

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

INHOUD

1.	VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN LEDEGEM	2
1.1.	UITGANGSPUNTEN	2
1.1.1.	VANUIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	2
1.1.2.	VANUIT HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	2
1.2.	RUIMTELIJKE VISIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN	3
2.	DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL	5
2.1.	DE GEWENSTE STRUCTUUR VAN DE HOOFDRUIMTEN	5
2.2.	DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	7
2.2.1.	UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT	7
2.2.2.	KRACHTLIJNEN	8
2.2.3.	BELEIDSELEMENTEN	8
2.2.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.3.	DE GEWENSTE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	16
2.3.1.	UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT	16
2.3.2.	KRACHTLIJNEN	17
2.3.3.	BELEIDSELEMENTEN	17
2.3.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	17
2.4.	DE GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	20
2.4.1.	UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT	20

2.4.2.	KRACHTLIJNEN	20
2.4.3.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	21
2.5.	GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	24
2.5.1.	UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT	24
2.5.2.	KRACHTLIJNEN	24
2.5.3.	BELEIDSELEMENTEN	24
2.5.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	25
2.6.	GEWENSTE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	28
2.6.1.	UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT	28
2.6.2.	KRACHTLIJNEN	29
2.6.3.	BELEIDSELEMENTEN	29
2.6.4.	ACTIEPUNTEN	30
2.7.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR TOERISME EN RECREATIE	32
2.7.1.	UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT	32
2.7.2.	KRACHTLIJNEN	33
2.7.3.	BELEIDSELEMENTEN	33
2.8.	GLOBALE GEWENSTE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL	35
3.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL	38
3.1.	LEDEGEM	38
3.1.1.	VISIE	38

3.1.2.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	38
3.2.	ROLLEGEM-KAPELLE	41
3.2.1.	VISIE	41
3.2.2.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	41
3.3.	SINT-ELOOIS-WINKEL	44
3.3.1.	VISIE	44
3.3.2.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	44
3.4.	DE OUDE SPOORWEGZATE	48
3.4.1.	UITGANGSPUNTEN	48
3.4.2.	SUGGESTIES AAN DE PROVINCIE	48
3.5.	PROVINCIEBAAN	49
3.5.1.	UITGANGSPUNTEN	49
3.5.2.	SUGGESTIES AAN DE PROVINCIE	49
4.	MAATREGELEN – ACTIEPUNTEN	50
4.1.	WONEN	50
4.2.	OPEN RUIMTE	51
4.3.	ECONOMIE	52
4.4.	VERKEER	53
4.5.	RECREATIE	53

**KAARTEN:**

KAART 1	: GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	15
KAART 2	: GEWENSTE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	19
KAART 3	: GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	23
KAART 4	: GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	27
KAART 5	: GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	31
KAART 6	: GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR	34
KAART 7	: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR LEDEGEM	37
KAART 8	: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN LEDEGEM	40
KAART 9	: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN ROLLEGEM-KAPELLE	43
KAART 10	: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN SINT-ELOOIS-WINKEL	47

INLEIDING

Conform de decreetvereisten dient het richtinggevend deel van een GRS ten minste volgende elementen te bevatten:

1. De doelstellingen, de prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling.
2. Een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van economische, sociale, culturele, agrarische, mobiliteit, natuur en milieu behoeften en gevolgen.
3. De maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

In dit tweede deelrapport wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Ledegem uitgebreid besproken voor de verschillende structuurbepalende elementen. Tot slot wordt een actieplan uitgewerkt waarbij de te ondernemen stappen voor de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur onder elkaar worden gezet.

Problemen op het vlak van de ruimte ontstaan in gebieden die volop in ontwikkeling zijn. Verschillende groepen en belangen maken aanspraak op een deel van de ruimte. Veelal spelen hierbij verschillende onverenigbare belangen van economische, ecologische, sociale en culturele aard. De onaantrekkelijkheid van het stedelijk wonen, deed in de jaren '70 een vlucht naar het platteland ontstaan. De open ruimte van dit dynamische gebied kwam hierdoor zwaar onder druk te staan. Vandaag de dag worden we geconfronteerd met de gevolgen van dergelijke trends in het verleden en stellen we vast dat de ruimtelijke kwaliteit sterk heeft moeten inboeten.

Er wordt vertrokken van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften, opgenomen in het informatieve gedeelte. Deze toekomstgerichte structuur heeft als uitgangshouding een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Waar mogelijk zullen ruimtelijke potenties ten volle benut worden en een oplossing gezocht worden voor de knelpunten. Het proces van versnippering moet afgeremd worden en gestuurd worden naar een samenhangend beleid met duurzame kwaliteit.

Vanuit de gestelde knelpunten – potenties zullen doelstellingen en maatregelen geformuleerd worden die de ruimtelijke ontwikkeling van Ledegem concreet moeten gestalte geven.

Met het opmaken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt een kader gecreëerd voor een duurzame ruimtelijke invulling.

1. VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN LEDEGEM

1.1. UITGANGSPUNTEN

1.1.1. VANUIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen kiest voor een ruimtelijke ordening waarin de begrippen draagkracht en ruimtelijke kwaliteit centraal staan. Ledegem is gelegen in 'de open ruimte van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau' (cfr. R.S.V. en P.R.S.V.).

Concreet voor Ledegem en haar directe omgeving is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:
het behoud van de open ruimte door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.

1.1.2. VANUIT HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Ledegem maakt deel uit van de middenruimte.

Uitspraken over de gewenste ruimtelijke structuur die invloed hebben op Ledegem:

- stedelijke gebieden en een gelijkmatig rasterpatroon van kernen als bundeling van activiteiten.
- beekvalleien, heuvelruggen, bosgebieden en openruimteverbindingen als natuurlijke bouwstenen van het industriële landschap.

Bij de 'schematische weergave van de structuurbepalende componenten op Vlaams niveau voor West-Vlaanderen' situeert Ledegem zich in het stedelijk netwerk Roeselare-Kortrijk. Tussen deze twee steden, waar Ledegem zich bevindt, is er een buitengebied-verbinding tussen de twee kernen van buitengebied. Het tot stand brengen van deze buitengebied-verbinding is het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van Ledegem.

1.2. RUIMTELIJKE VISIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN

Uit het informatief deel blijkt dat de gemeente Ledegem in het verleden een voortrekkersrol heeft gehad qua ruimtelijke ordening en nog steeds heeft. Men heeft getracht de voor handen zijnde instrumenten te gebruiken om in te spelen op een aantal ruimtelijke elementen. Zo werd het instrument van het Bijzonder Plan van Aanleg gebruikt om aan kernversterking te doen en tevens een gedifferentieerd aanbod aan woontypologieën aan te bieden, waarbij ook ruime aandacht ging naar sociale doelgroepen. Dit beleid werd verder doorgevoerd met de opmaak van het GNOP, de mobiliteitsstudie en sinds kort de installatie van de woonwinkel. Zie hiervoor ook in deel 1, hoofdstuk 3.2.2.1. "nederzettingsstructuur op mesoschaal", waarin de paragraaf over het huidige huisvestingsbeleid duidelijk wordt aangegeven op welke manieren de gemeente op dit ogenblik tracht in te spelen op de huisvestingsproblematiek. Omdat de gemeente Ledegem in het verleden reeds de uitgezette beleidslijnen qua ruimtelijke ordening opvolgde, zien we hier een bestaande ruimtelijk structuur die reeds een groot aantal sterkten heeft. Het beleid zal zich dan ook toespitsen op het optimaliseren van deze bestaande ruimtelijke structuur en het zoveel mogelijk benutten van de aanwezige potenties (zie ook deel 1, hoofdstuk 5. Globale sterkte- en zwakteanalyse).

Concluderend kan het volgende gesteld worden:

De basis van de visie op de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Ledegem kan niets anders zijn dan zo kwalitatief mogelijk omgaan met de elementen van de BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR. Hierbij moeten de vastgestelde potenties zoveel mogelijk versterkt worden en de knelpunten geminimaliseerd of weggewerkt worden, zowel op het vlak van de nederzettingsstructuur als op het vlak van de openruimtestructuur.

Als gevolg hiervan kan bijkomend gesteld worden dat er slechts een zeer beperkt aantal beleidsopties geformuleerd zullen worden met uitbreiding ten aanzien van de bestaande ruimtelijke structuur.

- Op basis van de woonbehoeftenstudie kan er tot 2007 een beperkte zone van 2 ha worden aangesneden.
- Op basis van de behoeftenstudie aan bedrijventerreinen wordt er binnen de planperiode geen bijkomende zoekzone ter zake voorgesteld. Voor na 2007 wordt een uitbreiding in Sint-Eloois-Winkel (herlocalisatiehoofddorp) voorgesteld in functie van herlocalisatie en een uitbreiding in Ledegem (bedrijfsondersteunend hoofddorp) indien er behoefte is na 2007.

Hieruit vertrekkend trachten we een aantal ruimtelijke principes te formuleren, die als leidraad zullen dienen bij de verdere uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur. Deze visie moet het samenspel tussen de te nemen maatregelen waarborgen.

LEDEGEM ALS BLOEIENDE TUIN TUSSEN DE BI-POOL ROESELARE-KORTRIJK**1- VERSTERKING VAN DE KERNEN TEN VOORDELE VAN HET OPEN-RUIMTE ASPECT**

Ledegem en Rollegem-Kapelle kenmerken zich door een vrij compacte vorm. Anderzijds is Sint-Eloois-Winkel uitgedeind langsheen de verbindingsweg Izegem-Gullegem. Elk van deze dorpen hebben hun eigen kwaliteiten en gebreken die om een specifieke aanpak vragen.

De onbebouwde percelen in de kern van Ledegem en Sint-Eloois-Winkel bieden een kader tot verdichting. Toch moet het dichtslibben van de woonbebouwing voorkomen worden door een groene invingering bij een identiteitsgerichte versterking.

2- HET FYSISCH SYSTEEM, ALS DRAGER VAN HET NATUURLIJK MILIEU

De gemeente Ledegem situeert zich in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen, waar de open ruimte gekenmerkt wordt door een sterk versnipperd landschap. De beekvalleien de oude spoorwegzate, als dragers van het natuurlijk milieu, moeten de open ruimte vrijwaren en versterken.

Voor het bosarme aspect van Ledegem kan een oplossing worden gezocht, die ook het lokale recreatieve aspect versterkt. In de studie van 'de gewenste Bosstructuur voor Vlaanderen' door afdeling Bos en Groen van Aminal, werden geen zoekzones afgebakend voor gebieden van bijkomende bosstructuren. Aangezien het hier gaat om structurerende elementen op lokaal niveau kan een zoekzone binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden afgebakend. (cfr. Provinciaal ruimtelijk structuurplan. RG.pg.77)

3. GRONDGEBONDEN LAND- EN TUINBOUW ALS BEHEERDER VAN DE OPEN-RUIMTE

Uit deel 1 bleek reeds het belang van de landbouw voor Ledegem. Aansluitend op vorig punt kan de landbouw mede het gebiedsgericht vrijwaren en versterken van de openruimte ondersteunen.

Vanuit economische hoek is het belangrijk dat de differentiëring van de landbouw wordt gestimuleerd.

4. LIJNINFRASTRUCTUREN ALS BASIS VOOR EEN VERDER ACTIVITEITENBELEID

Naargelang de graad van categorisering van de infrastructuur zal rekening gehouden worden met het concentreren van de verschillende activiteiten.

De industrieterreinen, belangrijk voor de economische ontwikkeling van de gemeente, vragen om een optimaliseren van de verkeersafwikkeling en een omkadering naar de open ruimte toe.

De N32, eveneens economisch belangrijk, vraagt in samenwerking met de andere betrokken gemeenten om specifieke oplossingen o.l.v. de Provincie.

2. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL

In het informatief gedeelte (paragraaf 3.2.3) werden twee hoofdruimten onderscheiden. Deze hoofdruimten zullen de basis vormen voor een specifiek gebiedsgericht beleid. In volgende paragraaf wordt een algemene visie per hoofdruimte geschetst. Deze visie zal per deelstructuur verder worden uitgewerkt in de daarop volgende paragrafen. De subruimten en hun relatie tot de hoofdruimten wordt in volgend hoofdstuk 3 “Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal” verder uitgewerkt.

De gewenste ruimtelijke structuur van de deelstructuren vormt een verdere verfijning van de globale doelstellingen die in volgende paragraaf per deelruimte worden geschetst. Alle verschillende aspecten van de ruimtelijke structuur die van toepassing zijn op de gemeente Ledegem worden apart besproken en tenslotte geglobaliseerd in paragraaf 2.8. Elk van deze gewenste ontwikkelingen worden ingepast in een naar voorgeschoven ruimtelijk concept. Het gewenste beleid van de deelstructuren wordt uitgewerkt en zonodig gedifferentieerd, rekening houdend met de specifieke karakteristieken van de twee hoofdruimten.

2.1. DE GEWENSTE STRUCTUUR VAN DE HOOFDRUIMTEN

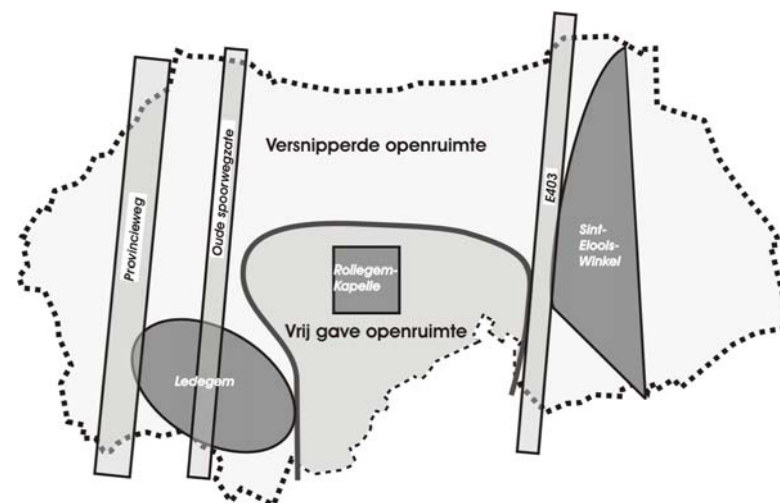
HOOFDRUIMTE 1: VERSNIJPERDE OPENRUIMTE

Algemeen kan men stellen dat het gewenst beleid in deze hoofdruimte gericht zal zijn op een dynamische ontwikkeling van alle elementen en factoren die mede de ruimtelijke structuur bepalen.

