RUP CENTRUM OOST

Scopingsnota

Ledegem
GEMEENTE

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE LEDEGEM

RUP CENTRUM OOST

SCOPINGSNOTA

De ontwerper

Adoplan

Oudenaardsesteenweg 344

8500 Kortrijk

Tel. 056/90 50 00

office@adoplan.be

Ruimtelijk planner

Koen Vanden Berghe

Datum: juli 2019

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van xxx.

Op bevel,

Marijn De Vos
Algemeen Directeur

Bart Dochy
Burgemeester

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van xxx tot xxx.

Op bevel,

Marijn De Vos
Algemeen Directeur

Bart Dochy
Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van xxx.

Op bevel,

Marijn De Vos
Algemeen Directeur

Bart Dochy
Burgemeester

INHOUDSTAFEL

1. Scoping 6

1.1. Inleiding 6

1.2. Adviesvraag 7

1.3. Raadpleging van de bevolking 14

1.4. Opmerkingen in het kader van het participatiemoment 15

2. Initiatiefnemer en opdrachthouder 16

3. Beschrijving en verduidelijking van het plan 17

3.1. Inleiding 17

3.1.1. Doelstelling 17

3.1.2. Situering 18

3.1.3. Afbakening 19

3.2. Historische context 20

3.2.1. Ferrariskaart (ca. 1777) 20

3.2.2. Atlas der buurtwegen (ca. 1841) 20

3.2.3. Topografische kaart (1972 – 1992) 21

3.2.4. Bouwkundig erfgoed 22

3.3. Bestaande toestand 25

3.3.1. Nederzettingsstructuur 25

3.3.2. Functies 27

3.3.3. Openbare ruimte 30

3.4. Juridische context 32

3.4.1. Juridisch kader 32

3.5. Waterbeheersingswerken Heulebeek 40

3.6. Ruimtelijke vraagstukken 41

3.6.1. Achterhaalde visie in de van toepassing zijnde BPA's 41

3.6.2. Toekomstperspectief m.b.t. de bestaande bedrijvensites 41

3.6.3. Relatie van de dorpskern tot de Heulebeek 41

3.7. Algemene visie 42

3.8. Inrichtingsprincipes 44

3.9. Visie m.b.t. de Heulebeekvallei en de Levrouwhoeve (projectzone) 48

4. Relatie met structuur- en beleidsplannen 76

4.1. Vlaams niveau 76

4.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 76

4.2. Provinciaal niveau 77

4.2.1. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) 77

4.3. Gemeentelijk niveau 78

4.3.1. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem (voorontwerp herziening 11/09/2013) 78

4.3.2. Mobiliteitsplan Ledegem 82

5. Alternatieven 83
5.1. Nulalternatief 83
5.2. Locatiealternatieven 83
5.3. Inrichtingsalternatieven 83
6. Screening milieueffecten 85
6.1. Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten 85
6.1.1. Werkwijze 85
6.1.2. Relevante disciplines 85
6.2. Beoordeling van de mogelijke milieueffecten 86
6.2.1. Discipline bodem en water 86
6.2.2. Discipline fauna, flora en biodiversiteit 92
6.2.3. Landschap en Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed 94
6.2.4. Mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit 97
6.2.5. Gezondheid en veiligheid van de mens 102
6.2.6. Grensoverschrijdende effecten 104
6.2.7. Algemene beoordeling en conclusie 104
7. Ruimtelijk veiligheidsrapport 105
7.1. Ontheffing van opmaak Ruimtelijk veiligheidsrapport 105
8. Bijlagen 106
8.1. Ontheffing van opmaak Ruimtelijk veiligheidsrapport 106

1. Scoping

1.1. Inleiding

In het kader van het nieuwe planningsproces worden de milieueffectenrapportage en andere effectenbeoordelingen geïntegreerd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit krijgt vorm onder de uitwerking van de scopingsnota. Binnen deze nota worden de adviezen en inspraakreacties die voortvloeien uit de raadpleging en de adviesvraag verwerkt.

De startnota vormt de basis van deze raadpleging en de adviesvraag, hierdoor bouwt de scopingsnota voort op de startnota en bevat het minstens dezelfde onderdelen. Bijkomend worden de adviezen en inspraakreacties besproken en wordt aangegeven op welke wijze er omgegaan wordt met deze informatie.

De adviesvraag werd georganiseerd cfr. de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De adviesvraag werd georganiseerd binnen een termijn van 60 dagen, van 19 maart 2018 tot en met 18 mei 2018.

De aan te schrijven adviesinstanties werden bepaald aan de hand van bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Binnen deze adviesvraag werden door volgende adviesinstanties een advies uitgebracht:

- Het agentschap Onroerend Erfgoed;
- OVAM;
- De Vlaamse Milieumaatschappij;
- Het departement Mobiliteit en Openbare Werken;
- De Lijn;
- De dienst Ruimtelijke Planning van de provincie West-Vlaanderen;
- Het departement Omgeving;
- De GECORO;
- Het departement Landbouw en Visserij;
- Het agentschap Wonen Vlaanderen.

De raadpleging van de bevolking wordt cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening binnen dezelfde periode georganiseerd als de adviesvraag. De raadpleging van de bevolking verliep tweeledig:

- de bevolking werd op de hoogte gebracht van het planningsinitiatief en kon gedurende de periode van zestig dagen eventuele opmerkingen of reacties op het plan kan overmaken aan de gemeente;
- binnen dezelfde periode werd een participatiemoment te georganiseerd. Dit participatiemoment werd georganiseerd aan de start van de raadpleging van de bevolking, dit op vrijdag 30 maart 2018 om 13u in de Sint-Petruskerk te Ledegem.

In onderhavige scopingsnota werden de aanpassingen t.a.v. de startnota in het rood aangeduid. Deze aanpassingen zijn er gekomen naar aanleiding van de adviesvraag, de raadpleging van de bevolking en het participatiemoment.

1.2. Adviesvraag

Het Agentschap Onroerend Erfgoed liet weten dat er geen advies van Onroerend Erfgoed vereist is.

Het RUP kreeg een positief advies zonder specifieke voorwaarden door de volgende instanties:
- OVAM;
- De Vlaamse Milieumaatschappij;
- Het departement Mobiliteit en Openbare Werken.

Het RUP werd voorwaardelijk positief geadviseerd door de volgende adviesinstanties:
- De Lijn;
- De dienst Ruimtelijke Planning van de provincie West-Vlaanderen;
- Het departement Omgeving;
- De GECORO;
- Het departement Landbouw en Visserij;
- Het agentschap Wonen Vlaanderen

Er werden geen negatieve adviezen uitgebracht.

In onderhavige scopingsnota werden de aanpassingen t.a.v. de startnota in het rood aangeduid. Deze aanpassingen zijn er gekomen naar aanleiding van de adviesvraag, de raadpleging van de bevolking en het participatiemoment.
De voorwaardelijk goedgekeurde adviezen worden onderstaand verder besproken:

1. De Lijn, 03/05/2018

De startnota van het gemeentelijk RUP Centrum Oost wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Advies	Antwoord
De Lijn wenst dat het aanbod aan openbaar vervoer in de buurt van het plangebied mee opgenomen wordt in de nota. Volgend aanbod aan openbaar vervoer is aanwezig in de nabije buurt: Lijn 42 Kortrijk-Gullegem – Moorsele; Lijn 54 Roeselare-Beitem-Ledegem-Menen; Lijn 55 Roeselare-Moorslede-Ledegem-Menen.	Dit aanbod aan openbaar vervoer in de omgeving van het plangebied zal verder worden aangevuld in de nota.

2. De dienst Ruimtelijke Planning van de provincie West-Vlaanderen, 05/04/2018

De startnota van het gemeentelijk RUP Centrum Oost wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Advies	Antwoord
Juridische aspecten van de startnota Er worden geen mogelijke (inrichtings)alternatieven opgenomen in de startnota. Een startnota dient een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen te bevatten en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven te bespreken. Dit dient onderzocht en aangevuld te worden. De zone rond Korteweg wordt op de watertoetskaart ingekleurd als effectief overstromingsgevoelig. Dit wordt onderbelicht bij het onderdeel 'mogelijke milieueffecten' van voorliggende startnota. Daarbij wordt vooral de toename aan verharding onderschat (zie verschil tussen bestaande toestand en de voorgestelde	In de nota zullen bijkomende inrichtingsalternatieven voor de projectzones opgenomen worden waarbij de verschillende voor- en nadelen worden besproken. Volgende inrichtingsalternatieven zullen besproken worden voor de projectzones: 1) herinrichting naar bedrijvigheid, 2) herinrichting naar wonen, 3) herinrichting naar een gemengde zone met bedrijvigheid en wonen. Het advies van de VMM is positief en stelt onder meer het volgende: 'Er wordt aangegeven in de startnota dat uit een studie van de VMM maatregelen naar voor gekomen zijn om het overstromingsrisico te beperken. De aanleg van een keerwand en dijk

inrichtingsalternatieven) en de mogelijke effecten en milderende maatregelen daarvan in dergelijk gebied. Overeenstemming met het PRS-WV De Heulebeek werd geselecteerd als rivier- en beekvallei. Belangrijk hierbij is dat er ruimte voorzien wordt voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, het vertragen van waterafvoer en een ruimtelijke buffering voor waterlopen. In het verleden zorgde de Heulebeek al verschillende keren voor wateroverlast en dat niet enkel in het centrum van Ledegem. De selectie van (delen van) de Heulebeek en het zijn omgeving als signaalgebied bevestigd dit alleen maar. Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de Heulebeek en het provinciaal beleid inzake integraal waterbeleid. Dit kan deel uitmaken van de nog uit te werken (inrichtings)alternatieven.	vormen hierbij de belangrijkste maatregelen. Zij delen het gebied in een overstromingsgebied en een beschermd gebied. We nemen aan dat deze plannen ook bij de verdere uitwerking zullen meegenomen worden.' Bijkomend meldt het advies van de VMM het volgende: 'Het laaggelegen weiland tussen de woonwijk van de Cardijnlaan en de Heulebeek doet dienst als overstromingsgebied. Het vormt een harde grens voor de bebouwing en een duidelijke lijn van de dorpskern. Gelet op de recente overstromingen is het van belang dat dit gebied in de toekomst ook het water kan blijven bufferen. Een functie als laaggelegen extensief begraasd weiland is hierbij het meest aangewezen grondgebruik. Daarnaast is in de milderende maatregelen opgenomen dat beperkte reliëfswijzigingen moeten gecompenseerd worden zodat het waterbergend vermogen van het gebied niet in het gedrang komt.' Verder stelt het advies van de VMM dat er geen significant negatieve effecten op het grondwaterstromingspatroon te verwachten valt en dat de nota in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. De watertoets werd voldoende omschreven in de nota. Er zijn geen wijzigingen in de nota noodzakelijk.
In de startnota wordt er vermeld, wat betreft de bedrijvensite Rollegemstraat/Sint-Elooiswinkelstraat dat de bedrijvigheid kan uitgebreid worden. Dit is een voorstel maar dient natuurlijk goed onderzocht en verder onderbouwd te worden in de verdere procedure.	Dit wordt verder onderzocht in de nota.
Overeenstemming met het GRS Ledegem In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt er vermeld dat een belangrijk aandachtspunt de integrale waterbeheersing is: dit betekent onder meer het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of te ontwikkelen van nieuwe woningen, bedrijven, parkings, verkeers- of recreatieve infrastructuren. Op heden wordt dit aspect nog onderbelicht in voorliggende startnota.	Zie eerder gesteld antwoord waarbij verwezen wordt naar het positief advies van de VMM.
Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten: 1) Heeft de VMM reeds specifieke uitspraken geformuleerd op vlak van buffercapaciteiten voor de Heulebeek op grondgebied van Ledegem? Daarnaast werd de Heulebeek geselecteerd als aandachtsgebied van het stroomgebiedbeheerplan 2016-2021 (integraal waterbeleid Leiebekken): houdt dit repercussies in voor onderhavig plangebied?	Er werden nog geen concrete specifieke uitspraken gedaan. Cfr. het laatst aangepaste plan door het studiebureau Demey (d.d. 28/03/2019), opgemaakt in opdracht van de VMM, kent de voorziene waterbuffer een buffercapaciteit van 300m³. Deze waterbuffer wordt voorzien noordwaarts van de Heulebeek, tussen de Menenstraat en de Cardijnlaan. Cfr. het advies van de VMM kan er gesteld worden dat de impact van het projectgebied de huidige waterkwaliteit van de Heulebeek niet hypothekeert. Er wordt aangegeven dat er enkel

	binnen de projectzone een beperkte toename zal zijn van het huishoudelijk afvalwater. Dit zal op een correcte manier moeten aangesloten worden op het openbare rioleringsnet in overeenstemming met de bepalingen van de zoneringsplannen.
2) De zone rond de Korteweg is ingekleurd als effectief overstromingsgevoelig (zie eerder). De vraag stelt zich dan ook of de visie omtrent een mogelijke nabestemming van de bestaande bedrijvigheid ter hoogte van de Korteweg naar wonen wel een goede keuze is. Verschillende periodes van wateroverlast uit het verleden (ook ter hoogte van de wijk Hemelhoek) wijzen zeker niet naar een harde herbestemming van het gebied;	Zie eerder gesteld antwoord waarbij verwezen wordt naar het positief advies van de VMM.
3) Er is in de nota sprake over de aanleg van een 'dijk' ter hoogte van hoeve Levrouw. Wat is de timing van deze ingreep? Is dit in de nabije toekomst? Mogelijke te formuleren alternatieven vallen of staan met dergelijke ingreep op korte termmijn;	Er is voorzien dat de aanbesteding van de aanleg van deze dijk zou gebeuren in 2019.
4) Wat betreft de Levrouwhoeve is het positief dat er in de uitwerking van de verschillende inrichtingsvoorstellen aandacht is voor de bijgebouwen. De hoeve staat namelijk bekend voor zijn gesloten erftypologie. Bij inrichtingsvoorstel 3 wordt de gesloten typologie behouden. Als nadeel van deze inrichtingsvariant staat er, dat er connectie tussen de Heulebeekvallei en het marktplein niet aanwezig is. Echter kan er onderzocht worden of in deze variant niet gekeken kan worden of de Heulebeek aan de zuidzijde van de kerk terug open te leggen.	Het gebied ten zuiden van de kerk maakt geen deel uit van het plangebied. Deze zone leent zich eveneens niet tot het creëren van een pleinzone. Er kunnen hier immers geen pleinwanden voorzien worden.

3. Departement Omgeving, 24/04/2018

De startnota van het gemeentelijk RUP Centrum Oost wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Advies	Antwoord
Overeenstemming met de hogere beleidskaders Ledegem is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Het concentreren van activiteiten binnen de kernen van het buitengebied is conform het beleid van het RSV. Het RUP voorziet tevens om de overstromingsgevoelige percelen langs de Heulebeek te vrijwaren van verdere bebouwing. Het fysisch systeem vormt volgens het RSV de basis voor het ruimtelijk beleid, waarbij het bouwvrij houden van de beekvalleien een speerpunt vormt. Het planvoornemen is aldus in overeenstemming met het RSV. Het omzetten van het agrarisch gebied volgens het gewestplan langsheen de	

Heulebeek naar bouwvrij agrarisch gebied kan in huidig planinitiatief een waardevolle aanvulling vormen.	
Inhoudelijke opmerkingen Visie In contrast met de detailleringsgraad van de omgeving van het toekomstig marktplein vertoont de visie echter een aantal leemtes, bvb:	
1) Wat met de omgeving van het administratief centrum? En meer concreet: huidig planinitiatief vormt een goed moment om na te denken over het oostelijk aansluitende woonuitbreidingsgebied. Wenst de gemeente dit nog steeds te behouden? Wat met de onlogische vorm? Het eerdere advies van de gemeente i.h.k.v. de WUG bevraging door het Departement Omgeving kan hierbij eventueel als startpunt worden genomen.	De gemeente is van mening dat er geen definitieve uitspraak kan gedaan worden over het al dan niet behouden van dit woonuitbreidingsgebied gelet op het feit dat dit bekeken dient te worden op schaal van de volledige gemeente. Dit wordt eveneens onderzocht in het kader van de herziening van het GRS. Een opname van deze zone dringt zich bijgevolg niet op.
2) Hoe wordt de uitbreiding van het tegelbedrijf in de Rollegemstraat gezien?	Dit wordt verder onderzocht in onderhavige scopingsnota.
3) Wat is de visie op de (soms zeer ruime) zonevreemde tuinzones?	Dit wordt verder onderzocht in onderhavige scopingsnota.
4) Wat met een eventuele randafwerking van het dorp?	Dit wordt verder onderzocht in onderhavige scopingsnota.
5) Waarom wordt niet gesproken over het openleggen van de Heulebeek ten zuiden van de kerk? Hier kan toch een uitgesproken kwalitatief plein aan het water worden voorzien i.p.v. de huidige parking.	Het gebied ten zuiden van de kerk maakt geen deel uit van het plangebied. Deze zone leent zich eveneens niet tot het creëren van een pleinzone. Er kunnen hier immers geen pleinwanden voorzien worden. Deze zone is eveneens reeds opgenomen in het gemeentelijk RUP Centrum Noord (d.d. 17/04/2011). De visie van dit RUP is nog niet achterhaald.
Reconversie en verweving De startnota gaat heel erg sterk uit van reconversie naar wonen als nabestemming voor de aanwezige twee bedrijven. Nochtans is een verweving van activiteiten minstens even interessant voor het versterken van de dorpskern. Zo zou het voorzien van ruimte voor diensten, handel, maar zeker ambachten (bvb. houtbewerker) zeker moeten overwogen worden. Dergelijke activiteiten vormen niet steeds een bron van overlast. De éénzijdige nabestemming wonen zorgt er vaak voor dat alle anderen activiteiten ten uitzwermen buiten de kernen.	Er wordt een alternatievenonderzoek aan de scopingsnota toegevoegd. Volgende inrichtingsalternatieven zullen besproken worden: 1) herinrichting naar bedrijvigheid, 2) herinrichting naar wonen, 3) herinrichting naar een gemengde zone met bedrijvigheid en wonen. O.a. zullen hierbij de mogelijke bezettingsgraden tegenover elkaar afgewogen worden.
Grenzen De grenzen van het RUP zijn bepaald door de huidige twee BPA's. Nochtans lijkt het logisch om enkele grensuitbreidingen te overwegen:	
1) Het woonuitbreidingsgebied ten oosten van het administratief centrum;	De gemeente is van mening dat er geen definitieve uitspraak kan gedaan worden over het al dan niet behouden van dit woonuitbreidingsgebied gelet op het feit dat dit bekeken dient te worden op schaal van de volledige gemeente. Dit wordt eveneens onderzocht in het kader van de herziening van het GRS. Een opname van deze zone dringt zich bijgevolg niet op.
2) De omgeving van de kerk, gezien de sterke link met de geformuleerde visie op de hoeve Peereboom. Zodoende kunnen	Deze zone werd reeds opgenomen in het gemeentelijk RUP Centrum Noord (d.d. 17/04/2011). De visie van dit RUP is nog niet

de stedenbouwkundige mogelijkheden voor het toekomstig marktplein die volgen uit de visie verankerd worden voor de hele site, als één ruimtelijk geheel. Dit maakt een coherente ontwikkeling beter afdwingbaar in de vergunningsfase. Een integrale visie op het parkeren lijkt hierbij van belang;	achterhaald waardoor een opname van deze zone zich niet opdringt.
3) Het stukje woongebied net ten zuiden van de Heulebeek, i.f.v. het formuleren van ontwikkelingsopties bij een eventuele stopzetting van het landbouwbedrijf Ten Akker. Op zijn minst zou een bouwvrije zone ten opzichte van de beek moeten worden bepaald, maar mogelijk kan hier ook een trage verbinding gerealiseerd worden met de Kezelbergroute;	Deze zone werd reeds opgenomen in het gemeentelijk RUP Centrum Noord (d.d. 17/04/2011). De visie van dit RUP is nog niet achterhaald waardoor een opname van deze zone zich niet opdringt. Mocht zich in de toekomst een andere visie opdringen dan zal deze zone deel uitmaken van een RUP die handelt over de open ruimte.
4) Het opnemen van enkele landbouwpercelen langsheen de Heulebeek, i.f.v. het bouwvrij houden ervan. Dit vormt tevens de logische ruimtelijke vertaling van het overstromingsgevoelige karakter.	Dergelijke visie kan vertaald worden in een RUP die handelt over de open ruimte. Onderhavig RUP handelt over de bebouwde ruimte.

4. De GECORO, 16/04/2018

De startnota van het gemeentelijk RUP Centrum Oost wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Advies	Antwoord
1) Het globale concept en de doelstellingen van het RUP worden ondersteund maar het krachtiger en éénduidiger formuleren van de beleidsdoelstellingen zou de startnota duidelijker maken.	De scopingsnota wordt verder verduidelijkt.
2) De GECORO stelt voor om volgende alternatieven toe te voegen, naast het voorstel 'reconversie met randvoorwaarden' aan de nota m.b.t. de bedrijvenzone in de Korteweg: het 0-alternatief, zijnde de bestaande voorschriften blijven hanteren of de zone herbestemmen naar een zachte bestemming. In het voorstel 'reconversie met randvoorwaarden' dient de berekening van de huidige bezettingsgraad afgewogen te worden tegenover de nieuwe bezettingsgraad.	Er wordt een alternatievenonderzoek aan de scopingsnota toegevoegd. Volgende inrichtingsalternatieven zullen besproken worden: 1) herinrichting naar bedrijvigheid, 2) herinrichting naar wonen, 3) herinrichting naar een gemengde zone met bedrijvigheid en wonen. O.a. zullen hierbij de mogelijke bezettingsgraden tegenover elkaar afgewogen worden.
3) De GECORO vindt het eveneens belangrijk dat er ter hoogte van de kerk de nodige openheid wordt gecreëerd naar de Heulebeek. Een van de unieke elementen van de kerk is de aansluiting op de open ruimte. Via ontwerpend onderzoek kan op deze sterkte ingespeeld worden als verdere ontwikkeling van de omgeving. De integratie van het fietspad naar de Kezelbergroute is een belangrijk aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan. Dit fietspad kan mogelijks	Het openhouden van het zicht vanaf de kerk naar de Heulebeek is cfr. de visie van onderhavig RUP. Verdere detaillering, met o.a. een uitwerking van een visie m.b.t. de Kezelbergroute, zal voortvloeien uit ontwerpend onderzoek die zal gebeuren in het kader van de opmaak van een masterplan volgend op dit RUP.

gekoppeld worden aan de landschappelijke integratie van de dijk.	
4) In het kader van het ruimtelijk rendement is het belangrijk om de mogelijkheden voor de erg diepe percelen in de Hemelhoek met oneven nummer 19 t.e.m. 59 te onderzoeken. Kan hier bijkomende bebouwing met ontsluiting langs bijvoorbeeld de Oosthovelaan overwogen worden? Is de ontwikkeling van een garageweg opportuun?	Dit zal verder onderzocht worden in de scopingsnota.

5. Departement Landbouw en Visserij, 16/05/2018

De startnota van het gemeentelijk RUP Centrum Oost wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Advies	Antwoord
Met de opmaak van onderhavig RUP wenst men de bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften van de twee bestaande BPA's te actualiseren. Ter hoogte van de oostelijke uitloper van de Hemelhoek worden enkele zonevreemde tuinzones in landschappelijk waardevol agrarisch gebied meegenomen waarvan men de bestemming wenst te actualiseren. Deze percelen zijn reeds lange tijd niet meer in landbouwgebruik. **Het Departement Landbouw en Visserij vraagt de startnota aan te vullen met de aanwezige, historisch goedgekeurde verkavelingen.**	De scopingsnota wordt verder aangevuld met een kaart waarop alle niet vervallen verkavelingen zijn aangeduid zodat hier duidelijkheid over ontstaat.
Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Departement Landbouw en Visserij in deze fase te wijzen op een aantal **algemene aandachtspunten**: - Er moeten milderende maatregelen voorzien worden indien professioneel uitgebate landbouwpercelen worden ingenomen; - De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt; - Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden; - Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan zouden voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties. Indien voldoende met bovenstaande opmerkingen rekening wordt gehouden, verleent het Departement Landbouw en Visserij op voorliggende startnota een gunstig advies.	In de scopingsnota zal rekening gehouden worden met de algemene aandachtspunten.

6. Agentschap Wonen Vlaanderen, 16 mei 2018

De startnota van het gemeentelijk RUP Centrum Oost wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Advies	Antwoord
Het Agentschap Wonen Vlaanderen wil het volgende aandachtspunt aanstippen: - Voor de zuidelijke bedrijvensite schept men met dit RUP de mogelijkheid om nog verder uit te breiden. Pas in een nabestemming voorziet men een woonproject. De uitbreiding van deze bedrijvigheid lijkt zowel visueel als inhoudelijk niet combineerbaar met ofwel wonen ofwel met de inrichting van een kwalitatief publiek plein. Naar onze mening gaat het bestuur beter het gesprek aan om de toekomstmogelijkheden van deze bedrijven op een beter geschikte locatie te bespreken.	Er wordt een alternatievenonderzoek aan de scopingsnota toegevoegd. Volgende inrichtingsalternatieven zullen besproken worden: 1) herinrichting naar bedrijvigheid, 2) herinrichting naar wonen, 3) herinrichting naar een gemengde zone met bedrijvigheid en wonen. O.a. zullen hierbij de mogelijke bezettingsgraden tegenover elkaar afgewogen worden.

In onderhavige scopingsnota werden de aanpassingen t.a.v. de startnota in het rood aangeduid. Deze aanpassingen zijn er gekomen naar aanleiding van de adviesvraag, de raadpleging van de bevolking en het participatiemoment.

1.3. Raadpleging van de bevolking

De bevolking werd op de hoogte gebracht van het planningsinitiatief en kon gedurende de periode van zestig dagen eventuele opmerkingen of reacties op het plan overmaken aan de gemeente.

Er kwamen in totaal 2 reacties binnen op het RUP. Deze reacties worden hieronder besproken:

1. Reactie 1, Wilfried Deleu, 23/04/2018

Opmerking / reactie	Antwoord
Persoon woont in de Cardijnlaan 76 en wenst via zijn reactie mee te delen dat hij sinds jaar en dag een stuk grond van de gemeente -ter hoogte van zijn woning- gebruikt. Hij wenst op de hoogte te blijven van de plannen en wenst dit stuk grond aan te kopen.	Een verkoop hypothekeert een mogelijks aantakkingspunt van het nieuw te realiseren voet- en fietspad doorheen het projectgebied. Het privatiseren is bijgevolg niet wenselijk.

2. Reactie 2, Jelley Seys, 16/05/2018

Opmerking / reactie	Antwoord
Persoon woont in de Hemelhoek 53. Op het einde van zijn tuin loopt er een beek. Het grootste deel van het jaar staat er geen water in de beek maar als het een periode regent dan staat er veel water in de beek. Deze winter was het zo erg dat zijn tuin en de tuinen van de buren overstroomden. Persoon vraagt zich af of dit een gekende beek is. De beek zou niet overal onderhouden zijn en is op sommige plaatsen zelfs dichtgemaakt. Persoon vraagt zich af of dit zomaar kan. Naast de bovenstaande problematiek m.b.t. de beek vraagt de persoon zich eveneens af of er een weg zal aangelegd worden op het einde van zijn tuin. Deze weg zou je dan via de Oosthovelaan kunnen bereiken. Persoon wenst dat deze nieuwe weg mee opgenomen wordt in het RUP.	Het betreft geen gekende beek. Deze beek is niet opgenomen in de Vlaamse Hydrografische Atlas en werd eveneens niet gekarteerd op het GRB. De vraag omtrent het voorzien van een weg op het einde van zijn perceel wordt in onderhavig RUP verder onderzocht.

In onderhavige scopingsnota werden de aanpassingen t.a.v. de startnota in het rood aangeduid. Deze aanpassingen zijn er gekomen naar aanleiding van de adviesvraag, de raadpleging van de bevolking en het participatiemoment.

1.4. Opmerkingen in het kader van het participatiemoment

Tijdens het participatiemoment, d.d. 30/03/2018 op het gemeentehuis van Ledegem, werden de volgende reacties genoteerd:

Opmerking / reactie 1	Antwoord
Een participant maakt de bedenking dat de Levrouwhoeve een beschermd monument zou zijn en dat deze hoeve moet behouden blijven gezien zij zeer waardevol is.	Er wordt aan de participant gemeld dat het om een element van het bouwkundig erfgoed gaat en dat de Levrouwhoeve geen beschermd monument betreft. Het is de bedoeling van de startnota om over het al dan niet behoud van het erfgoed een discussie aan te wakkeren onder de lokale bevolking. Op dergelijke wijze kunnen duidelijk onderbouwde keuzes worden gemaakt.

Opmerking / reactie 2	Antwoord
Een andere participant maakt de bedenking hoe de weg er zal uitzien tussen de Levrouwhoeve en de kerk. Zal deze weg dwars doorheen het plein gaan? Wat met de veiligheid indien hier een fiets- en wandelverbinding deze straat zou dwarsen?	Er wordt aan de participant gemeld dat het de bedoeling is om de straat te laten opgaan in het plein waarbij de straat dient te bestaan uit gelijkaardige verhardingsmaterialen zoals het plein. Het is de bedoeling het geheel als een shared space in te richten. De verdere procedure zal uitwijzen hoe deze fietsoversteek veilig zal moeten ingericht worden. Dit zal meer vorm krijgen in een latere fase van het plan en/of bij de vergunningsaanvraag.

Opmerking / reactie 3	Antwoord
Een derde participant tenslotte stelt zich de vraag of bij een eventuele stopzetting van de bedrijvigheid er sowieso een woonproject zal moeten worden ingericht of dat de bedrijvigheid gewoon kan blijven bestaan.	Het is niet de bedoeling van dit plan om mensen te onteigenen of om geen nieuwe bedrijvigheid meer toe te laten. Met onderhavig plan is het wel de bedoeling om de mogelijkheid te creëren dat indien er geen specifieke interesse meer is in bedrijvigheid, er een woonproject kan gerealiseerd worden. Onderhavig plan wenst hier op te anticiperen zodat het planinitiatief reeds op voorhand is genomen en het kader reeds gecreëerd is. Dit geldt ook zo voor de Levrouwhoeve.

In onderhavige scopingsnota werden de aanpassingen t.a.v. de startnota in het rood aangeduid. Deze aanpassingen zijn er gekomen naar aanleiding van de adviesvraag, de raadpleging van de bevolking en het participatiemoment.

2. Initiatiefnemer en opdrachthouder

Initiatiefnemer

Gemeentebestuuur Ledegem
Rollegemstraat 132
8880 Ledegem
Contactpersoon: Eveline Vandenbogaerde
Tel. 056/894.863
Email: eveline.vandenbogaerde@ledegem.be

Opdrachthouder

Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 Kortrijk
Contactpersoon: Koen Vanden Berghe
Tel. 056/905.000
Email: koen.vandenberghe@adoplan.be

3. Beschrijving en verduidelijking van het plan

3.1. Inleiding

3.1.1. Doelstelling

De opdracht bestaat in het opmaken van een RUP ter vervanging van twee bestaande BPA's, zijnde het BPA Oostlaan en het BPA Tuinwijk - Hemelhoek.

Het doel is voornamelijk om de oude strikte indeling in bestemmingszones te wijzigen en om de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren.

