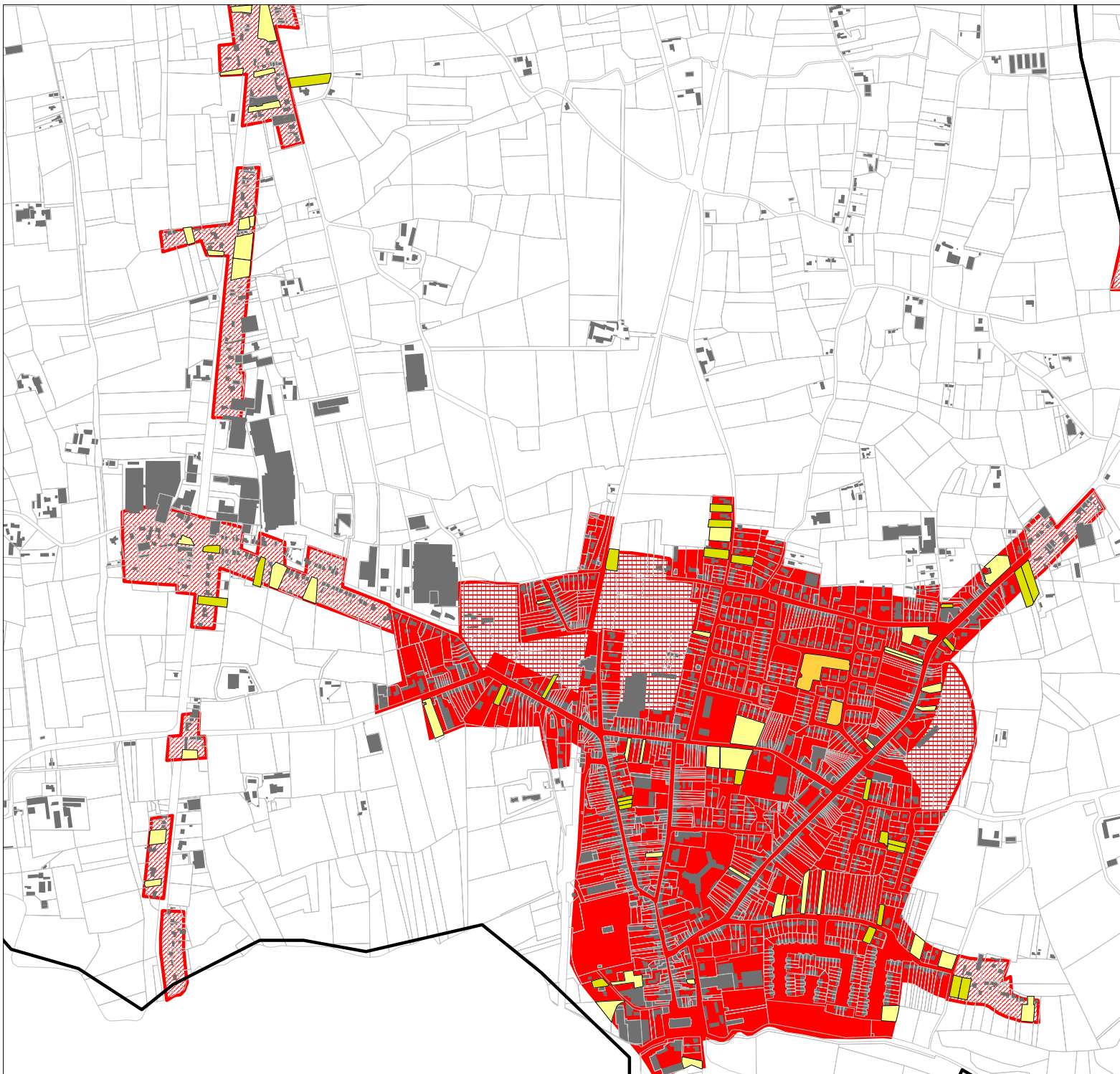
1. De **ONBEBOUWDE KAVELS GELEGEN IN EEN VERKAVELING**. Elke bouwkael stemt hier overeen met één woongeleghed.
2. De **ONBEBOUWDE KAVELS LANGS UITGERUSTE WEGEN** in woongebied en landelijk woongebied. Voor deze percelen is de perceelsbreedte aan de straatkant en de bebouwingstypologie van de omgeving (open, halfopen of gesloten) bepalend voor het mogelijks aantal te realiseren woongelegheden. De sociale kavels van 'De Mandel' worden afzonderlijk vermeld.
3. De grotere **NIET-UITGERUSTE TERREINEN IN (LANDELIJK) WOONGEBIED** die ontwikkeld kunnen worden, hetzij in functie van sociale woningbouw hetzij als privé-initiatief. Zoals reeds eerder aangehaald in de analyse op microschaal bevinden zich in Ledegem en Rolegem-Kapelle binnen het woongebied geen vrijliggende aaneengesloten binnengebieden die voor woningbouw in aanmerking kunnen komen. Wel zijn er zijn enkele woonuitbeidingsgebieden in Ledegem en Rolegem-Kapelle, maar gezien deze niet zijn opgenomen in een BPA als mogelijk te ontwikkelen woongebied, behoren ze niet tot het huidige juridisch aanbod aan bouwmogelijkheden. In Sint-Eloois-Winkel is er wel een opportuniteit: volgens BPA 4 'Uitbreiding Zuid' kan het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de kern ontwikkeld worden voor een 120-tal woningen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het totaal aantal bouwmogelijkheden op het grondgebied van Ledegem. Op termijn kunnen in Ledegem nog een 375-tal woongelegenheden gerealiseerd worden binnen het huidig juridisch bestemde aanbod. De meeste bouwmogelijkheden doen zich voor in Sint-Eloois-Winkel, ter hoogte van het zuidelijk woonuitbreidingsgebied dat momenteel in ontwikkeling is. In Ledegem en Rollegem-Kapelle zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot enkele restpercelen.