Het wonen en werken zal in deze deelruimte geconcentreerd worden tot de kernen. Dit zal een kernversterking voor Ledegem en Sint-Eloois-Winkel met zich meebrengen (zie 2.2 de gewenste nederzettingsstructuur).

Deze hoofdruimte wordt gekenmerkt door een sterk versnipperd landschap met schaarse natuurlijke en landschappelijke waarden. De openruimtestructuur zal in de eerste plaats bepaald worden vanuit de landbouw (zie 2.4, de gewenste agrarische structuur).

Gezien de grote verwevenheid van wonen en werken in deze hoofdruimte, zal een oplossing moeten geboden worden voor deze problematiek.



Een belangrijk aandachtspunt is de integrale waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of ontwikkelen van nieuwe woningen, bedrijven, parkings, verkeers- of recreatieve infrastructures,...

HOOFDRUIMTE 2: VRIJ GAVE OPENRUIMTE

Deze hoofdruimte omvat in hoofdzaak de valleigebieden.

Het behoud en herstel van de gaafheid van deze open ruimte wordt prioritair gesteld in de verdere ontwikkeling van deze hoofdruimte. Alle verdere ontwikkelingen in de toekomst, binnen deze hoofdruimte, zullen hier rekening moeten mee houden.

In deze hoofdruimte zal de nadruk bij het wonen op het landelijk karakter liggen. Het landelijk aspect zal ook primeren bij de verdere ontwikkeling van Rollegem-Kapelle. Zonevreemde woningen zullen in deze hoofdruimte enkel kunnen ontwikkelen volgens de vigerende regelgeving.

De voornaamste natuurwaarden situeren zich in hoofdzaak in en rond de beekvalleien. Specifiek naar integrale waterbeheersing toe betekent dit dat de gronden in deze beekvalleien in functie van overstromingsbeheersing worden gebruikt.

Het beleid van de landbouw zal in de eerste plaats gericht zijn op grondgebonden land-en tuinbouw als beheerder van de open ruimte en als versterking van de natuur-en landschappelijke waarden (zie 2.3 "De gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur").

2.2. DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

2.2.1. UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT

2.2.1.1. Selectie Provinciaal ruimtelijk structuurplan

- Ledegem = bedrijfsondersteunend hoofddorp
- Sint-Eloois-Winkel = herlocalisatiehoofddorp (zie informatief deel, paragraaf 2.2.2)

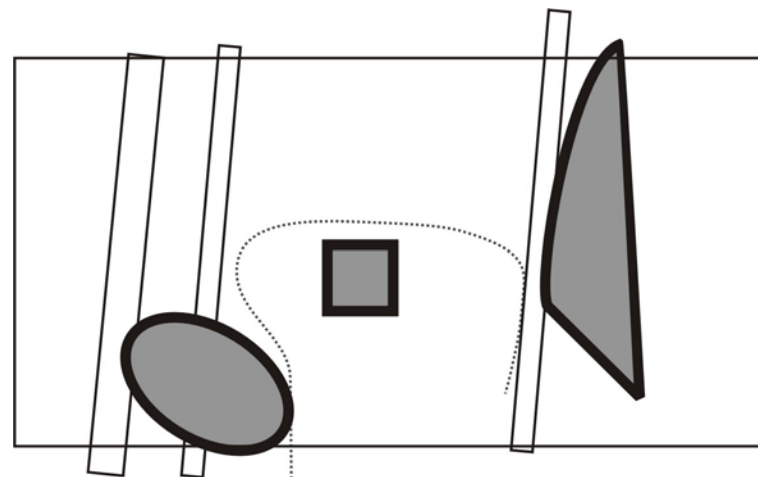
2.2.1.2. Aandachtspunten uit de bestaande nederzettingsstructuur

Uit de demografisch analyse is gebleken dat Ledegem momenteel wordt geconfronteerd met een bevolkingsafname, ten gevolge van emigratieoverschotten. De natuurlijke aangroei in de gemeente is positief, en de leeftijdsopbouw in Ledegem is relatief jong in vergelijking met het arrondissement. Een groot aantal van het woningbestand van Ledegem is gebouwd voor 1946 en komt in aanmerking voor grondige sanering of vervanging. Vooral in bepaalde delen van Ledegem-kern is het aandeel oude woningen vrij hoog. Ook de verspreide bebouwing, veelal gesitueerd in agrarisch gebied, telt een aanzienlijk aantal oude woningen.

Op het vlak van de eigendomsstructuur wordt slechts 20% van alle woningtypes gehuurd. Voor de appartementen ligt deze verhouding beduidend hoger; hierbij wordt 55% van het totale aantal gehuurd.

2.2.1.3. Concept:

BEHOUD EN IDENTITEITSGERICHTE VERSTERKING VAN DE DYNAMIEK BINNEN DE DRIE DORPSKERNEN.



2.2.2. KRACHTLIJNEN

- Woonbeleid gericht op het versterken en vernieuwen van de dorpskernen.
- Creëren van aantrekkelijke (groene) woonmilieu's.
- Fasering van het aansnijden van woonuitbreidingsgebied, i.f.v. sociale kavels.
- Streven naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in de dorpskernen, gericht op alle bevolkingslagen en groepen.
- Een aantal typologieën van woonentiteiten die buiten de eigenlijke kernen gelegen zijn (woonlinten, woonconcentraties, geïsoleerde woningen) hebben een groeiende versnippering binnen het openruimtegebied teweeggebracht. Het gaat zowel om juridisch vastgelegde woonentiteiten (woongebieden met een landelijk karakter) als om zonevreemde woonentiteiten. Omtrent deze bestaande woningen dient een kader uitgewerkt waarin zowel het verder kwalitatief wonen wordt gegarandeerd als de verdere versnippering van het openruimtegebied wordt vermeden.

2.2.3. BELEIDSELEMENTEN

- Jaarlijks evalueren van belastingssysteem, zodat de druk op het vrijgeven van nog vrijliggende gronden verhoogt.
- Genereren van gebiedsgerichte planning in relatie tot de andere structuren, waarbij gestreefd wordt naar een evenwichtige verwevenheid van wonen, werken en cultuur.
- Aanpakken van woningen met mindere woonkwaliteit door middel van een grond-en pandenbeleid.
- Versterken van het zwaartepunt van de dorpskernen.
- Uitbreiden van de sociale huisvesting.
- Gecontroleerd en fasegewijs aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden.
- Specifiek beleid formuleren voor zowel zone-eigen woonentiteiten in het open ruimte gebied als van zonevreemde woningen, waardoor een verdere versnippering van de open ruimte tegengegaan.
- Uitstippelen van een ruimtelijk beleid i.v.m. leegstaande bedrijfsgebouwen.
- Herbestemmen van gebouwen van gemeenschapsvoorzieningen die hun functie verliezen.
- Maximaal gebruik maken van de huidige oppervlakte voor begraafplaatsen.

2.2.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

→ GROND- EN PANDEN BELEID

In het verleden kampte de gemeente met een grote leegstand. Deze leegstand is reeds behoorlijk verminderd¹.

In Ledegem en Sint-Eloois-Winkel is ook het aandeel in oude woningen hoog. Deze woningen hebben meestal ook een mindere woonkwaliteit. Ook in de open ruimte situeren zich oudere (hoeve-)gebouwen. Een verder onderzoek wordt gevoerd naar merkwaardige gebouwen en/of sites in functie van het behoud van het merkwaardig patrimonium.

Zoals reeds aangehaald in het informatief deel² maakt de gemeente reeds werk van een huisvestingsbeleid en dit in samenwerking met enkele buurgemeenten. Begin 2004 startte de gemeente met een woonwinkel, kwaliteitsbewaking en lokaal woonoverleg. In dit kader zal de gemeente volgende maatregelen verder onderzoeken en evalueren:

- Evalueren van de belasting op leegstand en op vrijliggende percelen.
- Saneringspremies voorzien voor het verbouwen of herbouwen van gebouwen.
- Het oprichten van een bouwregie of een evenwaardige instelling met een eventuele samenwerking tussen een bouwmaatschappij, O.C.M.W. en het gemeentebestuur.

In 2005 is de erkenning er gekomen voor de oprichting van een sociaal verhuurkantoor.

→ HET VERSTERKEN VAN HET ZWAARTEPUNT VAN DE DORPSKERNEN

Door een gedifferentieerde aanpak van het gabariet kan de identiteit van de dorpskernen versterkt worden. Delen van hogere bebouwing moeten aanleunen bij het centrum van de dorpskern. Naarmate de bebouwing dichter aanleunt bij de open ruimte moet deze lager zijn.

De kernen van de gemeente Ledegem kennen nu reeds een gevarieerde woondichtheid. De dichtheden hangen veelal samen met de aanwezige woontypologie. Het zwaartepunt ligt in de kern met een dichtheid die rond de 20 woningen per hectare ligt. De privé-verkavelingen aan de rand van de kernen hebben een dichtheid rond de 12 woningen per hectare. Sociale verkavelingen kennen een hogere dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare. Langs de uitvalswegen tenslotte zijn er tenslotte ook hoge dichtheden van ongeveer 20 woningen per hectare of meer. Dit gedifferentieerde aanbod aan woontypologieën wenst de gemeente verder te

¹ Zie informatief deel, tabel 11 m.b.t. de evolutie van de leegstand.

² Zie informatief deel, paragraaf 3.2.2.1. m.b.t. het huidig gemeentelijk huisvestingsbeleid.

ondersteunen. Een verdere verdichting zal vooral in de kern gesitueerd zijn. Een verdichting in de verkavelingen is heel beperkt mogelijk.

Bij nieuwe vormen van verdichting, bv. onder de vorm van appartementering, moet men steeds het dorpskarakter respecteren. Huidige bouwhoogtes moeten ongeveer behouden blijven, eventueel hoger kan slechts als de gebouwen aansluiten op bestaand hoger gabariet of op strategische plekken zoals kruispunten en pleinen en met in achtname van voorgestelde oplossingen op het vlak van groep.

Binnen het woongebied wordt overal een dichtheid van 15won./ha nagestreefd. In het centrum van de woonkernen kunnen delen een bebouwingsdichtheid hebben tot 25 won./ha. Bij verdichting wordt het parkeren op openbaar domein niet extra belast en met andere woorden opgevangen op eigen terrein.

➔ **UITBREIDEN VAN DE SOCIALE HUISVESTING**

In het lokale woonplan zal de gemeente de behoeften van de verschillende sociale doelgroepen duiden. Momenteel bedraagt het aandeel van de sociale huur- en koopwoningen in de gemeente ca. 12,5% (waarvan 11% in Ledegem, 14,8% in Rollegem-Kapelle en 12% in Sint-Eloois-Winkel). De gemeente wenst dit aanbod tegen het einde van de planperiode (2007) nog te versterken. Men wenst het aandeel sociale huur- en koopwoningen te verhogen tot ca. 15%.

Op korte en lange termijn zijn reeds de volgende projecten voorzien met betrekking tot sociale huisvesting:

- Ter hoogte van de Rodenbachlaan in Ledegem is de sociale bouwmaatschappij De Mandel nog in het bezit van gronden voor ca. 21 sociale woningen. In Rollegem-Kapelle heeft voornoemde maatschappij nog de mogelijkheid om ca. 10 woongelegenheden te realiseren. Het realiseren van woongelegenheden op deze locaties zou een versterking van de respectievelijke dorpskernen betekenen. De gemeente zelf heeft echter weinig greep op de realisatie van deze gronden.
- Op 23 oktober 2000 is het BPA 4bis Uitbreiding Zuid goedgekeurd dat 20% sociale huisvesting voorziet ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel. Het realiseren van 40 wooneenheden is gepland binnen de planperiode (voor 2007). Dit betekent dat er minimum 8 sociale koop- en huurwoningen kunnen gerealiseerd worden binnen deze verkaveling en nog eens 16 na 2007.

Bijkomend zullen door de gemeente de volgende maatregelen ingevoerd worden ten voordele van de sociale huisvesting:

- Het (her)bouwen van woningen aangepast aan de noden van bepaalde doelgroepen, zoals bejaarden. Uit de bevolkingsevolutie blijkt dat deze doelgroep steeds groter wordt. Daar deze groep het best gehuisvest is in de eigenlijke dorpskern van de deelgemeenten kan de aanpak van deze problematiek in het licht gezien worden van de vernieuwing van de dorpskernen.

- Het aanbieden van sociale koop- en huurwoningen in Ledegem. Deze aspecten kunnen slechts gestalte krijgen bij de verdere uitwerking van het recent opgestart huisvestingsbeleid en na het opstellen van een woonplan. Deze woningen wenst men in de eerste plaats te ontwikkelen in de eigenlijke dorpskernen, o.a. door sanering van bestaande woningen en door verdichting.
- Op korte termijn wenst de gemeente een 2-tal ha van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van Ledegem te ontwikkelen, in functie van sociale kavels. De bedoeling is om in te spelen op de aangetoonde behoefte³ en om de huidige migratietrend stop te zetten. Hiertoe zal de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken.
- Volgens het PRS is een sociale verkaveling een sociaal woonproject waarbij percelen, die voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, tegen sociale voorwaarden worden aangeboden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden. Deze gezinnen of alleenstaanden bezitten geen eigen woning en hebben een beperkt inkomen.