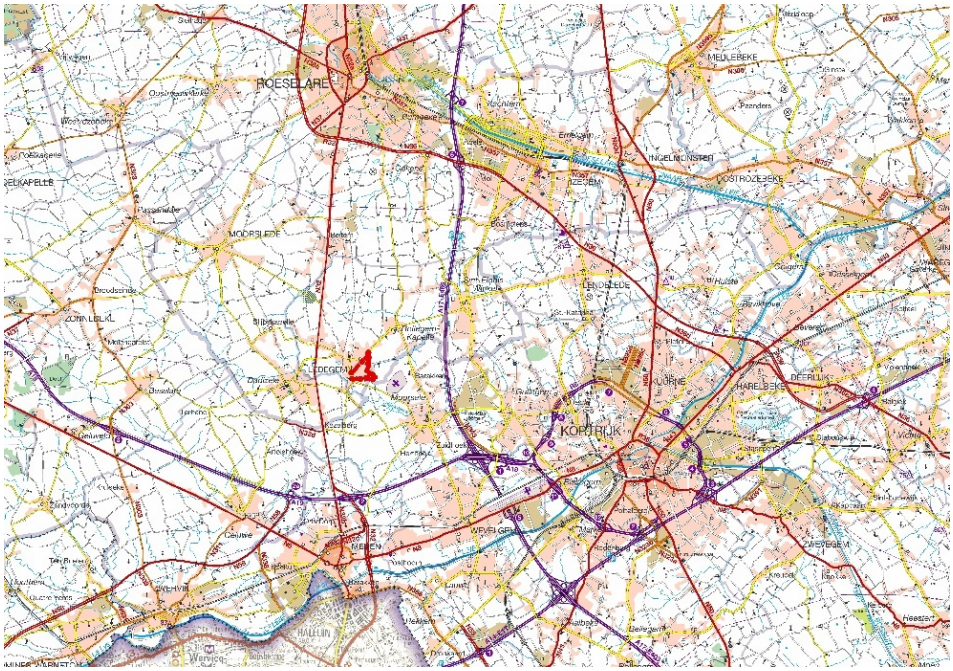
Het RUP moet hieromtrent een visie ontwikkelen en deze juridisch verankeren.

Het RUP vertrekt vanuit drie thema's, zijnde: gebouwen, dynamiek en de relatie met de Heulebeek.

3.1.2. Situering

Macro

Het plangebied is gelegen binnen de West-Vlaamse gemeente Ledegem. Ledegem situeert zich binnen de driehoek gevormd door Roeselare – Kortrijk – Menen. Meer specifiek bevindt de woonkern van Ledegem zich binnen de vierhoek gevormd door de snelweg Kortrijk – Ieper (A19),de snelweg Kortrijk – Brugge (A17), de N32 (Roeselare - Menen) en de N36 (Kortrijk – Roeselare).



Figuur: situering op de topografische kaart – macro

Meso

Op mesoniveau omvat het plangebied het oostelijk deel van de woonkern van Ledegem. Hierbij vinden we op de westgrens van het plangebied de Rollegemstraat die de kern van Ledegem met Rollegem-Kapelle verbindt.

Figuur: situering op de topografische kaart – meso

3.1.3. Afbakening

Het afbakeningsgebied omvat:

- Het BPA Oostlaan (d.d. 20/05/1999);
- Het BPA Tuinwijk-Hemelhoek (d.d. 29/09/1989);
- De oostelijke uitloper van de Hemelhoek.

De perimeter kan in grote lijnen als volgt omschreven worden:

- Noordgrens van het RUP:
  De noordgrens van het RUP komt overeen met de noordgrens van het BPA Oostlaan. De noordgrens bevindt zich t.h.v. de kruising van de Rollegemstraat met de Boomlandstraat;

- Oostgrens van het RUP:
  De oostgrens komt grotendeels overeen met de oostgrens van het BPA Oostlaan en het BPA Tuinwijk-Hemelhoek. Deze oostgrens komt overeen met de rand van de bebouwde woonkern. Grenzend aan de oostzijde van het RUP vinden we aanliggende akker en weilanden;

- Zuidgrens van het RUP:
  De zuidgrens komt overeen met de zuidgrens van het BPA Tuinwijk-Hemelhoek. Grenzend aan de zuidzijde van het RUP vinden we de noordelijke oever van de Heulebeek;

- Westgrens van het RUP:
  De westgrens komt overeen met de westgrens van het BPA Oostlaan en het BPA Tuinwijk – Hemelhoek. De westgrens betreft de as van de Menenstraat + de as van de Rollegemstraat.

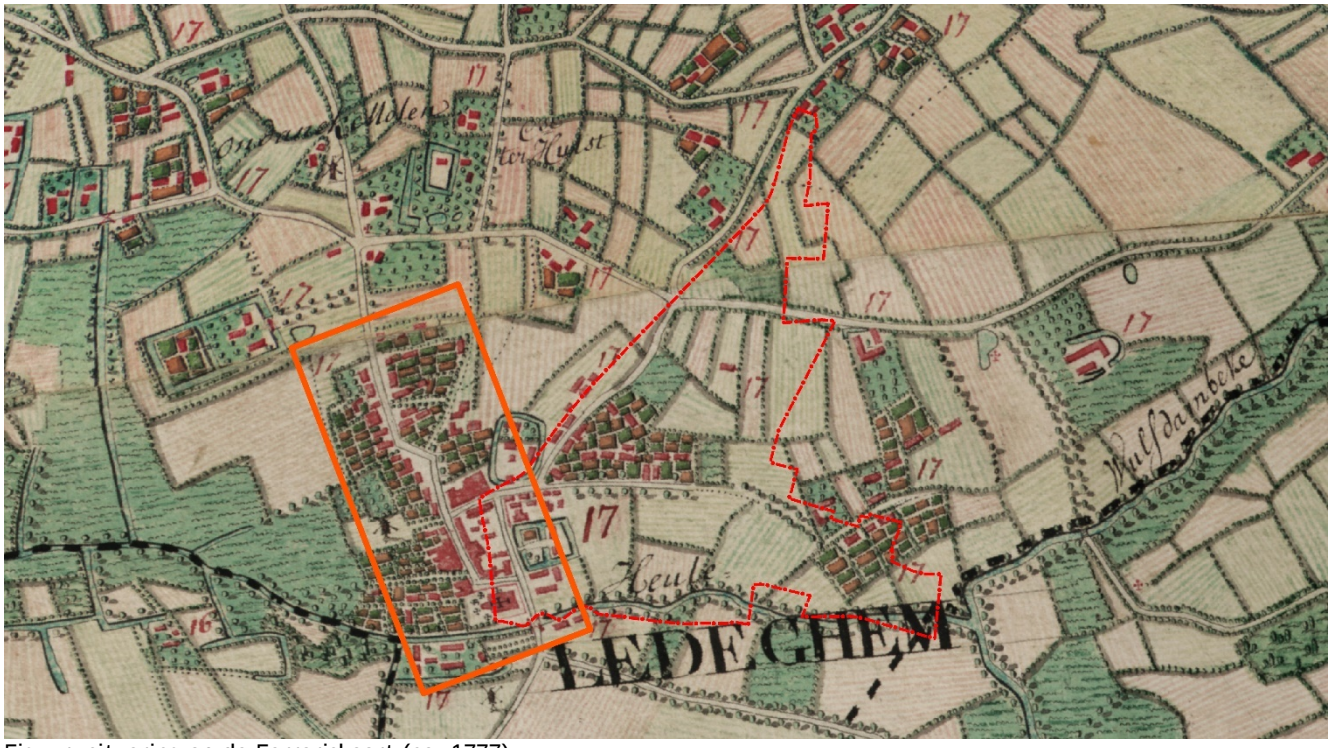
Figuur: afbakening van het plangebied

3.2. Historische context

3.2.1. Ferrariskaart (ca. 1777)

Op de Ferrariskaart valt waar te nemen hoe het dorp ontstaan is.

Het dorp is ontstaan aan de oevers van de Heulebeek. Op de noordelijke oever van de Heulebeek werd een kerk opgericht. Het dorp groeide noordwaarts uit tot een kleine kern (langsheen de huidige Plaats, Stationsstraat). De gronden langsheen de Heulebeek, aan de zuidoostzijde van de Menenstraat / Rollegemstraat bleven ontbebouwd. Op de Ferrariskaart (ca. 1777) is het stratenpatroon reeds gedeelijk aanwezig. Binnen het plangebied van het RUP zijn de de Menenstraat, de Rollegemstraat, de Hemelhoek en de Sint-Eloois-Winkelstraat al duidelijk. Het tracé van deze wegen is tot op heden nagenoeg gelijk gebleven. Naast de dense bebouwing van de dorpskern is er ook bebouwing waar te nemen in de hoek gevormd door de huidige Rollegemstraat en de Sint-Eloois-Winkelstraat en op het einde van de Hemelhoek. Langsheen de Menenstraat vinden we ten tijde van Ferraris een omwalde hoeve terug (huidig bedrijf Renaissance) met een zuidwaarts aangrenzende bebouwing (vermoedelijk eveneens een hoeve).
Het noordelijk deel van het plangebied (de gronden rondheen de Sint-Eloois-Winkelstraat) en het zuidelijk deel van het plangebied (de gronden tussen de Heulebeek en de Hemelhoek) betroffen in hoofdzaak met bomen omzoomde (al dan niet natte) akker- en weilanden.



Figuur: situering op de Ferrariskaart (ca. 1777)

3.2.2. Atlas der buurtwegen (ca. 1841)

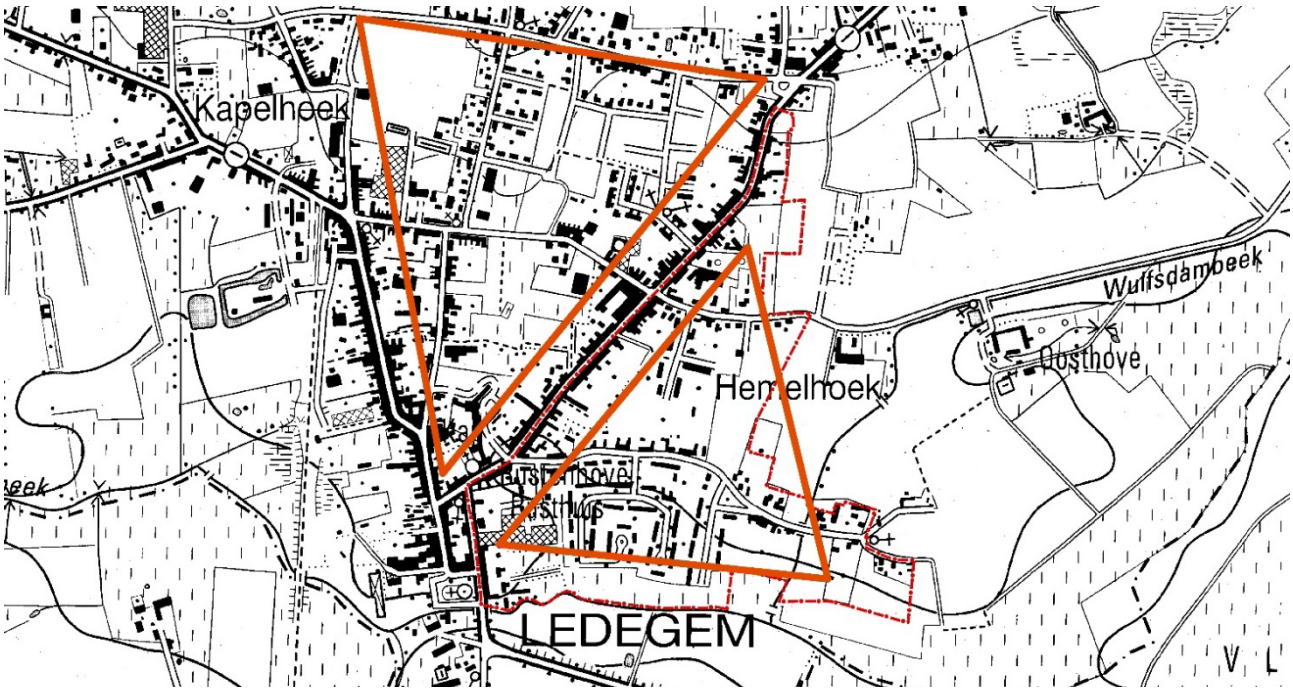
Als we de Atlas der buurtwegen (ca. 1841) met de Ferrariskaart vergelijken valt op hoe de bebouwing langs de twee belangrijkste wegen (Stationsstraat + Rollegemstraat) verder noordwaarts is uitgegroeid. De bebouwing blijft niet langer beperkt tot een compacte kern maar groeit uit tot 2 woonlinten langs de Stationsstraat en de Rollegemstraat. Ook op de kruispunten (bvb. Stationsstraat – Sint-Elooiswinkelstraat) onstaat bebouwing. Hemelhoek als losse korrel groeit niet verder. De tussenliggende bebouwing tussen kern en woongroeperingen blijft open.

Figuur: situering op de Atlas der Buurtwegen (ca. 1841)

3.2.3. Topografische kaart (1972 – 1992)

Als we de Atlas der buurtwegen (ca. 1841) vergelijken met de topografische kaart(1972 - 1992) dan vallen volgende elementen op:

- De Stationsstraat en de Rollegemstraat zijn uitgegroeid als twee centrumstraten met dichte bebouwing en komen samen ter hoogte van de kerk. Het dorp is hierbij volledig in noordelijke richting uitgegroeid. De zuidelijke Heulebeekvallei vormde een barrière voor een zuidelijke ontwikkeling;
- Tussen beide straten is een gemengd woonweefsel ontstaan met woonwijken en gemeenschapsvoorzieningen;
- Ook ten oosten van de Rollegemstraat groeide het dorp uit met een aantal grootschalige woonwijken (Cardijnlaan, Oostlaan, Oosthovelaan). Hierbij werd de korrel hemelhoek geïntegreerd met het dorp van Ledegem.



Figuur: situering op de topografische kaart (ca. 1972 - 1992)

3.2.4. **Bouwkundig erfgoed**

De geschiedenis van het dorp uit zich in een aantal kenmerkende structuren zoals een noordelijk radiaal stratenpatroon en de kerk die zich op de rand van het dorp aan de Heulebeek bevindt. Het duidelijkst zijn echter de gebouwen met een kenmerkende historische waarde. Het zijn relicten van het verleden. Gelet op de groei van de dorpskern vanuit o.a. de Menenstraat, bevinden zich hier de meest kenmerkende gebouwen. Het betreft de Levrouwhoeve, de pastorie en het Peerenboomhuis. De overige elementen situeren zich in de Rollegemstraat en zijn van recentere datum.

Levrouwhoeve (ID 24330)

Vermelding in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

"Levrouwhoeve", ten oosten van de kerk. Historische hoeve aangeduid op de Atlas der Buurtwegen (1844), toen met een meer gesloten bebouwing. Losse, lage bestanddelen rondom een begrint erf; 19de eeuws-uitzicht. Verankerde bakstenen gebouwen onder licht gebogen zadeldaken (mechanische en Vlaamse pannen); deels witgeschilderde muren boven gepikte plinten. Behouden bakstenen en natuurstenen stoepen.

Foto: Levrouwhove, Menenstraat 2

Pastorie (ID 24331)

Vermelding in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Pastorie, blijkens het parochiaal 'liber memorialis' ingewijd in 1905. De Atlas der Buurtwegen (1844) toont op deze plaats een achterin gelegen, gedeeltelijk omwalde site. Alleenstaand neogotisch gebouw in d.m.v. blinde muur en gietijzeren hek omheinde tuin. Gevelrestauratie in 1997-1998.

Foto: Pastorie, Menenstraat 16

Landhuis Het Peereboomhuis (ID 24332)

Vermelding in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Buitengoed "Het Peereboomhuis", zo genoemd naar bewoonster Alice van de Peereboom (1846-1932). Het werd in 1726 gebouwd door Gregorius Berghman (1684-1747), landmeter en schatter, baljuw van Moorslede. Van de straat gescheiden door middel van blinde muur, geritmeerd door middel van rechthoekige casementen en twee korfbogige poorttraveeën. De tuin is deels gereduceerd door industriële uitbreiding in de jaren 1970. Er is nog een oude boomgaard en een aantal grote parkbomen aanwezig.

Foto: Landhuis het Peereboomhuis, Menenstraat 18

Café De Gouden Leeuw (ID 24352)

Vermelding in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Voormalig café "De Gouden leeuw" cf. houten uithangbord, daterend uit 19de eeuw. In de steeg, o.m. twee aansluitende arbeidershuizen uit 19de eeuw.

Foto: Café De Gouden Leeuw, Rollegemstraat 48

Eenheidsbebouwing van arbeiderswoningen (ID 24357)

Vermelding in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Lage eenheidsbebouwing van negen kleine arbeiderswoningen, vermoedelijk uit 20ste eeuw.

Foto: Eenheidsbebouwing van arbeiderswoningen, Rollegemstraat 80-96

Arbeiderswoning (ID 24359)

Vermelding in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Nr. 136. Losstaande "werkmanswoning" n.o.v. van architect C. Vanderhaeghe (Wevelgem), van 1934.

Foto: Arbeiderswoning, Rollegemstraat 136

Wegkapel 1954 (ID 24317)

Vermelding in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Op splitsing gelegen wegkapel beschaduwd door twee jonge lindebomen; van 1954. Vijfzijdig gebouw onder gelijkvormig piramidedak.

Foto: Wegkapel 1954, Hemelhoek zn

3.3. Bestaande toestand

3.3.1. Nederzettingsstructuur

Een ruimtelijke neerslag van de nederzettingsstructuur kan men terugvinden op de bouwhoogtenkaart.

Op basis van de morfologie kan volgend onderscheid gemaakt worden:

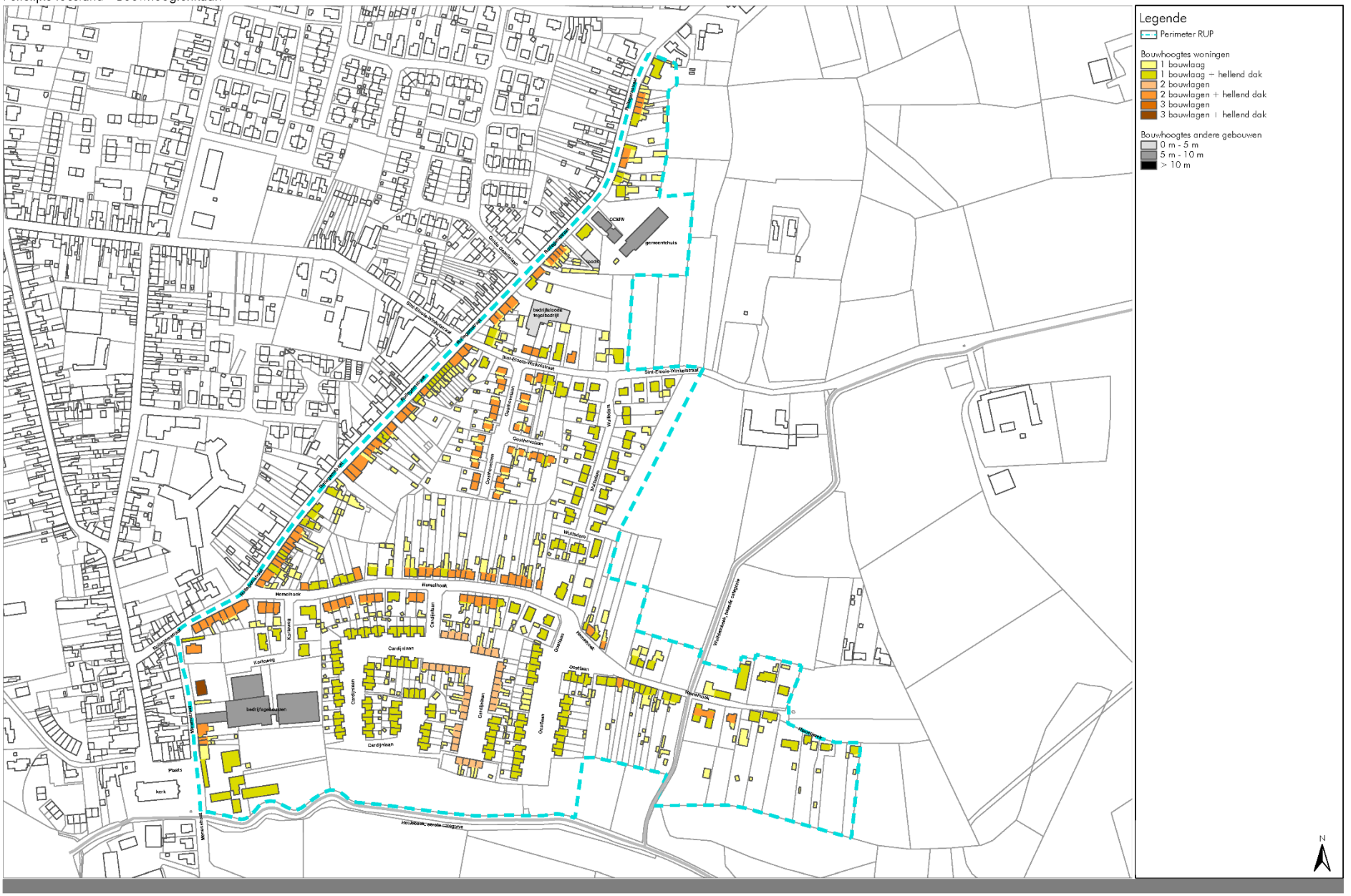
- De Rollegemstraat heeft een hoofdzakelijk gesloten karakter met dikwijls smalle rijwoningen. De bouwhoogte bedraagt hier meestal 2 bouwlagen met een hellend dak. Enkel de arbeiderswoningen (zie bouwkundig erfgoed) zijn lager. De woningen staan hierbij op de rooilijn;
- Hemelhoek betreft eveneens een woonstraat met hoofdzakelijk rijwoningen. Het karakter van de straat is echter anders doordat de rijwoningen meer onderbroken worden door halfopen bebouwing en doordat de woningen niet op de rooilijn gebouwd werden. De bouwhoogte betreft in het begin 2 bouwlagen met een dak en verderop in de straat 1 bouwlaag met een dak;
- De woonwijken berstaan uit recentere bebouwing. Hier wordt gesloten bebouwing afgewisseld met halfopen bebouwing. De woningen staan teruggetrokken van de straat. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met een hellend dak.

Foto: Hogere / geslotenere bebouwing Rollegemstraat Wulfsdam

Foto: openere en lagere bebouwing

RUP 'Centrum Oost' te Ledegem

Feitelijke toestand - Bouwhoogtenkaart



3.3.2. Functies

Algemeen

Een ruimtelijke neerslag van de functies binnen en rondom het plangebied kan men terugvinden op de functiekaart.
In het plangebied domineert de woonfunctie. Langsheen de Rollegemstraat komen enkel commerciële zaken voor doch deze zijn beperkt. In Hemelhoek en de woonwijken komen geen handelszaken voor. Er komen ten hoogste enkele diensten voor (bvb. kapper, dokter,…)
In het plangebied bevinden zich twee clusters van kleinschalige bedrijven.

Twee kleinschalige clusters met bedrijven

Zowel in de Rollegemstraat als op het einde van de Korteweg vinden we telkens een cluster met kleinschalige bedrijven terug.
Het bedrijventerrein in de Rollegemstraat kent een oppervlakte van ongeveer 0,4 ha waarbinnen een tegelbedrijf gevestigd is. Het bedrijfsperceel kent 3 toegangen en is zowel toegankelijk vanaf de Rollegemstraat (1 toegang) als vanaf de Sint-Eloois-Winkelstraat (2 toegangen).
Dit bedrijventerrein is reeds volledig bebouwd en verhard. Vooraan langsheen de Rollegemstraat vinden we een toonzaal met daarboven de bedrijfswoning. Achteraan op deze bedrijfssite vinden we de bedrijfsloodsen. Verder vinden we verspreid op het terrein hoofdzakelijk een opslag in open lucht terug. Eveneens komen -naast de bedrijfswoning langs de Rollegemstraat- nog twee woningen langs de Sint-Eloois-Winkelstraat voor binnen de bedrijfssite.

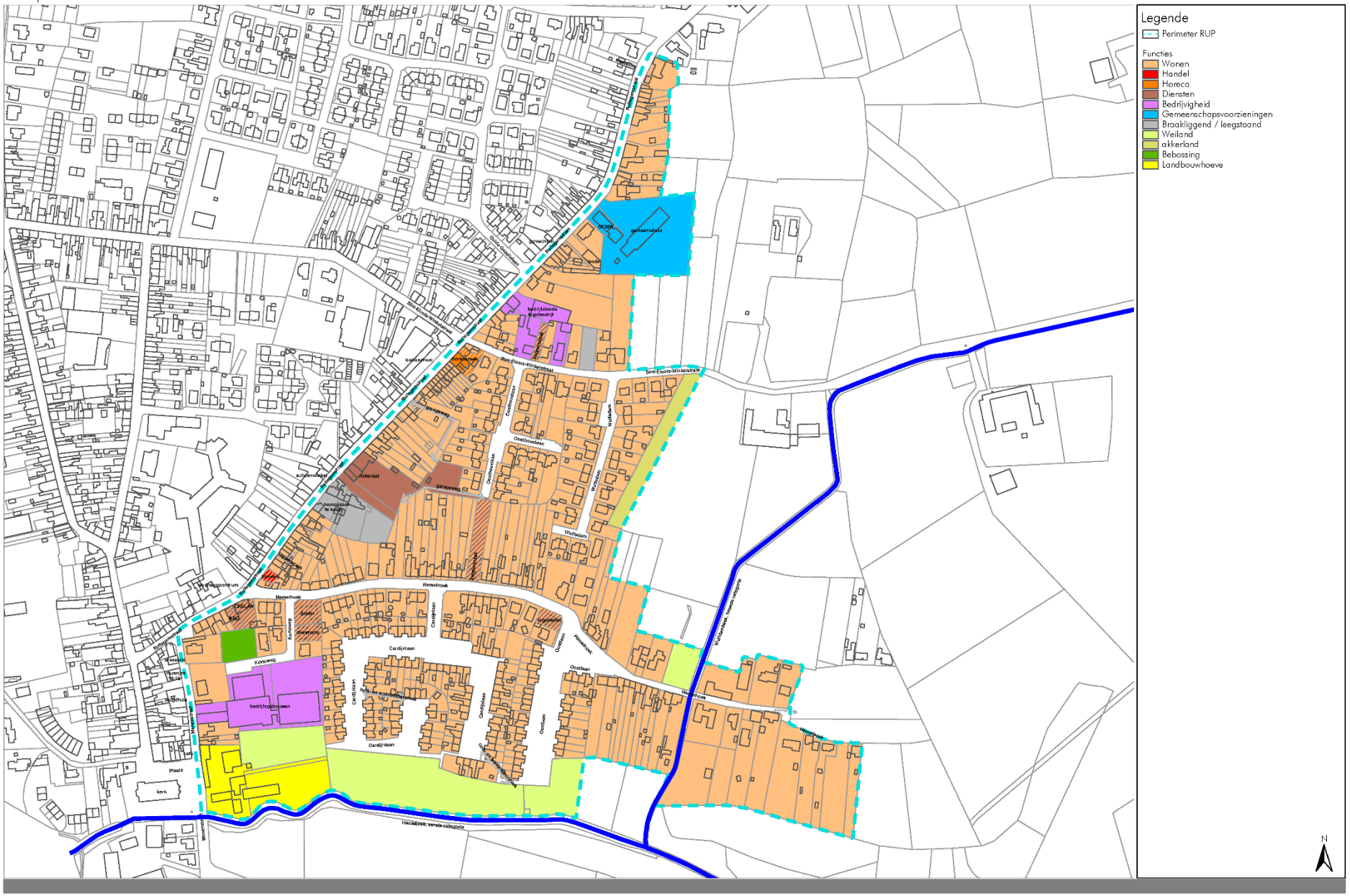
Foto: bedrijventerrein Rollegemstraat

Het bedrijventerrein in de Korteweg kent een oppervlakte van ongeveer 0,95 ha en biedt ruimte aan 3 verschillende bedrijven (Renaissance (binnenhuisinrichting), Pannecoucke (bouwmaterialen) en een bedrijf die de achterste loods huurt i.f.v. opslag). De bedrijfssite is in hoofdzaak bebouwd met ruime bedrijfsloodsen. Iedere loods (3 loodsen in totaal) zijn elk afzonderlijk bereikbaar vanaf de openbare weg. Hierbij zijn de twee achterste loodsen (Pannecoucke en verhuurde opslagloods) bereikbaar vanaf de Korteweg en de loods vooraan (Rennaisance) is bereikbaar vanaf de Menenstraat. Achteraan, langsheen de Korteweg, vinden we binnen het bedrijfsperceel twee ruime groenzones die met gras ingezaaid zijn.

Foto: bedrijventerrein Menenstraat / Korteweg

RUP 'Centrum Oost' te Ledegem

Feitelijke toestand - Functiekaart



3.3.3. Openbare ruimte

Wegenis

De Menenstraat-Rollegemstraat is een weg die aangeduid werd als een lokale verbindingsweg. De functie van deze lokale verbindingsweg is naast het ontsluiten van de woningen ook gericht op de verbinding tussen en de kernen van Ledegem, Rollegem-Kapelle en Sint-Elooiswinkel. De Menenstraat heeft een relatief smal profiel en betreft deels een 1 richtingsstraat. Aanliggend is er aan westzijde parkeermogelijkheid. Ook het profiel van de Rollegemstraat aansluitend op de Menenstraat is smal maar verbreed naarmate men richting het gemeentehuis gaat. In het begin kan slechts langs 1 zijde geparkeerd worden. Verderop is langsparkeren aan beide zijde toegelaten.
De overige wegen betreffen erftoegangswegen, zijnde de Hemelhoek, de Oosthovelaan, de Cardijnlaan, de Oostlaan, de Wulfsdam en de Sint-Eloois-Winkelstraat. In deze wegen geldt tweerichtingsverkeer.
Kenmerkend voor de Cardijnlaan is dat de rooilijnbreedte (rijweg + 'openbare' voortuinen) zeer ruim is. De Cardijnlaan werd eveneens recentelijk volledig heraangelegd.

Trage verbindingen

Langs de wegenis van het plangebied zijn er geen fietspaden of fietssuggestiestroken aangelegd. In het zuidelijk deel van het plangebied vinden we tussen de doodlopende wegen door twee fiets- en wandeldoorsteken (Oostlaan-Cardijnlaan).
De wegen binnen het plangebied zijn voorzien van een voetpad langs weerszijden.

Groenvoorzieningen

Het openbaar domein is slechts beperkt voorzien van groenelementen.
Zo vinden we op de kruising van de Hemelhoek en de Oostlaan een groen plein terug. Doordat het omgeven is door een breed wegprofiel is het weinig functioneel en aantrekkelijk als speelruimte of als ruimte om er te verpozen. Er is eveneens een kleine groenzone ter hoogte van de kruising van de Rollegemstraat en de Menenstraat. Binnen de groenzone t.h.v. de kruising van de Rollegemstraat en de Menenstraat vinden we een monument ter ere van de 90-jaar bevrijding van Ledegem in WO I.
Grenzend aan het zuiden van het plangebied vinden we een belangrijke open ruimte langsheen de Heulebeek (een waterloop van eerste categorie – WL. 28). Deze openruimte langsheen de Heulebeek vloeit oostwaarts over in een uitgestrekt openruimtegebied. Dit gebied kent een grote overstromingsgevoeligheid.

Foto: Groenzone t.h.v. Menenstraat / Rollegemstraat Hemelhoek

Foto: Groen plein t.h.v. Oostlaan / Hemelhoek

Foto: Open ruimte langsheen de Heulebeek plangebied

Foto: Trage verbinding zuidelijk deel

3.4. Juridische context

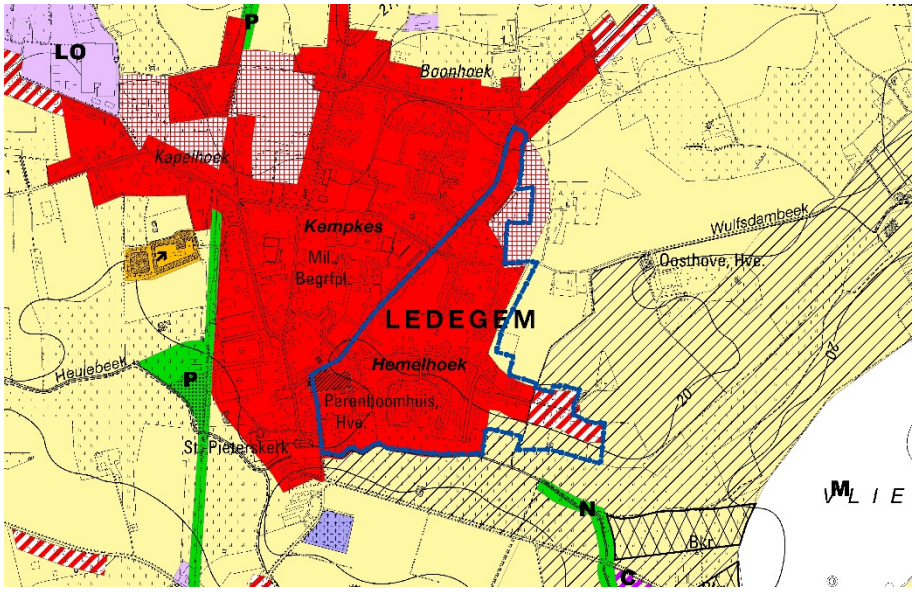
3.4.1. Juridisch kader

Gewestplan

Overeenkomstig het gewestplan Roeselare-Tielt (d.d. 17 december 1979 en wijzigingen) situeert het plangebied zich hoofdzakelijk binnen woongebied.