	ONBEBOUWDE PERCELEN IN EEN VERKAVELING	ONBEBOUWDE PERCELEN LANGS UITGERUSTE WEG (EXCL. GRONDEN DE MANDEL)		NIET-UITGERUSTE TERREINEN IN WOONGEBIED OF BINNEN BPA	TOTAAL BOUWMOGELIJKHEDEN
LEDEGEM	28	75	10	-	113
ROLLEGEM-KAPELLE	5	22	10	-	37
SINT-ELOOIS-WINKEL	51	55	0	120	226
TOTAAL	84	152	20	120	376

TABEL 24 : JURIDISCHE BOUWMOGELIJKHEDEN (1 JANUARI 2004)

Bron : *Inventaris onbebouwde percelen Technische Dienst Ledegem + eigen verwerking*



LEGENDE

- Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg
9 procent realiseerbaar tot 2007
- Onbebouwde percelen in verkaveling
24 procent realiseerbaar voor 2007
- Onbebouwde percelen 'De Mandel':
bevrozen tot na 2007
- Woongebied
- Woongebied met landelijk karakter
- Woonuitbreidingsgebied

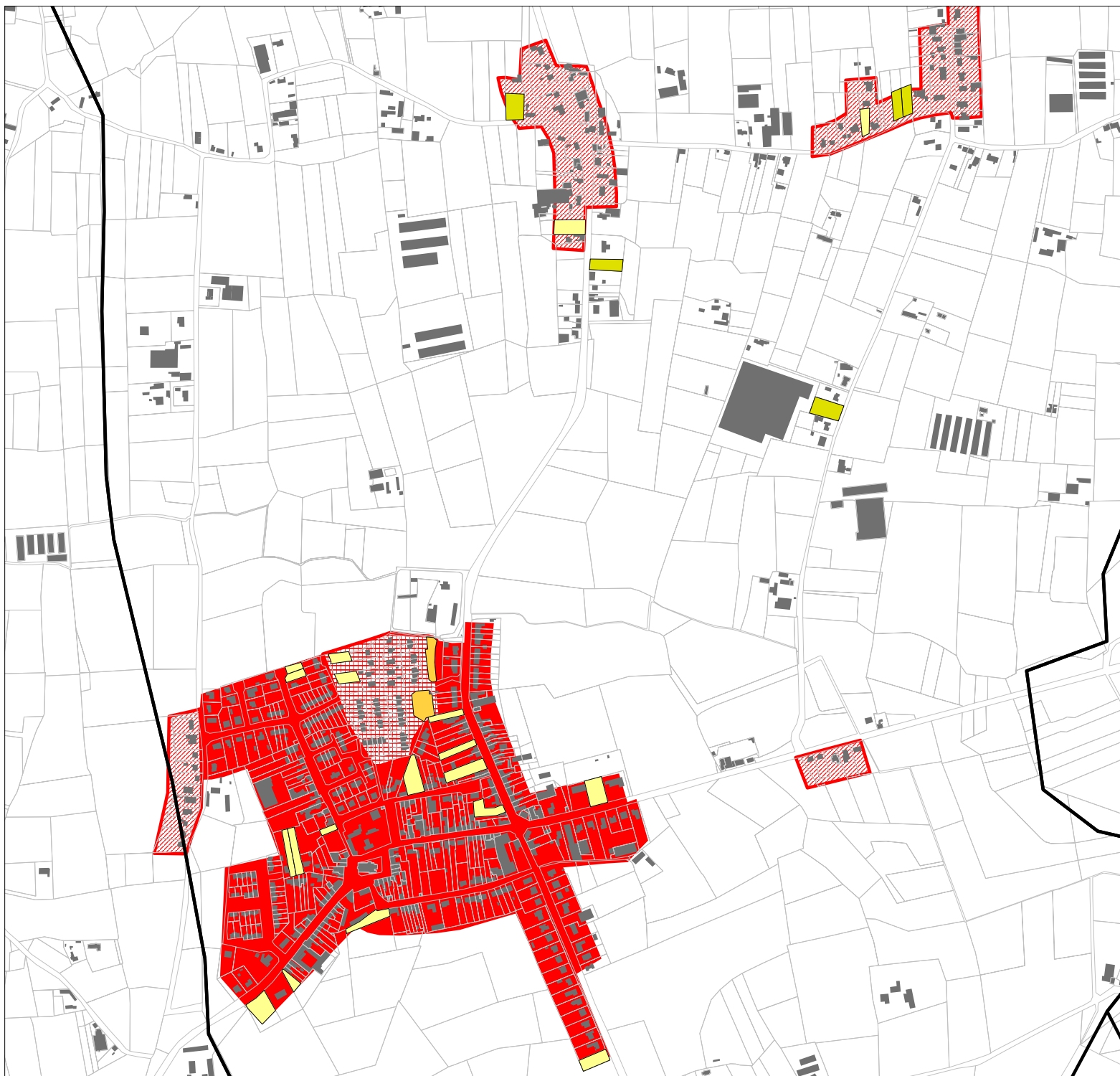
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDEGEM

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Ledegem

Deel 1 : Kaart 25

**JURIDISCHE BOUWMOGELIJKHEDEN
DEELGEMEENTE LEDEGEM**





LEGENDE

- Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg
9 procent realiseerbaar tot 2007
- Onbebouwde percelen in verkaveling
24 procent realiseerbaar voor 2007
- Onbebouwde percelen 'De Mandel':
bevrozen tot na 2007
- Woongebied
- Woongebied met landelijk karakter
- Woonuitbreidingsgebied