In het RUP zullen de specifieke sociale voorwaarden en gunningsvoorwaarden voor de sociale verkaveling vastgelegd worden. Deze specifieke voorwaarden zullen in elk geval de volgende elementen bevatten:

- De kavels hebben een beperkte oppervlakte (400 à 600 m²), waarbij de verkoopprijs gedrukt wordt.
- De kavels zijn bestemd voor sociale en specifieke doelgroepen. Deze specifieke doelgroepen kunnen verder gedefinieerd worden in functie van de uitwijkende gezinstypes.
- In functie van deze sociale en specifieke doelgroepen wordt er een menging voorzien van verschillende woningtypes.

➔ **GECONTROLEERD AANSNIJDEN VAN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN IN FUNCTIE VAN DE WOONBEHOEFTE**

Gezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet kan afwijken van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen⁴ is in eerste instantie een woningbehoeftebalans opgemaakt binnen de planperiode tot 2007⁵.

Uit deze behoeftenstudie blijkt een tekort van een 30-tal wooneenheden aan in de woonkern Ledegem. In de woonkern van Sint-Eloois-Winkel is het aanbod aan wooneenheden voornamelijk voldoende, gezien de recente ontwikkelingsmogelijkheden van ca. 120 woningen volgens BPA nr. 4bis, waarvan ca. 40 wooneenheden binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd. Bij een lange termijnvisie (periode na 2007) kan echter reeds gedacht worden op welke plaatsen -die aansluiten bij de huidige kern- het wenselijk zou zijn de gemeente te laten aangroeien.

³ Zie informatief deel, paragraaf 4.1.4.

⁴ Zie RSV, Bindende Bepalingen, p. 584.

⁵ Zie Informatief Deel, paragraaf 4.1.4.

De kern Ledegem beschikt over drie woonuitbreidingsgebieden: twee ten noordwesten van de kern en één ten oosten ervan. De twee in het noordwesten hebben samen ongeveer een onbebouwde oppervlakte van 6 ha. Het woonuitbreidingsgebied in het oosten is volledig onbebouwd en bedraagt ruim 3 ha.

Om de woningbehoefte van de **kern Ledegem** op te vangen, verkiest de gemeente om het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Boomlandstraat te ontwikkelen. Het woonuitbreidingsgebied is reeds deels ontwikkeld (voor ca. 2 ha) en het sluit het dichtst aan bij de dorpskern. Bovendien kan dit woonuitbreidingsgebied als inbreidingsgericht worden beschouwd, gezien het volledig ingesloten ligt tussen de bebouwing van de Sint-Pietersstraat, de Kortwagenstraat en de Sint-Eloois-Winkelstraat. De gemeente wenst nog een 2-tal hectare van dit woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen, in functie van een 30-tal sociale kavels, zoals in vorige paragraaf werd aangegeven. Het meest westelijk en oostelijk gelegen woonuitbreidingsgebied kan pas ontwikkeld worden op lange termijn (na 2007) en als de behoefte daartoe kan aangetoond worden.

Het woonuitbreidingsgebied van **kern Rollegem-Kapelle** is bijna volledig bebouwd. Rollegem-Kapelle heeft verder geen uitbreidingsmogelijkheden, en kan enkel nog afgewerkt worden binnen de huidige juridische zone.

Sint-Eloois-Winkel telt eveneens drie woonuitbreidingsgebieden: twee ten noorden van de kern en één ten zuiden. De twee woonuitbreidingsgebieden in het noorden komen niet meer in aanmerking voor bijkomende bebouwing; het ene is reeds volgebouwd, het andere is deels bebouwd en deels gelegen in een valleigebied van de Harelbeek en aldus niet geschikt als bouwgrond. Het zuidelijke woonuitbreidingsgebied is opgenomen in BPA 4bis, en is momenteel in ontwikkeling.

→ EEN BELEID VOOR ZONE-EIGEN PERIFERE WOONCONCENTRATIES

In Ledegem bevinden zich een aantal juridisch vastgelegde woonconcentraties in de open ruimte. In deze woonconcentraties zijn nog een beperkt aantal vrije percelen aanwezig. Deze woongebieden met landelijk karakter kunnen binnen het juridisch kader verder afgewerkt worden, rekening houdend met het landelijk karakter van de omgeving. Er kunnen geen bijkomende bouw mogelijkheden gecreëerd worden buiten de juridische grenzen. Ook het woonbos in het Steenbekebos kan binnen het juridisch kader worden afgewerkt. Langs de N32 zijn ook een aantal zones landelijk woongebied. Het beleid is er gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de woonfunctie (woonomgeving en woning) met als doel de leefbaarheid ten behoeve van het wonen te verhogen. Dit betekent niet alleen het oplossen van een aantal actuele problemen tussen het wonen, bedrijvigheid en verkeer maar ook het voorkomen van mogelijke knelpunten in de toekomst. Het stelselmatig voortschrijden van deze linten ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet aanvaardbaar. Buiten de bestaande juridische bouw mogelijkheden mogen er geen nieuwe woningen bijkomen, en waar mogelijk moet een 'groene dooradering' behouden blijven.

→ EEN BELEID VOOR ZONEVREEMDE WONINGEN DAT EEN VERDERE VERSNIPPERING VAN DE OPEN RUIMTE TEGENGAAT

Aansluitend op de bepalingen omtrent zonevremde woningen in het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, bouwt de gemeente eigen krachtlijnen uit die de minimumbepalingen van het decreet kunnen aanvullen, door middel van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk beleid is erop gericht dat er geen bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd.

Uit het informatief deel⁶ bleek dat er zich in Ledegem verschillende zonevremde woongroeperingen voordoen, die al dan niet aansluiten op de drie dorpskernen of historisch gegroeide en reeds juridisch vastgelegde woonconcentraties. Er wordt getracht om in te spelen op de diverse situaties van de zonevremde woningen. In volgende paragraaf wordt een gebiedsgericht en gedifferentieerd beleidskader inzake zonevremde woningen uitgewerkt.

Woningen die op minder dan 50 meter gelegen zijn van juridisch vastgelegde bebouwing, sluiten vanuit ruimtelijk oogpunt erbij aan. Ook bij woningen die gegroepeerd voorkomen kunnen de bestaande volumes beter getoetst worden aan de werkelijke toestand en kan een genuanceerd beleid worden uitgewerkt. Om deze reden wordt het huidig ruimtelijk beleid voor dergelijke woningen afgestemd op de omgeving en is een aanpassing ten aanzien van de huidige regelgeving dan ook te verantwoorden.

- Zonevremde woningen die gelegen zijn op minder dan 50 m gelegen van een juridisch vastgelegde woonzone (zowel in hoofdruimte 1 'versnipperde openruimte' als in hoofdruimte 2 'vrij gave openruimte') vormen ruimtelijk één geheel met het woongebied waar ze op aansluiten. Bestaande woningen in dergelijke configuratie kunnen ver- of herbouwen tot 1000m³ bruto, zonder een beperking van procentuele uitbreiding. Tevens mag er op de kavel een losstaand gebouw van 20m² worden opgericht.
- Voor zonevremde woningen die deel uitmaken van een woongroepering⁷ en gelegen zijn in de hoofdruimte 1 'versnipperde openruimte', kunnen ver- of herbouwen tot een maximaal toegelaten volume van 1000 m³ bruto, zonder een beperking van procentuele uitbreiding. Bij deze woningen mag geen losstaand gebouw worden opgericht.
- De zonevremde woningen die niet behoren tot de vorige klassen zijn geïsoleerde woningen. Voor geïsoleerde woningen kunnen ver-of herbouwen tot een maximale volumeuitbreiding, met een maximaal toegelaten volume van 1000 m³ bruto.

Deze visie, samen met specifieke bepalingen voor vormgeving en typologie, kan later uitgewerkt worden in een RUP zonevremde woningen.

→ GEBOUWEN GELEGEN IN ZONES VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN DIE HUN HUIDIGE FUNCTIE VERLIEZEN

⁶ Zie Informatief deel, paragraaf 4.2.2.1.

⁷ Om aan het begrip woongroepering te voldoen moeten er minstens 5 woningen zijn waarvan de onderlinge afstand tussen de gevels van de woningen maximaal 50 meter bedraagt.

Bij verlies van functie van gebouwen gelegen in zones voor gemeenschapsvoorziening wordt in de eerste plaats onderzocht in hoeverre de gebouwen en gronden een andere functie kunnen krijgen ten gunste van de gemeenschap (bijvoorbeeld in functie van sociale-, culturele-, of sportactiviteiten).

Een nieuwe functie moet het dorpskarakter versterken. Indien in de betrokken dorpskern een overaanbod aan gemeenschapsvoorzieningen is, kan het creëren van nieuwe woongelegenheden overwogen worden. Bij herbestemming gaat er steeds aandacht naar de inbreng van publiek groen.

→ **UITSTIPPELEN VAN EEN RUIMTELIJK BELEID I.V.M. LEEGSTAANDE BEDRIJFSGEBOUWEN.**

Indien een bedrijfsgebouw leeg komt te staan, kan nagegaan worden of het wenselijk is dat een nieuw bedrijf zich op die plaats lokaliseert. Deze opportuniteiten kunnen aangegrepen worden om een grootschaliger woonproject te realiseren en op die manier plaatselijk een kwalitatieve verdichting te verkrijgen. Ook een functiewijziging naar kantoren of naar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan een positieve impuls betekenen. Indien een bedrijfsgebouw leeg komt te staan dient een afweging te gebeuren welke functies op die plaats wenselijk zijn.

→ **MAXIMAAL GEBRUIK MAKEN VAN DE HUIDIGE OPPERVLAKE VOOR BEGRAAFPLAATSEN**

In het beheer van de huidige begraafplaatsen moet men maximaal gebruik maken van vervallen concessies.

Door de toename van het aantal crematies zal de nood aan bijkomend ruimte voor begraafplaatsen niet zo sterk toenemen. In ieder geval moet bij uitbreiding een grondig onderzoek gevoerd worden naar de nood aan bijkomende ruimte. Eventuele nieuwe begraafplaatsen moeten aansluiten bij de bestaande dorpskernen.

→ **OPTIMALISEREN VAN BESTEMMINGSASPECTEN**

In het kader van het gewenst principe van verweving van functies en het up-to-date houden van bestemmingen of voorschriften kunnen bestaande BPA's geheel of gedeeltelijk worden herzien bij wijze van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (vb. stopzetting van ambachtelijke bedrijvigheid).

2.3. DE GEWENSTE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

2.3.1. UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT

2.3.1.1. Selectie Provinciaal ruimtelijk structuurplan

- oude spoorwegzate Roeselare - Menen (zie deel 1, 2.2.2)

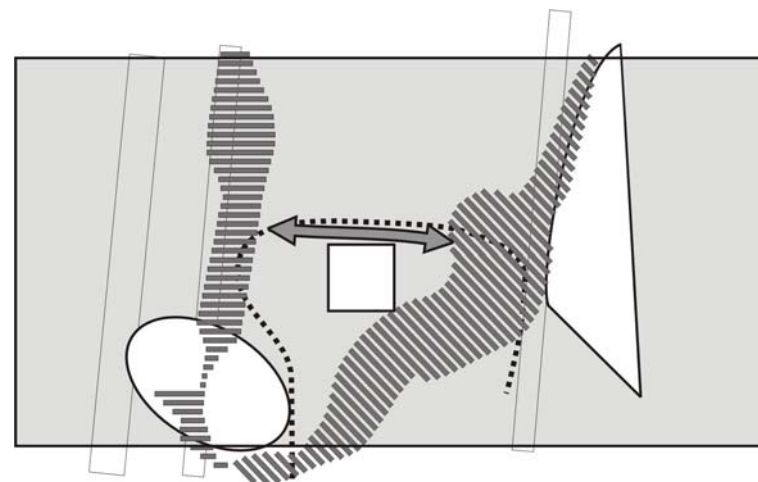
2.3.1.2. Aandachtspunten uit de bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

Het aantal natuurlijk waardevolle gebieden is in Ledegem vrij beperkt; een verdere versnippering van de resterende waardevolle open ruimte moet voorkomen worden. Behalve de beekvalleien van de Heulebeek-Wulfdambeek, Harelbeek, Vlinderbeek en Koolsdambeek als ecologische en landschappelijke relevante entiteiten is er ook nog de omgeving van de oude spoorwegzate, waar verscheidene restanten van waardevolle landschapselementen voorkomen.

In de studie van 'de gewenste Bosstructuur voor Vlaanderen' door afdeling Bos en Groen van Aminal, werden geen zoekzones afgebakend voor gebieden van bijkomende bosstructuren. Aangezien het hier gaat om structurerende elementen op lokaal niveau kan een zoekzone binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden afgebakend. (cfr. Provinciaal ruimtelijk structuurplan. RG.pg.77)

2.3.1.3. Concept:

**HET VERSTERKEN VAN DE ECOLOGISCHE DRAGERS
M.N. DE BEEKVALLEIEN EN DE SPOORWEGZATE.**



2.3.2. KRACHTLIJNEN

- Waardevolle of potentieel waardevolle gebieden versterken
- Creëren van verbindingengebieden

2.3.3. BELEIDSELEMENTEN

- Genereren van gebiedsgerichte planning, gekoppeld aan de landbouw (o.a. beleid qua beheersovereenkomsten)
- Uitwerken van het aspect waterbeheersing; dit element zal ook worden doorgetrokken in beleid binnen de andere structuren.

2.3.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

→ VALLEIEN EN BEKEN ALS NATUURLIJKE DRAGERS

Het natuurlijk overstromingsgebied van de Heulebeek-Wulfdambeek vrijwaren. Ook de andere beken, Harelbeek, Vlinderbeek, Papelandbeek en Koolsdambeek, worden versterkt als natuurverbindingengebied door het aanbrengen van punt- en lijnvormige landschapselementen. Tevens worden aanpalende gronden zoveel mogelijk als weiland gebruikt. (Dit kan bereikt worden door beheersovereenkomsten, en door een RUP op te maken met bouwvrije zones).