Naast de ligging binnen woongebied bevindt het plangebied zich eveneens gedeeltelijk binnen:

- een woongebied met landelijk karakter;
- een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde;
- een landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- een agrarisch gebied;
- een woonuitbreidingsgebied.



Figuur: Situering op het gewestplan

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er bevinden zich geen gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen binnen het plangebied.

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er bevinden zich geen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen binnen het plangebied.

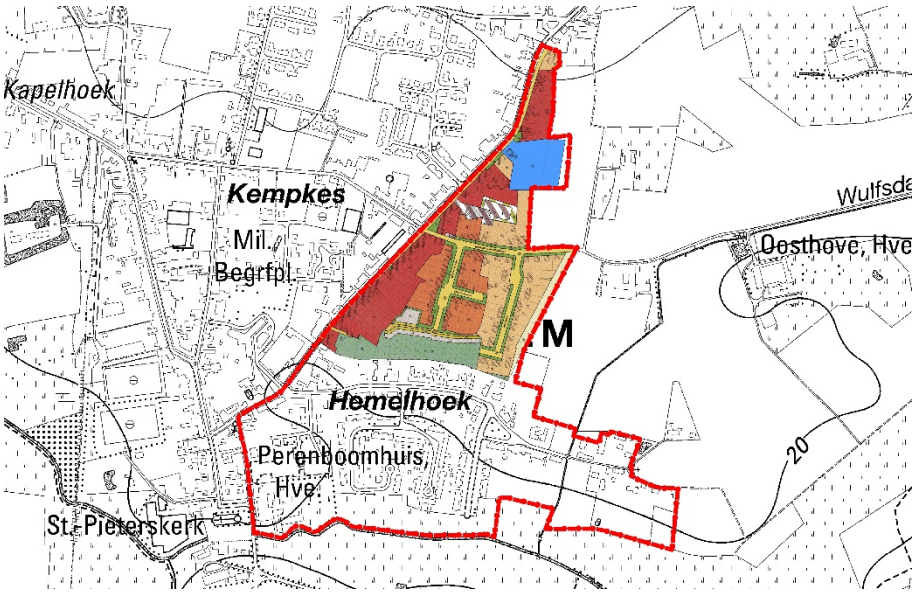
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er bevinden zich geen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen binnen het plangebied.

Bijzondere Plannen van Aanleg

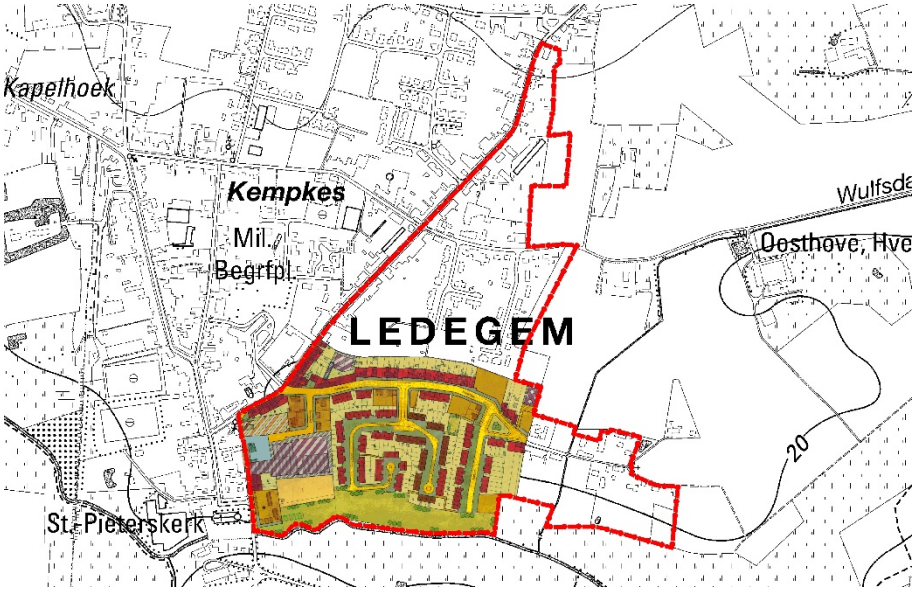
Binnen het plangebied komen er twee BPA's voor. Enerzijds hebben we het BPA Oostlaan (d.d. 20/05/1999) en anderzijds hebben we het BPA Tuinwijk – Hemelhoek (d.d. 29/09/1989).

Het BPA Oostlaan omvat het noordelijk deel van het plangebied. Meer specifiek betreft het de zone ten noorden van de woningen langsheen de Hemelhoek.



Figuur: Situering op het BPA Oostlaan

Het BPA Tuinwijk-Hemelhoek omvat het zuidelijk deel van het plangebied. Meer specifiek betreft het de zone met de woningen langsheen de Hemelhoek en alles hier ten zuiden van. Oostwaarts loopt dit BPA ongeveer tot aan de kruising van de Oostlaan met de Hemelhoek.



Figuur: Situering op het BPA Tuinwijk-Hemelhoek

Onroerenderfgoeddecreet

Beschermd erfgoed

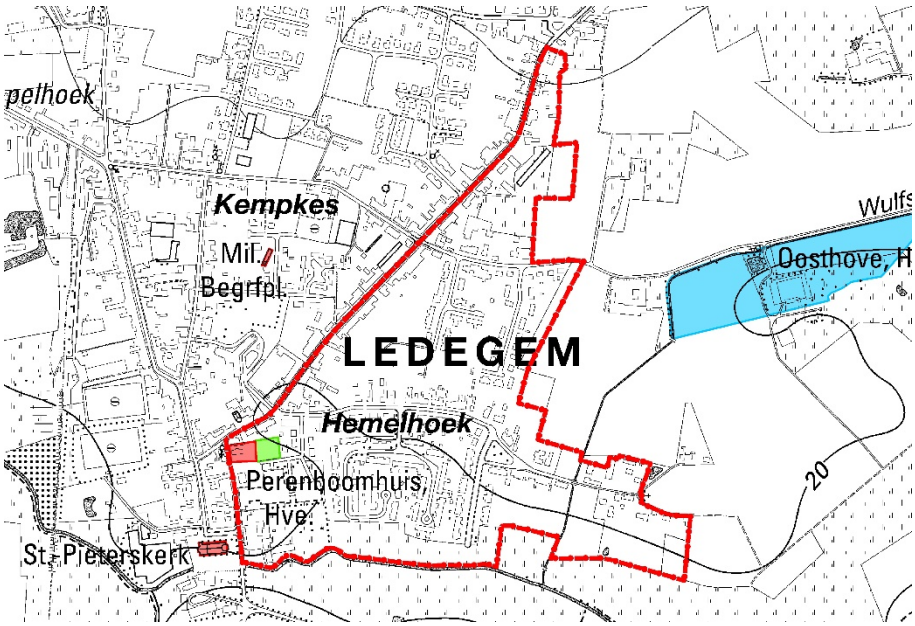
Binnen het plangebied komt er een beschermd cultuurhistorisch landschap voor, zijnde het beschermd cultuurhistorisch landschap ‘Landhuis Het Peereboomhuis: tuin’ in de Menenstraat 18.

Grenzend aan het plangebied vinden we en beschermd monument terug, zijnde de ‘Parochiekerk Sint-Petrus’ met als adres ‘Plaats 5’.

Verder komen er binnen -of grenzend aan- het plangebied geen archeologische sites, stads- en dorpsgezichten noch overgangszones voor.

Het plangebied ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot cultuurhistorische landschappen, archeologische sites, stads- en dorpsgezichten of overgangszones.

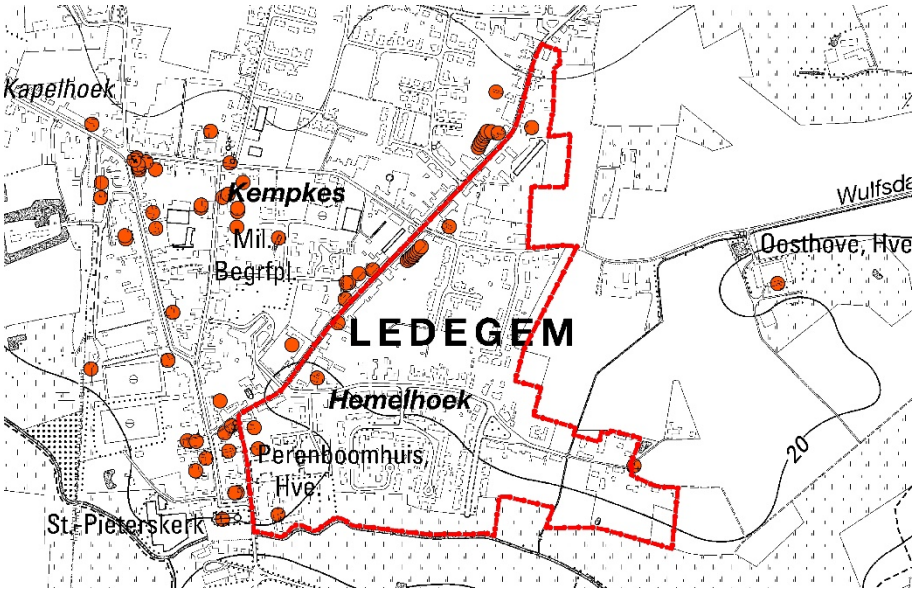
Verder vinden we nog op ongeveer 150m ten oosten van het plangebied het beschermd dorpsgezicht ‘Hoeve Oosthove: omgeving’ terug.



Figuur: Situering t.a.v. beschermd erfgoed

Vastgesteld erfgoed

Binnen en grenzend aan het plangebied bevinden er zich verschillende elementen uit de vastgestelde inventarissen, meer bepaald relicten bouwkundig erfgoed, deze werden besproken onder hoofdstuk 3.2.4.

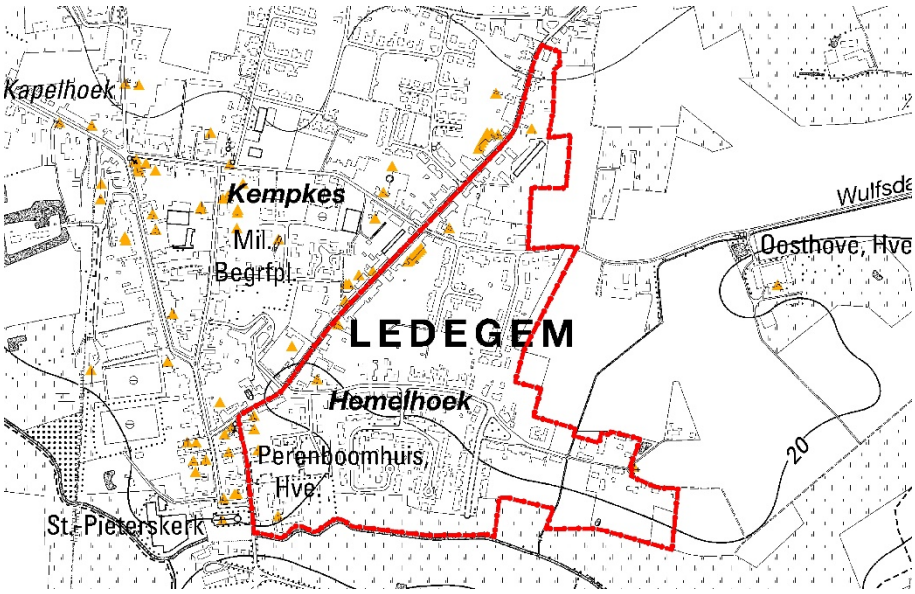


Figuur: Situering t.a.v. vastgesteld erfgoed

Wetenschappelijk erfgoed

Binnen en grenzend aan het plangebied bevinden er zich verschillende elementen uit de wetenschappelijke inventarissen.

Nagenoeg al deze elementen zijn opgenomen binnen de vastgestelde inventaris, op één uitzondering na, het betreft een element uit de inventaris bouwkundig erfgoed, meer bepaald ‘Dubbelhuis’ (ID 24350) in de Rollegemstraat nr. 2. De woning is reeds gesloopt.



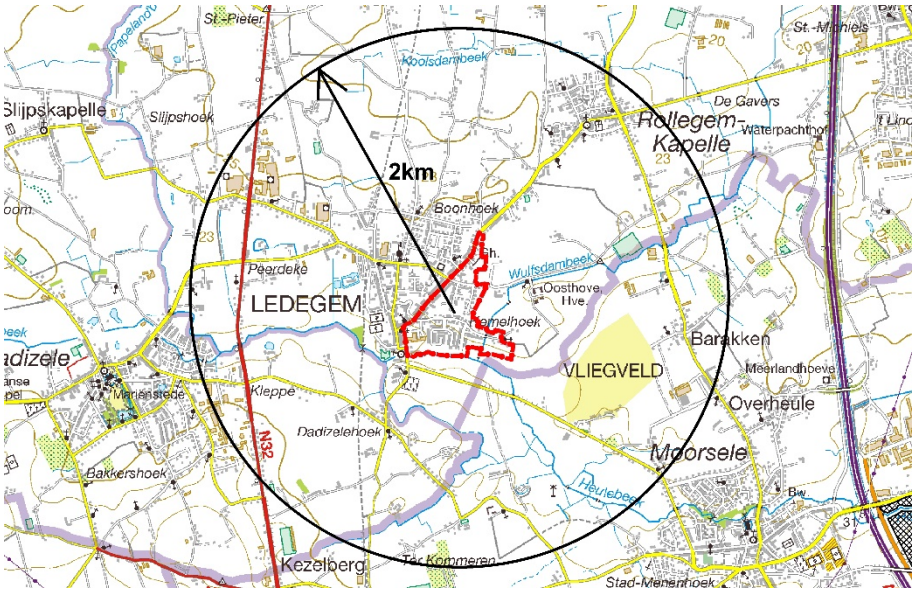
Figuur: Situering t.a.v. wetenschappelijk erfgoed

Natuurdecreet

Situering t.a.v. VEN-gebieden

Binnen een straal van 2 km komen er geen VEN gebieden voor.

Het meest nabije VEN-gebied bevindt zich op ongeveer 3km ten zuidoosten van het plangebied en betreft het natuurverwevingsgebied 'Bergelen' (d.d. 28/02/2006)



Figuur: Situering t.a.v. VEN-gebieden

Situering t.a.v. natuur- en bosreservaten

Binnen een straal van 2km komen er geen natuur- noch bosreservaten voor.

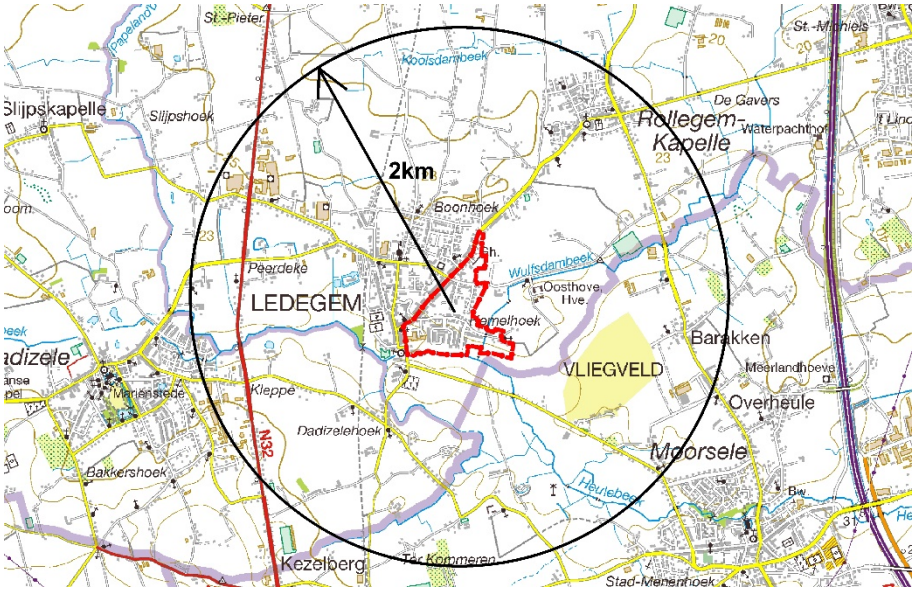
Het meest nabije natuurreservaat situeert zich op meer dan 17km ten zuidoosten t.a.v. het plangebied, zijnde het erkend natuurreservaat 'De Vaarttaluds' in beheer van Natuurpunt beheer vzw.

Figuur: Situering t.a.v. natuur- en bosreservaten

Situering t.a.v. vogel- en habitatrichtlijngebieden

Binnen een straal van 2km komen geen vogel- noch habitatrichtlijngebieden voor.

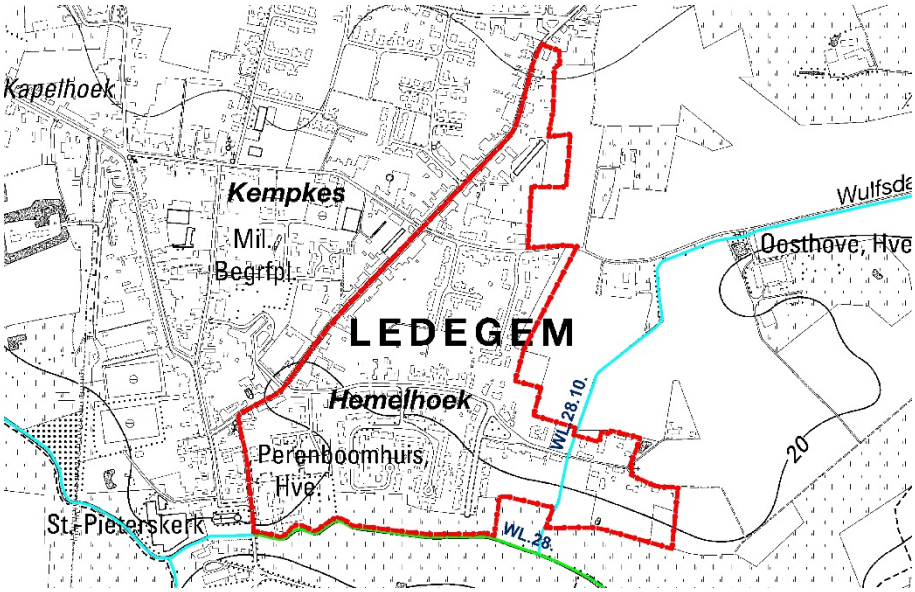
Het meest nabije habitatrichtlijngebied bevindt zich op ongeveer 8,5km ten westen van het plangebied, zijnde het habitatrichtlijngebied 'Westvlaams Heuvelland'.



Figuur: Situering t.a.v. vogel- en habitatrichtlijngebieden

Vlaamse Hydrografische atlas

Doorheen het oostelijk deel van het plangebied loopt van noord naar zuid een waterloop van tweede categorie, zijnde de Wulfdambeek (WL.28.10). Zuidwaarts grenzend aan het plangebied loopt een waterloop van eerste categorie, zijnde de Heulebeek (WL.28).



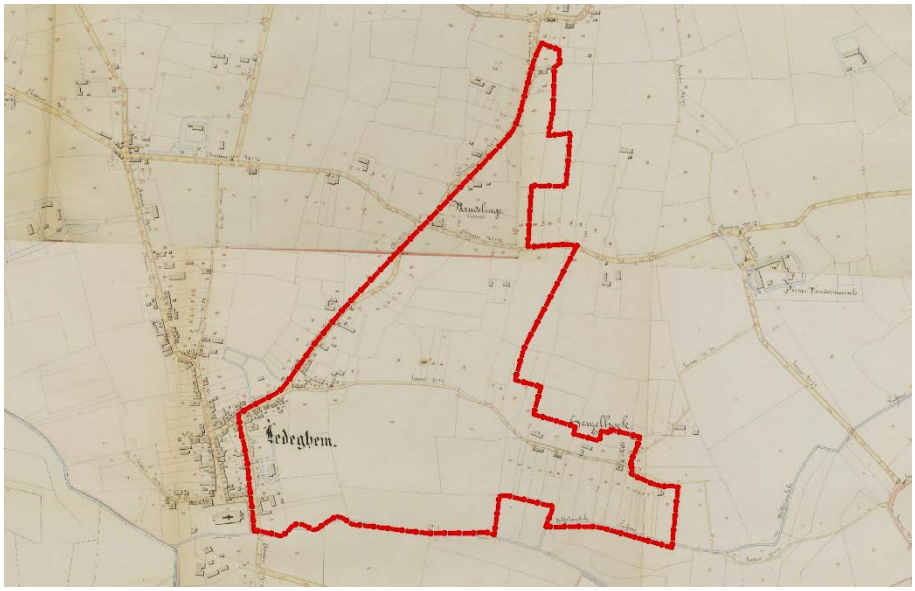
Figuur: Situering t.a.v. de Vlaamse Hydrografische Atlas

Atlas der buurtwegen

De Rollegemstraat, de weg grenzend in het westen aan het plangebied, komt in de atlas der buurtwegen voor als buurtweg nr. 2. In het zuidwesten grenst aan het plangebied de Menenstraat die in de atlas er buurtwegen voorkomt als buurtweg nr. 10.

Binnen het plangebied zelf vinden we verder nog de volgende buurt- en voetwegen:

- De Sint-Eloois-Winkelstraat: buurtweg nr. 12;
- Hemelhoek: voetweg nr. 32.



Figuur: Situering t.a.v. de Atlas der Buurtwegen

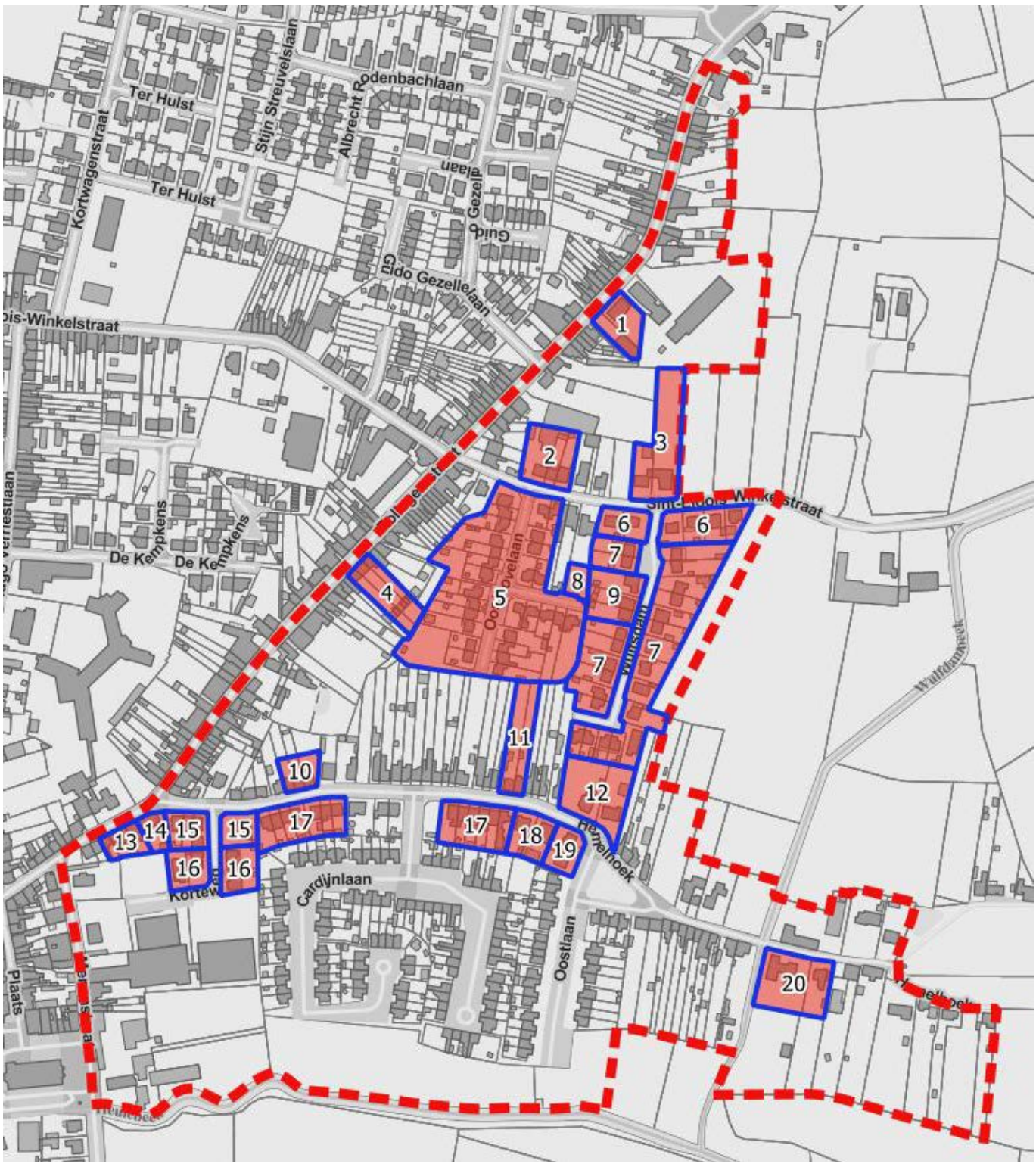
Rooilijnplannen

Binnen het plangebied zijn er geen rooilijnplannen gekend.

Verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied vinden we van noord naar zuid de volgende goedgekeurd niet vervallen verkavelingen:

1	Rollegemstraat 128	Verkaveling: V/103/1 - Dekemele Jerome – Rollegemstraat
2	Sint-Eloois-Winkelstaat 89, 91 en 93	Verkaveling: V/91/1 - Soenen Flavie - Sint-Eloois-Winkelstraat
3	Sint-Eloois-Winkelstaat 101 en 101A	Verkaveling: V/96/1 - Vandecnocke Gerard - Sint-Eloois-Winkelstraat
4	Rollegemstraat 70, 70A en 70B	Verkaveling: V/228/1 - Vandewalle - Rollegemstraat
5	Sint-Eloois-Winkelstaat 88 en 90 + Oosthovelaan 2 t.e.m. 29	Verkaveling: V/52/1 - H.M.B. – Oostlaan + Verkaveling: V/52/2 - Vandermeersch - Oosthovelaan
6	Sint-Eloois-Winkelstaat 98, 100, 102, 104, 106 en 108	Verkaveling: V/108/1 - NV Huyzentruyt - Sint-Eloois-Winkelstraat
7	Wulfsdam 1 t.e.m. 24 m.u.v. 21A, 21B en 22	Verkaveling: V/12/1 - NV Huyzentruyts Immobiliënkantoor - Wulfsdam
8	Oosthovelaan (perceel 241G3)	**Verkaveling: V/207/1 - Parmentier Maurice - Oosthovelaan**
9	Wulfsdam 21A, 21B en 22	Verkaveling: V/199/1 - Destrooper S - Wulfsdam
10	Hemelhoek 13B, 13C en 13D	Verkaveling: V/224/1 - HDI Huyzentruyt Development & Investments – Hemelhoek + Verkaveling: V/224/2 - Vandromme Bram – Hemelhoek
11	Hemelhoek 49 en 51	Verkaveling: V/74/1 - Destrooper - Hemelhoek
12	Hemelhoek 61 en 63	Verkaveling: V/13/1 - Deboodt Willy – Hemelhoek+ Verkaveling: V/13/2 - Deboodt Willy – Hemelhoek
13	Rollegemstraat 4, 6, 8 en 10	Verkaveling: V/86/1 - Berghman Edouard - Rollegemstraat-Hemelhoek
14	Rollegemstraat 12	Verkaveling: V/101/1 - Corneillie André – Rollegemstraat
15	Hemelhoek 2, 4, 10 en Korteweg 2	Verkaveling: V/81/1 - Bonnevie Denise – Hemelhoek + Verkaveling: V/81/2 - Lannoy Guido – Hemelhoek
16	Korteweg 1, 3, 4 en 6	Verkaveling: V/104/1 - W.I.H. – Hemelhoek
17	Hemelhoek 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 + Hemelhoek 36, 38, 40, 42 en 46	Verkaveling: V/76/1 - De Patoul - Hemelhoek
18	Hemelhoek 48 en 50	Verkaveling: V/78/1 - De Patoul - Hemelhoek
19	Oostlaan 39 en 41	Verkaveling: V/110/1 - Destrooper Jos - Oostlaan-Hemelhoek
20	Hemelhoek 76 en 80	Verkaveling: V/188/1 - Vanderhaeghe Willy - Hemelhoek



Figuur: situering van de van toepassing zijnde verkavelingen binnen het plangebied

3.5. Waterbeheersingswerken Heulebeek

De Heulebeek 1ste categorie loopt door heel wat woonkernen met een groot risico op kritieke overstromingen te Moorsele, Heule en Ledegem. Deze waterloop grenst zuidwaarts aan het plangebied. Begin maart 2012 waren er ter hoogte van Heule en Ledegem dergelijke kritieke overstromingen.

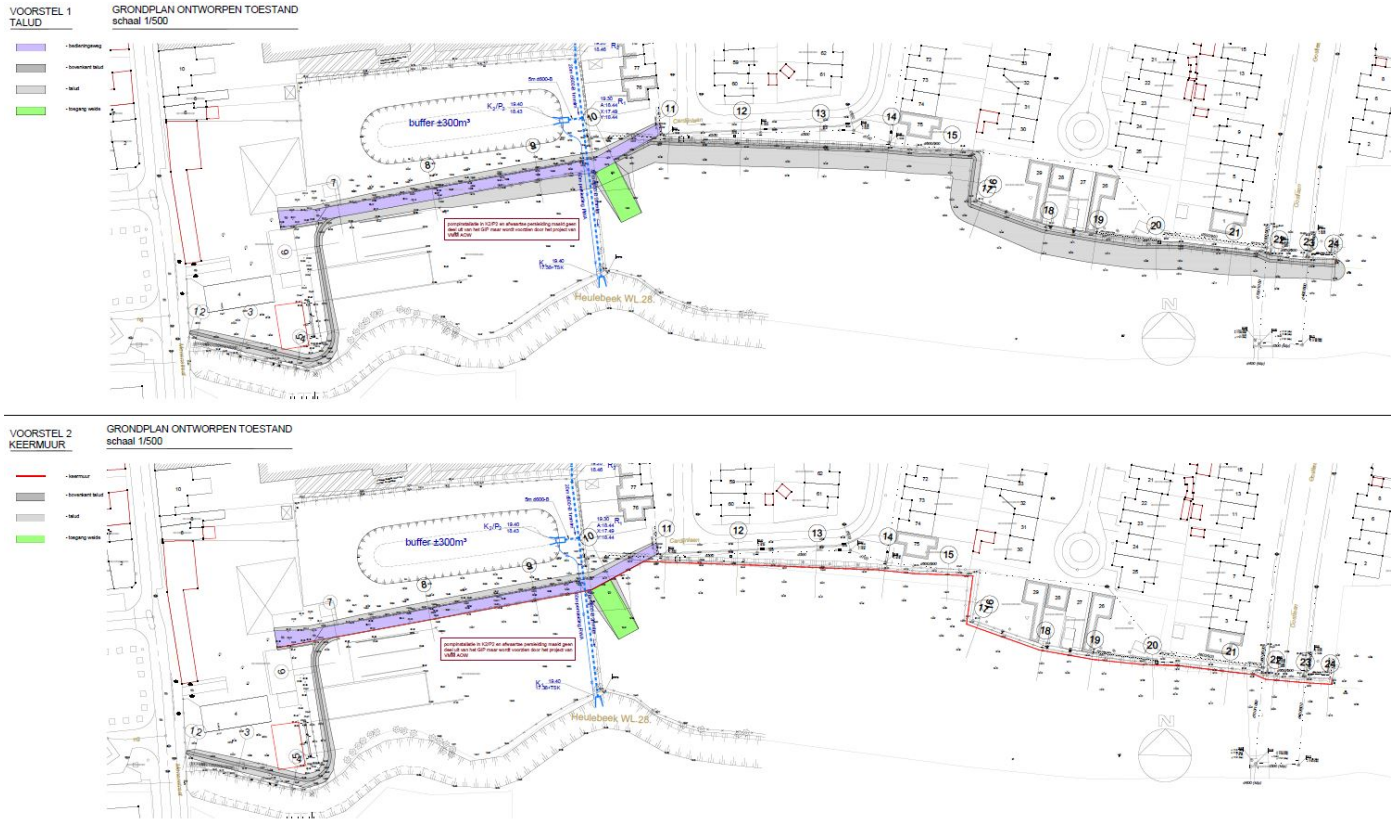
De VMM treft volgende maatregelen ter bescherming van verdere wateroverlast:

- Doorstroming verbeteren ter hoogte van Heule;
- Indijking van de woonkern Ledegem;
- Aanleg van een bypass zodat er in het benedenstroomse gedeelte en versnelde afvoer kan gegarandeerd worden.