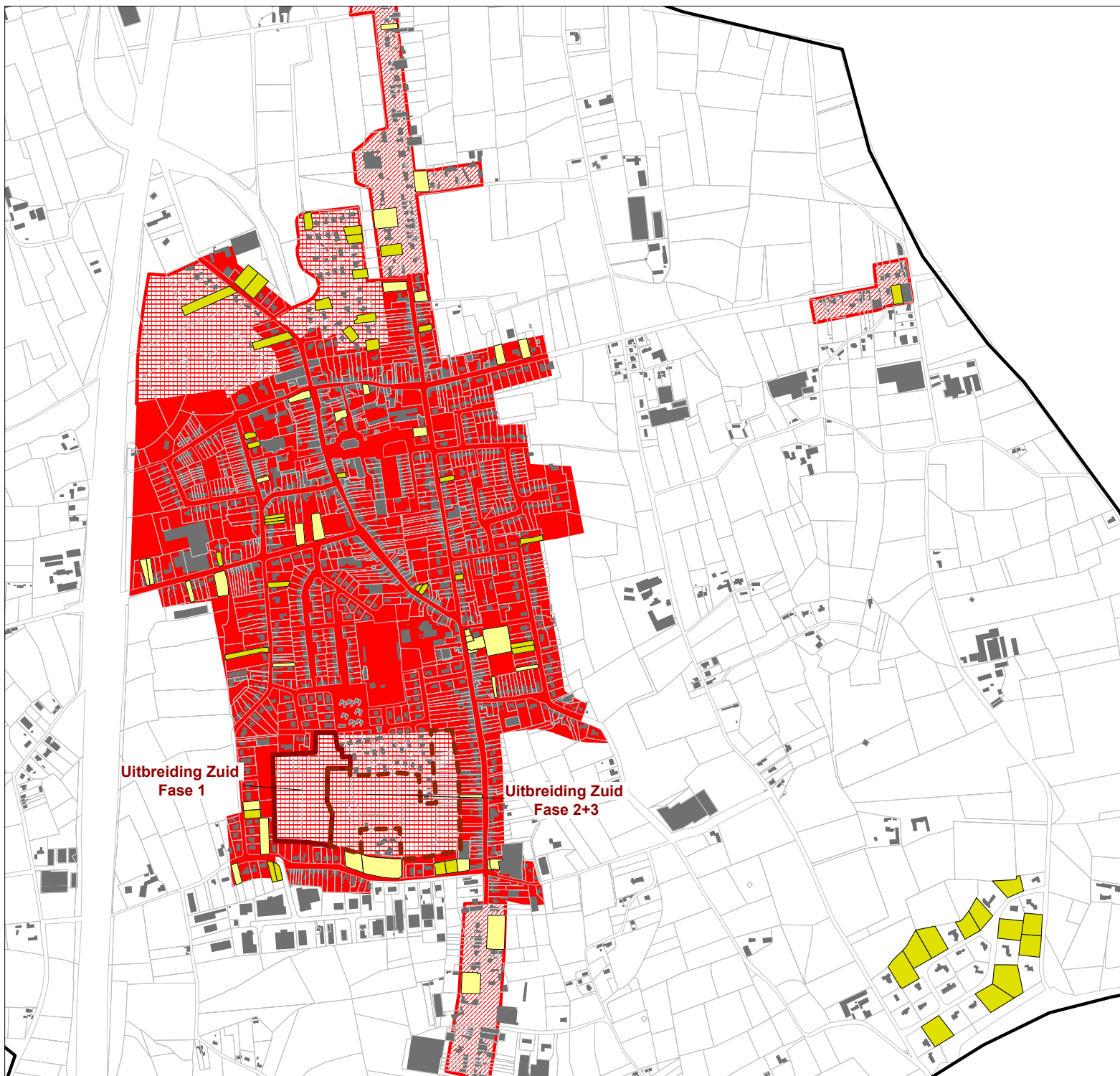
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDEGEM

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Ledegem

Deel 1 : Kaart 26

**JURIDISCHE BOUWMOGELIJKHEDEN
DEELGEMEENTE ROLLEGEM-KAPELLE**





LEGENDE

- Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg
9 procent realiseerbaar tot 2007
- Onbebouwde percelen in verkaveling
24 procent realiseerbaar voor 2007
- Onbebouwde percelen 'De Mandel':
bevrozen tot na 2007
- Uitbreiding Zuid (BPA 4bis)
Fase 1: realiseerbaar voor 2007
- Uitbreiding Zuid (BPA 4bis)
Fase 2+3: bevrozen tot na 2007
- Woongebied
- Landelijk woongebied
- Woonuitbreidingsgebied

Uitbreiding Zuid
Fase 1

Uitbreiding Zuid
Fase 2+3

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDEGEM

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Ledegem

Deel 1 : Kaart 27

JURIDISCHE BOUWMOGELIJKHEDEN
DEELGEMEENTE ST-ELLOIS-WINKEL



4.1.3.3. Beschikbaar aanbod binnen de planperiode

Het aantal woonegelegenheden dat ook effectief gerealiseerd kan worden binnen de planperiode zal echter een stuk lager zijn dan het totale theoretisch aanbod binnen het huidig juridisch bestemde aanbod. Gezien we werken tegen een **planhorizon van 2007** moet dit totale aanbodscijfer geïnterpreteerd worden door rekening te houden met de beschikbaarheid van het aanbod binnen de planperiode.

- Niet alle theoretisch beschikbare kavels zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Volgens het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen¹⁶ dient een minimum van 30% verrekend te worden als te verwachten realisatie in een periode van 10 jaar. Wanneer deze kavels in goedgekeurde verkavelingen voorkomen, wordt een realisatiegraad van 80% verondersteld op een periode van 10 jaar. Gezien de planningstermijn tot 2007 nog slechts 3 jaar behelst (dd. 1 januari 2004), wordt hierna rekening gehouden met een correctiefactor van 3/10, en wordt dus een realisatiegraad gehanteerd van respectievelijk 24% en 9% voor onbebouwde percelen binnen verkavelingen en langs uitgeruste weg.
- Voor de sociale bouw kavels van 'De Mandel' heeft de sociale bouwmaatschappij echter de beleidsoptie genomen om deze niet meer te ontwikkelen binnen de planperiode. Deze percelen zijn momenteel dus 'bevrozen' en worden daarom uit het onmiddellijk realiseerbare aanbod gelicht.
- Voor het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel heeft de gemeente de optie genomen om dit gebied gefaseerd te ontwikkelen voor 120 woningen. Slechts de eerste fase van dit woonproject -waarbij 40 woningen gepland zijn- kan gerealiseerd worden voor 2007. De tweede en derde fase van dit project, waarbij nog eens 80 woningen gepland zijn, worden pas uitgevoerd na 2007 en zijn momenteel dus 'bevrozen'. Daarom wordt alleen de eerste fase van dit woonproject opgenomen in het onmiddellijk realiseerbaar aanbod.
- Tenslotte kunnen de overvloedige leegstaande woningen op korte termijn een deel van de woonbehoefte opvangen, voor zover ze in degelijke staat zijn. Er zijn echter geen gegevens beschikbaar over het al dan niet bewoonbaar karakter van deze woningen. Wel is vast te stellen dat ruim de helft van deze langdurig leegstaande woningen reeds langer dan 2 jaar leegstaat, en dat het vooral oudere woningen in de oude dorpskernen betreft. Wellicht zijn er grondige renovatiewerken noodzakelijk om deze woningen bewoonbaar te maken. Verder zal het effect van het geplande beleid van de gemeente om de leegstand te bestrijden pas met vertraging

¹⁶ PRS WEST-VLAANDEREN, *Specifieke beleidskaders m.b.t. de nederzettingsstructuur*, p. 272.

intreden¹⁷. Daarom wordt voor de overtollig leegstaande woningen een realiseerbaarheid van 25% haalbaar geacht binnen de planperiode.

Rekening houdend met deze elementen kunnen er realistisch gezien binnen de planperiode ca. 83 woongelegenheden gerealiseerd worden op het grondgebied van de gemeente. Het onmiddellijk realiseerbare aanbod is vooral gesitueerd in Sint-Eloois-Winkel, gezien de recente bouwmogelijkheden ten zuiden van de kern.