→ SPOORWEGZATE ALS LINEAIR GROENELEMENT

De spoorwegzate is een lineair groen-recreatief element dat de gemeente doorsnijdt van noord naar zuid. Deze spoorwegzate is een groene draad waarop bestaande groentiteiten kunnen geënt worden en op die manier een ecologische keten vormen en een meerwaarde bieden voor de recreant. Bestaande ecologische potenties kunnen verder worden versterkt.

Deze groentiteiten zijn divers in karakter. Het betreft hier onder andere weilanden, bos, ... De landbouw die in een aantal entiteiten voorkomen kan verder blijven bestaan.⁸

Er wordt een bosuitbreiding ter hoogte van het bestaande Meersbos langsheen de spoorwegzate voorgesteld, met behoud en opwaardering van de huidige aanpalende meersgronden en met een recreatief medegebruik (cfr. 2.7 gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie en 3 Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal).

⁸ Cfr. GNOP zie informatief gedeelte paragraaf 2.5.4.

De gemeente vraagt aan de Provincie om zoveel mogelijk betrokken te worden bij de wijze van planning en uitvoering rondom de oude spoorwegzate. Het herstel en de ontwikkeling van punt- en lijnvormige landschapselementen wordt op microschaal verder uitgewerkt. (zie ook deel 1, 2.5.4 GNOP).

➔ **WINDMOLENS**

Het inplanten van windmolens is een provinciale bevoegdheid. Ledegem is hieromtrent van oordeel dat de individuele inplanting van windmolens niet wenselijk is, en dat windmolens bij voorkeur ingeplant worden in groepen of in reeksen. Voor dergelijke groepen of reeksen van windmolens ziet de gemeente enkel in het gebied rond de A17 mogelijkheden.

2.4. DE GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

2.4.1. UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT

2.4.1.1. Aandachtspunten uit de bestaande agrarische structuur

Uit deel 1 bleek reeds het belang van de landbouw voor Ledegem, door de aanwezigheid van hoog gewaardeerde landbouwgronden. Uit de cijfergegevens opgenomen in het informatief gedeelte blijkt dat het totaal aantal landbouwbedrijven in de gemeente sterk is afgenomen. De oppervlakte van cultuurgronden, weide- en graslanden is lichtjes afgenomen; het verbouwen van groenten onder plastic of glas is daarentegen sterk toegenomen. De diverse agrarische activiteiten liggen versnipperd over het grondgebied van de gemeente; een verdere wildgroei moet in de toekomst vermeden worden.

2.4.1.2. Concept:

HET DYNAMISCH ONTWIKKELEN VAN DE LANDBOUW BINNEN EEN GEORDENDE OPEN RUIMTE, WAARBIJ EEN DIFFERENTIATIE IN HET AGRARISCH GEBIED WORDT INGEVOERD.

2.4.2. KRACHTLIJNEN

- streven naar een economische gezonde en duurzame landbouw
- landbouwfunctie afstemmen op een recreatief medegebruik
- differentiëring van de landbouwfuncties
- herbestemmen van leegstaande of uitdovende landbouwbedrijven

2.4.3. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

HOOFDRUIMTE 1: VERSNIJPERDE OPENRUIMTE:

IN DEZE ZONE KAN DE LANDBOUW ZICH ONTWIKKELEN VANUIT DE NODIGE DYNAMIEK

- In deze agrarische gebieden kunnen alle agrarische bedrijven zich autonoom ontwikkelen vanuit de nodige dynamiek. Er zijn geen beperkingen voor volwaardige land- en tuinbouwbedrijven, zowel voor bestaande en nieuwe inplantingen, mits ze verenigbaar zijn met de omgeving.
- Glastuinbouwbedrijven kunnen worden opgericht mits de nodige afweging gebeurt ten aanzien van de onmiddellijke omgeving.
- Nieuwe lokale aan de landbouw toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijke functionele band met de agrarische sector kunnen zich vestigen op voorwaarde dat zij gebruik maken van bestaande (leegstaande) landbouwgebouwen, substantiële schaalvergroting is niet gewenst.
- Leegstaande en toekomstig leegstaande landbouwbedrijven moeten een nieuwe functie kunnen krijgen. Momenteel werkt de provincie aan een beleidskader voor leegstaande bedrijfsgebouwen in de open ruimte. Als suggestie naar de provincie stelt Ledegem voor de leegstaande hoevegebouwen het volgende voor :
De nieuwe functie moet zich binnen het bestaand bouwvolume ontwikkelen, kleine uitbreidingen zijn toegelaten mits functionele verantwoording. Bij verbouwingen wordt er in het bijzonder aandacht besteed aan de morfologische en architecturale kwaliteit van merkwaardige hoevegebouwen.
Volgende functies zijn mogelijk:
 - opslag van materialen
 - landbouw in ruime zin⁹
 - woning met ondergeschikte complementaire functie van kantoor of diensten (<100m²)
 - het verstrekken van logies met max. 4 kamers.

HOOFDRUIMTE 2: VRIJ GAVE OPEN RUIMTE:

DEZE ZONE WORDT BESCHOUWD ALS EEN BELANGRIJK TE VRIJWAREN OPENRUIMTEGEBIED, WAARBIJ DE GRONDGEBONDEN LAND- EN TUINBOUW WORDT GEZIEN ALS BEHEERDER VAN DE OPEN RUIMTE:

- Bestaande landbouwbedrijven mogen uitbreiden mits verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.
- Nieuwe (geïsoleerde) inplantingen zijn niet toegelaten.

- Stimuleren van flexibele bedrijfsstijlen (bv. bedrijfssites met zowel een landbouwfunctie, als recreatief/toeristische functie, conform het Provinciaal ruimtelijk structuurplan of landbouwfuncties 'in ruime zin'⁹).
- Glastuinbouw wordt niet toegelaten omwille van landschappelijke redenen, bestaande serregebouwen kunnen blijven.
- Bestaande leegstaande landbouwbedrijven kunnen dezelfde functie krijgen als is in hoofdruimte 1 vermeld, opslag van materialen kan indien geen Vlaremv vergunning vereist is. Uitbreidingen zijn niet toegelaten.
- Om de bestaande ruimte te vrijwaren en het landschap intact te houden zullen bouwvrije zones worden afgebakend in een RUP.

⁹ cfr. Uitvoeringsbesluit van 28-11-2003 (BS 10 februari 2004): 'nieuwe functie heeft betrekking op paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij, instelling waar hulpbehoevenden al den niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen'

2.5. GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

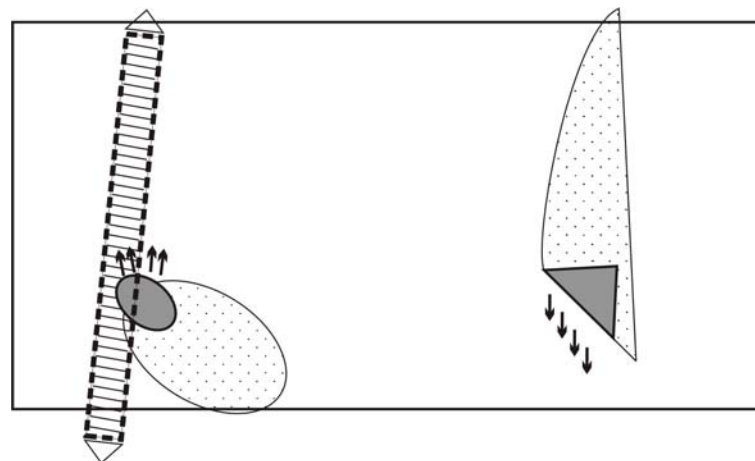
2.5.1. UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT

2.5.1.1. Selectie Provinciaal ruimtelijk structuurplan

- Ledegem = bedrijfsondersteunend hoofddorp
- Sint-Eloois-Winkel = herlocalisatiehoofddorp (zie informatief deel, paragraaf 2.2.2)

2.5.1.2. concept

HET OPTIMALISEREN VAN DE BEDRIJVENZONES DIE TEVENS HET VERDER GROEIEN VAN DE LOKALE BEDRIJFSDYNAMIEK MOGELIJK MAKEN.



2.5.2. KRACHTLIJNEN

- optimaliseren van de bestaande bedrijventerreinen.
- het behoud en verder stimuleren van verwevenheid wonen-werken binnen de dorpskernen. uitbouwen van een toekomstvisie voor na de planperiode van 2007 op lokaal of bovenlokaal niveau.
- Bestaande handelszaken in het openruimtegebied worden geconsolideerd maar een uitbreiding van verkoopsoppervlakte is niet mogelijk.

2.5.3. BELEIDSELEMENTEN

- Streven naar eenduidige ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen.

- Streven naar een optimaal ruimtegebruik binnen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

2.5.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

- **HERONTWIKKELEN VAN BESTAANDE EN NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN MET BESPARING VAN DE RUIMTE**

Bij nieuw aan te leggen bedrijventerreinen wordt het ruimtegebruik optimaal gestimuleerd, waar mogelijk worden de bedrijfsgebouwen aan elkaar gekoppeld, wordt gestreefd naar meerdere bouwlagen en worden parkings gemeenschappelijk gebruikt. Er wordt gestreefd naar de aanleg van een gemeenschappelijk groenscherm.

Op termijn kunnen ook de huidige bedrijventerreinen geoptimaliseerd worden naar ruimtegebruik toe. Een te voeren onderzoek moet uitwijzen waar er nog op ruimte kan bespaard worden. De realisatie ervan kan gekoppeld worden aan stedenbouwkundige aanvragen van de bedrijven. Er kan gezocht worden om één gemeenschappelijke buffer rond het bedrijventerrein aan te leggen ipv dat elk bedrijf in een eigen buffering voorziet.

Gezien de huidige bedrijventerreinen vrij recent werden ontwikkeld zal dit proces enige tijd in beslag nemen.

- **NAUWKEURIGE FOLLOW-UP VAN DE ONTWIKKELING BINNEN DE BEDRIJVENTERREINEN**

Aansluitend op vorige paragraaf wordt tevens jaarlijks een nauwkeurige inventarisatie gemaakt van de ontwikkelingen binnen de bestaande bedrijventerreinen. Op basis van deze inventarisatie en de vraag van bedrijven zal afweging gebeuren om nieuwe bijkomende bedrijventerreinen aan te snijden. Deze evolutie wordt slechts verwacht na 2007. Het gebied ten noorden van het huidige bedrijventerrein van de Fabriekslaan, te Ledegem wordt prioritair aangeduid om op termijn te ontwikkelen, rekening houdend met het feit dat de deekern Ledegem geselecteerd is als bedrijfsondersteunend hoofddorp.

Het uitbreiden van het bedrijventerrein in Sint-Eloois-Winkel wordt gezien in functie van herlocalisatie. Deze uitbreiding wordt op lange termijn gepland in zuidelijk richting.

- **ÉÉNDUIDIGE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BESTAANDE BEDRIJVEN BUITEN BEDRIJVENTERREINEN**

Zoals blijkt uit kaart 19 van deel 1 heeft Ledegem heel wat zonevreemde bedrijven. Al deze bedrijven zullen echter eerst geëvalueerd worden in kader van de opmaak van een sectoraal RUP voor de zonevreemde bedrijven. Deze evaluatie zal onder meer volgende toetsing¹⁰ inhouden:

¹⁰ cfr. Informatief gedeelte paragraaf 2.5.6 Sectorale benadering Economische bedrijvigheid

Bij uitbreiding worden deze bedrijven getoetst aan volgende bepalingen

- mobiliteitsaspect, bereikbaarheid, uitrusting van de weg
- ligging t.o.v. de gewenste open-ruimtestructuur (ruimtelijke draagkracht)
- omvang van de uitbreiding wordt afgewogen ten aanzien van omgeving

Hoofdrimte 1: Versnipperde openruimte

- bedrijven gelegen <50m van juridisch vastgelegde woonconcentratie:

Het bedrijf en de gewenste uitbreiding wordt na toetsing aan bovengestelde aspecten tevens afgewogen ten aanzien van de omgevingsbebouwing waar het bedrijf op aansluit. De ontwikkeling dient laag dynamisch¹¹ te zijn. De schaal van deze bebouwing is bepalend voor de grote-orde van de groei.

- bedrijven gelegen langsheen selectie van lokale ontsluitingsweg¹²:

Naast de toetsing van de gewenste uitbreiding aan bovengestelde aspecten gaat extra aandacht naar de architecturale en landschappelijke inkleding van het bedrijf.

- geïsoleerde bedrijven:

Het beleid voor deze bedrijven is in de eerste plaats gericht op behoud van de huidige toestand. Uitbreidingen kunnen overwogen worden indien functioneel te verantwoorden en afweging ten aanzien van de ruimere omgeving.