Betreffende de indijking ter hoogte van de woonkern van Ledegem werden er door het studiebureau Demey 2 voorstellen verder uitgewerkt (d.d. 28/03/19):

- In het eerste voorstel wordt een talud aangelegd;
- Het tweede voorstel gaat uit van een keermuur.

Verder onderzoek zal uitwijzen welk scenario de voorkeur geniet. Beide voorstellen voorzien in een bufferbekken van ca. 300m³. Deze waterbuffer zal worden voorzien noordwaarts van de Heulebeek, tussen de Menenstraat en de Cardijnlaan.



Figuur: waterbeheersingswerken Heulebeek: voorstellen dijk / keermuur t.h.v. in het zuidelijk deel van het plangebied

3.6. Ruimtelijke vraagstukken

3.6.1. Achterhaalde visie in de van toepassing zijnde BPA's

De vigerende BPA's, BPA 'Oostlaan' (goedgekeurd bij ministerieel besluit op 20/05/1999) en het BPA 'Tuinwijk-Hemelhoek' (goedgekeurd bij ministerieel besluit op 29/09/1989), leggen de bestemmingen zeer gedetailleerd vast. De bestemmingen werden hoofdzakelijk vastgelegd rekening houdende met de toenmalige functies, percelering en indelingen van de individuele percelen. De desbetreffende BPA's zijn ondertussen bijna 20 en 30 jaar oud. Door hun strikte indeling zijn ze niet meer aangepast aan de huidige manier van bouwen en wonen. Hierdoor ontstaat de nood om de voorschriften te actualiseren en aan te passen aan nieuwe ruimtelijke inzichten.

3.6.2. Toekomstperspectief m.b.t. de bestaande bedrijvensites

Binnen het plangebied vinden we twee bedrijvensites terug. Enerzijds hebben we de bedrijfssite in de Rollegemstraat (tegelbedrijf - 0,4 ha) en anderzijds hebben we de bedrijfssite in de Korteweg (binnenhuisinrichting, bouwmaterialen en opslag - 0,95 ha). M.b.t. deze bedrijvensites binnen het plangebied rijzen de volgende ruimtelijke vraagstukken op:

- Wat zijn de ruimtevragen en hoe is een verdere bedrijfsvoering hier mogelijk?;
- Welke nabestemmingen zijn wenselijk?

3.6.3. Relatie van de dorpskern tot de Heulebeek

De ligging van de dorpskern aan de Heulebeek is een kwaliteit die momenteel onderbenut is in de dorpskern. De Heulebeek wordt weggestopt achter tuinen of wordt ingebuisd (bvb. onder parking kerk). De Heulebeek wordt voornamelijk als een bedreiging beschouwd (overstromingen). Nochtans is het ontstaan van het dorp aan de Heulebeek kenmerkend voor het dorp. Hierbij groeide de bebouwing ten noorden verder uit waarbij de zuidelijke vallei grotendeels onbebouwd bleef. Hierdoor reikt de open ruimte tot aan de kerk. De Levrouwhoeve neemt hierbij een bijzondere plaats in omdat ze de schakel vormt tussen het achterliggende overstromingsgebied en het plein t.h.v. de kerk. Er wordt ontwerpend onderzoek ingezet op deze plek om de relatie van de dorpskern met de Heulebeek te optimaliseren.

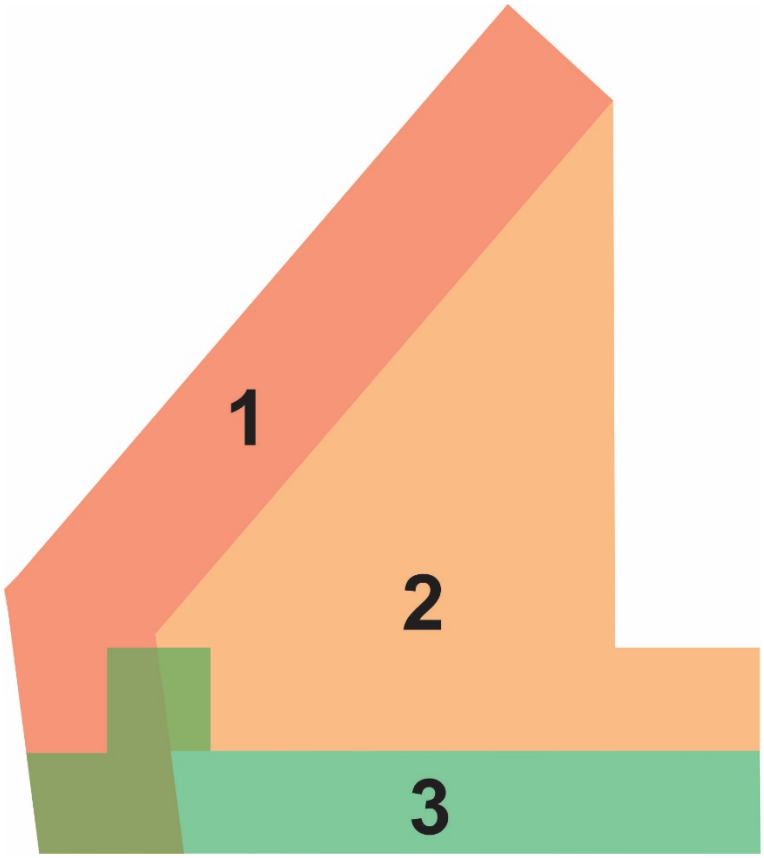
3.7. Algemene visie

Ledegem is ontstaan ter hoogte van de overgang over de Heulebeek. Hier bevindt zich nog steeds de bebouwing die het dorp kenmerken met name de kerk, de Levrouwhoeve, de pastorie en het Peereboomhuis. De overzijde van de beekvallei bleef grotendeels onbebouwd. Hierdoor is de kern atypisch uitgegroeid. De groei vond in eerste instantie plaats langs de Stationsstraat en Rollegemstraat / Menenstraat. In een latere fase kwamen er de grote woonlobben bij met name tussen Stationsstraat en Rollegemstraat en ten oosten van de Rollegemstraat / Menenstraat.

De visie gaat uit van het versterken en accentueren van de drie gehelen binnen het plangebied met een eigen karakter.

Het gaat hierbij om:

- De Menenstraat / Rollegemstraat (1);
- De woonlob (2);
- De Heulebeekvallei met de Levrouwhoeve (projectzone) (3).



Figuur: schematische voorstelling van het plangebied

De Rollegemstraat/Menenstraat moet, samen met de Stationsstraat, geaccentueerd worden als een centrale as binnen de dorpskern. Dit moet zich uiten in:

- Het toelaten van een dense bebouwing zonder dat dit ten koste gaat van de woonkwaliteit en zonder dat hierbij de draagkracht overschreden wordt;
- De randvoorwaarden in het RUP moeten toelaten dat handelszaken, diensten e.d.m. zich er gemakkelijke moeten kunnen vestigen en/of verder ontwikkelen. Er moet een aantrekkelijk klimaat ontstaan voor een levendige buurt;
- Het openbaar domein moet aantrekkelijk zijn en moet bijdragen tot een kwalitatieve woon- en winkelomgeving.

In de woonlob ten oosten van de Rollegemstraat / Menenstraat primeert het residentiële karakter. Het verdichten van het woonweefsel is mogelijk en dient met respect voor de woonkwaliteit te gebeuren. De nadruk ligt hierbij op de woonkwaliteit en minder op de functieverweving.

Voor de zone van de kern, Levrouwhoeve, de zuidelijke bedrijvensite (= projectzone) en de Heulebeekvallei wordt ontwerpend onderzoek ingezet om de randvoorwaarden van ontwikkeling vast leggen. Hierbij is de doelstelling om tot een kernversterking te komen door verdichting waarbij de historische context geaccentueerd wordt. Een gefaseerde ontwikkeling moet hierbij mogelijk zijn. De vallei is hierbij cruciaal i.f.v het waterbergend vermogen. Er dient eveneens een sterkere relatie uitgebouwd te worden in lengterichting van de Heulebeek en dit tussen de kerk met het plein richting de woonwijken rond de Cardijnlaan en de Oostlaan.

Binnen het plangebied kunnen bijgevolg drie zones onderscheiden worden zoals op bovenstaande figuur aangeduid.

Het betreffen de volgende zones:

- zone 1: de bebouwing rond de Rollegemstraat / Menenstraat als ruggengraat van de dorpskern (wordt verder besproken onder hoofdstuk '4.7: Inrichtingsprincipes');
- zone 2: de residentiele woonlob (wordt eveneens verder besproken onder hoofdstuk '4.7: Inrichtingsprincipes');
- zone 3: de groene vallei rond de Heulebeek + Levrouwhoeve -= projectzone- (wordt verder besproken onder hoofdstuk '4.8: Visie m.b.t. de Heulebeekvallei en de projectzone').

3.8. Inrichtingsprincipes

Voor de eerste twee zones (zone 1: bebouwing rond de Rollegemstraat / Menenstraat en zone 2: de residentiele woonlob) worden inrichtingsprincipes geformuleerd die door vertaald zullen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

Inrichtingsprincipes bebouwing Rollegemstraat / Menenstraat

Gezien de historische groei van de Rollegemstraat / Menenstraat is het wenselijk dat deze as verder ontwikkeld wordt als de ruggengraat van de dorpskern. Hierdoor worden soepele voorwaarden gesteld naar bebouwing.

Typologie

De Rollegemstraat en de Menenstraat kennen een hoofdzakelijk gesloten karakter. Om de Rollegemstraat / Menenstraat als centrale as te accentueren wordt gestreefd naar gesloten bebouwing. Halfopen bebouwing is enkel mogelijk als afwerking van rijwoningen.

Bouwhoogte

Op de morfologiekaart kan afgelezen worden dat de bouwhoogtes zich beperken tot twee bouwlagen en een hellend dak. Gelet op de kleinschaligheid van het dorp en het beperkte straatprofiel van de Menenstraat en het grootste deel van de Rollegemstraat is het niet wenselijk hoge bebouwing te voorzien. De bouwhoogte wordt beperkt tot 2 bouwlagen met een dakvolume. Het dakvolume kan een hellend dak zijn of een teruggetrokken volume.

Rooilijn

Gelijkaardig aan de bestaande toestand wordt voorgesteld om binnen deze zone te bouwen op de rooilijn. De bebouwing op de rooilijn accentueert de centrumstraat.

Meergezinswoningen

Meergezinswoningen langs een straat (in tegenstelling tot langs een plein of langs een publieke ruimte) biedt zelden een meerwaarde voor de omgeving. Er wordt een zeer hoge densiteit gecreëerd en een dikwijls volledige verharding van het terrein zonder meerwaarde voor het straatbeeld. Meergezinswoningen worden hier niet onmogelijk gemaakt maar de ruimtelijke draagkracht mag niet overschreden worden. Door de bouwhoogte te beperken en door een parkeernorm op te leggen, zullen kleinere percelen niet interessant zijn voor het realiseren van meergezinswoningen. Op grotere percelen of via samenvoeging van percelen ontstaat meer ruimte om kwalitatieve projecten te realiseren.

Functies

Gezien Ledegem geselecteerd is als hoofddorp en rekening houdende met de visie om de Rollegemstraat / Menenstraat als centrumstraat te accentueren, wordt een diversiteit aan functies toegelaten zodoende de handelsstructuur van Ledegem te versterken. Centrumfuncties worden toegelaten ongeacht het om een hoofdbestemming of nevenbestemming gaat. De voorschriften inzake het bouwen moeten toelaten dat functies niet belemmerd worden in ontwikkeling.

Noordelijke kleinschalige bedrijvensite

Het tegelbedrijf omvat een oppervlakte van ongeveer 0,4ha. Binnen het van toepassing zijnde BPA is hiervan slechts een beperkte zone effectief bestemd als een zone voor bedrijvigheid.

Het is wenselijk om voor het bestaande bedrijf het van toepassing zijnde BPA aan te passen aan de huidige feitelijke toestand zodat het bedrijf in de toekomst verder kan blijven evolueren en evt. stedenbouwkundige vergunningen aanvragen.

Het bedrijf geeft aan dat het bedrijf de uitbreidingszone die in het van toepassing zijnde BPA werd ingetekend, nooit zal kunnen verwerven. Bijgevolg is het van belang dat het bedrijf zijn uitbreidingsmogelijkheden krijgt op de reeds in eigendom zijnde gronden, zijnde richting de Sint-Eloois-Winkelstraat. Op dergelijke wijze kan het bedrijf compact uitbreiden zonder dat hiervoor bijkomende open ruimte dient te worden aangesneden.

Gezien de ligging binnen een woonzone is het van belang dat de bedrijfsactiviteiten afgeschermd worden ten aanzien van de omliggende woonzone. Dit kan door middel van een beperkte groeninbuffering.

Door de ligging binnen de dorpskern moet het bij een eventuele stopzetting van de bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn om de zone in te zetten in functie van een woonproject. De stedenbouwkundige voorschriften moeten dit toelaten zonder dat een planwijziging nodig is.

Zuidelijke kleinschalige bedrijvensite

Het bedrijventerrein omvat een oppervlakte van ongeveer 0,95ha. Binnen het van toepassing zijnde BPA betreft het volledige bedrijventerrein een zone voor bedrijvigheid met rond deze zone een groeninbuffering. De toegang tot de bedrijvenzone bevindt zich cfr. het van toepassing zijnde BPA langsheen de Menenstraat.

Cfr de bestaande feitelijke toestand bevindt er zich niet alleen een toegang langsheen de Menenstraat, maar bevinden er zich eveneens twee toegangen langsheen de Korteweg. Dit is niet in overeenstemming met het BPA.

Bijgevolg is het wenselijk het bestaande BPA te herzien naar de bestaande feitelijke toestand waarbij naar de aanpalende woningen toe een voldoende groeninbuffing wordt voorzien.

Het bedrijf Renaissance geeft eveneens aan dat het geen directe opvolging kent. Bijgevolg is het eveneens opportuun een nabestemming op te leggen voor wat betreft deze bedrijvenzone. Gezien de ligging in de woonkern is het wenselijk om hier als nabestemming een woonproject te voorzien zonder dat een planwijziging noodzakelijk is.

Inrichtingsprincipes bebouwing oostelijke woonlob

De oostelijk gelegen woonlob betreft een residentiele woonwijk.

Binnen deze zone vinden we eveneens een onbebouwd woonuitbreidingsgebied oostelijk aansluitend aan het administratief centrum. Het al dan niet behouden van dit woonuitbreidingsgebied zal door de gemeente worden onderzocht in het kader van de herziening van het GRS. Een verdere visievorming van dit woonuitbreidingsgebied dringt zich bijgevolg niet op.

Het RUP wenst de ontwikkeling van deze residentiele woonlob verder te zetten, waarbij maximale aandacht uitgaat naar een aangenaam woonklimaat.

Typologie

Deze woonlob kent een residentieel karakter. Een gezonde mix van gesloten, halfopen en open bebouwing is wenselijk. Om het ‘luchtige’ open karakter van de achterliggende woonwijken te behouden wordt gesloten bebouwing beperkt tot een maximum van vijf aaneengesloten woningen.

Bouwhoogte

Op de morfologie kaart kan afgelezen worden dat de bouwhoogtes zich beperken tot twee bouwlagen en een hellend dak. Er wordt een maximale bouwhoogte opgelegd van 2 bouwlagen met een dakvolume.

Rooilijn

Om het woonklimaat te behouden en het groene karakter van de woonlob te stimuleren wordt opgelegd dat de bebouwing ingeplant moet worden op 5 m achter de rooilijn. 2/3 van de voorgevel dient ingeplant te worden op 5 m van de voorgevel. Vanaf het openbaar domein kan max. 2 opritten voorzien worden (bvb. toegang tot garage + bijkomende parkeerplaats). Het overige deel van de voortuin dient een groen karakter te hebben. Uitzondering op het bouwen van de rooilijn zijn toegelaten indien de woning momenteel reeds deel uitmaakt van een rij woningen die dichter bij de rooilijn staan. Ook voor de bebouwing langsheen de Cardijnlaan en de Oostlaan geldt dit niet omdat de ‘voortuin’ behoort tot het openbaar domein.

Meergezinswoningen

Meergezinswoningen zijn binnen deze zone niet wenselijk gezien het residentiële karakter -en de bestaande woondichtheid- van deze achterliggende woonwijken.

Functies

Het achterliggende weefsel betreft in hoofdzaak residentieel weefsel. Om de woonkwaliteit te garanderen moeten de functies in de woonlob beperkt blijven. Met het wonen verweefbare functies (kleinschalige handel of diensten) zijn mogelijk als uitbreiding bij de woonfunctie op het perceel. Grootschalige handel of diensten zijn niet wenselijk.

Visie m.b.t. de randafwerking van het dorp

Het aanliggende agrarisch landschap is waardevol en is min of meer gaaf gebleven. De bebouwingskern van Ledegem ligt geïsoleerd in het landschap. Om enerzijds de impact van het dorp op het landschap te beperken en om anderzijds een kwalitatieve beeldwaarde vanuit het open landschap richting het dorp te garanderen, is het wenselijk de bebouwingsranden kwalitatief vorm te geven. Er moet vermeden worden dat er een versnipperd beeld ontstaat met een diversiteit van weinig kwaliteitsvolle afsluitingen en koterijen in de achtertuin.

Daarom wordt voorgesteld om:

- De perceelsrand met het aanliggend open landschap kwalitatief vorm te geven en afsluitingen te beperken tot:
  - Streekeigen groen;
  - Open draadafsluiting;
  - Draadafsluiting in combinatie met streekeigen groen;

  Gesloten afsluitingen worden niet toegelaten omdat ze te divers zijn in vorm, materiaal en kleur. Hun impact op het landschap is te groot.

- Bijgebouwen worden beperkt in het achterste deel van de tuin. Bijgebouwen op de achterste perceelsgrens zorgen voor een grotere landschappelijk impact. Een beperkte afstand tot de achterste perceelsgrens dient ook vermeden te worden omdat deze zone meestal als opslagplaats van allerhande materialen en/of afval gebruikt wordt. Ook dit heeft een negatieve impact op het landschap. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt.

Visie m.b.t. de (soms zeer ruime) zonevreemde tuinzones

Het betreffen hier de woningen gelegen langs zuidzijde van de Hemelhoek. Hier is een 50m diep woongebied en een 50m diep woongebied met landelijk karakter van toepassing met hierachter een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De tuinzones zijn hier een 100-tal meter diep. De zonevreemde basisrechten en de regelgeving cfr. het vrijstellingsbesluit is van toepassing. Dit wil o.a. zeggen dat, cfr. het vrijstellingsbesluit, bijgebouwen - beperkt tot maximaal 40m²- opgericht kunnen worden tot op maximaal 30m van de vergunde woning. Achteraan is het wenselijk dat de percelen afgewerkt worden zoals hierboven omschreven (zie: 'Visie m.b.t. de randafwerking van het dorp').

Figuur: aanwezigheid van ruime zonevreemde tuinzones

Visie m.b.t. de diepe percelen Hemelhoek 19 t.e.m. 59

De percelen Hemelhoek 19 t.e.m. 59 zijn ca. 100m diep. De totale breedte van deze percelen is ca. 180m.

Het is wenselijk, i.f.v. een verhoging van het ruimtelijk rendement, hier bijkomende bouwmogelijkheden te bieden. De percelen bevinden zich in het centrum van het dorp en zijn toegankelijk via de noordelijk gelegen Oosthovelaan en de oostelijk gelegen Wulfsdam.

Cfr. het van toepassing zijnde BPA werd hier een garageweg ingetekend. Met onderhavig RUP is het wenselijk dat deze garageweg verder opgewaardeerd wordt waarbij er achteraan deze diepe percelen bijkomende bouwmogelijkheden ontstaan op percelen van ca. 50 m diep en over een lengte van ongeveer 180m. Bij dergelijke verdichting dient voldoende rekening te worden gehouden met de bestaande context waarbij de omgeving voornamelijk uit grondgebonden gesloten ééngezinswoningen bestaat. Een kleinschalig grondgebonden verdichtingsproject dringt hier zich dan ook op.

Figuur: aanwezigheid van ruime zonevreemde tuinzones

3.9. Visie m.b.t. de Heulebeekvallei en de Levrouwhoeve (projectzone)

Gelet op de markante ligging van het zuidelijk deel van het plangebied is het wenselijk dat hiervoor een gebiedsgerichte visie opgesteld wordt.
Deze zone valt uiteen in 2 grote delen:

- Het laaggegelegen weiland tussen de woonwijk van de Cardijnlaan en de Heulebeek doet dienst als overstromingsgebied. Het vormt een harde grens voor de bebouwing en een duidelijke lijn van de dorpskern. Deze harde grens heeft er voor gezorgd dat de Heulebeekvallei bouwvrij gebleven is. Dit vormt momenteel een ruimtelijke kwaliteit doordat de open ruimte tot in de dorpskern voelbaar is. Gelet op de recente overstromingen is het van belang dat dit gebied in de toekomst ook het water kan blijven bufferen. Een functie als laaggelegen extensief begraasd weiland is hierbij het meest aangewezen grondgebruik;
- De Levrouwhoeve vormt de schakel tussen de achterliggende weilanden en het dorpsplein voor de kerk. Voor deze zone werd ontwerpend onderzoek uitgevoerd.

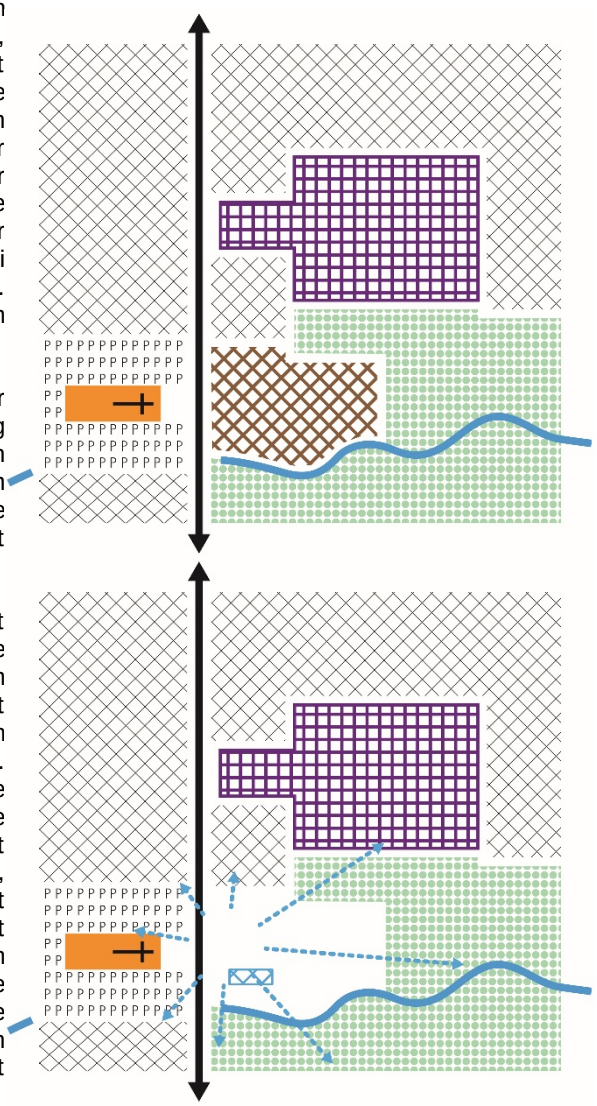
De grens tussen beide delen wordt bepaald door de studie inzake waterbeheerswerken die uitgevoerd werd door VMM. Hierbij wordt geopteerd voor een keerwand (t.h.v. de Levrouwhoeve) en een dijk (t.h.v. de Cardijnlaan). Deze wordt ontwerpen met een hoogte van 21,00 m TAW (de overstromingen bereikten een peil van ca. 20,40 m TAW). De keermuur rondom de Levrouwhoeve vormt de grens van de projectzone.

Visie m.b.t. de Levrouwhoeve (projectzone)

Zoals reeds gesteld ontwikkelde de dorpskern van Ledegem zich op een atypische wijze langsheen de noordelijke zijde van de Heulebeekvallei, meer bepaald ter hoogte van de kruising ervan met de Menenstraat. Dit gegeven is echter niet langer leesbaar binnen het straatbeeld van de dorpskern. Door bebouwing (onder andere het woonweefsel ten zuiden van de kerk) is deze Heulebeekvallei slechts erg beperkt waarneembaar vanuit de dorpskern, daarenboven werd de Heulebeek overwelfd ter hoogte van de kerk waardoor de connectie tussen de dorpskern en de Heulebeek verder verbroken werd. De Heulebeekvallei beschikt echter over een grote landschappelijke en ecologische waarde, doordat de vallei overstromingsgevoelig is werd dit landschap gevrijwaard van bebouwing. Het herstel van de connectie tussen de Heulebeekvallei en de dorpskern zou een meerwaarde kunnen betekenen voor Ledegem.

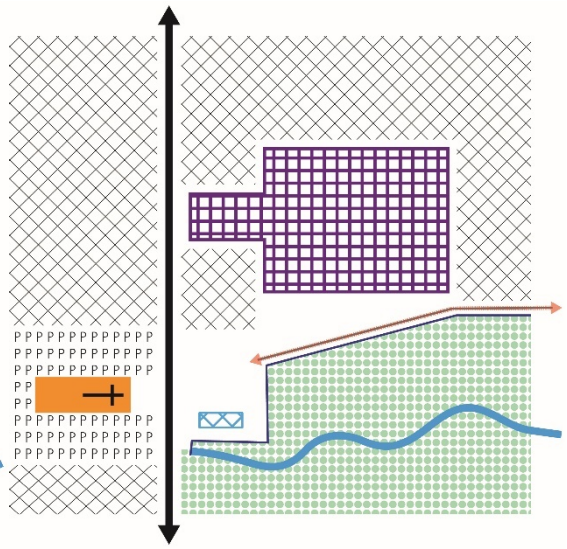
Daarnaast is de openbare ruimte in de dorpskern van Ledegem beperkt. Er kan niet echt gesteld worden dat de dorpskern over een volwaardig (markt)plein beschikt. De enige noemenswaardige openbare ruimte die in de buurt komt van een (markt)plein betreft de openbare ruimte rondom de Sint-Petruskerk. Het is ook binnen deze openbare ruimte dat de wekelijkse markt van Ledegem georganiseerd wordt. Andere dagen wordt deze openbare ruimte grotendeels ingenomen als parkeerruimte.

Recht tegenover de Sint-Petruskerk, aan de overzijde van de Menenstraat ligt de Levrouwhoeve, de hoeve met bijgebouwen heeft een grote terreininname (bruine arcering). De hoeve bevindt zich echter niet in een goede staat en is niet langer in gebruik. Gezien de financiële kosten niet opwegen om de verschillende gebouwen te renoveren zou besloten kunnen worden om een deel van de (minder waardevolle) gebouwen te slopen. Hierdoor ontstaat de opportuniteit om de Heulebeekvallei terug te verbinden met de dorpskern, bovendien ontstaat de nodige ruimte om de dorpskern van Ledegem te voorzien van een waardig (markt)plein. Het meest waardevolle hoofdgebouw (woning) van de hoeve ligt in het zuiden, langsheen de Heulebeek, wanneer dit gebouw bewaard blijft kan het (markt)plein langs de zuidelijk grens afgelijnd worden. Het vormt eveneens een verwijzing naar de historiek van de plek. In het westen vormt de kerktoren de grens, in het zuiden het hoofdgebouw van de Levrouwhoeve en in het noorden het woonweefsel van Ledegem. De oostelijke grens zal gevrijwaard worden van bebouwing waardoor een visuele connectie gemaakt kan worden met de Heulebeekvallei. In het



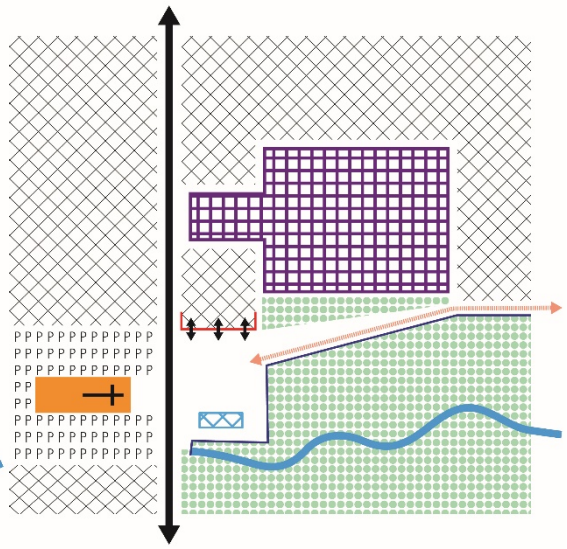
hoofdgebouw van de Levrouwhoeve zou er een gemeenschapsfunctie (bvb. bib) voorzien kunnen worden of een andere publiek toegankelijke functie (bvb. horecazaak). Het plein kan ook dienst doen voor lokale evenementen (bvb. markt, kermis). Hierbij kan de parkeergelegenheid rondom de kerk behouden blijven voor bezoekers van het gebeuren. Na verder onderzoek m.b.t. het architecturaal ontwerp kan al dan niet besloten worden om andere gebouwen van de historische hoeve te behouden of niet.

Uit de studie van de VMM zijn maatregelen naar voor gekomen om het overstromingsrisico te beperken. De aanleg van een keerwand en dijk vormen hierbij de belangrijkste maatregelen. Zij delen het gebied in een overstromingsgebied en een beschermd gebied. De dijk ligt ten zuiden van de wijk rond de Cardijnlaan. De keerwand komt rondom het voorziene plein. Op de dijk kan een wandel- en fietspad aangelegd worden die de Oostlaan en Cardijnlaan rechtstreeks verbindt met het dorpsplein en het centrum van Ledegem. Indien mogelijk kan de keerwand lokaal aangepast worden om meer toenadering te vinden tot de Heulebeek (bijvoorbeeld ter hoogte van het hoofdgebouw van de Levrouwhoeve).



Gezien de Levrouwhoeve in het noorden aansluit op rijwoningen zal na een eventuele afbraak een wachtgevel resteren. Het is wenselijk het plein te voorzien van een pleinwand. Er wordt voorgesteld om op deze locatie een meergezinswoning te voorzien. Deze zorgt voor een afwerking van de noordgrens van het (markt)plein en een afwerking ten opzichte van de rijwoningen langsheen de Menenstraat. De bewoners ervan kunnen genieten van een zicht op de kerk, het (markt)plein en de Heulebeekvallei De meergezinswoning zal eveneens voorzien kunnen worden van zuidgerichte terrassen. Op het gelijkvloers zijn eventuele handelsfuncties mogelijk.

In het noorden ligt een bedrijvensite, hierboven beschreven als ‘Zuidelijke kleinschalige bedrijvensite’. Ten zuiden van deze bedrijvensite ligt een terrein dat in gebruik was door de hoeve, dit terrein ligt echter binnen de contouren van een recent overstroomd gebied. Hoewel het zich achter de keerwand en dijk bevindt is het is wenselijk om dit gebied te behouden als waterbuffer. Dit gebied zal echter slechts sporadisch onder water staan. Tijdens de perioden dat het terrein droog staat kan het terrein ingezet worden voor extensieve veeteelt.