	REALISEERBARE PERCELEN IN EEN VERKAVELING (24%)	REALISEERBARE PERCELEN LANGS UITGERUSTE WEG (9%)	REALISEERBARE TERREINEN IN WOONGEBIED (FASE 1 UITBREIDING ZUID SINT- ELOOIS-WINKEL)	OVERTOLLIGE LEEGSTAND	TOTAAL REALISEERBAAR AANBOD WOONGELEGENHEDEN
LEDEGEM	7	7	-	5	19
ROLLEGEM-KAPELLE	1	2	-	1	4
SINT-ELOOIS-WINKEL	12	5	40	3	60
TOTAAL	20	14	40	9	83

TABEL 25 : REALISEERBAAR AANBOD WOONGELEGENHEDEN VOOR 2007 (1 JANUARI 2004)

Bron : *Inventaris onbebouwde percelen Technische Dienst Ledegem + eigen verwerking*

¹⁷ Vanaf maart 2005 wordt er een gemeentelijk reglement ingevoerd om de leegstand te bestrijden. Dit reglement is gebaseerd op het modelreglement van de VVSG, en volgt het principe om eerst informatief te werken en dan pas eventueel over te gaan tot sanctionering.

4.1.4. CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN

4.1.4.1. Confrontatie met de taakstelling van de provincie

Voor Ledegem heeft de provincie een taakstelling van 300 bijkomende woningen vooropgesteld voor de periode 1991-2007. Als we van de taakstelling het aantal bijkomende gezinnen in de periode 1991 - 2004 aftrekken (nl. 304), blijkt dat de taakstelling quasi volledig ingevuld is. Het juridisch beschikbare aanbod volstaat dus ruimschoots om deze taakstelling op te vangen.

4.1.4.2. Confrontatie met de eigen behoefteberekening

In onderstaande tabel wordt het totale aanbod geplaatst tegenover de verwachte behoefte aan woningen tot 2007.

In tegenstelling tot de confrontatie met de provinciale taakstelling, blijkt uit de confrontatie met de eigen behoeftenberekening dat op het niveau van de volledige fusiegemeente het beschikbaar aanbod aan woningen en bouw mogelijkheden op 1 januari 2004 niet volstaat om de behoefte aan bijkomende woningen tot 2007 op te vangen. Er zijn een 50-tal woongelegenheden tekort om de geraamde behoefte vanuit de natuurlijke groei van de bevolking op te vangen.

Indien we de confrontatie op het niveau van de woonkernen beschouwen, kunnen we vaststellen dat het tekort zich vooral voordoet in de woonkern Ledegem. De woonkern kampt met een tekort van een 30-tal woningen. Om dit tekort op te vangen zou in de woonkern Ledegem een beperkt woonuitbreidingsgebied of nieuw te bestemmen woongebied moeten gerealiseerd worden van een 2-tal hectare (rekening houdend met een gemiddelde dichtheid van 15 woningen/ha). Volgens het PRS West-Vlaanderen¹⁸ moet Ledegem hiervoor voldoen aan een aantal criteria om gebruik te kunnen maken van het provinciaal reservepakket. In paragraaf 4.1.4.3 wordt er verder ingegaan op deze voorwaarden.

	GEMEENTE LEDEGEM	WOONKERN LEDEGEM	WOONKERN SINT-ELOOIS-WINKEL
BEHOEFTE AAN WONINGEN TOT 2007	136	51	45
BESCHIKBAAR AANBOD AAN WONINGEN TOT 2007	83	19	60
	53 TEKORT	32 TEKORT	15 SURPLUS

TABEL 26 : CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD WOONGELEGENHEDEN

¹⁸ PRS West-Vlaanderen, Specifieke beleidskaders m.b.t. de nederzettingstructuur, p. 243.

Niettegenstaande het positief natuurlijk saldo nam de Ledegemse bevolking stelselmatig af door een negatief migratiesaldo. We kunnen veronderstellen dat deze negatieve migratie mede veroorzaakt werd door een gebrek aan aanbod op de woningmarkt. Hierdoor werden de behoeften van de laatste jaren niet ingevuld, wat het vrij hoge saldo in te vullen behoefte voor de komende periode verklaart. Ledegem is dus dringend aan een inhaalbeweging toe wil zij de huidige trend van emigratie stopzetten.

4.1.4.3. Confrontatie van de woningbehoefte met het juridisch aanbod en het toebedeeld aantal woongelegenheden

Gezien het juridisch aanbod aan woongelegenheden in Ledegem kleiner is dan de behoeftenberekening van de eigen groei (zie paragraaf 4.1.4.2), maar groter dan het toebedeeld aantal woongelegenheden volgens de provinciale taakstelling (zie paragraaf 4.1.4.1), bevinden we ons in **SITUATIE 4 VOLGENS HET PRS WEST-VLAANDEREN**¹⁹. In dit geval kan Ledegem eventueel beperkt woonuitbreidingsgebied of nieuw te bestemmen woongebied aansnijden op basis van het provinciaal reservepakket indien er voldaan is aan de volgende voorwaarden :

1. Er wordt voldaan aan de criteria van het provinciaal reservepakket²⁰, dat door buitengebied gemeenten kan aangewend worden om een bijkomend beleid te voeren *voor sociale doelgroepen*. Het lokaal woonplan duidt de behoeften aan voor de diverse sociale doelgroepen. Om de behoeften ruimtelijk te vertalen wordt aan de volgende voorwaarden voldaan :
 - a) De gemeente kan aantonen dat bij het toebedeeld aantal woongelegenheden reeds een aandeel wordt gerealiseerd voor sociale huisvesting.
 - b) Bij alle kernen dient het steeds te gaan om inbreidingsprojecten. Indien dit niet kan is de oppervlakte beperkt. Bij structuurondersteunende hoofddorpen kan dit maximaal 2 ha bedragen, bij andere kernen een evenredige oppervlakte volgens de grootte van het woningbestand met een maximum van 2 ha.
 - c) Het gemeentelijk aanbod aan sociale woongelegenheden (huur- en koopwoningen) in een kern of overige woonconcentratie vormt minder dan 15% van het bestaande woningbestand.
2. De bijkomende aansnijding van woonuitbreidingsgebied of nieuw te bestemmen woongebied gebeurt volgens de selectie van stedelijke gebieden en kernen en het realiseren van bijkomende woonuitbreidingsgebieden of nieuw bestemde woongebied *overschrijdt de eigen groei niet*.
3. De gemeente toont aan dat in de periode 1992-heden de gemeente *zuinig met het ruimtegebruik* is omgegaan zoals ondermeer naar dichtheden, ligging (inbreidingsprojecten).

¹⁹ Zie PRS West-Vlaanderen, Specifieke beleidskaders met betrekking tot de nederzettingsstructuur, p. 243.

²⁰ Zie PRS West-Vlaanderen, Provinciaal reservepakket woongelegenheden, p. 245.