Hoofdrimte 2: Vrij gave openruimte

- bedrijven gelegen <50m van juridisch vastgelegde woonconcentratie: idem hoofdrimte 1

- geïsoleerde bedrijven:

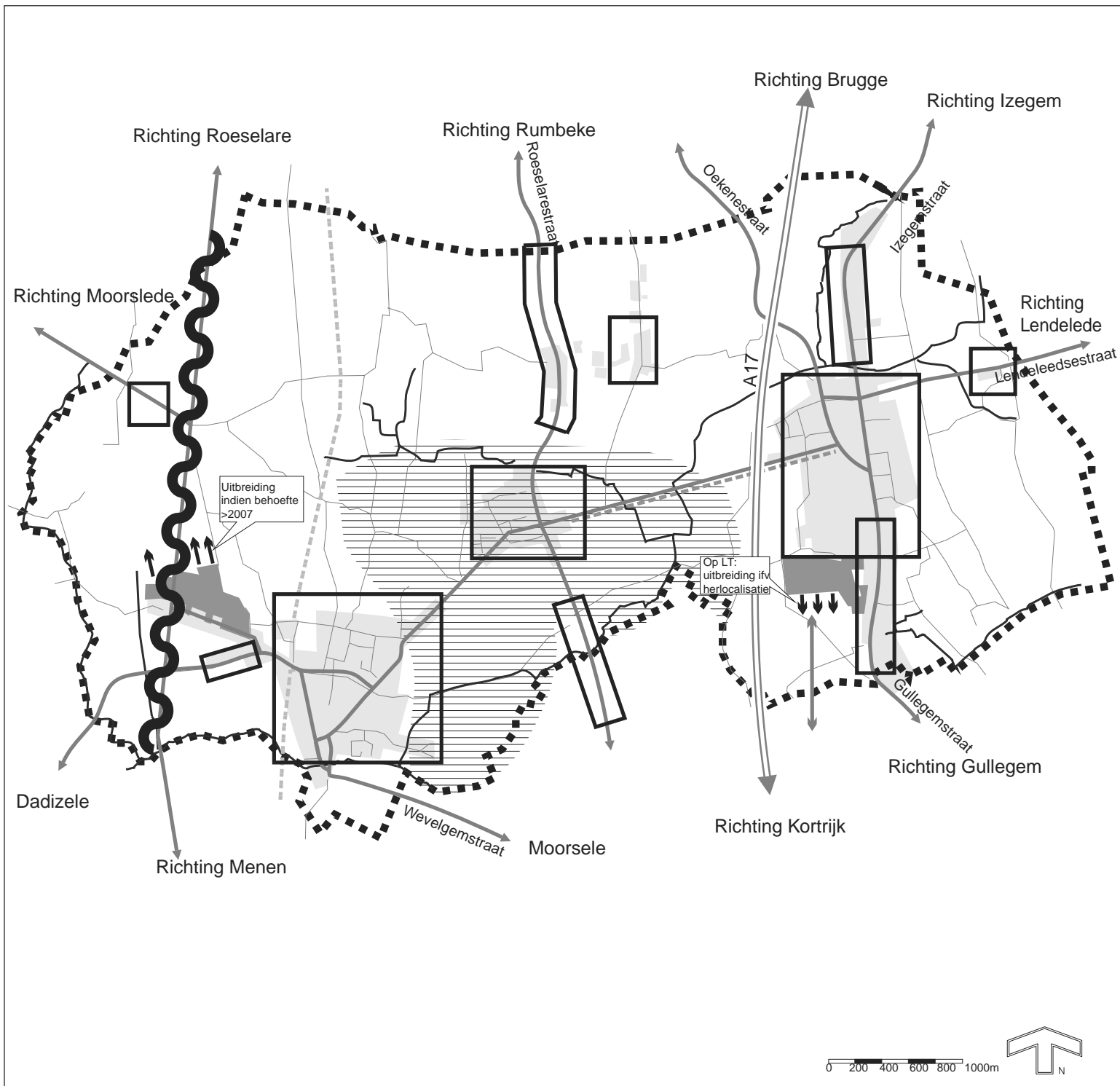
Het beleid is eveneens gericht op behoud van de huidige toestand. Zeer kleine uitbreidingen mits verantwoording vanuit functioneel oogpunt zijn mogelijk zonder dat zij aanleiding geven tot een substantiële schaalvergroting.

• **SUGGESTIE AAN DE PROVINCIE:**



Beperken van de verdere willekeurige vestiging van bedrijven langsheen de N32 en het behoud van de nog aanwezige groene dooradering voorop te stellen, in overleg met de Provincie en de overige vijf gemeenten langsheen de N32. Tevens wordt er gezocht om bepaalde bedrijven te herlocaliseren.

¹¹ kleine ontwikkelingen ter plaatse

¹² cfr. volgend hoofdstuk 2.6 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur



Legende

-  gebiedsgericht beleid gericht op behoud
-  behoud en dynamische ontwikkeling van bestaande bedrijvigheid: <50m ontluitingswegen
-  optimaliseren bestaande bedrijventerreinen
-  te onderzoeken uitbreiding bedrijventerrein als behoefte wordt aangetoond (>2007)
-  onderzoeken ontsluiting zwaar verkeer ivf. Bedrijventerrein
-  i.s.m. Provincie en 5 gemeenten: inperken (zonevrije) bedrijvigheid

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
Ledegem

Deel 2: Kaart 4

Gewenste economische structuur
op mesoschaal

2.6. GEWENSTE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

2.6.1. UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT

2.6.1.1. Bovenlokale bevoegdheid

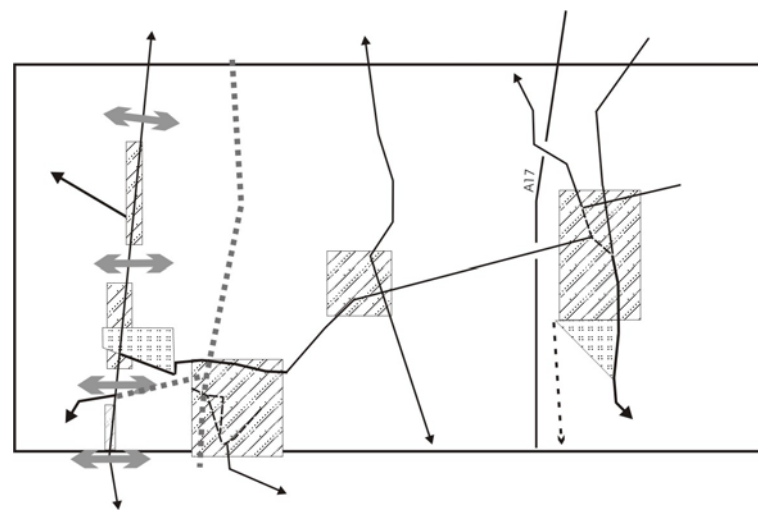
- Selectie Provinciaal ruimtelijk structuurplan: secundaire weg II: N32 (zie deel 1, 2.2.2)
- Selectie RSV: hoofdweg: A17-E403

2.6.1.2. Aandachtspunten van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

- Bij de categorisering van de wegen in de mobiliteitsstudie (kaart 2 uit mobiliteitsplan) wordt de N32 als secundaire weg II gecategoriseerd. Verder wordt een traject uitgestippeld voor het zwaar verkeer. Gezien deze routes over het grondgebied van de naburige gemeenten loopt, dient deze problematiek op provinciaal niveau te worden bekeken. In Sint-Eloois-Winkel wordt het zwaar verkeer via de Gullegemstraat door Rollegem-Kapelle en Ledegem naar de N32 geleid. Deze route lijkt ons een te zware belasting voor de drie dorpskernen. Een alternatieve route dient te worden bekeken, zodat het doorgaand verkeer uit de Gullegemstraat wordt geweerd.

2.6.1.3. Concept

OPTIMALISEREN VAN DE MOBILITEIT



2.6.2. KRACHTLIJNEN

- Voor het oplossen van deze verkeersproblematiek dringt de gemeente er bij de Provincie op aan dat zij hierin een leidingevende rol speelt om coherente verderzetting te garanderen.
- Bij een (gedeeltelijke) herziening van het mobiliteitsplan dient vooral de route van het zwaar verkeer te worden herzien. De ontsluiting van de bedrijventerreinen belast onderandere de kernen van Sint-Eloois-Winkel en Gullegem. Een alternatief langs de Muizelstraat komt in conflict met bestaande fietsroutes. De problematiek van de ontsluiting van de bedrijventerreinen dient ook intergemeentelijk te gebeuren.
- Naast het containerpark, langs de Roeselarestraat, werd reeds een parkeerterrein voorzien voor vrachtwagens, deze locatie sluit aan bij het containerpark, loods van de technische dienst en aanleunende bedrijvigheid. Deze locatie zien wij als een reeds aangetast gebied, waar nodige randvoorwaarden moeten worden ingebouwd, zoals inbuffering, zodat er rekening gehouden wordt met de waarden van het valleigebied.

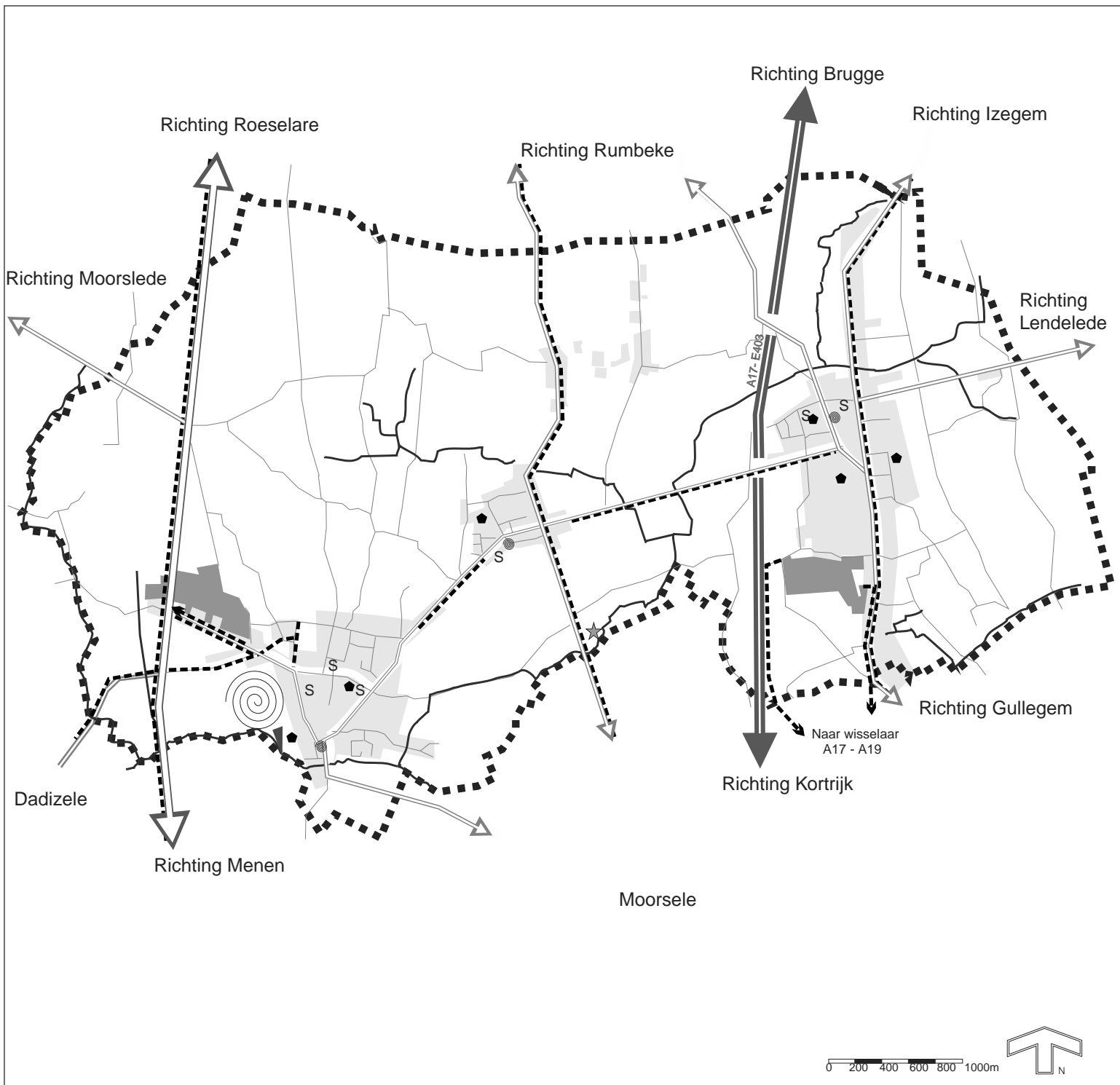
2.6.3. BELEIDSELEMENTEN

De gemeente selecteert volgende wegen als lokale ontsluitingsweg:

















- Fabriekslaan, Papestraat
- Oekenestraat,
- Izegemstraat,
- Gullegemstraat
- Lendeleedsestraat
- Roeselarestraat
- Wevelgemstraat, (cfr. mobiliteitsplan deel 1, 2.5.4)

2.6.4. ACTIEPUNTEN

- **VOLGENDE ACTIEPUNTEN UIT HET MOBILITEITSPLAN STELT DE GEMEENTE PRIORITAIR:**
 - optimaliseren van het openbaar vervoer; vanaf maart 2002 rijdt er een belbus.
 - fietsroute van de oude spoorwegzate doortrekken door de kern van Ledegem, langsheen de St. Pietersstraat.
 - In het kader van de bedrijvigheid is er de problematiek van zwaar verkeer dat gezien de betrokkenheid van de buurgemeenten een oplossing vraagt op provinciaal niveau.
 - optimaliseren van het openbaar vervoer, inspelend op het school- werkverkeer.
- **VOLGENDE ACTIEPUNTEN ZIET DE GEMEENTE TE ONTWIKKELEN OP LANGE TERMIJN:**
 - aanleg van afgescheiden fietspaden als verbinding tussen de drie deelgemeenten, waarbij langs volgende wegen fietspaden worden aangelegd:
 - Rollegemkapelsestraat
 - Rollegem-Boomlandstraat
 - Papestraat
 - Gullegemstraat-Smissestraat
 - Roeselarestraat N + Z
 - aanleg van zones 30 in de woonwijken Ledegem, Rollegem-Kapelle, Sint-Eloois-Winkel.



Legende

-  Hoofdweg
-  secundaire weg II
-  intergemeentelijke weg
-  intragemeentelijke weg
-  lokale wegen
-  route zwaar verkeer
ifv. Bedrijvigheid
-  tracé provinciaal functioneel
fietsroutenetwerk
-  aanleg of verbeteren fietspaden
-  zone 30
-  woongebied
-  bedrijventerrein
-  school
-  sportveld en of -hal
-  beeldbepalend gebouw (kerk)
-  te versterken lokale recreatie
-  containerpark

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
Ledegem

Deel 2: Kaart 5

Gewenste verkeers- vervoers-
infrastructuur op mesoschaal

2.7. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR TOERISME EN RECREATIE

2.7.1. UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT

2.7.1.1. Selectie Provinciaal ruimtelijk structuurplan:

- oude spoorwegzate Roeselare - Menen (zie deel 1, 2.2.2)

2.7.1.2. Aandachtspunten uit de bestaande structuur

De oude spoorwegzate wordt in het Provinciaal ruimtelijk structuurplan, in de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, geselecteerd als te onderzoeken lijnelement. Om de recreatie mogelijkheden op lokaal en bovenlokaal vlak te versterken, is het van belang dat deze as als recreatieve drager wordt gezien en verder uitgebouwd. Alle aanwezige elementen dienen maximaal worden uitgebouwd op het niveau van de lokale recreatie.