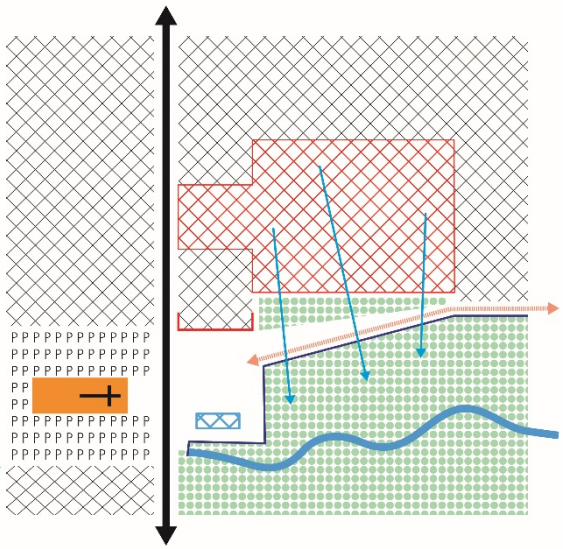


Zoals beschreven onder hoofdstuk ‘4.7: Inrichtingsprincipes’ bestaat de opportuniteit om na eventuele stopzetting van de huidige activiteiten van ‘Zuidelijke kleinschalige bedrijvensite’ woningen, nieuwe bedrijvigheid of een woonproject in combinatie met bedrijvigheid te voorzien op deze site. Hierdoor is het wenselijk om een globale inrichtingsstudie te voorzien voor deze volledige site zodoende een kwalitatief, coherent inbreidingsproject te realiseren.

Hierbij worden er twee randvoorwaarden vooropgesteld:

1) Beleving

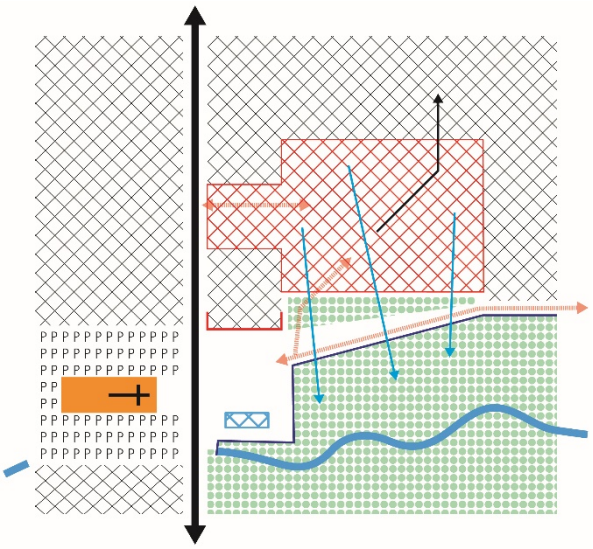
Ten zuiden van het inbreidingsproject ligt de Heulebeekvallei, de waterbuffer en het (markt)plein, het is wenselijk om een sterke relatie te hebben tussen inbreidingsproject en Heulebeek. Dit mag niet enkel beperkt worden tot de meest zuidelijk gelegen woningen / bedrijvigheid. Het voorzien van doorsteken, verbindingen, zichtassen of groenzones kunnen hiertoe dienen. Het is geenszins wenselijk dat de voorziene waterbuffer een barrière vormt ten opzichte van het achterliggend



bebouwd weefsel. De waterbuffer vormt een belangrijke schakel tussen het bebouwd weefsel en de Heulebeekvallei. Het is wenselijk om de openheid van dit gebied te verzekeren. Extensieve veeteelt verzekert een weids doorzicht tussen het woonweefsel en de Heulebeekvallei. Enkel langsheen de grens met direct aansluitend bebouwd weefsel kan iets hogere/densere begroeiing aangewend worden om inkijk te vermijden. Het is wenselijk om binnen dezelfde zone een trage verbinding te voorzien tussen de dorpskern en de achterliggende woonwijk.

2) Ontsluiting

Huidig wordt de bedrijvensite in eerste instantie ontsloten via de Korteweg naar de Hemelhoek, een secundaire, kleinschalige ontsluiting richt zich tot de Menenstraat. Wanneer de bedrijvensite herontwikkeld wordt is het wenselijk om het gebied enkel via de Korteweg te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Uitzondering hierop zijn de bebouwing die langs de Menenstraat gesitueerd liggen, deze kunnen rechtstreeks op de Menenstraat ontsloten worden. De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer richt zich niet tot de kern van Ledegem, het is echter niet wenselijk om een geïsoleerd project te creëren (project opgebouwd rondom doodlopende wegenis die geen relatie aangaat met het omliggende woonweefsel). Hierdoor wordt er vooropgesteld om het gebied maximaal te verbinden met het omliggende bebouwd weefsel door verschillende trage verbindingen en doorsteken te voorzien.



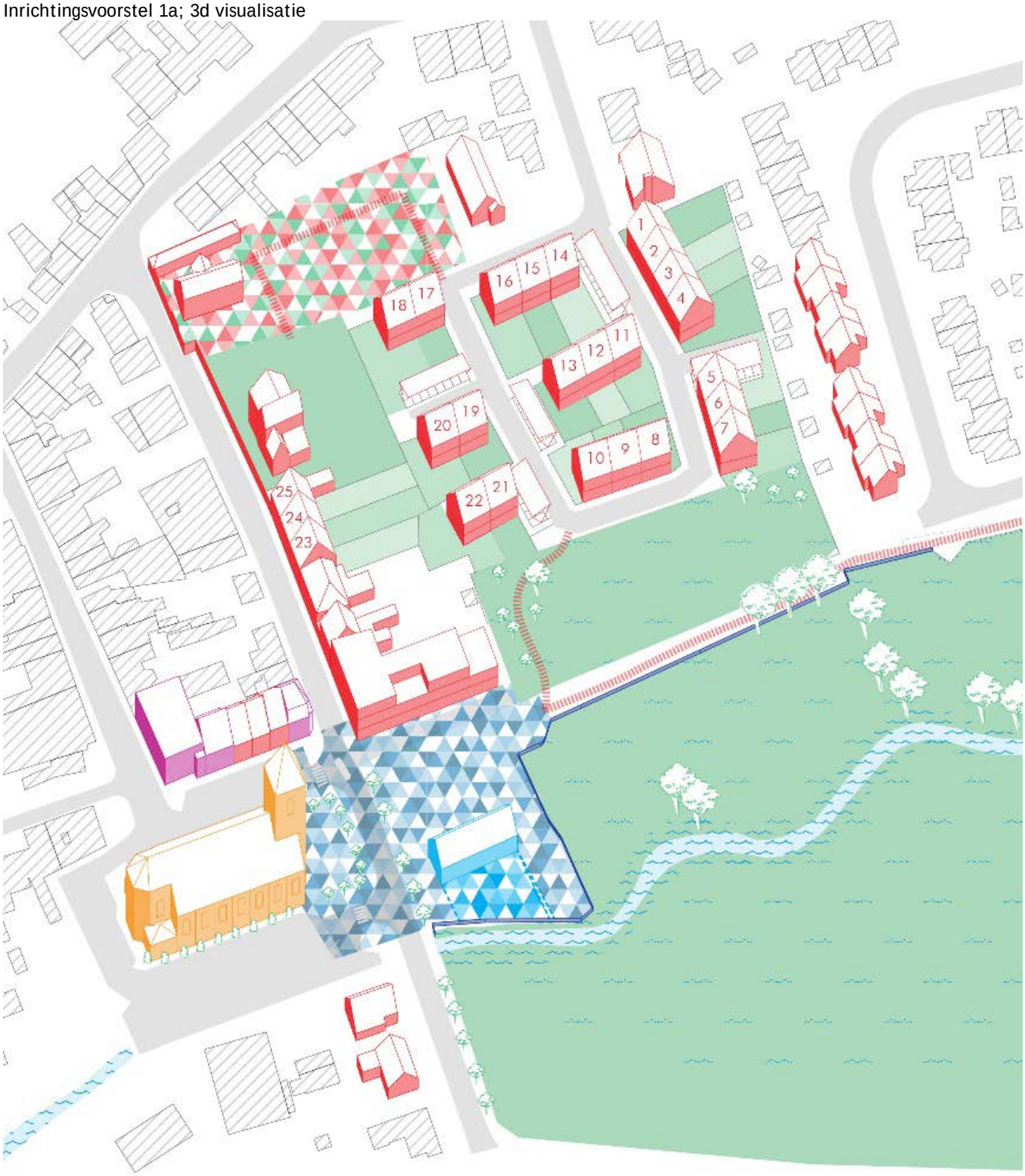
Op onderstaande pagina's worden 3 verschillende scenario's uitgewerkt:

- Een eerste scenario gaat er van uit dat de volledige site (Levrouwhoeve, Pereboomhuis en aanpalende bedrijvensite) volledig herbestemd wordt naar een zone voor wonen en woonondersteunende functies (handel, diensten, horeca).
  Voor dit scenario worden er 3 verschillende inrichtingsvoorstellen uitgewerkt, uiteraard zijn er verschillende variaties of combinaties mogelijk van deze 3 uitgewerkte inrichtingsvoorstellen;

- Een tweede scenario gaat er van uit dat de aanwezige bedrijvensite integraal behouden blijft i.f.v. de bedrijvigheid.
  Voor wat betreft het Pereboomhuis en de Levrouwhoeve wordt verwezen naar scenario 1 (volledige herbestemming naar wonen en woonondersteunende functies);

- Een derde scenario gaat uit van een mengvorm waarbij een deel van de bedrijvensite behouden blijft en een deel van de bedrijvensite omgevormd wordt naar een kwalitatief woonproject.
  Voor wat betreft het Pereboomhuis en de Levrouwhoeve wordt verwezen naar scenario 1 (volledige herbestemming naar wonen en woonondersteunende functies).

Inrichtingsvoorstel 1a; 3d visualisatie



Inrichtingsvoorstel 1a; grondplan

1) Deelzone 1: Reconversiesite

Binnen inrichtingsvoorstel 1 wordt de site ingericht zonder de gronden van de pastorie in Menenstraat nr. 16 op te nemen binnen het ontwerp. Op de reconversiesite wordt er een mix van halfopen en gesloten gebouwen voorzien, de gesloten bebouwing wordt beperkt gehouden tot maximaal 5 aaneengeschakelde woningen. Gezien de specifieke dimensionering van de site worden de gesloten bebouwingstypologieën in enkele gevallen dwars op de straat ingeplant. Deze woningen worden via een gemeenschappelijke private weg ontsloten. Op deze manier kan een groot aandeel woningen voorzien worden van een zuid gerichte tuin. In plaats van de woningen te voorzien van individuele parkeervoorzieningen op eigen terrein, worden er gemeenschappelijke overdekte parkeerhavens ingeplant. Voor elke cluster woningen kunnen er private tuinen voorzien worden maar indien gewenst kunnen bewoners van dezelfde cluster er ook voor kiezen om een gemeenschappelijke tuin aan te leggen. Door de as van de nieuwe straten te oriënteren richting de Heulebeekvallei wordt er een maximale visuele connectie gecreëerd. Het voorzien van een trage verbinding naar de dorpskern zal een maximale integratie van het project binnen de dorpskern verzekeren. Dit inrichtingsvoorstel gaat ervan uit dat de pastorie niet betrokken wordt in het project. Het ontwerp laat echter wel toe dat de pastorie op lange termijn toch nog kwalitatief aangesloten kan worden op de reconversiesite en zelf gedeeltelijk herontwikkeld kan worden. Deze lange termijnontwikkeling voor het reconversieproject en de pastorie wordt uitgewerkt binnen voorstel 2. De enige aanpassing die hiervoor nodig zal zijn betreft het heroriënteren van de drie woningen langsheen de Menenstraat.

2) Deelzone 2: Levrouwhoeve

Op site Levrouwhoeve wordt binnen dit voorstel geopteerd om enkel het boerenhuis te behouden. Dit boerenhuis beschikt dan ook over de hoogste architecturale en historische waarde. Door een publieke functie in te plannen voor dit boerenhuis kan het omliggende plein maximaal opgeladen worden. Tevens resteert er een duidelijke link met de historische waarde van de Levrouwhoeve. De mogelijkheid bestaat om het boerenhuis te voorzien van een 'private' buitenruimte.

3) Deelzone 3: (Markt)plein

Binnen dit inrichtingsvoorstel lijnt het boerenhuis de zuidelijke grens van het nieuwe (markt)plein af. In het westen wordt het nieuwe (markt)plein afgelijnd door de Sint-Petruskerk en in het oosten krijgt het marktplein een mooi doorzicht naar de Heulebeekvallei. Om het plein ook in het noorden van een kwalitatieve grens te voorzien wordt er appartementsgebouw voorzien. In dit voorstel wordt het appartementsgebouw uitgelijnd op de handelszaken ten noorden van de Sint-Petruskerk. Op deze manier wordt het zicht op de Heulebeekvallei extra benadrukt.

4) Deelzone 4: Landhuis het Pereboomhuis

Binnen dit voorstel kan de tuin van het landhuis het Pereboomhuis ingezet worden als publiek toegankelijke groenruimte. Echter, gezien de pastorie niet in het ontwerp betrokken word resteert er slechts een beperkte connectie tussen de tuin en het reconversieproject.

5) Cijfermatige benadering:

Dit scenario gaat uit van het feit dat de volledige bedrijvensite (ongeveer 9.500m²) omgevormd wordt naar een zone voor wonen en woonondersteunende functies. Dit genereert volgende oppervlaktes:

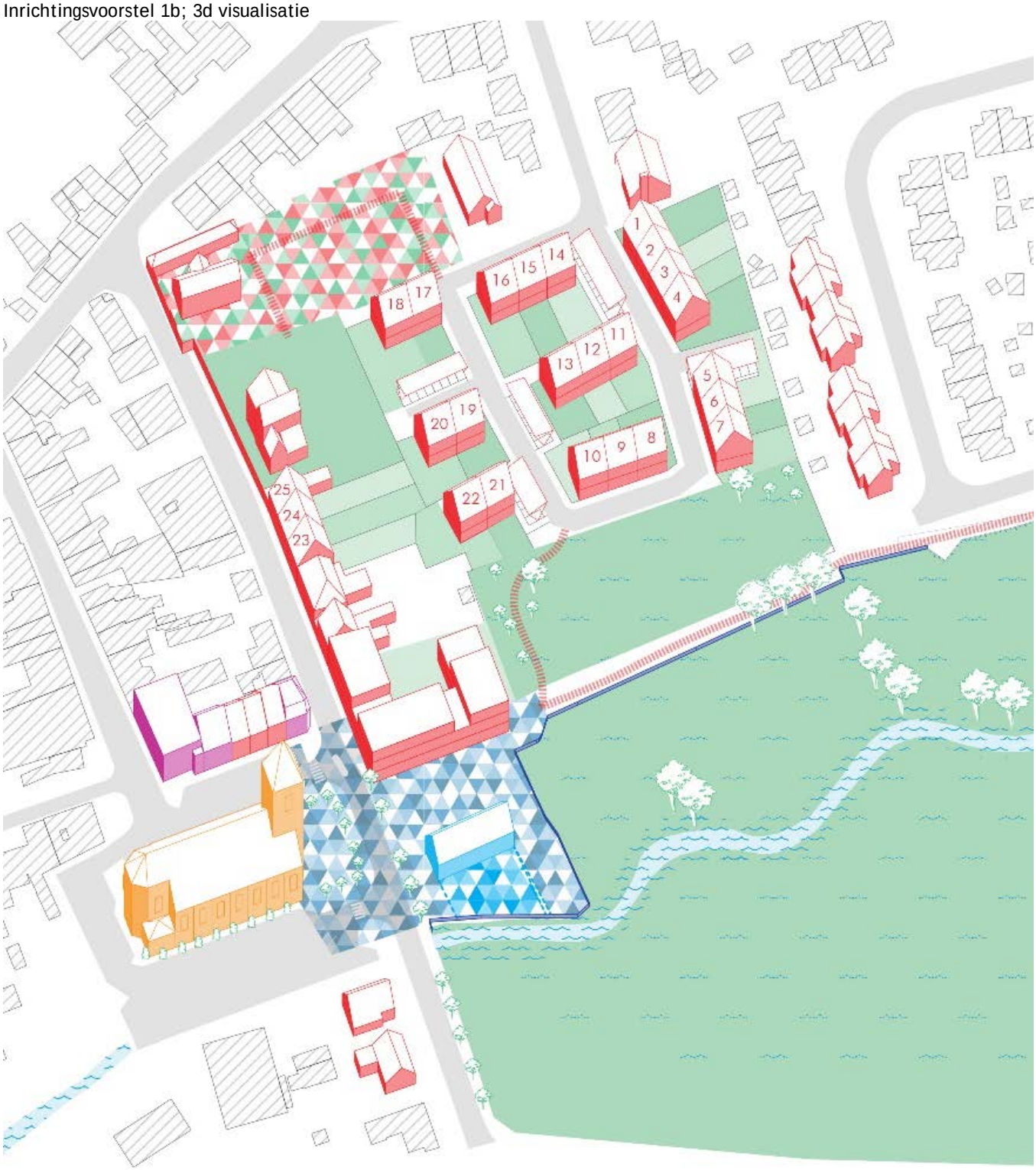
- 25 eengezinswoningen: ca. 90m² bebouwde oppervlakte / woning + ca. 40m² aan verhardingen/ woning en ca. 40 m² aan tuinconstructies (incl. overdekte staanplaats) / woning = ongeveer 3.250m² bebouwde oppervlakte i.f.v. het wonen en ongeveer 1.000m² aan verharde oppervlakte;
- Openbare wegenis: ongeveer 300 lopende meter wegenis aan een wegbreedte van ca. 5m = ongeveer 1.500m² verharding i.f.v. wegenis;
- De overige ruimte (ongeveer 3.750m²) is onverhard en staat in functie van groenaanleg.

Verder voorziet dit scenario in de ontwikkeling van de site van de Levrouwhoeve + de zone rond de kerk via de aanleg van een verhard plein van ca. 4.100m² en een appartementsgebouw met een bebouwbare oppervlakte van ca. 650m². De achterliggende groenzone bij het appartementsgebouw bedraagt ca. 250m².

Samenvattend kan dit scenario cijfermatig als volgt benaderd worden:

Voormalige bedrijvensite (ca. 9.500m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen en woon-ondersteunende functies	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	3.250 m²	3.250 m²	34,2%
Verharding	0 m²	1.000 m² + 1.500 m² = 2.500 m²	2.500 m²	26,3%
Groenaanleg	0 m²	3.750 m²	3.750 m²	39,5%
			9.500 m²	
Site Levrouwhoeve + zone rond kerk (ca. 5.000m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	650 m²	650 m²	13%
Verharding	0 m²	4.100m²	4.100 m²	82%
Groenaanleg	0 m²	250 m²	250 m²	5%
			5.000 m²	

Inrichtingsvoorstel 1b; 3d visualisatie



Inrichtingsvoorstel 1b; grondplan

1) Wijziging t.a.v. voorstel 1a

Het verschil met het inrichtingsvoorstel 1a zit in de beleving van het plein door aanpassing van het appartementsgebouw.

Binnen het dit inrichtingsvoorstel wordt de noordelijke grens van het plein afgewerkt door de creatie van een U vormig appartementsgebouw.

Het parkeergebeuren verloopt hierbij noordwaarts van het appartementsgebouw waardoor er een zo verkeersvrij mogelijk plein ontstaat waarbij maximaal ingezet wordt op voetgangers en fietsers. De enige gemotoriseerde verbinding die nog mogelijk zal zijn is de noord-zuid gerichte as die ingericht zal worden cfr. het 'shared space principe'. Dit wil zeggen dat de rijweg ingericht zal worden met gelijkaardige materialen en dat de rijweg op een gelijkaardige hoogte als het plein zal komen te liggen. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van kwalitatieve kleinschalige verhardingen waardoor voor het gemotoriseerd duidelijk wordt dat zij het dorpscentrum binnen rijden en waarbij dit verkeer afgeremd wordt.

Door in dit inrichtingsvoorstel het appartementsgebouw dieper zuidwaarts te laten uitvloeien, uitgelijnd op de noordgevel van de Sint Petruskerk, ontstaat er een plein op maat van het dorp (23m * 75m) en ontstaat er een interactie tussen het kerk-/markt-/dorpsplein en de open ruimte. Door de creatie van het noordelijk gelegen appartementsgebouw met de voorgevel tot op het plein in combinatie met het open houden van de oostzijde van het plein zal het zicht op de Heulebeekvallei maximaal worden benadrukt. Binnen dit voorstel wordt er een plein gecreëerd van ca. 23meter op 75meter. Doordat dit plein langs de oostelijke zijde visueel niet afgelijnd is maar overloopt in de open ruimte van de Heulebeekvallei zal het plein visueel nog groter lijken.

Tenslotte maakt onderhavig ontwerp eveneens een rechtstreekse fiets- en wandelverbinding mogelijk vanaf de achterliggende woonwijken tot aan het dorpsplein. Deze verbinding loopt via de nieuw aan te leggen dijk. Door de wandel- en fietsverbinding over het plein te laten verlopen wordt de levendigheid van het plein gemaximaliseerd waardoor in het zuidelijk gelegen erfgoed bijvoorbeeld een horeca uitbating opportuun wordt.

2) Cijfermatige benadering:

Dit scenario gaat uit van het feit dat de volledige bedrijvensite (ongeveer 9.500m²) omgevormd wordt naar een zone voor wonen. Dit genereert volgende oppervlaktes (= gelijke oppervlaktes als scenario 1a):

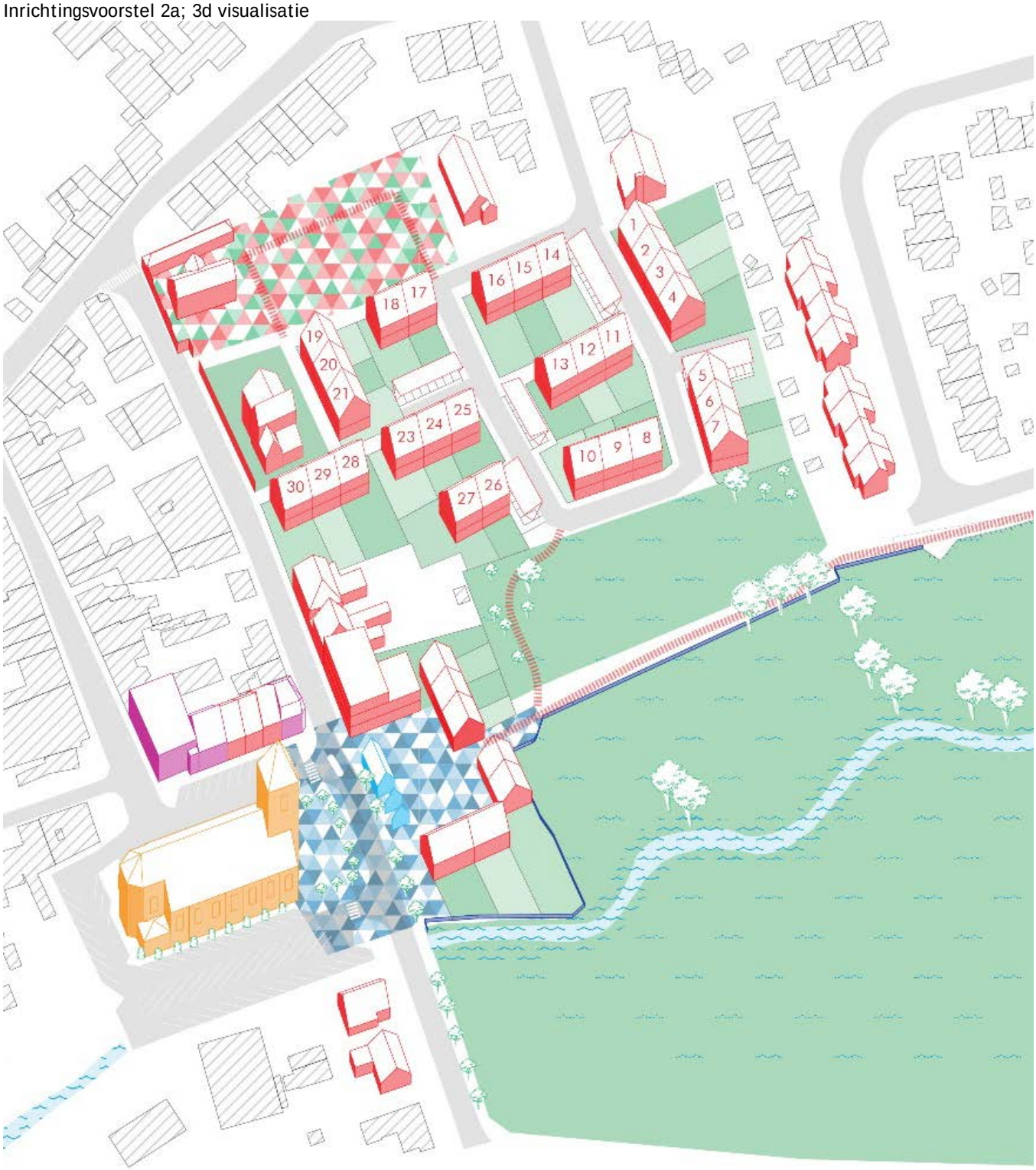
- 25 eengezinswoningen: ca. 90m² bebouwde oppervlakte / woning + ca. 40m² aan verhardingen/ woning en ca. 40 m² aan tuinconstructies (incl. overdekte staanplaats) / woning = ongeveer 3.250m² bebouwde oppervlakte i.f.v. het wonen en ongeveer 1.000m² aan verharde oppervlakte;
- Openbare wegenis: ongeveer 300 lopende meter wegenis aan een wegbreedte van ca. 5m = ongeveer 1.500m² verharding i.f.v. wegenis;
- De overige ruimte (ongeveer 3.750m²) is onverhard en staat in functie van groenaanleg.

Verder voorziet dit scenario in de ontwikkeling van de site van de Levrouwhoeve + de zone rond de kerk via de aanleg van een verhard plein van ca. 3.350m² (= ca. 750m² kleiner dan scenario 1a) en een appartementsgebouw met een bebouwbare oppervlakte van ca. 1.100m² (= ca. + 450m² t.a.v. scenario 1a). De achterliggende groenzone bij het appartementsgebouw bedraagt ca. 550m².

Samenvattend kan dit scenario cijfermatig als volgt benaderd worden:

Voormalige bedrijvensite (ca. 9.500m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen en woon-ondersteunende functies	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	3.250 m²	3.250 m²	34,2%
Verharding	0 m²	1.000 m² + 1.500 m² = 2.500 m²	2.500 m²	26,3%
Groenaanleg	0 m²	3.750 m²	3.750 m²	39,5%
			9.500 m²	
Site Levrouwhoeve + zone rond kerk (ca. 5.000m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	1.100 m²	1.100 m²	22%
Verharding	0 m²	3.350m²	3.350 m²	67%
Groenaanleg	0 m²	550 m²	550 m²	11%
			5.000 m²	

Inrichtingsvoorstel 2a; 3d visualisatie



Inrichtingsvoorstel 2a; grondplan

1) Deelzone 1: Reconversiesite

In tegenstelling tot het eerste inrichtingsvoorstel worden de terreinen van de pastorie in Menenstraat nr. 16 wel betrokken in het tweede inrichtingsvoorstel. Hierbij wordt de pastorij –opgenomen binnen de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed– behouden maar wordt de minder waardevolle tuin gedeeltelijk ingeperkt, de ruimte die hierdoor vrijkomt zou ingezet worden om het reconversieproject en de pastorij met elkaar te verbinden. Met uitzondering van de drie woningen langsheen de Menenstraat kan het ontwerp zoals opgenomen binnen inrichtingsvoorstel 1 behouden blijven. Dit biedt mogelijkheden tot het gefaseerd ontwikkelen van de terreinen waarbij er niet gewacht dient te worden op de medewerking van de eigenaar van de pastorie in Menenstraat nr. 16. De verbinding tussen beide projecten kan in een latere fase (wanneer de eigenaar van de pastorie in de Menenstraat nr. 16 dit wenst) gerealiseerd worden. Door de terreinen van de pastorie te betrekken in het ontwerp komt er ruimte vrij om trage verbindingen te creëren tussen de Menenstraat en het reconversieproject. Dit resulteert in een veel betere verwevenheid van de site.

2) Deelzone 2: Levrouwhoeve

Het tweede inrichtingsvoorstel wordt een behoud van meerdere gebouwen van de Levrouwhoeve vooropgesteld. Naast het Boerenhuis zouden ook de aan de straat aanpalende stallingen, de oostelijk gelegen dwarsschuur en de oostelijk gelegen varkensstal behouden blijven. De grote randvoorwaarde in dit inrichtingsvoorstel zit in de mogelijkheid tot reconversie van de gebouwen. Onderzoek dient uit te wijzen of het behoud van de gebouwen en de renovatie ervan naar hedendaagse wooneisen bouwtechnisch en financieel realiseerbaar zijn of niet. Gezien de specifieke volumetrie en inplanting van deze gebouwen betreft de meest inpasbare invulling de woonfunctie. Verschillende woningen kunnen voorzien worden van een buitenruimte, andere niet. Een afwerking ten noorden van de site blijft ook in dit geval onontbeerlijk, hierbij wordt voorgesteld om de noordelijk gelegen rijwoningen af te werken met een kleinschalig appartementsgebouw.

3) Deelzone 3: (Markt)plein

Binnen dit inrichtingsvoorstel wordt er nog steeds een (markt)plein voorzien. Het marktplein zal echter een ander karakter hebben dan binnen het eerste inrichtingsvoorstel. De sterke connectie tussen de Heulebeekvallei en het marktplein is niet langer aanwezig, de woningen en hun private buitenruimtes verbreken de visuele connectie. Door de opstelling van de gebouwen wordt er een meer gesloten (markt)plein gecreëerd. Ook de omliggende woonfuncties zullen een meer geborgen markplein creëren.

4) Deelzone 4: Landhuis het Pereboomhuis

Door een trage verbinding te voorzien ten noorden van de pastorie kan de tuin van het landhuis van Pereboomhuis beter beleefd worden. De mogelijkheid om deze tuin (gedeeltelijk) openbaar te maken dient onderzocht te worden.

5) Cijfermatige benadering:

Dit scenario gaat uit van het feit dat de volledige bedrijvensite (ongeveer 9.500m²) omgevormd wordt naar een zone voor wonen en woonondersteunende functies. Dit genereert volgende oppervlaktes:

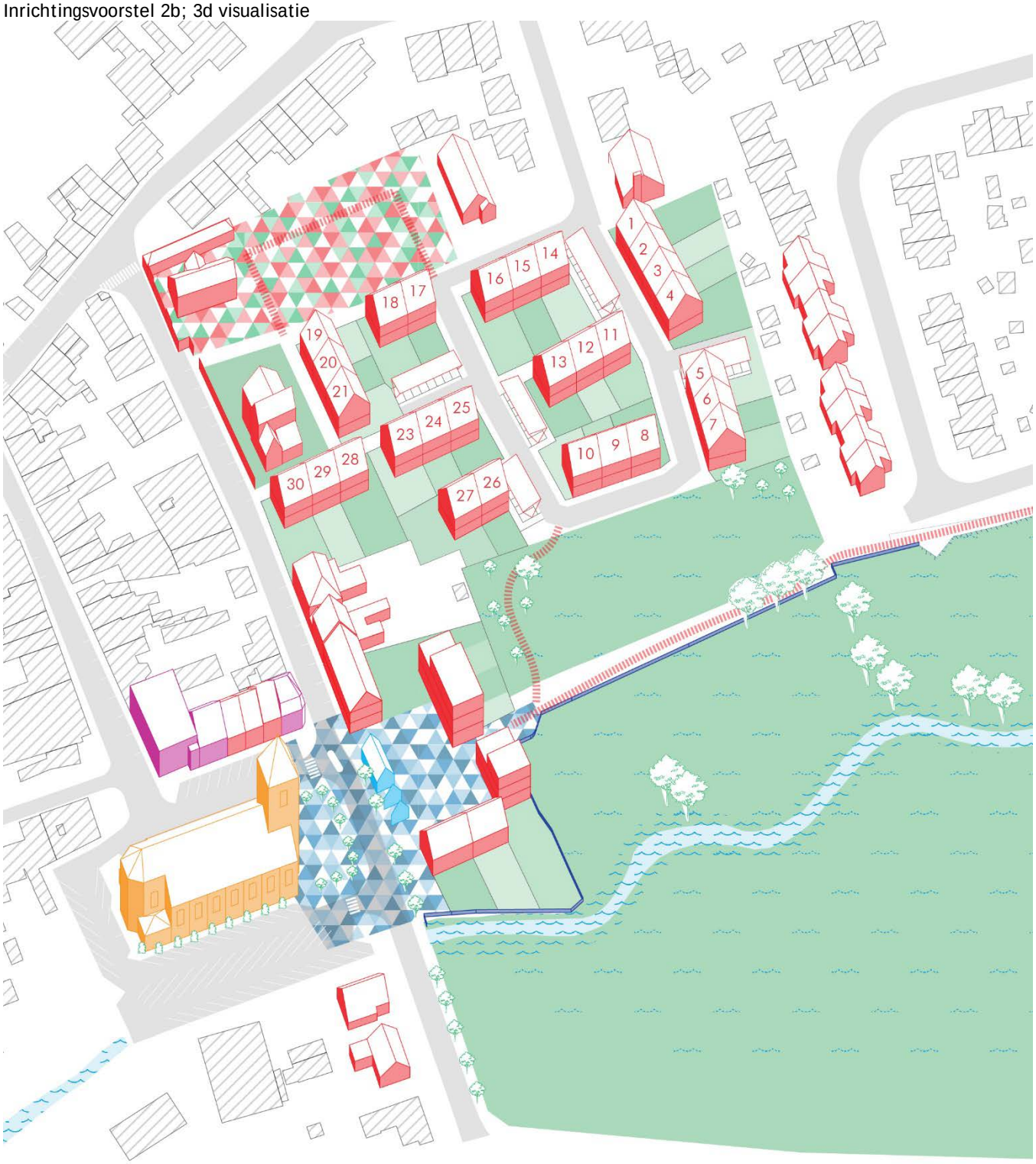
- 30 eengezinswoningen: ca. 90m² bebouwde oppervlakte / woning + ca. 40m² aan verhardingen/ woning en ca. 40 m² aan tuinconstructies (incl. overdekte staanplaats) / woning = ongeveer 3.900m² bebouwde oppervlakte i.f.v. het wonen en ongeveer 1.200m² aan verharde oppervlakte;
- Openbare wegenis: ongeveer 350 lopende meter wegenis aan een wegbreedte van ca. 5m = ongeveer 1.750m² verharding i.f.v. wegenis;
- De overige ruimte (ongeveer 2.650m²) is onverhard en staat in functie van groenaanleg.