Onderzoek o.a. in het kader van het GRS toont aan dat de gemeente Ledegem beantwoordt aan de bovengestelde voorwaarden van dit beleidskader :

- 1a. Tabel 10 omtrent de recente en geplande sociale huisvestingsprojecten, toont aan dat er de laatste jaren reeds een heel aantal sociale koop- en huurwoningen gerealiseerd werden, en dat er in de toekomst nog verschillende sociale huisvestingsprojecten op stapel staan (hoofdzakelijk gepland ten zuiden van Sint-Elooïs-Winkel).
- 1b. Ledegem beschikt over een woonuitbreidingsgebied dat ingesloten ligt tussen de bebouwing van de Sint-Pietersstraat, de Kortwagenstraat en de Sint-Elooïs-Winkelstraat. Een (gedeeltelijke) ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied betekent dat er ingegrepen wordt binnen de contouren van het huidige woongebied. Gezien de selectie van Ledegem als bedrijfsondersteunend hoofddorp kan Ledegem maximaal 2 ha woonuitbreidingsgebied ontwikkelen.
- 1c. Het huidig gemeentelijk aanbod aan sociale huur- en koopwoningen bedraagt minder dan 15% voor de kernen van zowel Ledegem, Rollegem-Kapelle als Sint-Elooïs-Winkel (cfr. tabel 7 met betrekking tot het sociaal woningaanbod).
2. Om de eigen groei van de kern Ledegem tot 2007 op te vangen volstaat het huidig aanbod niet, en moeten een 30-tal extra woongelegenheden gerealiseerd worden (cfr. tabel 26). Rekening houdend met een gemiddelde dichtheid van 15 woningen / ha betekent dit dat er in kern Ledegem een bijkomende oppervlakte van ca. 2 ha noodzakelijk is om de eigen groei van de kern op te vangen. Voor de kern Sint-Elooïs-Winkel volstaat het huidige juridisch aanbod wel om de eigen groei op te vangen.
3. Onderzoek heeft aangetoond dat de woonkernen een compacte bebouwde structuur hebben. Er zijn geen grote aaneengesloten vrijliggende binnengebieden, en slechts her en der komen er onbebouwde percelen voor langs uitgeruste weg of in verkavelingen. In het onderzoek m.b.t. de recente bouwactiviteiten (cfr. tabel 12 en bijhorende tekst) is reeds aangehaald dat het beleid van de gemeente in het verleden inbreidingsgericht was en dat zij inspanningen leverde voor de realisatie van o.a. 'de Kempkens', 'Clicon', ...

Deze voorgaande vaststellingen houden een duidelijke boodschap in voor het verder woningbeleid binnen de gemeente. Er zal werk moeten gemaakt worden van het saneren van het bestaande verouderde woningpatrimonium door middel van bv. saneringspremies.

De gemeente Ledegem heeft deze boodschap reeds begrepen en maakt er inmiddels werk van in haar huidig beleid. Het probleem van deze beleidsmaatregelen is echter dat deze inert zijn en op korte termijn geen constructieve oplossing bieden voor het leeglopen van de gemeente Ledegem.

4.2. BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

4.2.1. ANALYSE VAN HET AANBOD

In het totaal beschikt Ledegem over een oppervlakte aan ambachtelijke zones van **59,6 hectare**, waarvan 19,5 hectare ambachtelijke zone met L.O.-karakter. Ruim twee derde van deze oppervlakte (met name 41,1 hectare) betreft aaneengesloten zones voor bedrijvigheid. De overige oppervlakte (met name 18,5 hectare) betreft kleine geïsoleerde vlekjes die verspreid liggen over het grondgebied van Ledegem.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bedrijvenzones in ontwikkeling (zie ook tabel 16 in paragraaf 3.2.2.4 omtrent de bestaande ruimtelijk-economische structuur).

JURIDISCHE BEDRIJVENZONE	NIET L.O.	NIET INGENOMEN	L.O.	NIET INGENOMEN	TOTAAL VRIJ
LEDEGEM FABRIEKSLAAN	8,83 HA	-	12,79 HA	2,08 HA	,2,08 HA
SINT-ELOOIS-WINKEL ZUID	12,87 HA	0,42 HA	6,66 HA	0,61 HA	1,03 HA
VERSPREIDE TERREINEN	18,47 HA	0,70 HA	-	-	0,70 HA
TOTAAL	40,17 HA	1,12 HA	19,45 HA	2,69 HA	3,81 HA

TABEL 27 : AANBOD OP BEDRIJVENZONES IN LEDEGEM

Op de grotere aaneengesloten bedrijvenzones ten westen van de kern van Ledegem en ten zuiden van de kern van Sint-Eloois-Winkel is het nog beschikbare aanbod zeer beperkt. Op geen van beide terreinen zijn er grote bedrijfsreserves van minstens 2.500 m².

- De ambachtelijke zone Fabriekslaan I te Ledegem is volzet. Het aangrenzende L.O.-gedeelte is volop in ontwikkeling, er rest nog een tweetal hectare die kan ontwikkeld worden in functie van bedrijvigheid (zie kaart 28).
- In Sint-Eloois-Winkel is de ambachtelijke zone quasi volledig bezet. Er is enkel nog een kleine restzone in het zuidelijke deel grenzend aan de Gullegemsesteenweg (0,4 ha) en in het recent ontwikkelde L.O.-gedeelte (0,6 ha). (zie kaart 29)

Ook de kleine verspreid gelegen ambachtelijke zones zijn quasi allemaal ingenomen: meestal door één geïsoleerd bedrijf, met eventueel een zeer beperkte uitbreidingsreserve voor het bedrijf. Een aantal andere zijn niet beschikbaar voor een invulling met

bedrijvigheid omdat ze reeds zijn ingenomen door andere bebouwing (bv. Tuileboomstraat 2 is ingenomen door een woning met tuin). Slechts op drie van de kleinere terreinen is er eventueel nog ruimte voor bedrijvigheid, namelijk in de Leugenstraat, Lendeleedsestraat en een deel van Tuileboomstraat 1, waar de grond momenteel in agrarisch gebruik is (samen 0,7 ha).

Dit brengt het **totale nog beschikbare aanbod** op bestaande bedrijventerreinen in Ledegem op **3,81 hectare**.

Hiernaast kunnen eventueel ook **leegstaande bedrijfsgebouwen** een deel van de economische ruimtebehoefte opvangen. In Ledegem is er echter slechts één leegstaand bedrijfsgebouw opgenomen op de lijst van 2002. Dit gebouw situeert zich in de Izegemstraat te Sint-Eloois-Winkel en maakt volgens de gewestplanzonering deel uit van het woongebied met landelijk karakter.