Op lokaal vlak is er de Kappelletjesroute en het Pereboomwandelpad e.a. als fiets- wandelroute, die voornamelijk de oost-west verbinding van de gemeente dragen (zie deel 1, 3.2.2, recreatieve structuur).

2.7.1.3. concept

DE OUDE SPOORWEGZATE EN BESTAANDE FIETS-WANDELROUTES FUNGEREN ALS EEN GROENE DRAAD DOORHEEN DE GEMEENTE.



2.7.2. KRACHTLIJNEN

- De bestaande fiets-voetgangersas op de oude spoorwegzate wordt de 'groene' draad, waarop verscheidene groene elementen worden geënt: het noordelijk gelegen natuurgebied en aanpalend waardevolle agrarische gronden, visvijver 'Dumoulin' en directe omgeving. De omgeving van het 'Meersbos' wordt als een recreatief knooppunt ontwikkeld. Door de uitbreiding van het bestaande bos en een opwaardering van de aanpalende meersgronden ontstaat een synergie tussen waardevolle natuurelementen en de visvijver en wordt een zacht-recreatief rustpunt gecreëerd.
- Optimaliseren van bestaande sport-, jeugd- en recreatielocaties met een sterke verwevenheid met de nederzettingsstructuur.
- De huidige fiets-wandelroutes doorkruisen het agrarisch landschap. Een samenwerking met de landbouw kan leiden tot een mooier landschap waardoor het recreatief medegebruik wordt ondersteund.
- Het verder uitwerken van een lokaal fiets-wandelroutenetwerk, inspeland op lokale trekpleisters; waarbij vertoefplaatsen op de lokale fiets- en wandelroutes geënt worden: Kleine Meer, Hof ter Emstrode, 't Wilgenhof, Meersbos.

2.7.3. BELEIDSELEMENTEN

- Een visuele verbinding door de kern van Ledegem van de spoorwegzate wordt verder onderzocht.
- Het huidig recreatiedomein Hof ter Emstrode, Kleine Meer en 't Wilgenhof worden als aantrekkingspolen gezien binnen een lokaal recreatief fiets- en wandelroutenetwerk. Deze kunnen in de toekomst verder ontwikkelen zonder een reële schaalvergroting.
- De ontwikkeling van het recreatief knooppunt in de omgeving van 'het Meersbos', wordt verder onderzocht in samenspraak met de landbouw (zie ook 2.2.2).
- Stimuleren van recreatief medegebruik van de open ruimte:

Er is sprake van recreatief medegebruik wanneer recreatieve activiteiten plaatsvinden in een omgeving die een hoofdfunctie vervult die verschillend is van recreatie. De hoofdfunctie kan zowel natuur als landbouw zijn.

Het ruimtelijk beleid voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten volgt het ruimtelijk kader voor plattelandstoerisme van het PRS West-Vlaanderen.¹³ Een lijst van Merkwaardige gebouwen zal worden opgemaakt en voorgelegd aan de bestendige deputatie.

¹³ Specifiek Beleidskader m.b.t. Toerisme en Recreatie, PRS West-Vlaanderen, p. 257

2.8. GLOBALE GEWENSTE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL

De ruimtelijke visie van de deelstructuren en de deelruimten resulteert in een globale gewenste structuur op mesoschaal. Kernachtig samengevat worden volgende **doelstellingen** vooropgesteld:

- Het versterken van de kernen Ledegem en Sint-Eloois-Winkel.
 - Het versterken van Rollegem-Kapelle met nadruk op het landelijk karakter.
 - Het optimaliseren en afwerken van de bestaande bedrijventerreinen van Ledegem en Sint-Eloois-Winkel met goede ombuffering naar het open landschap toe.
 - Het versterken van de beekvalleien met aanplantingen van KLE en aanpalende natte weilanden.
 - Ter hoogte van aan te snijden woonuitbreidingsgebied: het voorzien van groene dooraderingen die doordringen tot in de dorpskern.
 - Het visueel doortrekken van oude spoorwegzate als fiets-wandelas doorheen de dorpskern van Ledegem.
 - Het uitbreiden van het bestaand bosje, Meersbos, ten zuidwesten van deze oude spoorwegzate in de richting van het recreatiegebied van de visvijver, Hof ter Emstrode, met behoud van bestaande meersgronden.
 - Het bannen van het zwaar doorgaand verkeer uit de dorpskernen.
 - Het aanleggen van veilige fietsverbindingen tussen de dorpskernen.
- **SUGGESTIE NAAR DE HOGERE OVERHEID TOE:**
 - Het inperken van de bedrijvigheid langsheen de N32, in het bijzonder bepaalde vormen van autohandel en het versterken van groendoorbrekingen (zie 3.4).
 - Het versterken van de KLE's (kleine landschapselementen) langsheen de oude spoorwegzate, alsook het versterken van het lokale recreatieve karakter van deze as. (zie 3.5)

- **GEBIEDSGERICHT BELEID INZAKE ZONEVREEMDE GEBOUWEN**

In vorige hoofdstukken werd een beleid uitgewerkt per deelstructuur. Daarbij werden reeds een aantal opties genomen in verband met de zonevremde woningen en andere zonevremde gebouwen. Dit beleid werd gedifferentieerd per hoofdruimte. Hier geven wij nog een overzicht van het beleid inzake zonevremde gebouwen per hoofdruimte.

DEELRUIMTE	ZONEVREEMDE WONINGEN			ZONEVREEMDE BEDRIJVEN		LEEGSTAANDE LANDBOUWBEDRIJVEN
HOOFDRUIMTE 1 VERSNIJPERDE OPENRUIMTE	A	Woningen gelegen <50m van juridisch vastgelegde woonconcentratie of woonkern	Uitbreiden tot 1000m ³ bruto, geen % beperking Losstaand gebouw van max. 20 m ²	bedrijven gelegen <50m van juridisch vastgelegde woonconcentratie	Dynamisch ontwikkelen, afweging ten aanzien van de onmiddellijke omgeving zijn bepalend voor grote-orde van groei	- landbouw in ruime zin ¹⁴ - opslag van materialen - woning met ondergeschikte
	B	Woningen die deel uitmaken van woongroepering ¹⁵	Uitbreiden tot 1000m ³ bruto, geen % beperking	Bedrijven gelegen langsheen selectie van lokale ontsluitingswegen ¹⁶	Dynamisch ¹⁷ ontwikkelen met aandacht voor architecturale kwaliteit en landschappelijke inkleding	complementaire functie van kantoor of diensten (<. 100m ²) of logies (4k) - kleine uitbreidingen
	C	Geïsoleerde woningen	maximaal 100% uitbreiden, tot maximaal 1000m ³	Geïsoleerde bedrijven	Behoud, uitbreidingen steeds afwegen ten aanzien van ruime omgeving	
HOOFDRUIMTE 2 VRIJ GAVE OPENRUIMTE	A	Woningen gelegen <50m van juridisch vastgelegde woonconcentratie of woonkern	Uitbreiden tot 1000m ³ bruto, geen % beperking Losstaand gebouw van max 20 m ²	bedrijven gelegen <50m van juridisch vastgelegde woonconcentratie	Dynamisch ontwikkelen met aandacht voor architecturale kwaliteit en landschappelijke inkleding, schaal van de omgevingsbebouwing.	- landbouw in ruime zin - woning met ondergeschikte complementaire functie van kantoor of diensten (<. 100m ²) of logies (4k)
	B	Overige woningen	maximaal 100% uitbreiden, tot maximaal 1000m ³	Overige bedrijven	Behoud, zeer beperkt uitbreiden mits ruimtelijk-functionele verantwoording	- Opslag van materialen, indien geen Vlaremsvergunning vereist - geen uitbreidingen

¹⁴ cfr. uitvoeringsbesluit van 28-11-2003 (BS 10 -2-2004:) tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone 'nieuwe functie heeft betrekking op paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij, instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen'

¹⁵ Een groepering van min. 5 woningen waarvan de onderlinge afstand van de gevels 50m bedraagt

¹⁶ Lokale ontsluitingswegen, zie selectie mobiliteitsplan deel 1, 2.5.5 en deel 2: 2.6

¹⁷ Toetsing aan mobiliteitsaspect, ligging ten aanzien van open ruimte, omvang van uitbreiding (cfr sectorale BPA)

3. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL

3.1. LEDEGEM

3.1.1. VISIE

De toekomstige ontwikkeling van Ledegem richt zich vooral op het wonen en kleinschalige ambachtelijke activiteiten.

3.1.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. ruimtelijke afbakening van de dorpskern.
2. kernversterking.
3. optimaliseren van het lokale bedrijventerrein.
4. groene invingering.
5. uitwerken van de groene-recreatieve as met daaraan gekoppeld een groen recreatiegebied.

1. ruimtelijke afbakening van de dorpskern:

In het zuid-westen wordt Ledegem-kern begrensd door de oude spoorwegzate, in het zuiden door het valleigebied van de Wulfdambeek. Het oosten en het noorden van Ledegem-kern heeft geen duidelijke, natuurlijke begrenzing. Het achterliggende gebied is echter nog vrij gaaf, vooral daar waar het gebied aan de beekvallei van de Wulfdambeek paalt. Het woonlint langs de Rollegemstraat naar Rollegem-Kapelle toe vraagt om een duidelijke stop, zodat de twee deelgemeenten niet aan elkaar groeien.

2. kernversterking

In Ledegem-kern is er een gebied van vrijliggende percelen, ca. 21 loten, gelegen aan uitgeruste weg. Deze percelen zijn echter in handen van bouwmaatschappij 'De Mandel' zodat men geen greep heeft op het vrijgeven van gronden op de bouwmarkt. Bedrijven die aan de rand van de kern gevestigd zijn en momenteel juridisch zonevremd zijn, kunnen zeker blijven en uitbreiden zonder een al te grote schaalvergroting.

Kernversterking houdt ook in dat (reeds bestaande) culturele en sociale functies worden uitgebouwd.

Het verouderde woningbestand van de kern van Ledegem moet aangepakt worden door de sanering te stimuleren. Door een doelgerichte aanpak kunnen de verouderde woningen in een hedendaags, aantrekkelijk kleed gestopt worden, voorzien van alle comfort. Deze aanpak kadert in het huisvestingsbeleid waarmee de gemeente, op intergemeentelijk niveau, begin 2004 een start nam.

3. optimaliseren en afwerking van het lokale bedrijventerrein

Ten noordwesten van Ledegem situeert zich het bedrijventerrein, ter hoogte van de Fabriekslaan-Slypsstraat. De recente ontwikkeling van het bedrijventerrein met een zone voor 'lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter' is zo goed als volledig uitverkocht. Een uitbreiding in noordelijke richting van dit bedrijventerrein wordt slechts gezien op lange termijn (>2007), afhankelijk van de vraag voor nieuwe en/of te herlokaliseren bedrijven. (zie ook 2.5). Op dat ogenblik zal een afweging gemaakt worden langs welke kant van de Provinciebaan de uitbreiding wenselijk is.

4. ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden met groene dooradering

Ledegem heeft in het noorden nog enkele plaatsen waar de natuurlijke omgeving penetreert in de dorpskern. Dit situeert zich voornamelijk ter hoogte van de bestaande woonuitbreidingsgebieden. Vooral het gebied palend aan de Boomlandstraat biedt een mogelijkheid om de dorpskern te verluchten en niet te laten dichtslippen.

Zoals blijkt uit de eigen behoefteberekening en zoals reeds aangehaald onder 2.2 bij de gewenste nederzettingsstructuur wenst de gemeente Ledegem in dit deelgebied ca 2 ha te ontwikkelen in functie van sociale kavels..

Een fasegewijze ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied, met sterke groene dooradering, kan worden uitgewerkt in een RUP (BPA Ondankmolen). Het aansnijden van twee andere woonuitbreidingsgebieden wordt gedacht op lange termijn.

5. groen-recreatie

De bestaande fiets-wandelas wordt verder versterkt als groene-recreatieve as. Het noordelijke deel van de as moet visueel aan het zuidelijke deel worden gelinkt, via de St. Pietersstraat. Een aftakking van de andere fiets-wandelsroute geeft aansluiting op de oversteek aan de N32. Een uitbreiding van het Meersbos en een opwaardering van de bestaande meersgronden laat de bestaande recreatiezone (visvijver met horeca, hof ter Emstrode) en voornoemde naar elkaar toegroeien in een zacht-recreatief knooppunt op lokaal vlak.

6. beleid voor landelijke woonconcentratie (juridisch vastgelegd)

De woongroepering ter hoogte van de Moorsledestraat kan verder ontwikkelen binnen het huidig juridisch kader.