Verder voorziet dit scenario in de ontwikkeling van de site van de Levrouwhoeve + de zone rond de kerk via de aanleg van een verhard plein van ca. 4.200m² en een appartementsgebouw met een bebouwbare oppervlakte van ca. 500m². In dit scenario wordt eveneens de meest waardevolle bebouwing van de Levrouwhoeve behouden en gedeeltelijk opgedeeld in ééngezinswoningen. De achterliggende groenzone bij het appartementsgebouw bedraagt ca. 300m².

Samenvattend kan dit scenario cijfermatig als volgt benaderd worden:

Voormalige bedrijvensite (ca. 9.500m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen en woonondersteunende functies	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	3.900 m²	3.900 m²	41%
Verharding	0 m²	1.200 m² + 1.750 m² = 2.950 m²	2.950 m²	31%
Groenaanleg	0 m²	2.650 m²	2.650 m²	28%
			9.500 m²	
Site Levrouwhoeve + zone rond kerk (ca. 5.000m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	500 m²	500 m²	10%
Verharding	0 m²	4.200m²	4.200 m²	84%
Groenaanleg	0 m²	300 m²	300 m²	6%
			5.000 m²	

Inrichtingsvoorstel 2b; 3d visualisatie



Inrichtingsvoorstel 2b; grondplan

1) Wijziging t.a.v. voorstel 2a

Het verschil met het inrichtingsvoorstel 2a zit in de typologie en het gabarit van de gebouwen.

Binnen dit inrichtingsvoorstel worden de grondvlakken van de gebouwen van inrichtingsvoorstel 2a nagenoeg allemaal volledig behouden, enkel het gebouw dat langsheen de Menenstraat gepositioneerd is wordt voorzien van een beperktere bouwdiepte.

Door in dit inrichtingsvoorstel het gebouw langsheen de Menenstraat te voorzien van een gabarit dat aansluit op de omliggende gebouwen (twee bouwlagen en een hellend dak) wordt een bescheidenere aansluiting gemaakt dan het gebouw van 3 bouwlagen zoals opgenomen in inrichtingsvoorstel 2a. Het Boerenhuis zou net zoals in inrichtingsvoorstel 2a integraal behouden blijven. De oostelijk gelegen dwarsschuur en de oostelijk gelegen varkensstal zouden echter voorzien worden van een afwijkende typologie. Hierbij zou het gabarit van de gebouwen (1 bouwlaag en hellend dak) opgetrokken worden tot drie bouwlagen. Om te voorzien in een aansluiting op het noordelijk gelegen woonweefsel zouden de bouwlagen afnemen naar het noorden toe. Beide gebouwen zouden van het type meergezinswoning zijn, hierdoor kan een groter aantal gezinnen/wooneenheden genieten van het zicht op de vallei. De interactie tussen het kerk-/markt-/dorpsplein en de open ruimte neemt hierdoor echter af.

2) Cijfermatige benadering:

Dit scenario gaat uit van het feit dat de volledige bedrijvensite (ongeveer 9.500m²) omgevormd wordt naar een zone voor wonen en woonondersteunende. Dit genereert volgende oppervlaktes:

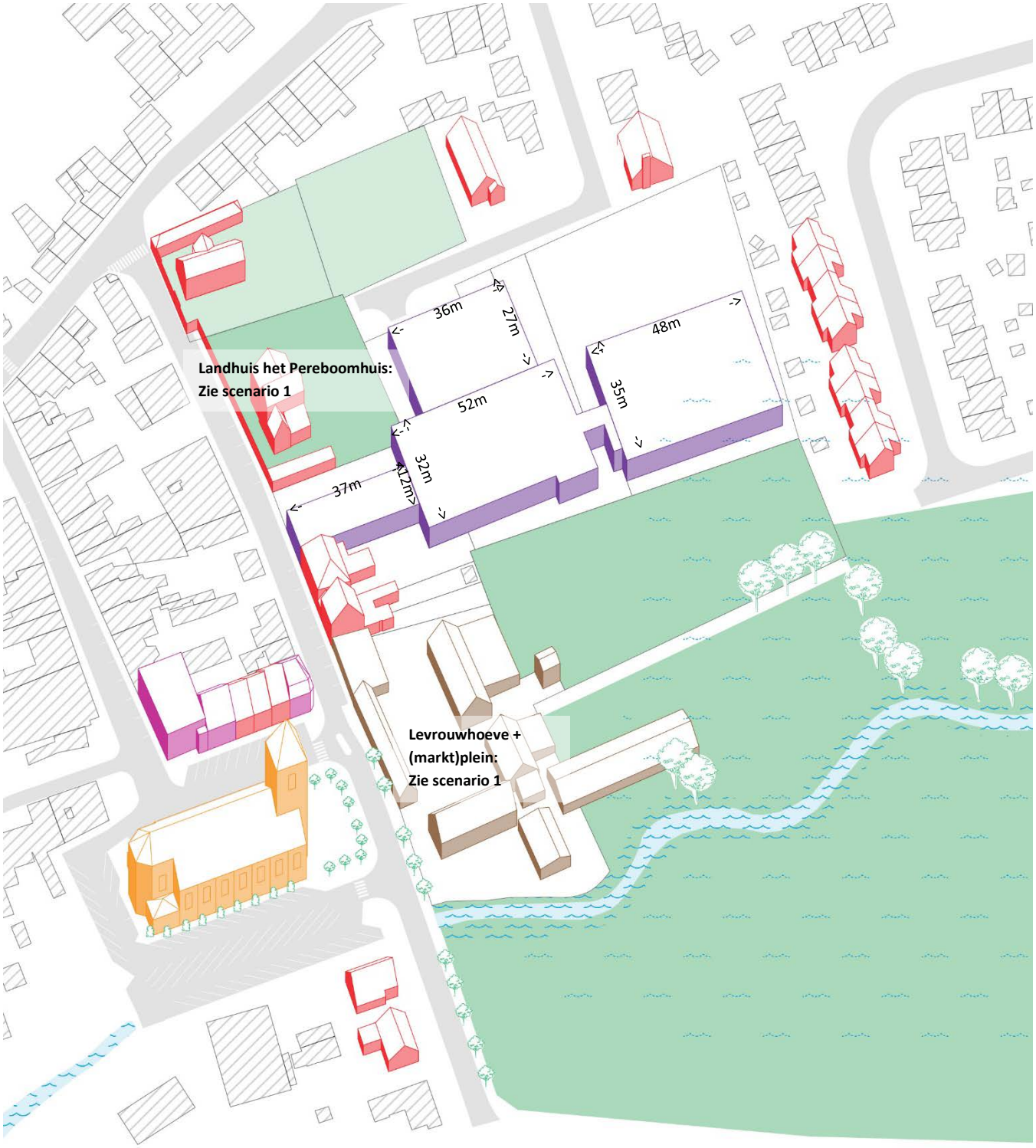
- 30 eengezinswoningen: ca. 90m² bebouwde oppervlakte / woning + ca. 40m² aan verhardingen/ woning en ca. 40 m² aan tuinconstructies (incl. overdekte staanplaats) / woning = ongeveer 3.900m² bebouwde oppervlakte i.f.v. het wonen en ongeveer 1.200m² aan verharde oppervlakte;
- Openbare wegenis: ongeveer 350 lopende meter wegenis aan een wegbreedte van ca. 5m = ongeveer 1.750m² verharding i.f.v. wegenis;
- De overige ruimte (ongeveer 2.650m²) is onverhard en staat in functie van groenaanleg.

Verder voorziet dit scenario in de ontwikkeling van de site van de Levrouwhoeve + de zone rond de kerk via de aanleg van een verhard plein van ca. 4.350m² en een appartementsgebouw met een bebouwbare oppervlakte van ca. 250m². In dit scenario wordt eveneens de meest waardevolle bebouwing van de Levrouwhoeve behouden en gedeeltelijk opgedeeld in ééngezinswoningen. Overige bebouwing breidt niet uit maar wordt opgetrokken in bouwhoogte. De achterliggende groenzone bij het appartementsgebouw bedraagt ca. 400m².

Samenvattend kan dit scenario cijfermatig als volgt benaderd worden:

Voormalige bedrijvensite (ca. 9.500m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen en woon-ondersteunende functies	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	3.900 m²	3.900 m²	41%
Verharding	0 m²	1.200 m² + 1.750 m² = 2.950 m²	2.950 m²	31%
Groenaanleg	0 m²	2.650 m²	2.650 m²	28%
			9.500 m²	
Site Levrouwhoeve + zone rond kerk (ca. 5.000m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	250 m²	250 m²	5%
Verharding	0 m²	4.350m²	4.350 m²	87%
Groenaanleg	0 m²	400 m²	400 m²	8%
			5.000 m²	

Scenario 2: integraal behoud van de bedrijvensite_inrichtingsvoorstel



1) Deelzone 1: Reconversiesite

Dit scenario gaat uit van het feit dat de aanwezige bedrijvensite integraal behouden blijft i.f.v. de bedrijvigheid. De site kan opnieuw ingevuld worden met nieuwe bedrijvigheid al dan niet in de bestaande gebouwen. De huidige bezettingsgraad is richtinggevend.

2) Deelzone 2 (Levrouwhoeve) + deelzone 3 ((Markt)plein) + deelzone 4 (Landhuis het Pereboomhuis)

Wat betreft deze 3 deelzones wordt verwezen naar scenario 1 (volledige omvorming naar wonen). Onderhavig scenario gaat uit van het behoud van de bestaande bedrijvigheid palende aan deze deelzones.

3) Cijfermatige benadering:
Het betreft een bedrijvenzone van ongeveer 9.500m² met een bebouwde oppervlakte van ongeveer 4.900m². De overige ruimte (ca. 4.600m²) is hoofdzakelijk verhard.

Samenvattend kan dit scenario cijfermatig als volgt benaderd worden:

	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	4.900 m²	0 m²	4.900 m²	51,6%
Verharding	4.600 m²	0 m²	4.600 m²	48,4%
Groenaanleg	0 m²	0 m²	0 m²	0%
			9.500 m²	

Scenario 3: deel van de bedrijvensite wordt omgevormd naar een kwalitatief woonproject_inrichtingsvoorstel

1) Deelzone 1: Reconversiesite

Dit scenario gaat uit van een mengvorm waarbij een deel van de bedrijvensite behouden blijft en een deel van de bedrijvensite omgevormd wordt naar een kwalitatief woonproject. De woningen kunnen functioneel gekoppeld zijn met de bedrijfsgebouwen.

2) Deelzone 2 (Levrouwhoeve) + deelzone 3 ((Markt)plein) + deelzone 4 (Landhuis het Pereboomhuis)

Wat betreft deze 3 deelzones wordt verwezen naar scenario 1 (volledige omvorming naar wonen). Onderhavig scenario gaat uit van het behoud van de bestaande bedrijvigheid palende aan deze deelzones.

3) Cijfermatige benadering

Onderhavig inrichtingsvoorstel voorziet in een bedrijvenzone van ongeveer 6.000m² en een woonzone van ongeveer 3.500m²:

- Van de bedrijvenzone (6.000m²) is ongeveer 2.600m² bebouwd en ongeveer 3.400m² verhard (incl. wegenis);
- Van de woonzone (3.500m²) is ongeveer 1.170 m² bebouwd i.f.v. 13 woningen (90m²/woning) en is ongeveer 1.040m² ingenomen door verhardingen of tuinconstructies (incl. overdekte autostaanplaats) (40m² verharding + 40m² constructies/woning). Eveneens is ongeveer 550m² ingenomen door wegenis. De overige ruimte is onverhard en staat in functie van groenaanleg in de tuinzones bij de woningen.

Samenvattend kan dit scenario cijfermatig als volgt benaderd worden:

	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	2.600 m²	1.170 m² + 520 m² = 1.690 m²	4.290 m²	45,2%
Verharding	3.400 m²	520 m² + 550 m²= 1.070 m²	4.470 m²	47,0%
Groenaanleg	0 m²	740 m²	740 m²	7,8%
			9.500 m²	

Referentiebeelden

a) Dorpsplein

Bron: Beeldkwaliteitsplan dorpsplein Zevergem (De Pinte)

Bron: Beeldkwaliteitsplan dorpsplein Zevergem (De Pinte)

Bron: Dorpskernvernieuwing Spiere (schakel tussen dorp en landschap)

Bron: Dorpskernvernieuwing Spiere (schakel tussen dorp en landschap)

b) Paviljoen / markthal op het plein

Bron: Herinrichting dorpsplein Heindonk

Bron: Herinrichting dorpsplein Noordschoote - paviljoen

Bron: Herinrichting dorpsplein Sint-Lievens-Houtem - markthal

c) Functiewijziging historisch gebouw op het plein

Bron: Herinrichting dorpsplein Olsene

d) Appartementen langs het plein

Bron: Residentie Parkbos, Zwijnaarde

e) Wandel-/fietspad vanaf het plein

Bron: Wandel- en fietspad Parkbos, De Pinte

4. Relatie met structuur- en beleidsplannen

4.1. Vlaams niveau

4.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bepaalt de ruimtelijke visie voor Vlaanderen. Het plan legt de grote krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV legt ook de bevoegdheidsverdeling vast tussen de verschillende niveaus gewest, provincie en gemeente.

Binnen het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied.

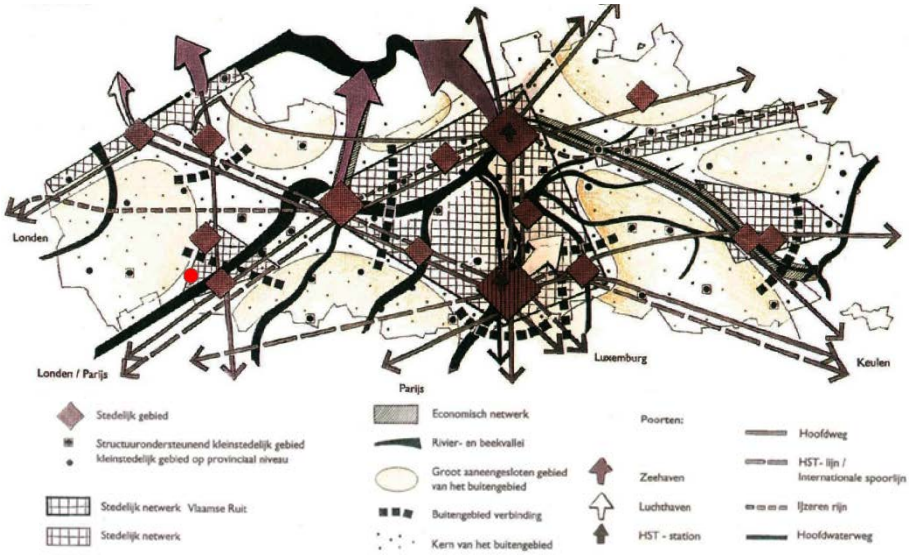
Ledegem behoort cfr het RSV tot het buitengebied. Volgens het RSV betekent het buitengebied: 'dat gebied waar de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, bv. In de dorpskernen, de verstedelijkte rand,…'.

De doelstellingen van het buitengebied, inzonderheid de open ruimte structuren, zijn de volgende:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Anderzijds ligt Ledegem in de invloedsfeer van het stedelijk netwerk van Vlaams niveau (Roeselare – Kortrijk). Ledegem maakt eveneens deel uit van de buitengebied verbinding, 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.



Figuur: Situering van het plangebied binnen de gewenste ruimtelijke structuur cfr. het RSV

4.2. Provinciaal niveau

4.2.1. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) is op 6 maart 2002 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. Dit Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd op 11/02/2014 gedeeltelijk herzien.

Deelruimtebeleid

Door het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt de provincie West-Vlaanderen opgedeeld in verschillende deelruimten, elk met een specifieke identiteit. Voor elke deelruimte wordt een gebied specifiek 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 PRS volgende elementen die bepalend zijn voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijk 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 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 aan deze gewestweg moet worden geherstructureerd (RG p. 211); voor Ledegem dient hier de N32 aangestipt die geselecteerd wordt als secundaire weg categorie II (RG p. 229);
- Structurerende heuvelruggen, openruimteverbindingen, beekvalleien en bosgebieden dienen gevrijwaard (RG p. 211).

Structuurbepalende elementen op provinciaal niveau

Ledegem werd in de herziening van het PRS geselecteerd als hoofddorp.

Een hoofddorp is een woonkern die minstens over een bepaalde uitrustingsgraad beschikt. Een woonkern is het landschapsdeel dat aansluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing. Een woonkern is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied.

4.3. Gemeentelijk niveau

4.3.1. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ledegem (voorontwerp herziening 11/09/2013)

Gewenste ruimtelijke structuur op mesoschaal

Situering binnen de hoofdruimte 1 'Versnipperde openruimte'

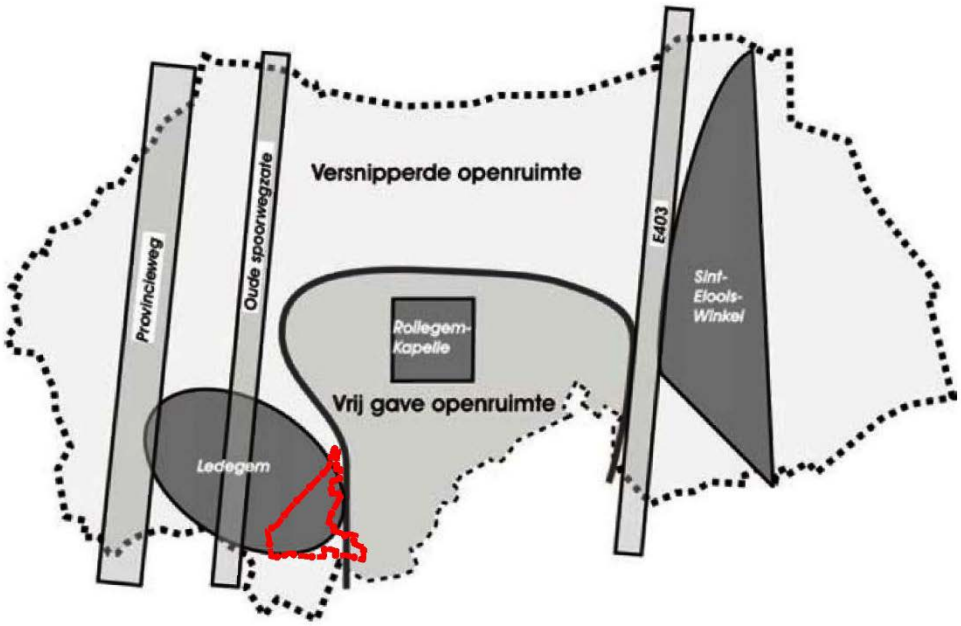
Het plangebied bevindt zich binnen de hoofdruimte 1: 'Versnipperde openruimte'.
Algemeen kan men stellen dat het gewenst beleid in deze hoofdruimte gericht zal zijn op een dynamische ontwikkeling van alle elementen en factoren die mede de ruimtelijke structuur bepalen.

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.

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. Hierbij is het niet de bedoeling de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische structuur te beknotten, maar eerder te sturen.

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 infrastructuren,…

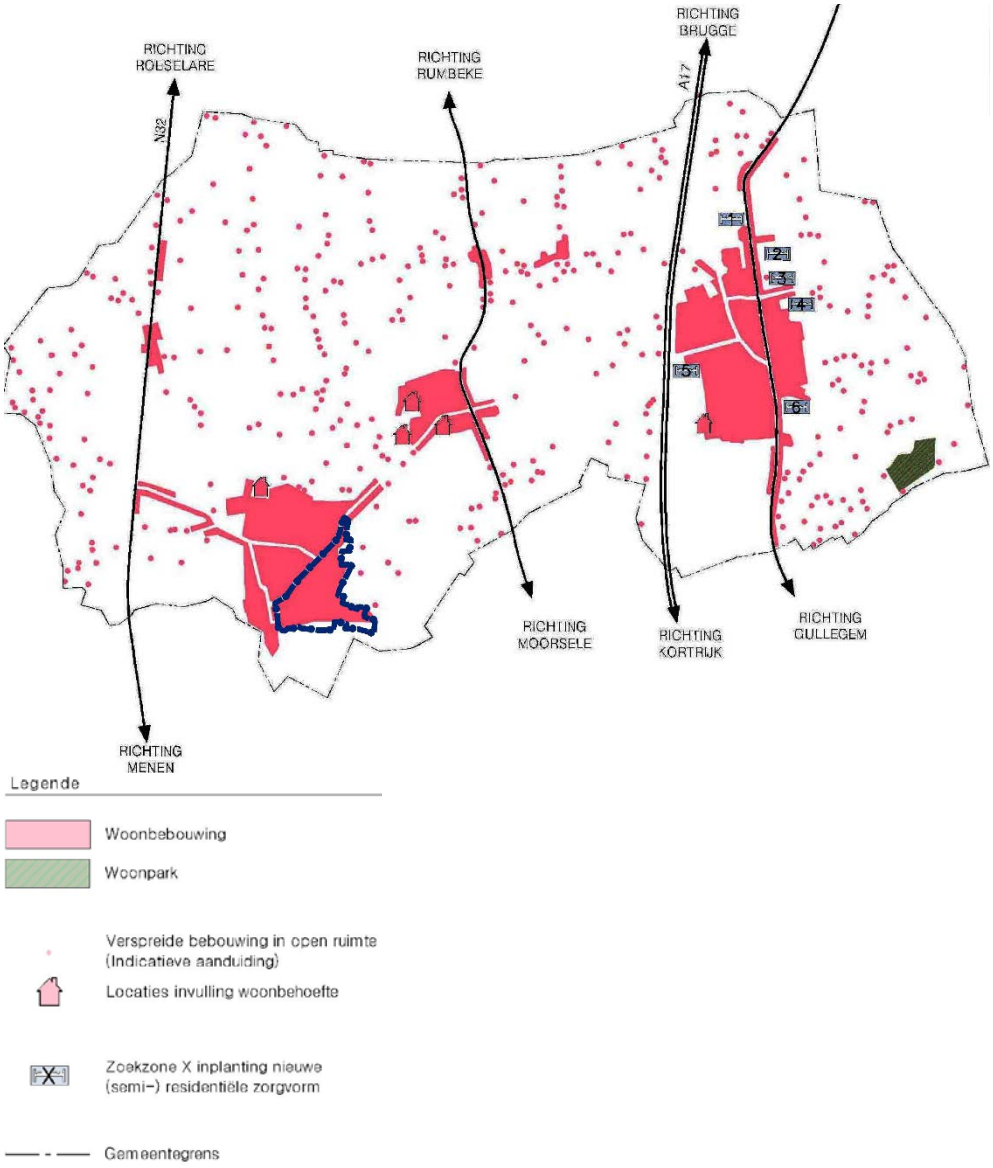


Figuur: Situering van het plangebied binnen de hoofdruimtes

Gewenste Nederzettingsstructuur

De gewenste nederzettingsstructuur gaat uit van de volgende krachtlijnen:

- Woonbeleid gericht op het versterken en vernieuwen van de dorpskernen, met prioriteit voor Rollegem-Kapelle;
- Creëren van aantrekkelijke (groene) woonmilieu's;
- Verdichting van de kernen met aandacht voor de zelfbedruipendheid ervan. Dit betekent dat het aantal inwoners in een kern voldoende dient te zijn om de voorzieningen die in die kern aanwezig zijn (banken, bakkers, slagers, apothekers, cafés,…) leefbaar te houden. Ook de uitbouw van het lokale handelsapparaat op het niveau van de kernen dient hierbij ondersteund te worden;
- Fasering van het aansnijden van woonuitbreidingsgebied, i.f.v. de woonbehoefte;
- Streven naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in de dorpskernen, gericht op alle bevolkingslagen en groepen;
- Streven naar het behalen van het Bindend Sociaal Objectief.



Figuur: Situering van het plangebied binnen de gewenste nederzettingsstructuur

Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal

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

De gewenste ruimtelijke structuur van Ledegem wordt in het GRS als volgt omschreven:

Ruimtelijke afbakening van de dorpskern

In het zuidwesten wordt Ledegem-kern begrensd door de oude spoorwegzate, in het zuiden door het valleigebied van de Heulebeek en in het zuidoosten door de Wulfsdambeek. Het noordoosten 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.

Kernversterking

Kernversterking houdt in dat culturele en sociale functies worden uitgebouwd en dat er aandacht moet zijn om de handel en de horeca te stimuleren.

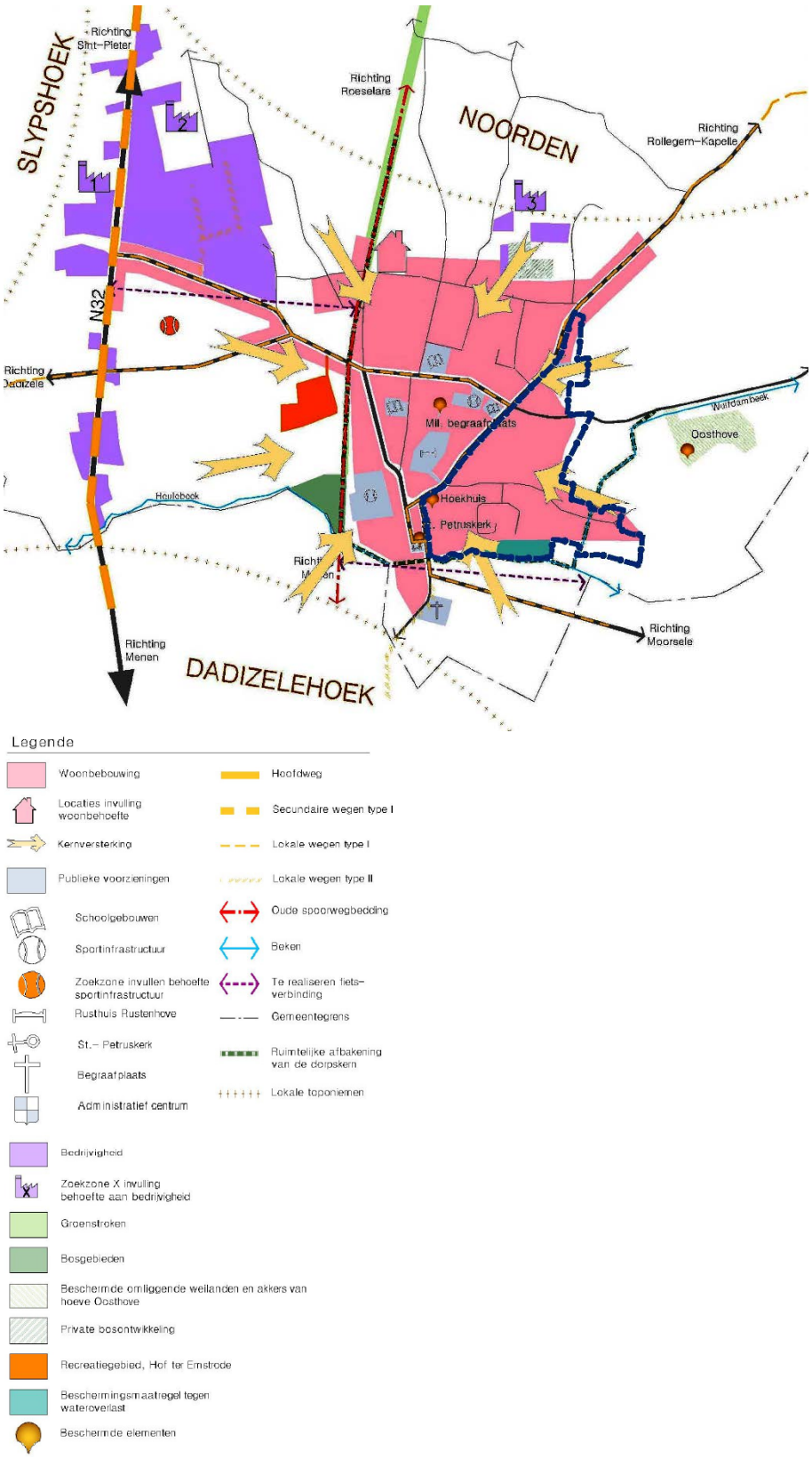
Het verouderde woningbestand van de kern van Ledegem moet aangepakt worden door de sanering te stimuleren. Door een doelgerichte aanpak kunnen de verouderde woningen in een hedendaags, aantrekkelijk kleed gestopt worden, voorzien van alle comfort. Deze aanpak kader in het huisvestingsbeleid waarmee de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

Ruimte aansnijden om de behoefte aan wonen, bedrijvigheid en/of sportinfrastructuur in te vullen moest die zich voordoen.
Zowel op vlak van wonen, bedrijvigheid en sportinfrastructuur worden zoekzones geselecteerd in Ledegem.

De gemeente wenst in het GRS nog geen uitspraak te doen over waar de uiteindelijke respectievelijke behoeftes zullen ingevuld worden, er worden enkel zoekzones afgebakend.

Later zal verder onderzoek moeten uitwijzen wat de meest geschikte zoekzone is. Dit om dan rekening te kunnen houden met de meest actuele randvoorwaarden (watertoetskaarten, gewijzigde behoeftevraag, opportuniteiten die zich voordoen,…).

In geval één van de zoekzones in Ledegem weerhouden worden, zal de site aangesneden worden om de behoefte te kunnen invullen.



Figuur: Situering van het plangebied binnen de gewenste ruimtelijke structuur op micro-schaal

4.3.2. Mobiliteitsplan Ledegem

Mobiliteitsdoelstellingen

Strategische doelstellingen

Het mobiliteitsplan is een beleidsplan dat in hoofdlijnen de visie aangeeft op de duurzame mobiliteitsontwikkeling.
Duurzame mobiliteitsontwikkeling probeert de mobiliteit te beheren voor de huidige generatie zonder te raken aan de behoeftevoorzieningen van de toekomstige generaties.

De Vlaamse Overheid stelt rond haar mobiliteitsbeleid vijf basisdoelstellingen voorop:

- Bereikbaarheid vrijwaren met nadruk op multimodaliteit;
- Toegankelijkheid waarborgen;
- Verkeersonveiligheid terugdringen;
- Verkeersleefbaarheid verhogen;
- Schade aan milieu en natuur terugdringen.

Daarnaast wordt gestreefd de principes van het STOP-beginsel op te volgen, waarbij eerst de Stappers, dan de Trappers en vervolgens het Openbaar vervoer en het Privé-vervoer aandacht krijgen.

De mobiliteitsplanning van de provincie West-Vlaanderen spitst zich toe op vlak van verkeersveiligheid. De uitbouw van het bovenlokale fietsroutenetwerk en de recreatieve netwerken zijn belangrijke provinciale taakstellingen. Ook onderneemt de provincie verschillende sensibiliserende acties naar scholen, bedrijven en andere doelgroepen.