4.2.2. RAMING VAN DE BEHOEFTE AAN LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

Conform het PRS West-Vlaanderen kan de behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen berekend worden op basis van de extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgronden voor lokale bedrijvigheid in het verleden.

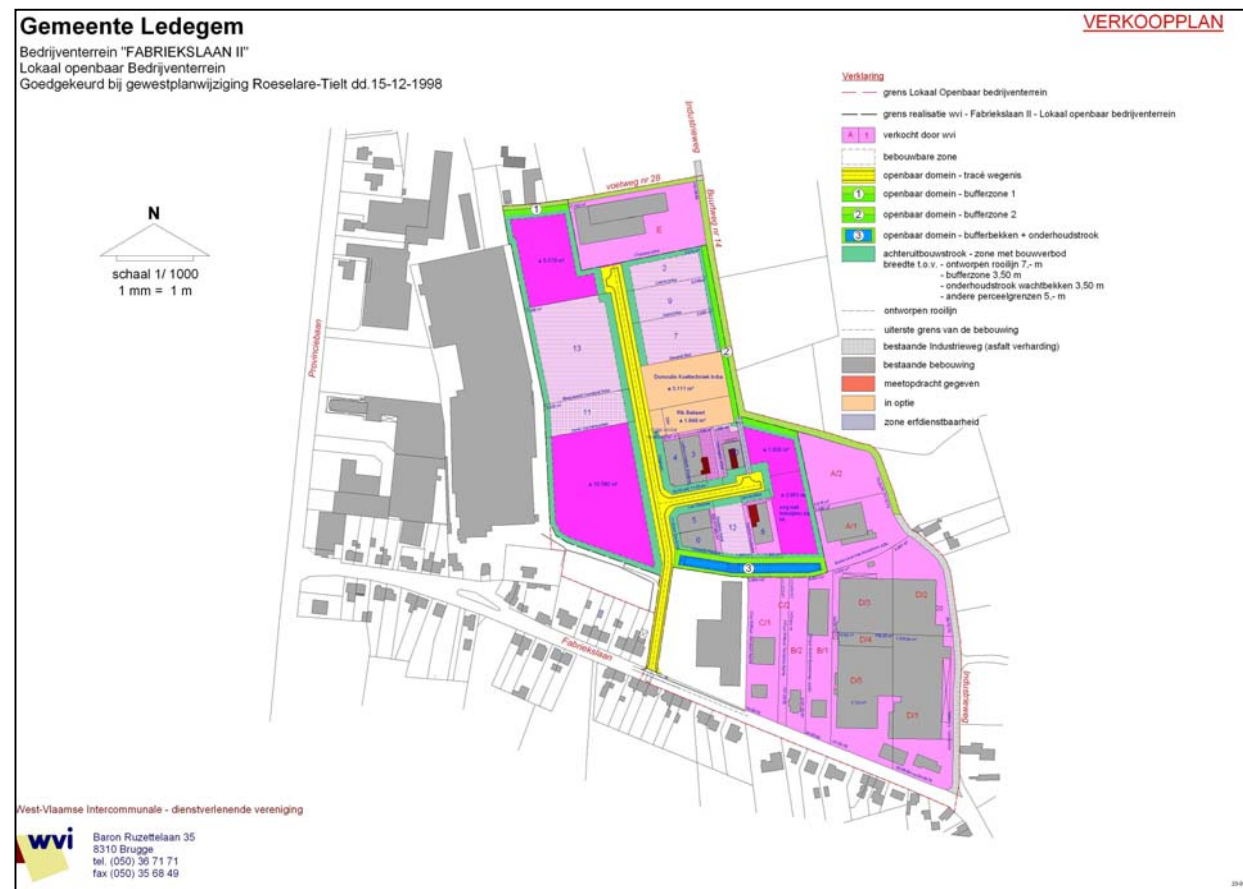
Sedert begin de jaren '90 is er in Ledegem gefaseerd een aanbod aan bedrijfsgronden op de markt gebracht. De gegevens hierna geven aan met welke snelheid de ter beschikking gestelde bedrijventerreinen verkocht en ingevuld raakten :

- In de periode 1992-2002 vestigden zich 13 bedrijven op het niet LO-gedeelte van het bedrijventerrein ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel ('t Lindeke). Samen heeft deze ontwikkeling een oppervlakte van 4,72 hectare.
- Van het aangrenzende LO-gedeelte dat via de gewestplanwijziging van 15-12-1998 bestemd werd, en dat sinds begin 2000 in ontwikkeling werd gebracht, is reeds 6,05 ha van de bedrijfsgronden verkocht.
- Het LO-gedeelte van het bedrijventerrein 'Fabriekslaan' te Ledegem werd via dezelfde gewestplanwijziging bestemd, en is in dezelfde periode ontwikkeld. Van dit terrein is inmiddels 9,97 ha van de bedrijfsgronden verkocht.

Dit betekent dat er in de gemeente Ledegem in de periode 1992-2005 in het totaal 20,74 aan bedrijfsgronden is verkocht. Dit betekent een **gemiddelde jaarlijkse verkoop van 1,6 hectare** aan bedrijfsgronden in de volledige gemeente. Hierbij dient wel vermeld te worden dat op momenten dat er een aanbod aan bedrijfsgronden ter beschikking gesteld wordt, de percelen telkens op zeer korte termijn (2 à 3 jaar) verkocht werden.