Zonevremde woningen die aansluiten op minder dan 50 m kunnen ver-of herbouwen tot 1000m³ bruto, een losstaand gebouw van max. 20m² kan opgericht worden op de kavel.(zie ook 2.2.4)

Zonevremde bedrijven kunnen dynamisch ontwikkelen mits een toetsing zoals aangegeven in 2.5.4



Legende

-  Bebouwing: versteviging
-  verbeteren woonkwaliteit van de oude bebouwing
-  te versterken herkenbaarheid kern: saneren - vernieuwen
-  te optimaliseren bedrijventerreinen
-  fasegewijs aansnijden WU met sterke groene dooradering
-  lange termijn ontwikkeling (na 2007)
-  groene draad van spoorwegzate versterken als groene-recreatieve as (Provincie)
-  uit te werken groene fietsas
-  buffer bedrijventerrein
-  uit te werken zacht-recreatie knooppunt
-  open-ruimte gebied - beekvallei
-  uitbreiden bos - opwaarderen meersgronden
-  bouwrijpe gronden 'De Mandel'
- S** school
-  beeldbepalend gebouw (kerk)
-  sportinfrastructuur H: sporthal
-  (vis-)vijver, Hof ter Emstrode
-  cultuurhistorisch gebouw
-  administratief centrum
-  kerkhof
-  rusthuis

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 2: Kaart 8

Bestaande ruimtelijke structuur:
Ledegem-centrum op micro-schaal

3.2. ROLLEGEM-KAPELLE

3.2.1. VISIE

De toekomstige ontwikkeling van Rollegem-Kapelle richt zich vooral op het wonen.

3.2.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. behoud compacte structuur van de dorpskern
2. kernversterking

1. behoud compacte structuur van de dorpskern

Rollegem-Kapelle heeft een compacte structuur. Enkel naar het zuiden toe, langs de Roeselarestraat is er een lintvormige uitloper. Deze compacte structuur moet zeker behouden blijven.

Zonevreemde woningen die aansluiten op minder dan 50 m kunnen ver-of herbouwen tot 1000m³ bruto, een losstaand gebouw van max. 20m² kan opgericht worden op de kavel (zie ook 2.2.4).

Zonevreemde bedrijven kunnen dynamisch ontwikkelen mits een toetsing zoals aangegeven in 2.5.4.

Extra aandacht gaat naar:

- *architecturale kwaliteit*: de schaal van het bedrijfsgebouw moet op maat zijn van de omgevingsbebouwing, de gebruikte materialen moeten waardevol en in harmonie zijn met deze van de omgeving.
- *landschappelijke inkleding*: bedrijven palend aan de open ruimte besteden extra zorg besteed aan een inheemse groeninkleding.

2. kernversterking

Het verweven van wonen en werken moet er verder ondersteund worden. Indien er bestaande bedrijfsgebouwen leeg komen te staan zal een afweging gebeuren welke functies wenselijk zijn.

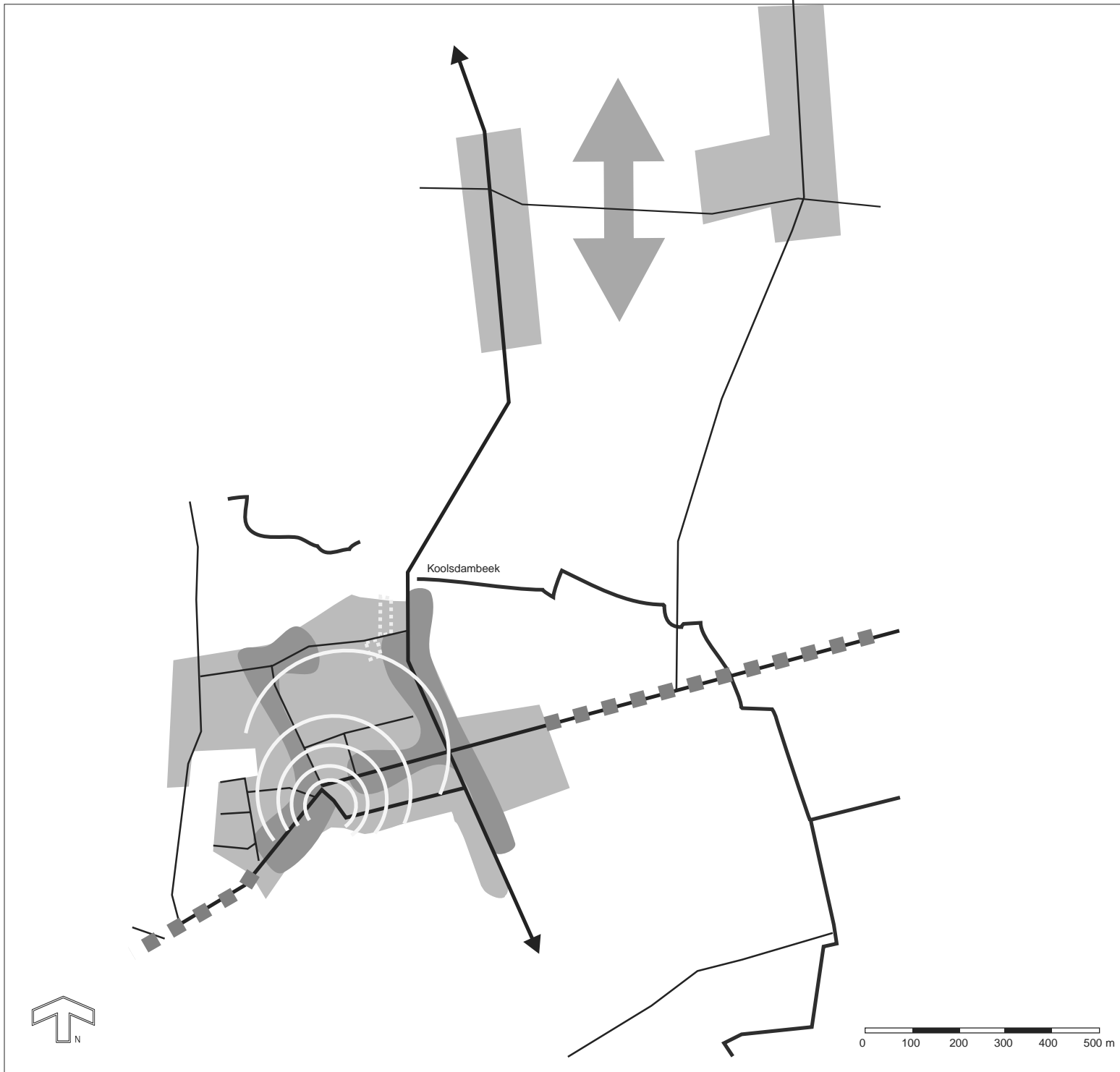
3. Beleid voor landelijke woonconcentraties (juridisch vastgelegd)

GEUZESMISSE – ROODBAARD


Deze woongebieden met landelijk karakter kunnen binnen het juridisch kader verder afgewerkt worden, rekening houdend met het landelijk karakter van de omgeving. Er kunnen geen bijkomende bouwmogelijkheden gecreëerd worden buiten de juridische grenzen.

Voor zonevreemde woningen en bedrijven gelden dezelfde bepalingen zoals hierboven gesteld.

De open ruimte tussen deze twee woongebieden moet naar de toekomst toe gevrijwaard worden van verdere bebouwing, met uitzondering van de aanwezige landbouwgebouwen.



Legende

-  Halfopen tot open bebouwing af te werken
-  aaneengesloten bebouwing te saneren
-  te vrijwaren open ruimte gebied - beekvallei
-  aan te leggen fietspaden
-  te versterken landelijk karakter
-  te behouden groene corridor
-  bouwrijpe gronden 'De Mandel'

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
Ledegem

Deel 2: Kaart 9

Gewenste ruimtelijke structuur
Rollegem-Kapelle op microschaal

3.3. SINT-ELOOIS-WINKEL

3.3.1. VISIE

De toekomstige ontwikkeling van Sint-Eloois-Winkel richt zich vooral op het wonen en kleinschalige ambachtelijke activiteiten.

3.3.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Ruimtelijke afbakening van de kern
2. Kernversterking
3. Optimaliseren van het lokale bedrijventerrein
4. Het nog onbebouwde deel van het woonuitbreidingsgebied ten noordwesten van Sint-Eloois-Winkel wordt afgestoten en wordt agrarisch gebied.
5. Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel kan fasegewijs worden ontwikkeld volgens het BPA 'Uitbreiding Zuid'. Een groene dooradering vanuit de open ruimte moet verder worden uitgewerkt bij de opmaak van de verkavelingsplannen.
6. Visie op lange termijn voor het ontwikkelen van nieuwe woongebieden.

1. ruimtelijke afbakening van de dorpskern

De kern van Sint-Eloois-Winkel heeft momenteel geen duidelijk natuurlijke afbakening. Het afwerken van de bebouwingsranden en het vervullen van bestaande bouwblokken is belangrijk als begrenzing naar de open ruimte toe.

2. kernversterking

Culturele en sociale functies worden uitgebouwd. Het invullen van nog vrij liggende percelen moet gestimuleerd worden.

Zonevreemde woningen die aansluiten op minder dan 50 m kunnen ver- of herbouwen tot 1000m³ bruto, een losstaand gebouw van max. 20m² kan opgericht worden op de kavel.(zie ook 2.2.4)

Zonevreemde bedrijven kunnen dynamisch ontwikkelen mits een toetsing zoals aangegeven in 2.5.4

3. optimaliseren van het lokale bedrijventerrein

Ten zuiden van Sint-Eloois-Winkel situeert zich het bedrijventerrein. De recente uitbreiding van het bedrijventerrein met een zone voor 'lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter' is in ontwikkeling en zo goed als uitverkocht.

Op termijn kan dit bedrijventerrein beperkt aangroeien in zuidelijke richting in functie van te herlocaliseren bedrijven en als de vraag zich voordoet. De verkeersafwikkeling moet hierbij tot buiten de gemeentegrenzen bekeken worden en een route voor zwaar verkeer moet geleid worden naar het knooppunt van de A17 (E403)- A19.

4. woonuitbreidingsgebied wordt agrarisch gebied

In het noordwesten bevindt zich een woonuitbreidingsgebied (tussen de Oekenestraat en de A17). Dit gebied situeert zich in het valleigebied van de Harelbeek. Deze gronden zijn minder geschikt voor bebouwing, bovendien is er ook nog de zeer nabije aanwezigheid van de A17 als storend element. Dit gebied wordt beter gevrijwaard. De aanwezige bebouwing kan in een later te maken RUP worden geïntegreerd, waarbij ook een afwerking van de randen langsheen de Oekenestraat wordt onderzocht.

5. Visie op lange termijn voor het ontwikkelen van nieuwe woongebieden.

Er kan reeds nagedacht worden over het laten groeien van Sint-Eloois-Winkel op lange termijn. Deze woonontwikkelingen situeren zich het liefst zo dicht mogelijk bij de eigenlijke dorpskern van Sint-Eloois-Winkel. In de toekomst zal er onderzoek gevoerd worden naar mogelijke locaties. Hierbij wordt ook het aspect van 'afwerking' onderzocht, misschien kan een opvulling en aanvulling bij bestaande woonblokken een waardig alternatief zijn voor het aansnijden van een groter gebied.

6. beleid voor landelijke woonconcentraties (juridisch vastgelegd)

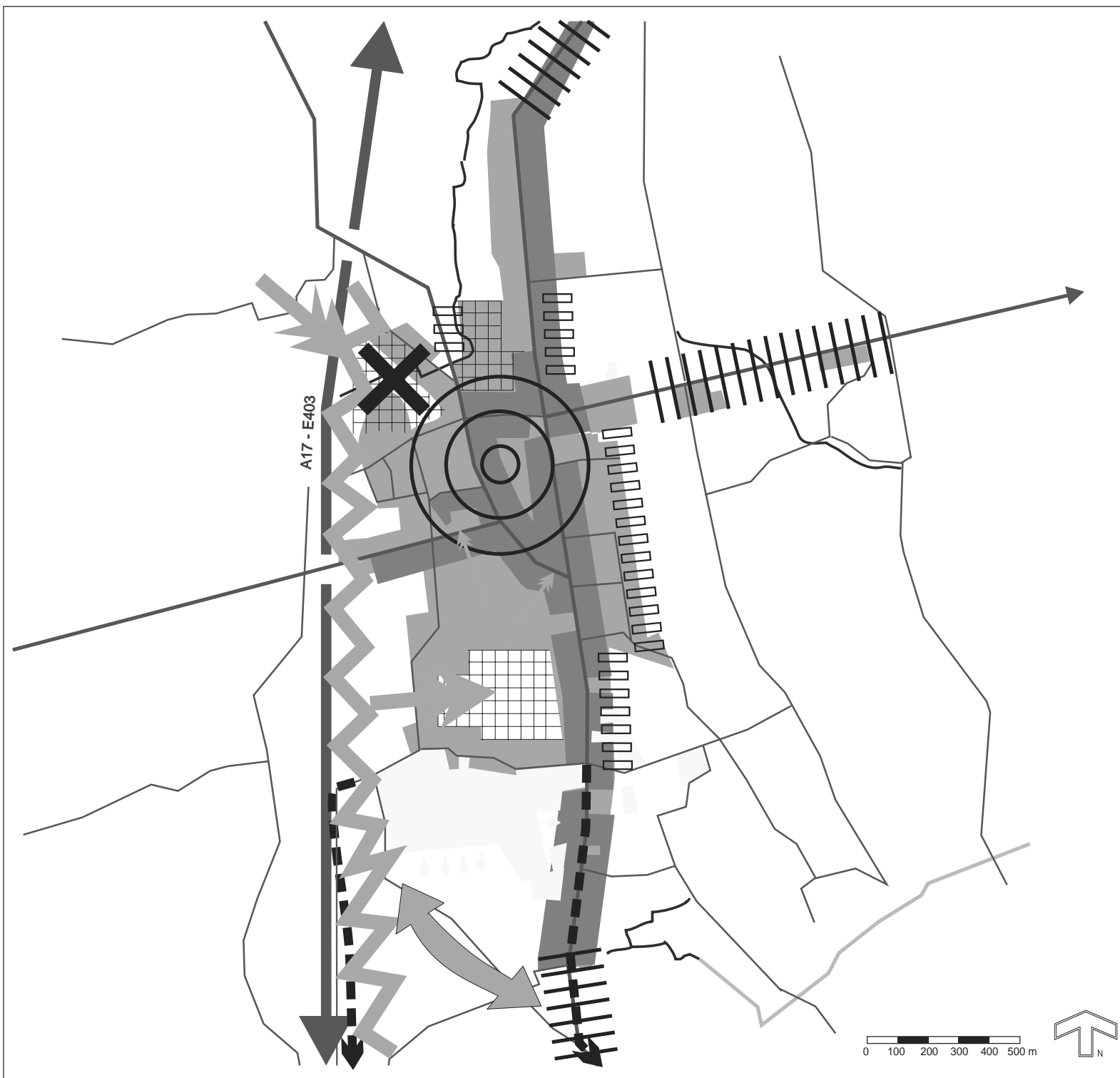
LENDELEEDSESTRAAT

Deze woonconcentratie kan binnen het juridisch kader verder afgewerkt worden, rekening houdend met het landelijk karakter van de omgeving. Er kunnen geen bijkomende bouwmogelijkheden gecreëerd worden buiten de juridische grenzen.