De gemeente Ledegem onderschrijft deze doelstellingen en principes.

Operationele doelstellingen

Operationele doelstellingen geven aan wat de gemeente precies wenst te bereiken met het gemeentelijk mobiliteitsplan Er wordt aandacht besteed aan WAT en niet aan HOE deze acties kunnen uitgewerkt worden.

De gemeente wenst de aandacht te besteden aan:

- Het beperken van de verkeersdruk in de kern van Sint-Eloois-Winkel;
- Het beheersen van de parkeerdruk in de kernen van de dorpen;
- Een duidelijke en realistische wegencategorisering op basis van functie en gebruik van het bestaande wegennet;
- De verkeerscirculatie rond de kerk van Ledegem en verkeerskundige mogelijkheid tot voorzien van een pleinfunctie ter hoogte van de kerk;
- Een comfortabele fietsrelatie tussen Rollegem-Kapelle en Sint-Eloois-Winkel;
- Het aanbrengen van goede fietsvoorzieningen op belangrijke fietsassen;
- Het creëren van een aangename sfeer voor stappers.

Selecties

In het mobiliteitsplan is de volgende wegcategorisering doorgevoerd:

- Lokale wegen type 1 (lokale verbindingswegen): Rollegemstraat en de Menenstraat;
- Lokale wegen type 3 (erftoegangswegen): alle overige wegen.

5. Alternatieven

5.1. Nulalternatief

Het nulalternatief bestaat eruit geen planinitiatief te nemen en bijgevolg de bestaande bestemmingen te behouden. In dit geval blijft de huidige configuratie van het plangebied behouden en bijgevolg ook de ruimtelijke knelpunten.

5.2. Locatiealternatieven

Gezien het historisch gegroeid karakter van het plangebied / de dorpskern van Ledegem is een onderzoek naar een alternatieve locatie niet aan de orde.

5.3. Inrichtingsalternatieven

Gezien het historisch gegroeid karakter van het plangebied / de dorpskern van Ledegem, is een onderzoek naar inrichtingsalternatieven niet aan de orde.

Binnen het plangebied werd er echter wel een projectzone geselecteerd, zijnde de projectzone rond de Heulebeekvallei en de Levrouwhoeve.

De inrichtingsalternatieven werden besproken onder punt 4.8 'Visie m.b.t. de Heulebeekvallei en de Levrouwhoeve'. Binnen dit hoofdstuk werden er 3 verschillende scenario's uitgewerkt:

- Een eerste scenario gaat er van uit dat de volledige site (Levrouwhoeve, Pereboomhuis en aanpalende bedrijvensite) volledig herbestemd wordt naar een zone voor wonen.
  Voor dit scenario worden er 3 verschillende inrichtingsvoorstellen uitgewerkt, uiteraard zijn er verschillende variaties of combinaties mogelijk van deze 3 uitgewerkte inrichtingsvoorstellen.

- Een tweede scenario gaat er van uit dat de aanwezige bedrijvensite integraal behouden blijft i.f.v. de bedrijvigheid.

Voor wat betreft het Pereboomhuis en de Levrouwhoeve wordt verwezen naar scenario 1 (volledige herbestemming naar wonen).

- Een derde scenario gaat uit van een mengvorm waarbij een deel van de bedrijvensite behouden blijft en een deel van de bedrijvensite omgevormd wordt naar een kwalitatief woonproject.

Voor wat betreft het Pereboomhuis en de Levrouwhoeve wordt verwezen naar scenario 1 (volledige herbestemming naar wonen).

Deze scenario's vertalen zich cijfermatig als volgt:

- Maximale bebouwing en verharding scenario 1 (maximale inzet op wonen):

Voormalige bedrijvensite (ca. 9.500m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	3.900 m²	3.900 m²	41%
Verharding	0 m²	1.200 m² + 1.750 m² = 2.950 m²	2.950 m²	31%
Groenaanleg	0 m²	2.650 m²	2.650 m²	28%
Site Levrouwhoeve + zone rond kerk (ca. 5.000m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	0 m²	1.100 m²	1.100 m²	22%
Verharding	0 m²	3.350m²	3.350 m²	67%
Groenaanleg	0 m²	550 m²	550 m²	11%

- Maximale bebouwing en verharding scenario 2 (maximale inzet op bedrijvigheid):

Voormalige bedrijvensite (ca. 9.500m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	4.900 m²	0 m²	4.900 m²	51,6%
Verharding	4.600 m²	0 m²	4.600 m²	48,4%
Groenaanleg	0 m²	0 m²	0 m²	0%
Site Levrouwhoeve + zone rond kerk (ca. 5.000m²) = cfr. scenario 1				

- Maximale bebouwing en verharding scenario 3 (gemengd project):

Voormalige bedrijvensite (ca. 9.500m²)				
	Bedrijvigheid	Wonen	Totaal	Procentueel
Bebouwing	2.600 m²	1.170 m² + 520 m² = 1.690 m²	4.290 m²	45,2%
Verharding	3.400 m²	520 m² + 550 m²= 1.070 m²	4.470 m²	47,0%
Groenaanleg	0 m²	740 m²	740 m²	7,8%
Site Levrouwhoeve + zone rond kerk (ca. 5.000m²) = cfr. scenario 1				

6. Screening milieueffecten

6.1. Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten

6.1.1. Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder punt 7.2.

Per discipline gebeurt er een bespreking van de bestaande toestand, het nulalternatief, de verwachte effecten en een opsomming van milderende maatregelen.

In dit geval houdt het nulalternatief in dat de geplande bestemmingswijziging niet doorgaat en dat de bestemmingszones van de huidige BPA's van kracht blijven. Er kan aangenomen worden dat bij het nulalternatief de bestaande toestand in de toekomst te weinig zal wijzigen. Daarom wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen.

De toekomstige activiteiten, ingrepen en maatregelen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu.

Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentietoestand en de toekomstige situatie.

Indien er negatieve effecten optreden worden milderende maatregelen voorgesteld. Op basis van deze milderende maatregelen worden de aanbevelingen voor het Gemeentelijk RUP beschreven. De aanbevelingen kunnen een bijsturing van de bestemmingszones of de stedenbouwkundige voorschriften inhouden

6.1.2. Relevante disciplines

Gezien de doelstellingen van het Gemeentelijk RUP en de aard van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines:

- Bodem;
- Water;
- Mobiliteit;
- Fauna, flora en biodiversiteit;
- Landschap;
- Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
- Mens - ruimtelijke aspecten;
- Gezondheid en veiligheid van de mens.

Voor de disciplines energie- en grondstoffenvoorraden, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid en licht zijn geen effecten op het milieu te verwachten. Ze worden niet verder onderzocht.

De disciplines die wel worden onderzocht hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de milderende maatregelen is daarom van groot belang.

De volgende disciplines worden omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen, samen genomen:

- Bodem en water;
- Mobiliteit en mens-ruimtelijke aspecten;
- Landschap en Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed.

Bijgevolg worden volgende disciplines besproken:

- Bodem en water;
- Fauna, flora en biodiversiteit;
- Landschap en Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed;
- Mobiliteit en mens-ruimtelijke aspecten;
- Gezondheid en veiligheid van de mens.

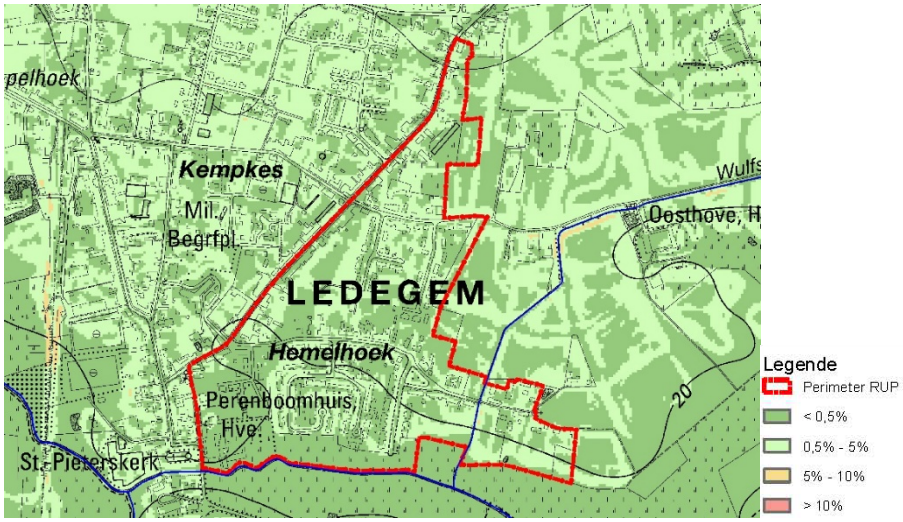
6.2. Beoordeling van de mogelijke milieueffecten

6.2.1. Discipline bodem en water

Referentiesituatie

Topografie

Het volledige plangebied en zijn omgeving is matig vlak (hellingspercentage van 0 tot 5%).

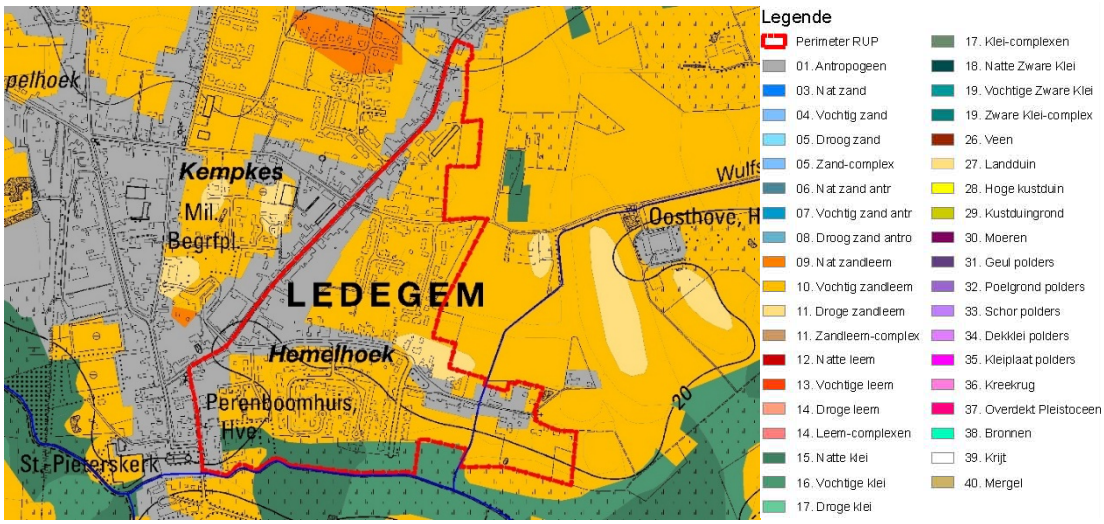


Figuur: Situering op de hellingenkaart

Bodemtextuur

Volgens de bodemkaart van Vlaanderen vinden we de volgende bodemsoorten binnen het plangebied:

- Vochtige zandleembodem centraal en in het zuiden van het plangebied;
- Een antropogene bodem aansluitend op de Menenstraat / Rollegemstraat / Hemelhoek;
- Een droge zandleembodem ter hoogte van de kruising Oostlaan / Hemelhoek;
- Een natte kleibodem in het zuidwesten van het plangebied (langsheen de Heulebeek);
- Een vochtige kleibodem in het zuidoosten van het plangebied (langsheen de Heulebeek).



Figuur: Situering op de bodemkaart

Waardevolle bodems

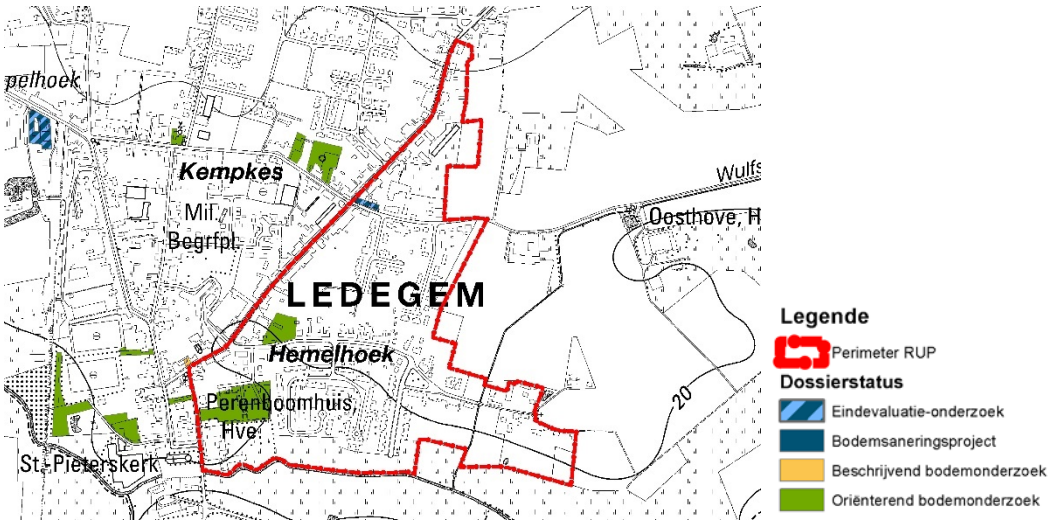
In het plangebied komen volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems voor.

Verontreinigde bodems

Op basis van de gegevens die OVAM ter beschikking stelt, zijn er voor de volgende locaties binnen het plangebied onderzoeksgegevens beschikbaar:

- Bedrijvenzone Korteweg. De hoogst conforme opdracht betreft een 'oriënterend bodemonderzoek' uit 2008 (dossiernr. 28549);
- Hemelhoek 11 t.e.m. 13D (recente verkaveling). De hoogst conforme opdracht betreft hier een 'oriënterend bodemodnderzoek' uit 2012 (dossiernr. 15413);
- Rollegemstraat 102 (woning). De hoogst conforme opdracht betreft hier een 'eindevaluatie-onderzoek' uit 2014 (dossiernr. 31368).

Er wordt verondersteld dat er geen verontreinigde gronden in het plangebied aanwezig zijn.

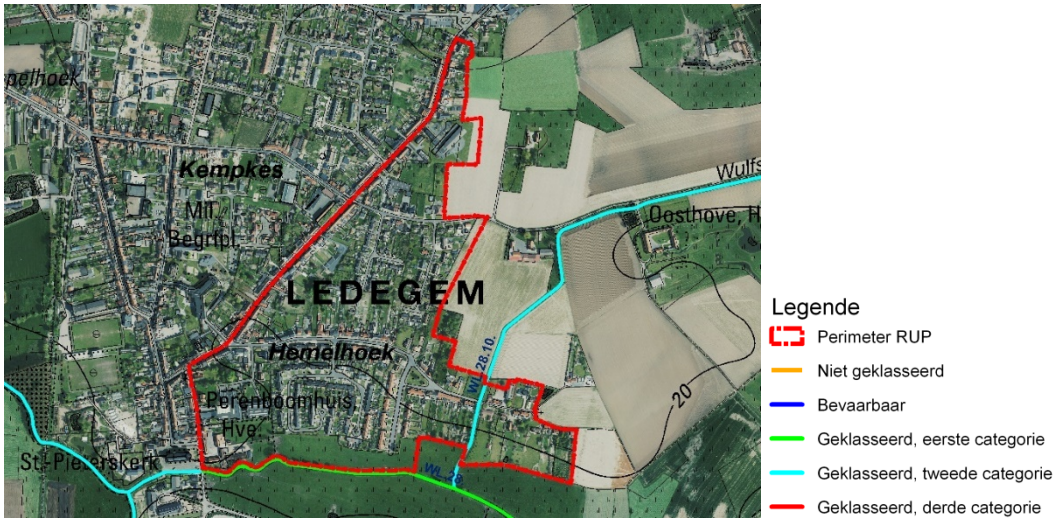


Figuur: Situering t.a.v. verontreinigde bodems cfr. databank OVAM

Categorisering volgens de Vlaamse Hydrografische atlas

Het plangebied is volledig gelegen binnen het deelbekken '05-02' van het Leiebekken.

Doorheen het oostelijk deel van het plangebied loopt van noord naar zuid een waterloop van tweede categorie, zijnde de Wulfdambeek (WL.28.10). Zuidwaarts grenzend aan het plangebied loopt een waterloop van eerste categorie, zijnde de Heulebeek (WL.28).



Figuur: Situering op de Vlaamse Hydrografische atlas

Watertoets

Overstromingsgevoelige gebieden

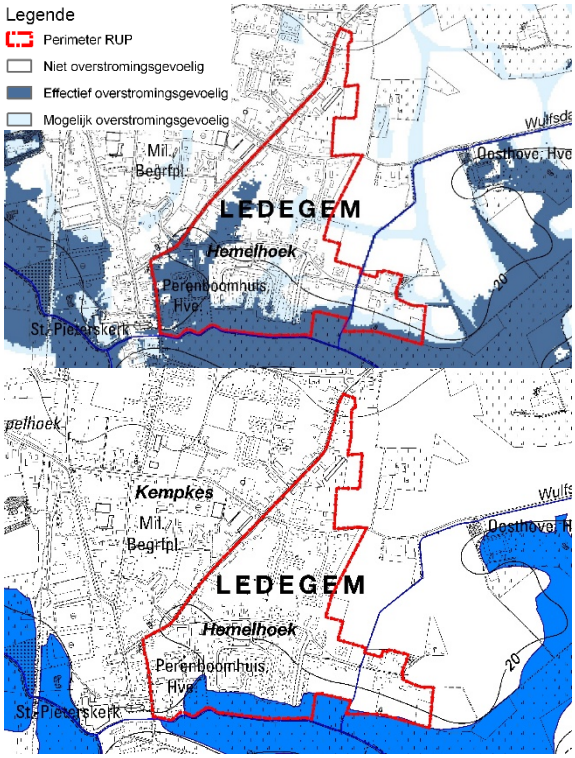
Het zuidelijk deel van het plangebied, en dan in hoofdzaak het gebied rond de 'Korteweg', betreft een effectief overstromingsgevoelig gebied. Ook achterzijden van de percelen langsheen de Rollegemstraat, tussen de Hemelhoek en de Sint-Eloois-Winkelstraat, zijn effectief overstromingsgevoelig.

De zone rond het oostelijk deel van de Cardijnlaan bevindt zich in mogelijks overstromingsgevoelig gebied, zo ook het uiteinde van de Oosthovenlaan en de Wulfsdam.

Het overig deel van het plangebied is in hoofdzaak niet overstromingsgevoelig.

Recent overstroomde gebieden

Het zuidelijk deel van het plangebied, de zone langsheen de Heulebeek, bevindt zich binnen een recent overstroomd gebied.



Figuur: Situering t.a.v. overstromingsgevoelige gebieden

Figuur: Situering t.a.v. recent overstroomde gebieden

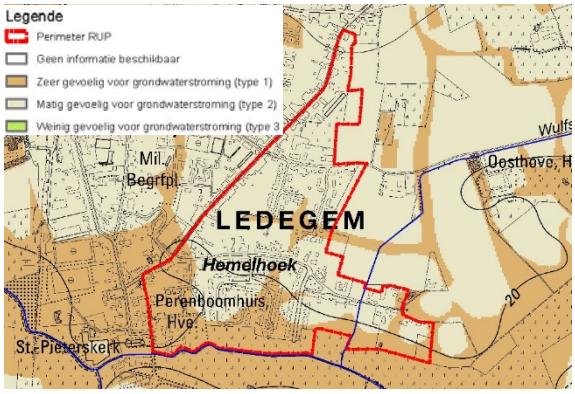
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het zuidelijk deel van het plangebied, en dan in hoofdzaak het gebied rond de 'Korteweg', betreft een gebied die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1). Eveneens bevindt de zone rond het oostelijk deel van de Cardijnlaan zich binnen een zeer gevoelige zone voor grondwaterstroming (type 1), zo ook het uiteinde van de Oosthovenlaan en de Wulfsdam.

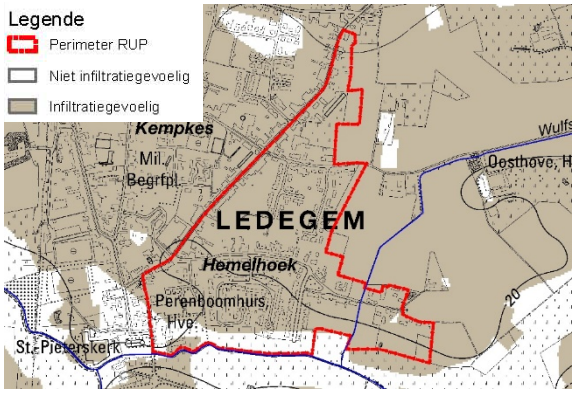
Het overig deel van het plangebied bevindt zich in hoofdzaak binnen een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).

Infiltratiegevoelige gebieden

Het plangebied is hoofdzakelijk infiltratiegevoelig. Enkel het meest zuidelijke deel, zijnde een zone van ongeveer 50m breed parallel aan de Heulebeek, is niet infiltratiegevoelig.



Figuur: Situering t.a.v. grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur: Situering t.a.v. infiltratiegevoelige gebieden

Riolering – zoneringsplan VMM

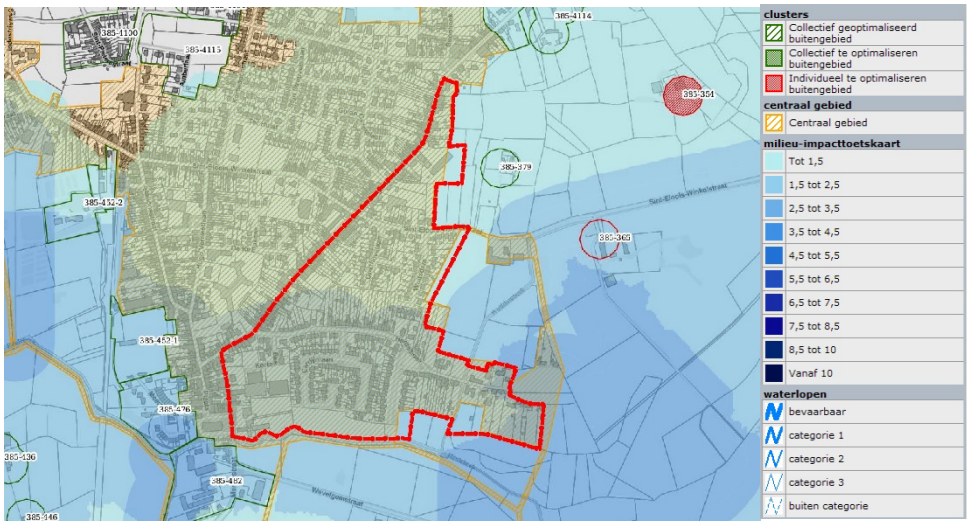
Om de impact van lozingen op basis van ecologische criteria te kunnen prioriteren werden zogenaamde milieu-impacttoetskaarten opgesteld. Aan de hand van deze kaarten wordt de prioriteit van rioleringswerken bepaald.

De kaarten houden rekening met de aanwezigheid van:

- Overstromingsgebieden;
- Prioritair te onderzoeken bodems;
- Ecologisch waardevolle gebieden en waterlopen;
- Water voor de mens (drinkwater / zwemwater);
- Bovenlopen van waterlopen.

Aldus werd een samengestelde kaart opgemaakt, die per gebied een score berekent op basis van het voorkomen van bovenstaande type gebieden. Uit de samengestelde kaart blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied een score heeft gekregen van 2,5 terwijl het noordelijk deel van het plangebied een score van 1,5 meekreeg. Dit betekent dat er een relatief beperkte impact is op het milieu door afvalwaterlozingen.

Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering. Het plangebied situeert zich nagenoeg volledig binnen een centraal gebied volgens het zoneringsplan van de VMM. Het plangebied genereert geen afvalwater behalve het 'huishoudelijk afvalwater'.



Figuur: Situering op het zoneringsplan

Mogelijke effecten

Bodem

Er worden geen significante veranderingen verwacht gezien dit RUP geen grote veranderingen aanbrengt ten opzichte van de vigerende BPA's.

Uitzondering hierop is de projectzone die voorzien wordt in het RUP. Binnen deze projectzone zou een bestaande hoeve (en in latere fase eveneens de aanpalende bedrijfsgebouwen) afgebroken worden en ruimte maken voor een woonproject. Dit impliceert dat de toplaag van de bodem gewijzigd wordt en dat de bodem afgedekt zal worden.

Er worden beperkte reliëfwijzigingen voorzien indien noodzakelijk. Gelet op de aard van de activiteiten (woonfunctie / bedrijvigheid compatibel aan het wonen) is de kans op bodemverontreiniging zeer beperkt. Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.

Gelet op het feit dat de voormalige bedrijfssite reeds grotendeels bebouwd en verhard is, zal onderhavig RUP er voor zorgen dat de verharde ruimte en bebouwde ruimte binnen deze voormalige bedrijfssite behouden blijft of afneemt. T.a.v de site rond de Levrouwhoeve en de kerk zal de verharding toenemen i.f.v. de aanleg van een (markt)plein.

Water

Regenwater

Zoals hierboven omschreven zal er voor het grootste deel van het plangebied geen significante toename zijn van het percentage verharde oppervlakten, hierbij zal de infiltratie van het water in de bodem en de toevoer van water naar de riolering ongewijzigd blijven.

Binnen de projectzone wordt er wel een toename van verhardingen en gebouwen voorzien, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem zal bijkomende verharding in meer of mindere mate de infiltratie van het hemelwater in de bodem verminderen zal de hoeveelheid afstromend hemelwater naar het rioleringsstelsel in meer of mindere mate toenemen. Deze mogelijke toename zal gecompenseerd worden door de implementatie van hemelwaterputten en/of waterbuffering.
Gelet op de aard van de activiteiten (woonfunctie en bedrijfsactiviteiten compatibel aan het wonen) is de kans op oppervlakte waterverontreiniging zeer beperkt.

Ondergrondse constructies worden beperkt tot een minimum en zijn beperkt tot maximaal 1 bouwlaag onder het maaiveld (3m). De horizontale lengte van mogelijke ondergrondse constructie is minder dan 50m. De grondwaterstroming komt hierbij niet in het gedrang.

Het plan voorziet in een ruime zone voor waterbuffering langsheen de Heulebeek (ca. 2,5ha).

Binnen deze zone zijn o.a. de aanleg van waterbekkens, het aanleggen van dijken en het wijzigen van waterlopen toegelaten. De waterbuffer moet hierbij een natuurgerichte inrichting hebben via een natuur technische en ecologisch verantwoorde uitbouw en inrichting van de oeverzones. Deze zone voor waterbuffering zal er voor zorgen dat de noordelijk gelegen woonwijken gevrijwaard blijven van wateroverlast.

Concreet voorziet het plan o.a. in de aanleg van een keerwand en dijk. Dit vormen de belangrijkste maatregelen om het overstromingsrisico te beperken. Deze keerwand en dijk delen het gebied in een overstromingsgebied en een beschermd gebied en worden mee opgenomen in het RUP. Het laaggelegen weiland tussen de woonwijk van de Cardijnlaan en de Heulebeek doet dienst als overstromingsgebied. Het vormt een harde grens voor de bebouwing en een duidelijke lijn van de dorpskern. Gelet op de recente overstromingen is het van belang dat dit gebied in de toekomst ook het water kan blijven bufferen. Een functie als laaggelegen extensief begraasd weiland is hierbij het meest aangewezen grondgebruik.

Eveneens zal er -cfr. het laatst aangepaste plan door het studiebureau Demey (d.d. 28/03/2019), opgemaakt in opdracht van de VMM- een waterbuffer aangelegd worden met een buffercapaciteit van 300m³. Deze waterbuffer zal worden voorzien noordwaarts van de Heulebeek, tussen de Menenstraat en de Cardijnlaan.

Huishoudelijk afvalwater

De productie van het huishoudelijk afvalwater zal in het grootste deel van het plangebied niet toenemen. Binnen de projectzone zal er een beperkte toename zijn van het huishoudelijk afvalwater. De toename is niet significant.

Cfr. het advies van de VMM kan er gesteld worden dat de impact van het projectgebied de huidige waterkwaliteit van de Heulebeek niet zal hypothekeren. Het beperkte bijkomende huishoudelijk afvalwater zal op een correcte manier moeten worden aangesloten op het openbare rioleringsnet, in overeenstemming met de bepalingen van de zoneringsplannen.

Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect bodem en water worden de volgende maatregelen voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk te maken:

- Beperkte reliëfwijzigingen moeten gecompenseerd worden opdat het waterbergend vermogen van het gebied niet in het gedrang komt;

- Bij de realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000 m² moeten bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen worden om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader.

Deze aangehaalde maatregelen zijn echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat het plan geen significante effecten heeft op de disciplines bodem en water.

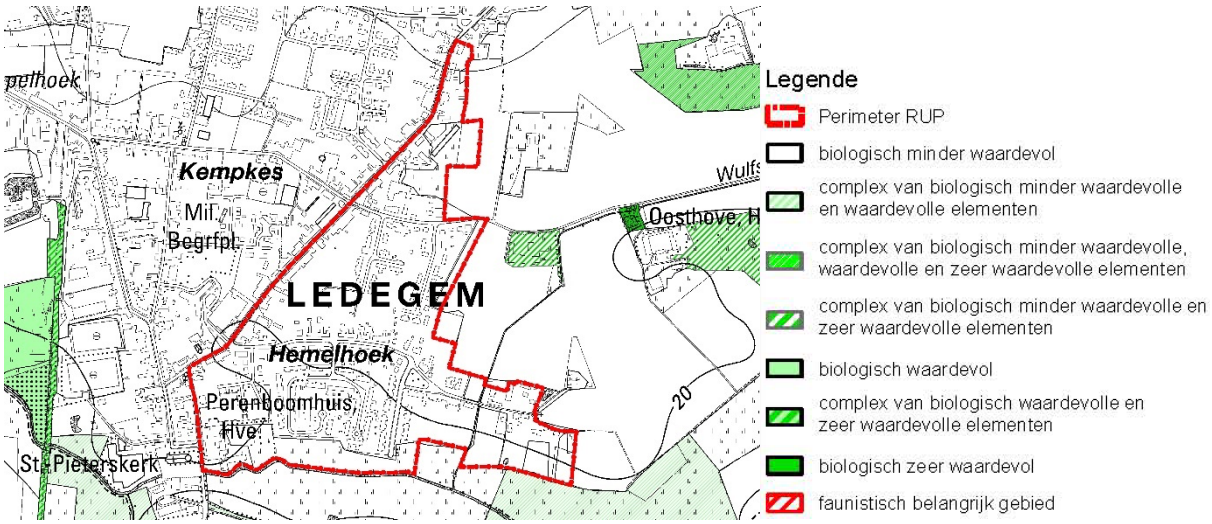
Cfr het advies van de VMM op de startnota zijn er geen significante negatieve effecten op het grondwaterstromingspatroon te verwachten en is het RUP in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

6.2.2. Discipline fauna, flora en biodiversiteit

Referentiesituatie

Biologische waardering

Volgens de biologische waarderingskaart 2 Versie 2.2 - Toestand 2010 bevinden er zich geen biologische waardevolle gebieden binnen het plangebied. Het plangebied is op heden reeds grotendeels ingenomen door verhardingen. Het plangebied zal nooit een biologisch waardevolle functie kunnen uitoefenen.



Figuur: Situering op de biologische waarderingskaart

Faunistisch belangrijk gebied

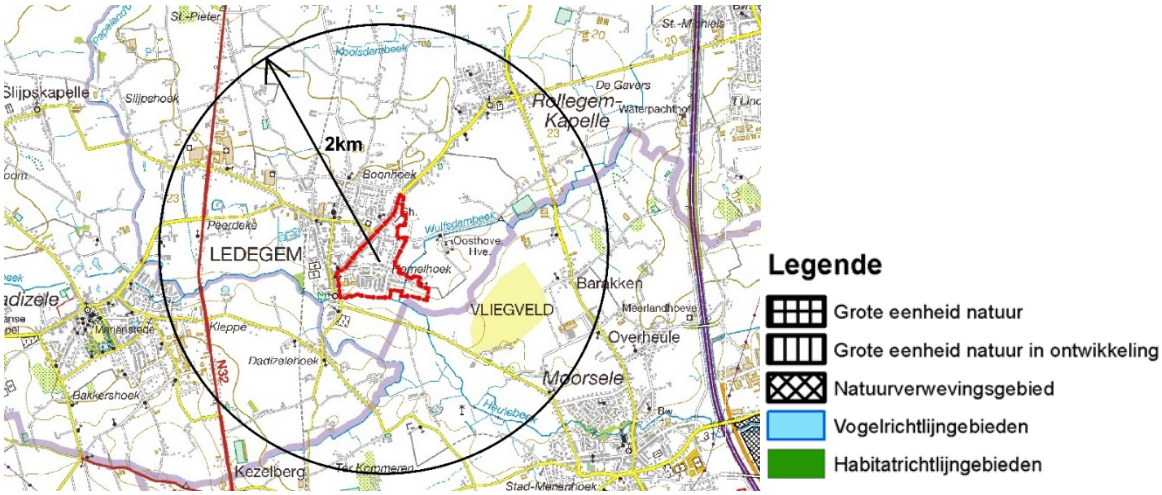
Het plangebied situeert zich niet in -of grenzend aan- een faunistisch belangrijk gebied.