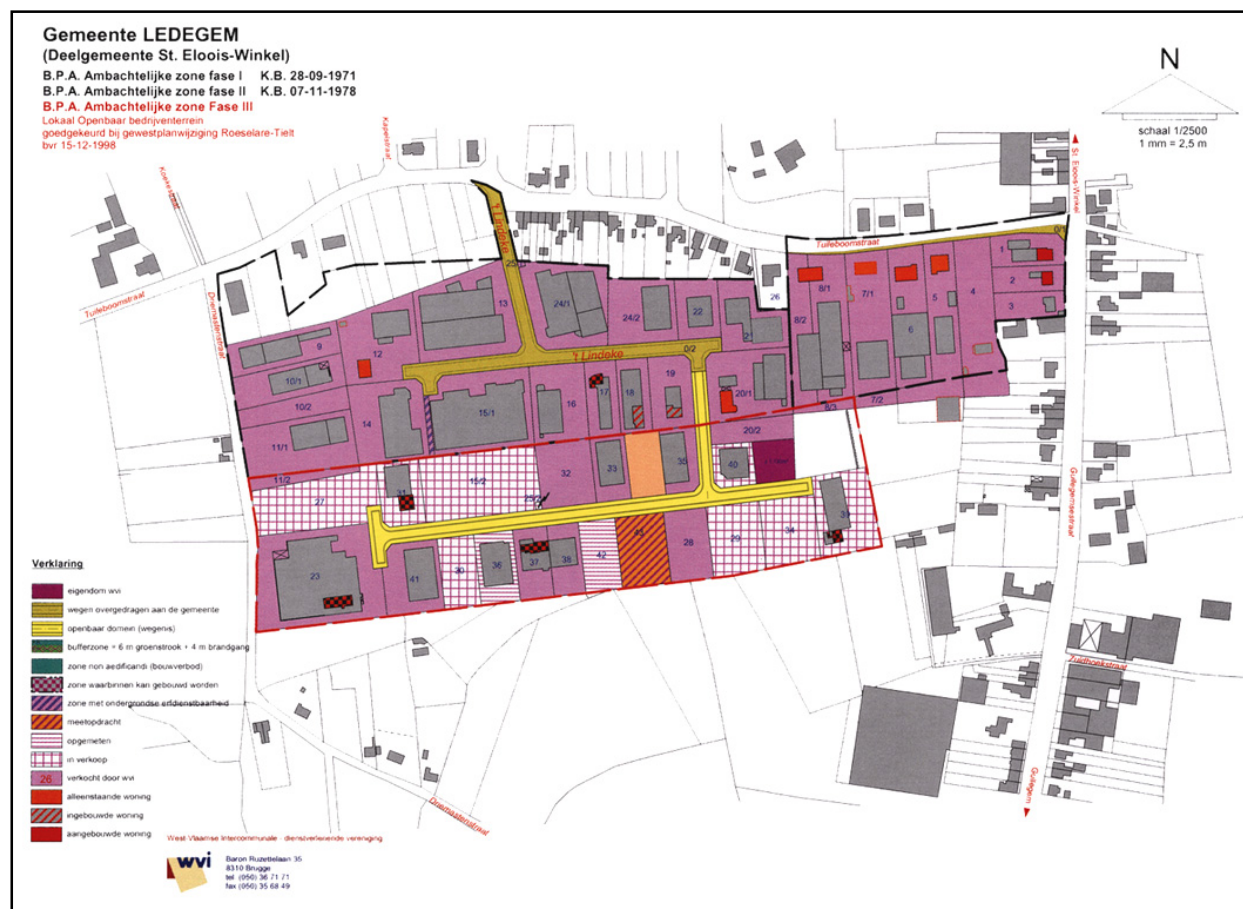
Op basis van de gemiddelde jaarlijkse verkoop kan de **behoefte aan bedrijfsgronden voor de resterende planperiode** (van januari 2005 tot eind 2007) dus geschat worden op $3 \times 1,6$ ha of **4,8 hectare**.

Op basis van deze gegevens kunnen we nu ook de ijzeren voorraad²¹ berekenen, zoals bepaald in het PRS West-Vlaanderen. Deze bedraagt het dubbele van de gemiddelde jaarlijkse grondverkoop: met name 3,2 hectare.



KAART 28 : OVERZICHT VAN DE REEDS INGENOMEN EN VERKOCHTE PERCELEN IN LEDEGEM

²¹ De ijzeren voorraad is de oppervlakte aan bedrijventerreinen die nodig is voor een goed functioneren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Die wordt als volgt bepaald voor lokale bedrijventerreinen: 2 x de gemiddelde jaarlijkse grondverkoop (berekend over een relevante 10 jarenperiode).



KAART 29 : OVERZICHT VAN DE REEDS INGENOMEN EN VERKOCHTE PERCELEN IN SINT-ELOOIS-WINKEL

4.2.3. CONFRONTATIE AANBOD – BEHOEFTE EN CONCLUSIES

Indien we de behoefte aan bedrijfsgronden tot 2007 (4,8 hectare) vergelijken met het nog beschikbare aanbod (4,55 hectare) kunnen we vaststellen dat het huidige aanbod binnen de planperiode nog net zal volstaan om de behoefte op te vangen binnen de planperiode.

Uit de zeer snelle verkoop van de beschikbare bedrijfsgronden blijkt evenwel een zeer sterke economische dynamiek in Ledegem. Een nauwkeurige opvolging van de evolutie van de huidige bedrijventerreinen zal moeten uitwijzen hoe de nood aan bijkomende bedrijventerreinen zich stelt in de toekomst. Wellicht moet er na de planperiode in bijkomende ruimte voor bedrijvigheid voorzien worden.

Het bedrijventerrein te Ledegem en te Sint-Eloois-Winkel zijn momenteel volop in ontwikkeling. Een verkeerskundige afwikkeling van de bedrijventerreinen doorheen de desbetreffende woongebieden is evenwel niet wenselijk. De N32 kampt met zeer eigen urgente problematiek en zal een specifiek aandachtspunt worden in de verdere uitwerking van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het is echter de taak van de provincie hier een intergemeentelijk plan uit te werken.