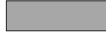




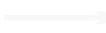












WOONBOS

De residentiële woonwijk temidden het Steenbekebos kan binnen het juridisch kader verder worden afgewerkt. De bebouwing moet residentieel blijven op het niveau van de ééngezinwoning.

Voor zonevreemde woningen en bedrijven die aansluiten op minder dan 50 m bij voornoemde woongroeperingen gelden de hierboven gestelde bepalingen.



Legende

-  Bebouwing: versteviging
-  verbeteren van de woonkwaliteit van de oude bebouwing
-  woonuitbreidingsgebied af te stoten
-  te onderzoeken randafwerking i.f.v. Woonontwikkeling >2007 als behoefte wordt aangetoond
-  te optimaliseren bedrijventerreinen
-  uitbreiding bedrijvigheid ivf behoefte en herlocalisatie (>2007)
-  woonbos, af te werken
-  kern te versterken: saneren-vernieuwen
-  bebouwing met sterk open en landelijk karakter
-  buffergebied
-  te ontwikkelen groendooradering in fase-gewijze woonontwikkeling
-  groene corridor
-  autosnelweg
-  hoofdweg
-  lokaal wegennet
-  te onderzoeken ontsluiting bedrijventerrein zwaar verkeer naar A17- A19
-  beken
-  gemeentegrens

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem

Deel 2: Kaart 10

Gewenste ruimtelijke structuur
Sint-Eloois-Winkel op microschaal

3.4. DE OUDE SPOORWEGZATE

3.4.1. UITGANGSPUNTEN

Deze verlaten spoorweg wordt, vooral in de zomer, druk gebruikt om te fietsen en te wandelen. Daarnaast bevat deze lijnstructuur belangrijke KLE's.

Palend aan deze groene lijnstructuur bevinden er zich verscheidene zones die van belang zijn hetzij voor de natuur hetzij voor de recreatie (cfr. deel 1: 3.3.4)

3.4.2. SUGGESTIES AAN DE PROVINCIE

Het samenspel tussen recreatie en natuur moet worden versterkt. Het uitbreiden van bestaande natuurelementen (bosje 'de boskant') kunnen het recreatieve aspect veraangenamen.

Zie ook 'gewenste ruimtelijke structuur voor recreatie'.

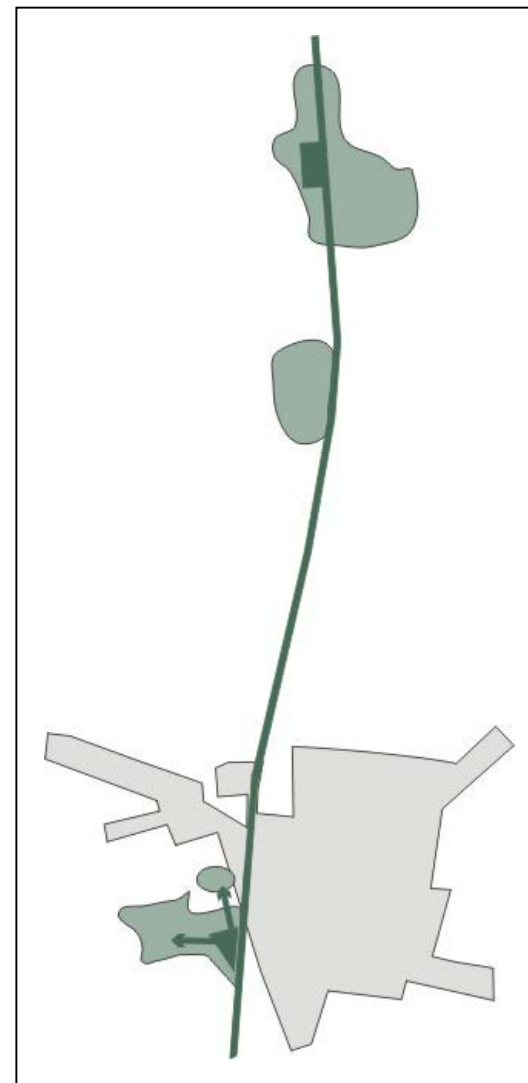
In deze subruimte ligt de nadruk op de natuurlijke en landschappelijke structuur in harmonie met het recreatieve. De spoorwegzate loopt als een groene draad door de gemeente en bundelt landschappelijke, natuurlijke en recreatieve waarden. Dit zowel in de openruimte als in de kern van Ledegem.

In voorgestelde aanhangende zones kunnen de natuurwaarden versterkt worden ten voordele van de zachte recreatie.

Een juiste afbakening van deze zones kan worden uitgewerkt in een R.U.P., aanwezige (zonevreemde) bebouwing moeten buiten de afbakening van deze zones vallen. De uitbouw van een zacht-recreatief knooppunt rond 'hof Ter Emstode', het 'Meersbos' en aanpalende meersgronden wordt onderzocht.

De gemeente vraagt deze visie uit te werken in een samenwerkingsverband.

De gemeente vraagt om het stationsplein (eigendom van de NMBS) te integreren in het recreatief kader van de spoorwegzate.



3.5. PROVINCIEBAAN

3.5.1. UITGANGSPUNTEN

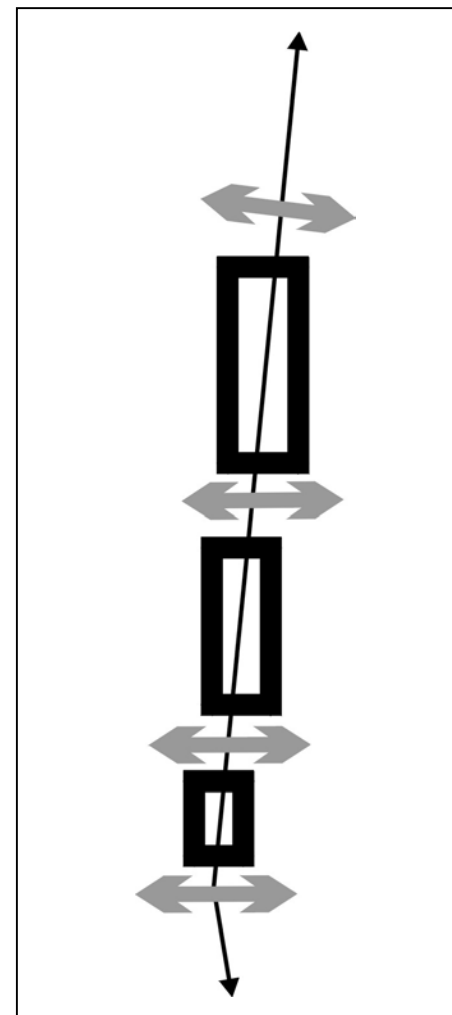
Langs de N32 vindt de laatste jaren een sterke ontwikkeling van bedrijvigheden en groothandelszaken plaats. Momenteel zijn er ca. 30 bedrijven gevestigd, waarvan een 12-tal zonevreemd. De functie van de bedrijven speelt zich voornamelijk af op het vlak van de auto- en carrosseriegebeuren.

3.5.2. SUGGESTIES AAN DE PROVINCIE

De bedrijvigheid langs de Provinciebaan moet worden ingeperkt en dit in het bijzonder voor de auto- en carrosseriebedrijven. Ook de verkeersveiligheid en het psychologisch veiligheidsgevoel dienen specifiek uitgewerkt te worden.

De huidige onbebouwde zones kunnen als groendoorbreking worden versterkt.

Deze visie dient in een samenwerkingsverband met de 5 andere betrokken gemeenten en de Provincie te worden vertaald.



4. MAATREGELEN – ACTIEPUNTEN

4.1. WONEN

DOELSTELLING	ACTIEPROGRAMMA	REFERENTIE DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE	UITVOERDER	REFERENTIE DEEL 3 BINDEND GEDEELTE
Het verdichten van de dorpskernen door o.m. leegstand tegengaan en woonkwaliteit verbeteren (uitbreiden van de sociale huisvesting) en tevens voorkomen van het dichtslibben van het bebouwingspatroon.	<ul style="list-style-type: none"> - Optimaliseren van de belasting op de onbebouwde percelen - Aandacht voor groen bij verdichtingsprojecten - Progressieve belasting op de leegstand - Saneringspremies voorzien voor verbouwen en herbouwen 	Cfr. 2.2	Gemeente eventueel in samenwerking met bouwmaatschappij, OCMW onder de vorm van een bouwregie	Intergemeentelijke woonwinkel Verder onderzoek zie bindende bepalingen
aansnijden van één woonuitbreidingsgebied	ontwikkelen kleine kavels (15w/ha), door het opmaken van een uitvoeringsplan en rekening houdend met de groene dooradering van de dorpskern Ledegem	Cfr. 2.2 en 3.1 Kaart 1 en 7	Gemeente	R.U.P. woonuitbreidingsgebied
Verdiepen van het juridisch kader voor zonevreemde woningen	Het opmaken van een uitvoeringsplan: hetzij door een sectorsgewijze benadering, hetzij door een bovensectorale benadering van een deelzone	Cfr. 2.2	Gemeente	R.U.P. zonevreemde woningen hetzij Bovensectoraal R.U.P.
Opmaken lijst	Het opmaken van een lijst van	Cfr. 2.2.4	Gemeente	

merkwaardige gebouwen	merkwaardige gebouwen, die wordt voorgelegd aan de bestendige deputatie			
------------------------------	---	--	--	--

4.2. OPEN RUIMTE

NATUUR EN LANDSCHAP

DOELSTELLING	ACTIEPROGRAMMA	REFERENTIE DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE	UITVOERDER	REFERENTIE DEEL 3 BINDEND GEDEELTE
Beschermen en verhogen van de bestaande natuurwaarden	Opmaken van beheersplannen voor de beekvalleigebieden (cfr. GNOP)	Cfr. 2.3 Kaart 2	Gemeente	-

LANDBOUWACTIVITEITEN

DOELSTELLING	ACTIEPROGRAMMA	REFERENTIE DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE	UITVOERDER	REFERENTIE DEEL 3 BINDEND GEDEELTE
Beschermen van de open ruimte voor verdere versnippering zonder het economisch aspect van de landbouw uit het oog te verliezen	Het opmaken van een bovensectoraal uitvoeringsplan met een gedifferentieerd beleid per deelzone, selectie bouwvrije zones	Cfr. 2.4 Kaart 3	Gemeente	Bovensectoraal R.U.P.

4.3. ECONOMIE

DOELSTELLING	ACTIEPROGRAMMA	REFERENTIE DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE	UITVOERDER	REFERENTIE DEEL 3 BINDEND GEDEELTE
Optimaliseren van de bestaande bedrijventerreinen	Opmaken van uitvoeringsplannen waarbij gestreefd wordt naar een grotere bezetting	Cfr. 2.5	Gemeente	-
Aanreiken van locaties voor het herlokaliseren van zonevreemde bedrijven en het ontwikkelen van nieuwe lokale bedrijven wanneer de nood zich voordoet	Opmaken van uitvoeringsplannen	Cfr. 2.5 Kaart 4, 7 en 9	Gemeente	R.U.P. of bovensectoraal R.U.P.
Herstructureren van bedrijvigheid langsheen de N32	Opmaken van uitvoeringsplannen waarbij zoveel mogelijk naar herlocalisatie wordt gezocht voor zonevreemde bedrijven	Cfr. 2.5 en 3.4	Provincie i.s.m. 5 aanbelangende gemeenten	-
Herstructureren van de zonevreemde bedrijven/per sector economie, handel, horeca	Het opmaken van een uitvoeringsplan met een gedifferentieerd beleid per deelzone	Cfr. 2.5	Gemeente	Bovensectoraal R.U.P.

4.4. VERKEER

DOELSTELLING	ACTIEPROGRAMMA	REFERENTIE DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE	UITVOERDER	REFERENTIE DEEL 3 BINDEND GEDEELTE
Optimaliseren verkeersveiligheid langsheen N32 (cfr. economie)	Opmaken van uitvoeringsplannen waarbij de mix van bedrijvigheid-handel-wonen gebundeld wordt met groendoorbrekingen	Cfr. 2.6 Kaart 4 en 5	Provincie i.s.m. 5 aanbelangende gemeenten	-
Weren van zwaar verkeer doorheen de dorpskernen	Zie mobiliteitsplan	Cfr. 2.6	Provincie – buurgemeenten – gemeente	Politierglement i.s.m. naburige gemeenten
Uitbouw fietsroutes, fietspaden	Zie mobiliteitsplan	Cfr. 2.6	Gemeente	-
Het visueel doortrekken van de recreatieve fiets-wandelas	Opmaken detailplan met het uitwerken van groenaanleg en/of kleuraccenten in het bestaand stratenpatroon	Cfr. 2.6	Gemeente	
Selectie lokale wegen	Zie mobiliteitsplan	Cfr. 2.6	Gemeente	selecties

4.5. RECREATIE

DOELSTELLING	ACTIEPROGRAMMA	REFERENTIE DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE	UITVOERDER	REFERENTIE DEEL 3 BINDEND GEDEELTE
Enten van diverse trekpleisters op lokale fiets-wandelassen	Opmaken van uitvoeringsplan 'Meersbos' en R.U.P.	Cfr. 2.7	gemeente	Selectie trekpleisters