5. GLOBALE STERKTEN- EN ZWAKTEANALYSE

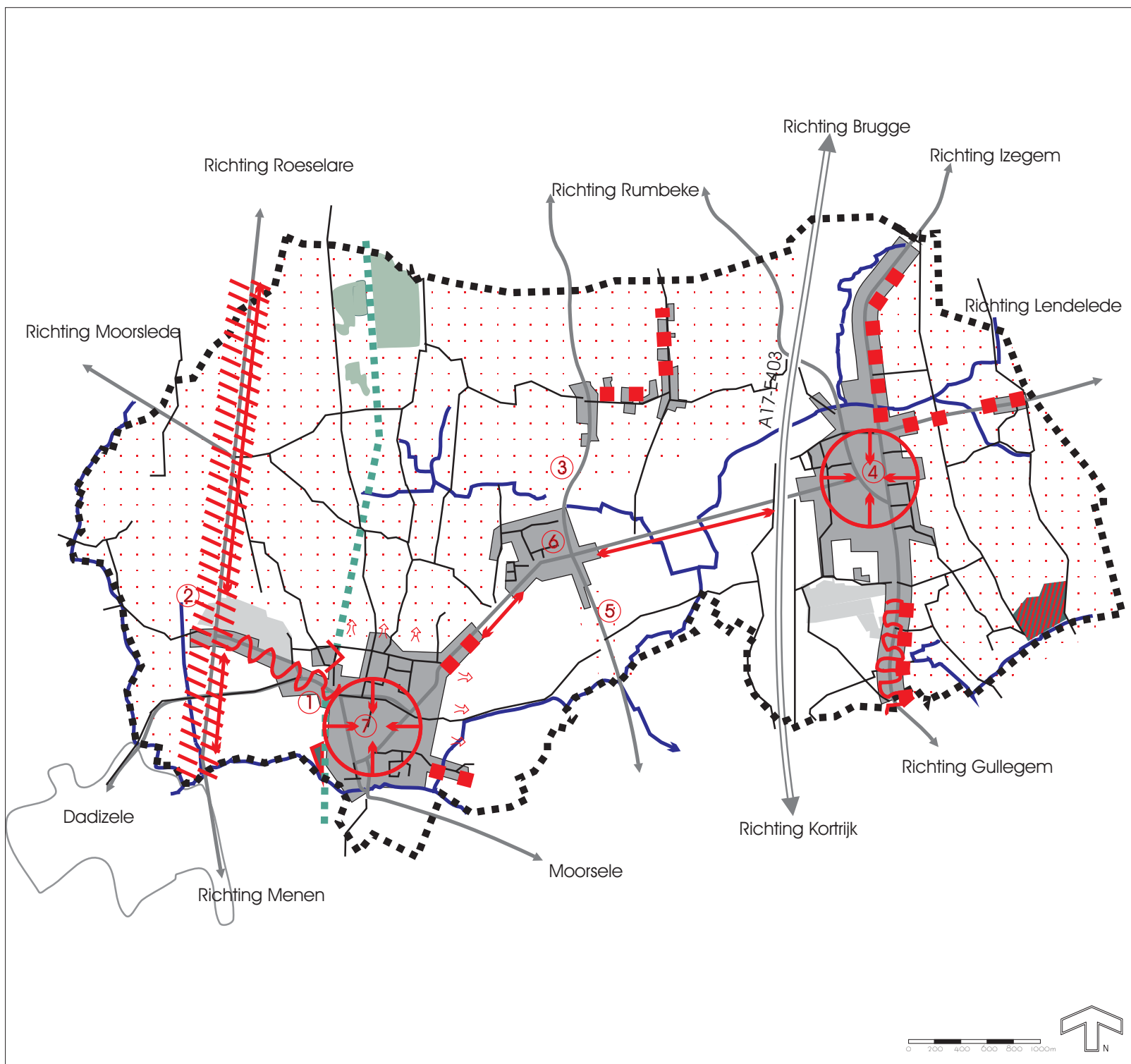
Op basis van alle voorgaande analyses per thema krijgen we een inzicht in de knelpunten en potenties van de bestaande ruimtelijke structuur. In volgende tabel worden de belangrijkste knelpunten en potenties van Ledegem gesynthetiseerd. Enerzijds hebben de knelpunten en de zwakten betrekking op de bestaande toestand. Anderzijds worden de sterke punten uit de bestaande ruimtelijke structuur verzameld en geven een aanzet tot visievorming omtrent de gewenste ruimtelijke structuur.

Hierna worden de knelpunten-zwakten en de sterkten-potenties beknopt in tabelvorm beschreven en daarna op kaart weergegeven.

VOLGENS DE DEELSTRUCTUREN	KNELPUNTEN EN ZWAKTEN	STERKTEN EN POTENTIES
Nederzettingsstructuur	- Ledegem-kern kampt met verouderd patrimonium - sterke migratietrend - geen verkavelingsmogelijkheden te Ledegem - veel zonevreemde woningen	- potentie voor renovatie Ledegem - positief natuurlijk accres - authentiek dorpskarakter en de compacte bebouwingsstructuur van Rollegem-Kapelle - mogelijkheid tot woonuitbreiding in Sint-Eloois-Winkel-zuid
Natuurlijke – landschappelijk structuur	- sterk versnipperde landschap - geen bossen in de directe omgeving	- waardevolle beekvalleien - waardevolle KLE rondom de spoorwegzate
Agrarische structuur	- opkomst van glastuinbouw en grondloze veehouderij verhogen de druk op de open ruimte	- (zeer) hoog gewaardeerde grondgebonden landbouw (landbouwtyperingskaart) en het groot aandeel van agrarische bestemmingen op het gewestplan geven de land-en tuinbouw kansen als beheerder van de open ruimte. - het belang van de economische activiteit van de landbouw.
Economische structuur	- vele zonevreemde bedrijven - specifieke problematiek van N32	- dynamische economie op het lokale vlak.
Lijninfrastructuren	- verkeersoverlast van de N32 - problematiek van zwaar verkeer doorheen de woongebieden	

	- ontsluiting van de bedrijventerreinen: in samenspraak met de buurgemeenten dient de problematiek op provinciaal niveau te worden bekeken. - tekort aan afgescheiden fietspaden	
Recreatieve structuur	- weinig recreatiemogelijkheden in directe omgeving	- oude spoorwegzate als fiets-en wandelpad

VOLGENS DE DEELRUIMTEN	KNELPUNTEN EN ZWAKTEN	STERKTEN EN POTENTIES
Versnipperde open ruimte (hoofdrimte)	- veel zonevreemde woningen en bedrijven	
Vrij gave open ruimte (hoofdrimte)	- druk op de nog resterende open ruimte	- beekvalleien
N32 (subruimte)	- overdruk, verkeersonveilige situaties	- lokale dynamische bedrijvigheid
Oude spoorwegzate (subruimte)	- onderbroken as t.h.v. Ledegem	- recreatieve aspect - waardevolle KLE-elementen



Legende

- Bebouwing
- residentiële woonwijk
- kleinschalige bedrijventerreinen
- beekvalleien - weiland
- bosgebieden
- fiets-wandelroute
- natuurlijk overstromingsgebied
- Autosnelweg = hoofdweg RSV
- interregionale of regionale weg
- lokaal wegennet
- beken
- gemeentegrens
- 1 nr. Foto
- overdruk
- uitdeinende lintbebouwing
- gebrek aan herkenbare kern - leegstand
- bedreiging aantasting open ruimte
- onderbroken doorgang
- sterk versnipperd landschap vele zonevreemde bedrijven en woningen
- doorgang zwaar verkeer
- ontbreken van veilige fietspaden
- schaars bosbestand

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 30

Knelpunten op meso-schaal





Het 'doodlopen' van de fietsroute

1



Eigen problematiek van de N32

2



Noordelijk deel van Ledegem: versnipperd landschap

3



Sint-Eloois-winkel: dorpskern

4



Ledegem: ontbreken eigenheid

7



Vervuiling van de open ruimte

5



Rollegem-Kapelle: schaalbreuk met landelijke dorpskern?

6

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 1: Kaart 30

Beelden bij knelpunten



Opgesteld te Brugge, april 2005

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

U. KEPPLER, dipl. ing. sted.,
vennoot van Groep Planning

Piet Gellynck, architect – ruimtelijk planner
Katelijne Poelaert, architect – ruimtelijk planner