Natura 2000 en VEN-gebieden

Binnen een straal van 2km rondheen het plangebied bevinden zich geen VEN- noch Natura 2000 gebieden.

Het meest nabije VEN-gebied bevindt zich op ongeveer 3km ten zuidoosten van het plangebied en betreft het natuurverwevingsgebied 'Bergelen' (d.d. 28/02/2006)

Het meest nabije habitatrichtlijngebied bevindt zich op ongeveer 8,5km ten westen van het plangebied, zijnde het habitatrichtlijngebied 'Westvlaams Heuvelland'.

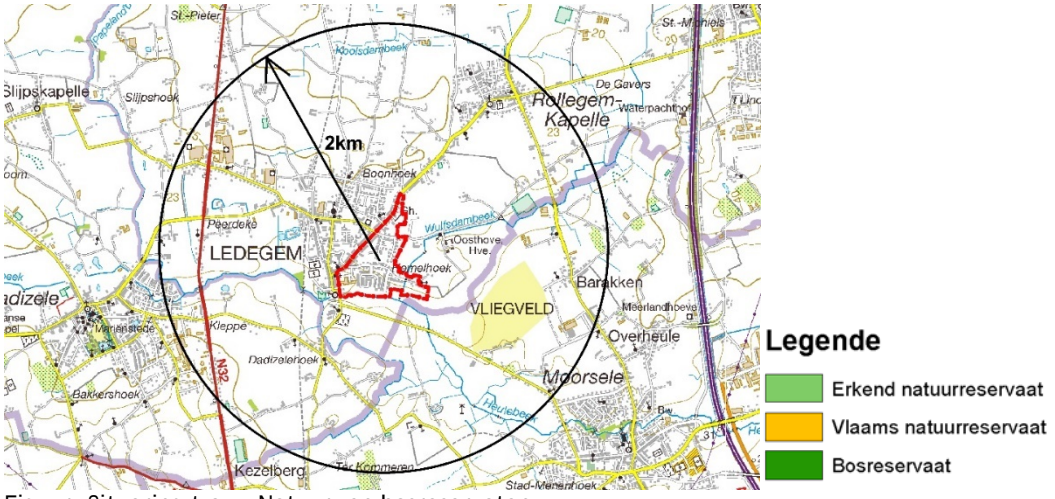


Figuur: Situering t.a.v. Natura 2000 en VEN-gebieden

Natuur- en bosreservaten

Binnen een straal van 2km komen er geen natuur- noch bosreservaten voor.

Het meest nabije natuurreservaat situeert zich op meer dan 17km ten zuidoosten t.a.v. het plangebied, zijnde het erkend natuurreservaat 'De Vaarttaluds' in beheer van Natuurpunt beheer vzw.



Figuur: Situering t.a.v. Natuur- en bosreservaten

Mogelijke effecten

Gelet op de afwezigheid van biologisch waardevolle elementen, de bestaande zone nagenoeg volledig verhard is en de ligging in een woonkern, zijn er geen negatieve effecten op fauna, flora en biodiversiteit.

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een ruime zone (2,5ha) ingericht als een zone voor waterbuffering en openbaar groen.

Binnen deze zone zijn o.a. de aanleg van waterbekkens, het aanleggen van dijken en het wijzigen van waterlopen toegelaten. De waterbuffer moet hierbij een natuurgerichte inrichting hebben via een natuur technische en ecologisch verantwoorde uitbouw en inrichting van de oeverzones. Enkel zacht recreatief medegebruik (onder de vorm van paden voor niet gemotoriseerd verkeer) van de zone wordt toegelaten. Deze zone voor waterbuffering en openbaar groen zal er voor zorgen dat de noordelijk gelegen woonwijken gevrijwaard blijven van wateroverlast.

Milderende maatregelen

Gezien het plan geen significante negatieve effecten veroorzaakt voor wat betreft de discipline fauna, flora en biodiversiteit, zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante effecten heeft op de disciplines fauna, flora en biodiversiteit.

6.2.3. Landschap en Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

Referentiesituatie

Ledegem is ontstaan ter hoogte van de overgang over de Heulebeek. Hier bevindt zich nog steeds de bebouwing die het dorp kenmerken met name de kerk, de Levrouwhoeve, de pastorie en het Peereboomhuis. De overzijde van de beekvallei bleef grotendeels onbebouwd. Hierdoor is de kern atypisch uitgegroeid. De groei vond in eerste instantie plaats langs de Stationsstraat en Rollegemstraat / Menenstraat. In een latere fase kwamen er de grote woonlobben bij met name tussen Stationsstraat en Rollegemstraat en ten oosten van de Rollegemstraat / Menenstraat.

Landschap

Traditionele landschappen

Nagenoeg het volledige plangebied situeert zich binnen het traditioneel landschap 'Land van Roeselare-Kortrijk' (tradlac 220070).

Het meest noordelijke deel van het plangebied (ten noorden van de Sint-Eloois-Winkelstraat) bevindt zich binnen het traditioneel landschap 'Rug van Westrozebeke' (tradlac 220040).

Vastgestelde ankerplaatsen

In de nabijheid van het plangebied bevindt er zich geen vastgestelde ankerplaats.

Beschermde landschappen

Binnen het plangebied vinden we het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Landhuis Het Peereboomhuis: tuin'. Dit beschermd cultuurhistorisch landschap kent als adres: Menenstraat 18 – Ledegem.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Op ongeveer 150m ten oosten van het plangebied vinden we het beschermd dorpsgezicht 'Hoeve Oosthove: omgeving' terug.

Cultureel erfgoed

Binnen het plangebied vinden we van zuid naar noord de volgende elementen uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

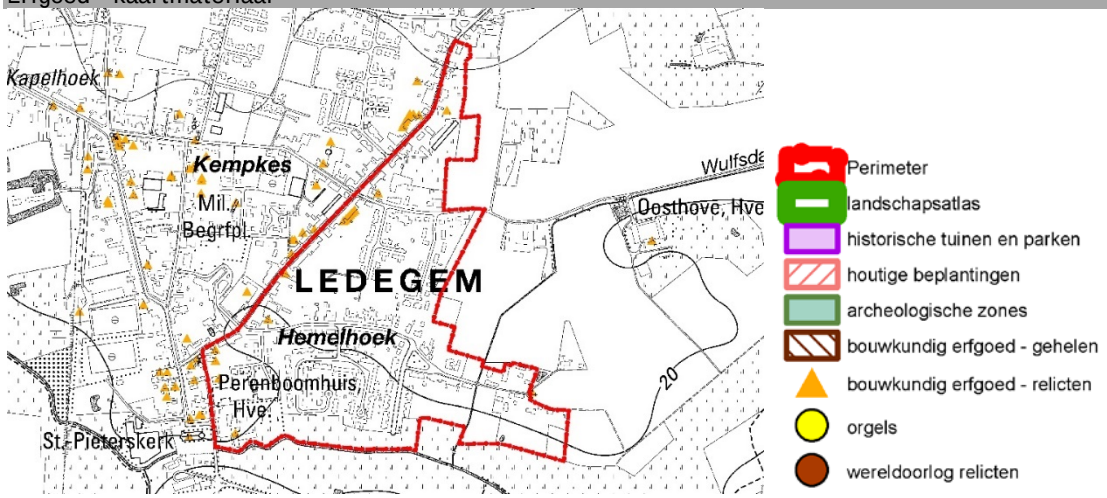
- Levrouwhoeve (ID 24330);
- Pastorie (ID 24331);
- Landhuis Het Peereboomhuis (ID 24332);
- Café De Gouden Leeuw (ID 24352);
- Eenheidsbebouwing van arbeiderswoningen (ID 24357);
- Arbeiderswoning (ID 24359);
- Wegkapel 1954 (ID 24317).

Het Landhuis Het Peereboomhuis en omheiningsmuur werd eveneens beschermd als monument (ID 12434).

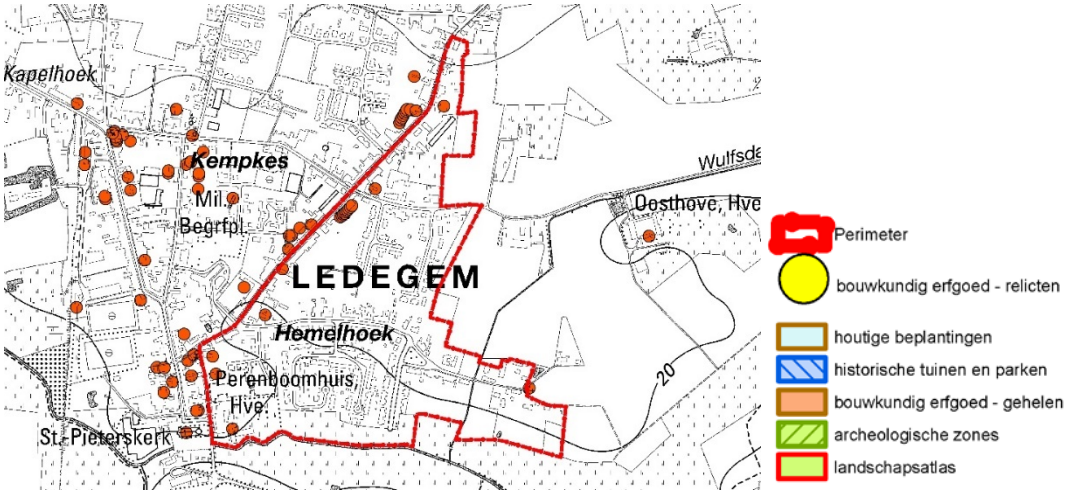
Grenzend in het zuidwesten aan het plangebied vinden we eveneens de Parochiekerk Sint-Petrus die beschermd werd als monument (ID 14565).

Archeologie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermde archeologische site, noch binnen een vastgestelde archeologische zone, noch in een archeologische zone opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Inzake het archeologisch erfgoed blijft de vigerende regelgeving van toepassing. Deze regelgeving verplicht het melden van vondsten bij werken.

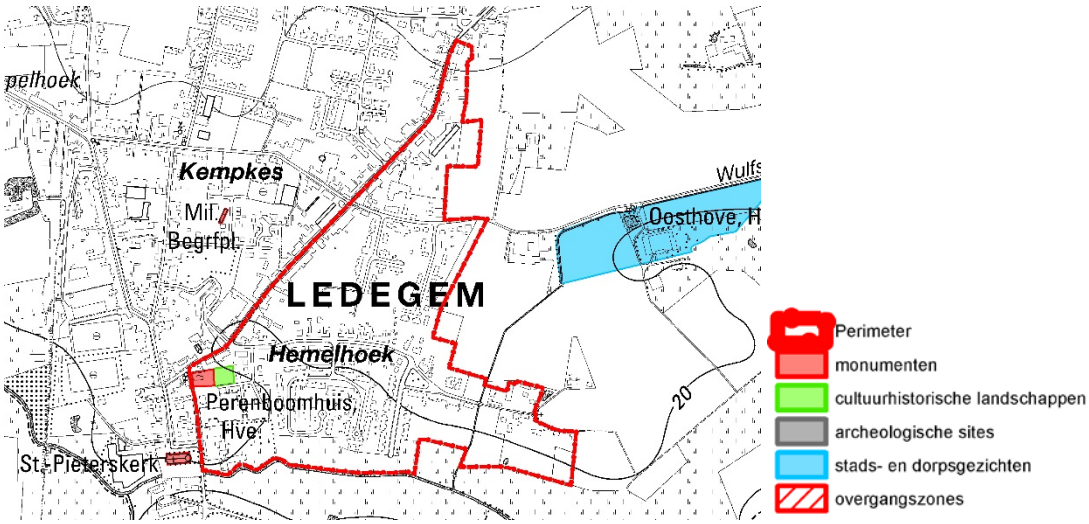


Figuur: Situering t.a.v. de wetenschappelijke inventarissen



.

Figuur: Situering t.a.v. de vastgestelde inventarissen



.

Figuur: Situering t.a.v. beschermd onroerend erfgoed

Mogelijke effecten

Het RUP gaat uit van het versterken van deze historische structuur en het benutten van de potenties van de Levrouwhoeve en de Heulebeekvallei.

De Rollegemstraat/Menenstraat wordt binnen het RUP geaccentueerd als historische as door hier densere bebouwing toe te laten en het handelsapparaat te stimuleren. Het moet de ruggengraat vormen van de dorpskern.

Voor de zone van de kern, Levrouwhoeve, de zuidelijke bedrijvensite en de Heulebeekvallei wordt in het RUP ontwerpend onderzoek ingezet om de randvoorwaarden van ontwikkeling vast leggen. Hierbij is de doelstelling om tot een kernversterking te komen door verdichting waarbij de historische context geaccentueerd wordt. Een gefaseerde ontwikkeling moet hierbij mogelijk zijn. De vallei is hierbij cruciaal i.f.v het waterbergend vermogen. Er dient eveneens een sterkere relatie uitgebouwd te worden in lengterichting van de Heulebeek en dit tussen de kerk met het plein richting de woonwijken rond de Cardijnlaan en de Oostlaan.

Milderende maatregelen

Gezien het plan geen significante negatieve effecten veroorzaakt voor wat betreft de discipline landschap, cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat door de beperkte ingrepen van het plan het landschap en het erfgoed gevrijwaard blijft.

6.2.4. Mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit

Referentiesituatie

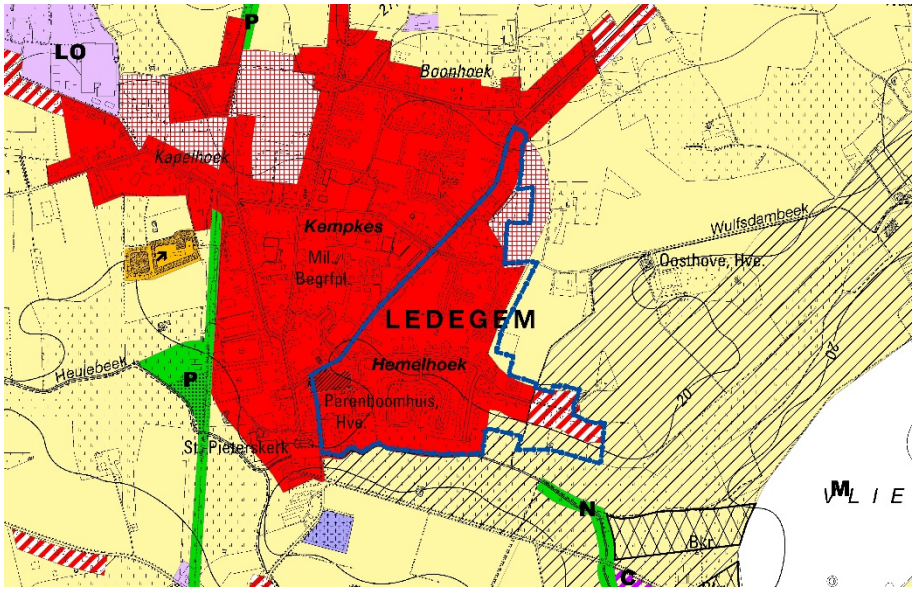
Planologische context

Gewestplan

Overeenkomstig het gewestplan Roeselare-Tielt (d.d. 17 december 1979 en wijzigingen) situeert het plangebied zich hoofdzakelijk binnen woongebied.

Naast de ligging binnen woongebied bevindt het plangebied zich eveneens gedeeltelijk binnen:

- een woongebied met landelijk karakter;
- een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde;
- een landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- een agrarisch gebied;
- een woonuitbreidingsgebied.

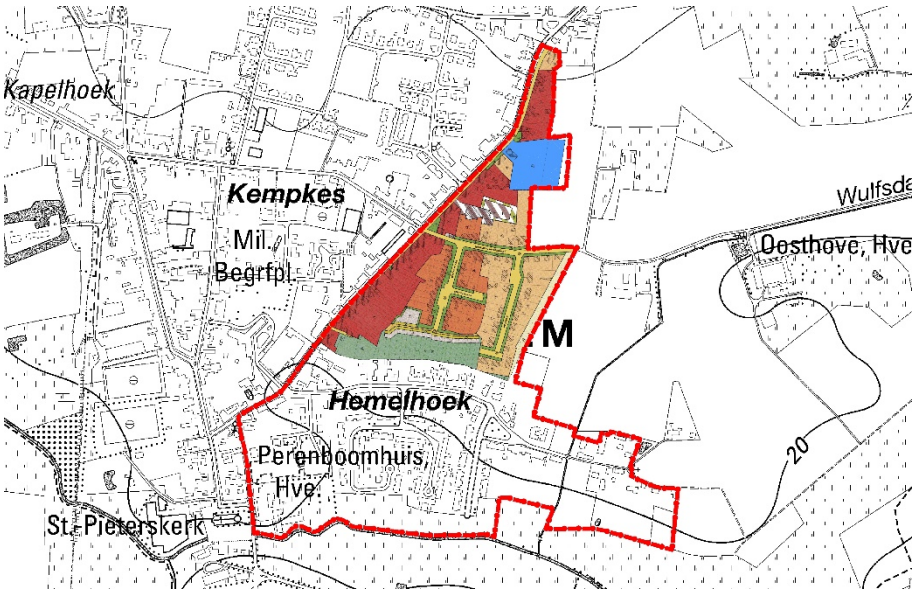


Figuur: Situering op het gewestplan

BPA's

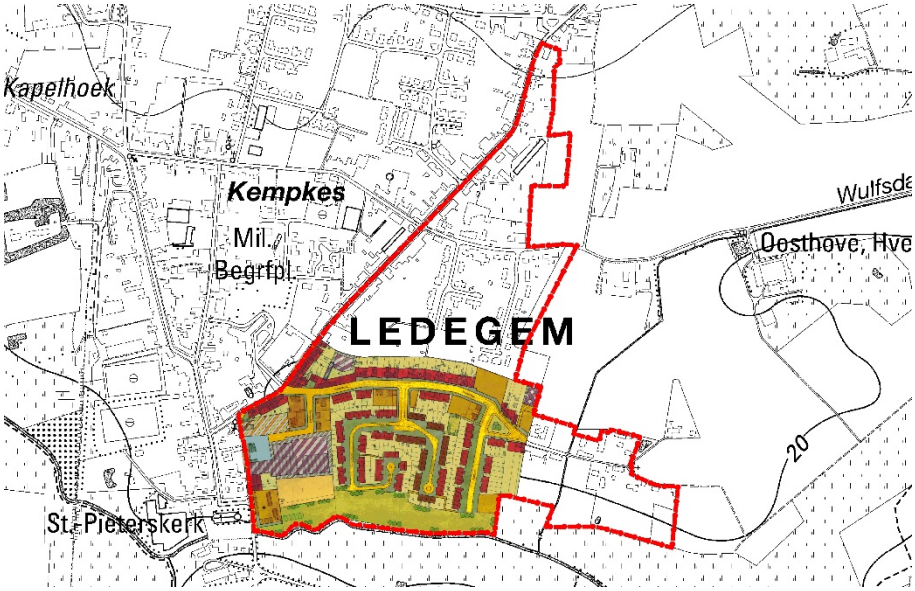
Binnen het plangebied komen er twee BPA's voor. Enerzijds hebben we het BPA Oostlaan (d.d. 20/05/1999) en anderzijds hebben we het BPA Tuinwijk – Hemelhoek (d.d. 29/09/1989).

Het BPA Oostlaan omvat het noordelijk deel van het plangebied. Meer specifiek betreft het de zone ten noorden van de woningen langsheen de Hemelhoek.



Figuur: Situering op het BPA Oostlaan

Het BPA Tuinwijk-Hemelhoek omvat het zuidelijk deel van het plangebied. Meer specifiek betreft het de zone met de woningen langsheen de Hemelhoek en alles hier ten zuiden van. Oostwaarts loopt dit BPA ongeveer tot aan de kruising van de Oostlaan met de Hemelhoek.



Figuur: Situering op het BPA Tuinwijk-Hemelhoek

Ruimtegebruik

De bestaande structuur wordt op onderstaande figuur samengevat.

Hierbij vinden we een gesloten en gemengde bebouwing langsheen de Rollegemstraat / Menenstraat met achterliggend minder dense en recentere bebouwing. Langsheen de Rollegemstraat / Menenstraat bevinden zich eveneens enkele bebouwingen die vermeld worden in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (gele sterren op onderstaande figuur).

Verder vinden we langs de Rollegemstraat / Menenstraat eveneens twee kleinschalige bedrijvensites en het gemeentehuis.

De groenaanleg binnen het plangebied beperkt zich hoofdzakelijk tot het zuidelijk deel van het plangebied, zijnde de vallei rond de Heulebeek.

Figuur: samenvattende schets feitelijke toestand op micro niveau

Mobiliteit

Wegenis

Het plangebied situeert zich oostwaarts van de verbindingsweg Rollegemstraat / Menenstraat.

De overige wegen binnen het plangebied betreffen erftoegangswegen, zijnde de Hemelhoek, de Oosthovelaan, de Cardijnlaan, de Oostlaan, de Wulfsdam en de Sint-Eloois-Winkelstraat.

Alle wegen zijn voorzien van een asfaltverharding en zijn ontworpen voor tweerichtingsverkeer. Eveneens zijn alle wegen binnen het plangebied voorzien van een voetpad langs weerszijden.

In de Hemelhoek vinden we eveneens een langsparkeestrook terug langs beide zijden van de weg. Deze langsparkeerstrook is uitgevoerd in een kasseiverharding.

Kenmerkend voor de Cardijnlaan is dat de rooilijnbreedte (rijweg + 'openbare' voortuinen) zeer ruim is. De Cardijnlaan werd eveneens recentelijk volledig heraangelegd.

Trage verbindingen

Langs de wegenis van het plangebied zijn er geen fietspaden of fietssuggestiestroken aangelegd.

In het zuidelijk deel van het plangebied vinden we tussen de doodlopende wegen door twee fiets- en wandeldoorsteken.

Bereikbaarheid

Het plangebied is zeer goed bereikbaar met zowel het zachte verkeer als met het gemotoriseerd verkeer.

Ook met het openbaar vervoer kent het plan geen zeer goede ontsluiting. Grenzend aan het plangebied vinden we twee bushaltes, zijnde 'Ledegem Kerk' in de Menenstraat en 'Ledegem Administratief Centrum' in de Rollegemstraat.

Volgend aanbod aan openbaar vervoer is aanwezig in de nabije buurt:

- Lijn 42 Kortrijk-Gullegem-Moorsele;
- Lijn 54 Roeselare-Beitem-Ledegem-Menen;
- Lijn 55 Roeselare-Moorslede-Ledegem-Menen.

Verkeersgeneratie

De huidige verkeersgeneratie binnen het plangebied is hoofdzakelijk lokaal van aard en is in hoofdzaak afkomstig van de woningen binnen het plangebied.

Mogelijke effecten

Mobiliteit

De huidige verkeersgeneratie binnen het plangebied is hoofdzakelijk afkomstig van de bewoners binnen het plangebied.

Het plan voorziet in volgende ingrepen m.b.t. de mobiliteit:

- Zuidwaarts in het plangebied wordt er een projectzone voorzien waarbij de bestaande bedrijvigheid plaats zal maken voor een woonproject, nieuwe bedrijvigheid of een gemengd project. Het mobiliteitsgebeuren zal hierdoor niet noemenswaardig wijzigen;
- Realisatie van een nieuwe trage verbinding tussen de achterliggende woonwijken / Cardijnlaan en de kern / kerk;
- Bestendigen van een zone voor garagebergingen en parkeerplaatsen -cfr het reeds van toepassing zijnde BPA- (ca. 0,45ha) op het einde van de Oosthovelaan. Hierdoor blijft de mogelijkheid bestaan om voor de woningen gelegen langsheen de Hemelhoek een garageberging te voorzien achteraan op eigen terrein.

Hinder t.a.v. omwonenden

Door het plan worden er op termijn twee lokale bedrijvensites omgevormd naar woonzones, nieuwe bedrijvigheid of een gemengd project. Eveneens zal er met onderhavig plan in het zuiden van het plangebied een zone van 2,5ha omgevormd worden naar een zone voor waterbuffering en openbaar groen. Beide omvormingen zullen een positief effect met zich meebrengen t.a.v. de omwonenden.

Milderende maatregelen

I.f.v. de mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit wordt er met onderhavig plan de volgende milderende maatregel voorzien:

- Het voorzien van wonen met beperkte nevenfuncties in de kern zet bewoners en klanten ertoe aan om eerder de fiets te gebruiken voor verplaatsingen in plaats van de auto.

Deze aangehaalde milderende maatregel is echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

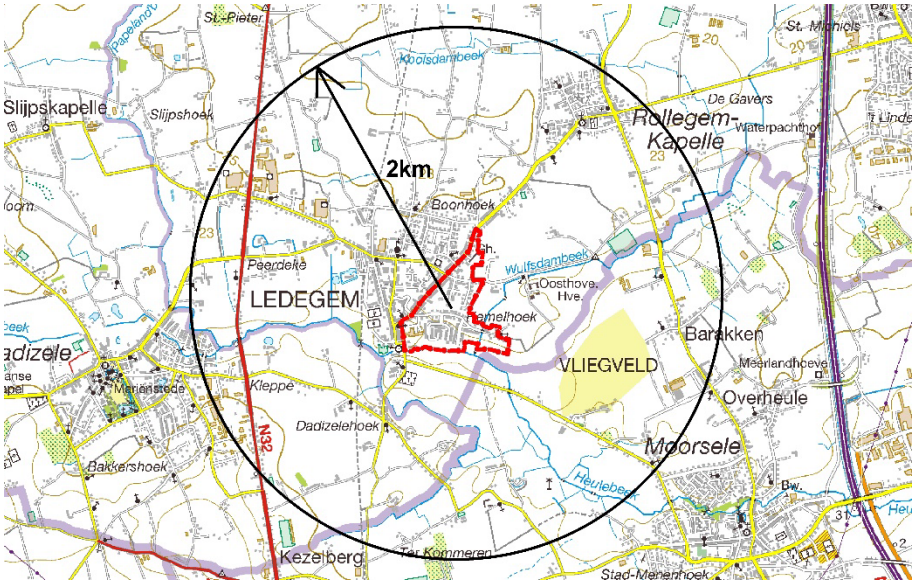
Conclusie

Algemeen kan gesteld worden dat voor wat betreft de disciplines ‘mens-ruimtelijke aspecten’ en ‘mobiliteit’ er geen significante effecten te verwachten zijn.

6.2.5. Gezondheid en veiligheid van de mens

Voor de aspecten betreffende water en toegankelijkheid wordt verwezen naar de disciplines bodem, water, fauna, flora en biodiversiteit, ruimtelijke aspecten en mobiliteit.

Referentiesituatie

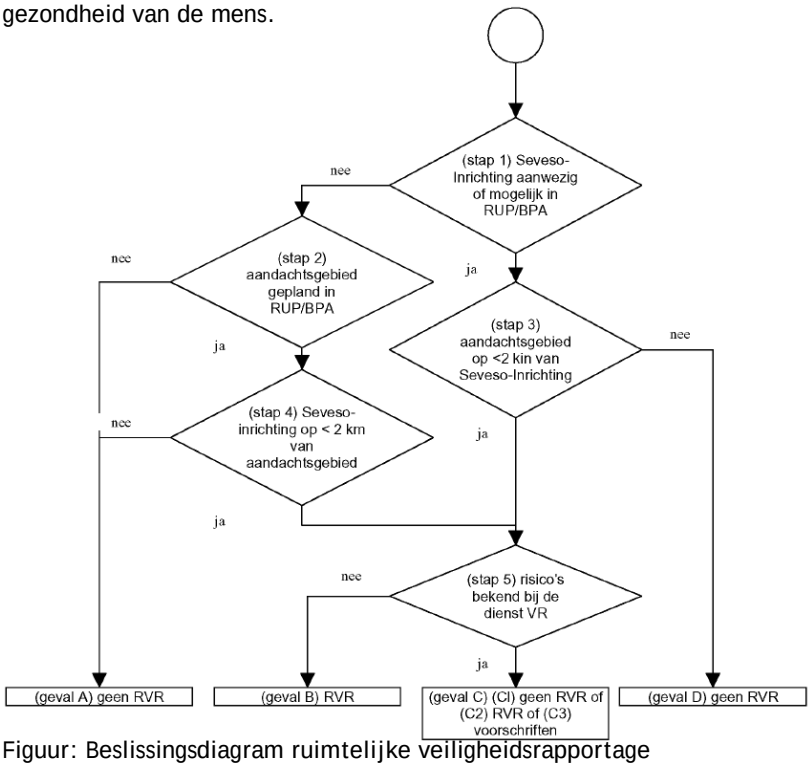


Figuur: Situering t.a.v. SEVESO-bedrijven

Binnen een straal van 2 km zijn geen hogedrempel noch lagedrempel SEVESO - inrichtingen gelegen.
De meest nabije SEVESO-inrichting betreft het laagdrempelbedrijf Recticel Belgium in de Tramstraat 6 te Wevelgem, op ca. 7,6 km ten zuidoosten van het plangebied.

Mogelijke effecten

Het doel van het RUP is voornamelijk om de oude strikte indeling in bestemmingszones te wijzigen en om de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. In onderhavig RUP kunnen er geen SEVESO - inrichtingen opgericht worden. Binnen het RUP is er een aandachtsgebied gepland. De bestemming heeft geen invloed op de gezondheid van de mens.



Figuur: Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage

Milderende maatregelen

Gezien het plan geen invloed heeft op de gezondheid en veiligheid van de mens, zijn geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er geen negatief effect ontstaat door het plan voor wat betreft de discipline gezondheid en veiligheid van de mens. Gezien er geen SEVESO - inrichtingen binnen een straal van 2 km rondheen het plangebied bevinden is de opmaak van een RVR niet nodig.

6.2.6. Grensoverschrijdende effecten

De situering van het plangebied en het programma is van die aard dat de effecten beperkt blijven. Deze effecten hebben geen grensoverschrijdend karakter.

6.2.7. Algemene beoordeling en conclusie

Gezien de ligging en de beperkte aard van het project kan gesteld worden dat het plan geen grens- of gewest overschrijdende milieueffecten zal creëren. Het RUP is beperkt tot het grondgebied van de gemeente Ledegem en heeft enkel betrekking op activiteiten op lokaal niveau en oefenen geen significante negatieve effecten uit op een VEN-gebied of andere speciale beschermingszone. Het RUP vormt geen kader voor bijlage I of II projecten.

De activiteiten in het plangebied zijn van die aard dat ze geen invloed uitoefenen op de natuurwaarden in de omgeving. Gezien de geringe milieueffecten wordt er bijgevolg een ontheffing tot opmaak van een Plan-MER gevraagd.

7. Ruimtelijk veiligheidsrapport

7.1. Ontheffing van opmaak Ruimtelijk veiligheidsrapport

Binnen deze nota dient eveneens nagegaan te worden of het plan een invloed heeft op de risico's en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso inrichting. Door het uitvoeren van een RVR-toets – een internettoepassing ontwikkeld door de dienst VR – kan nagegaan worden of een opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport noodzakelijk is. Gezien de RVR toets aangeeft dat het plan geen invloed heeft op de risico's en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso inrichting dient er geen RVR opgesteld te worden. De beslissing uit de RVR toets werd opgenomen als bijlage.

8. Bijlagen

8.1. Ontheffing van opmaak Ruimtelijk veiligheidsrapport

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Ledegem

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
24/11/2017		RVR-AV-0654	Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Centrum Oost"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 24/11/2017, met ref. RVR-AV-0654), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrappotering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

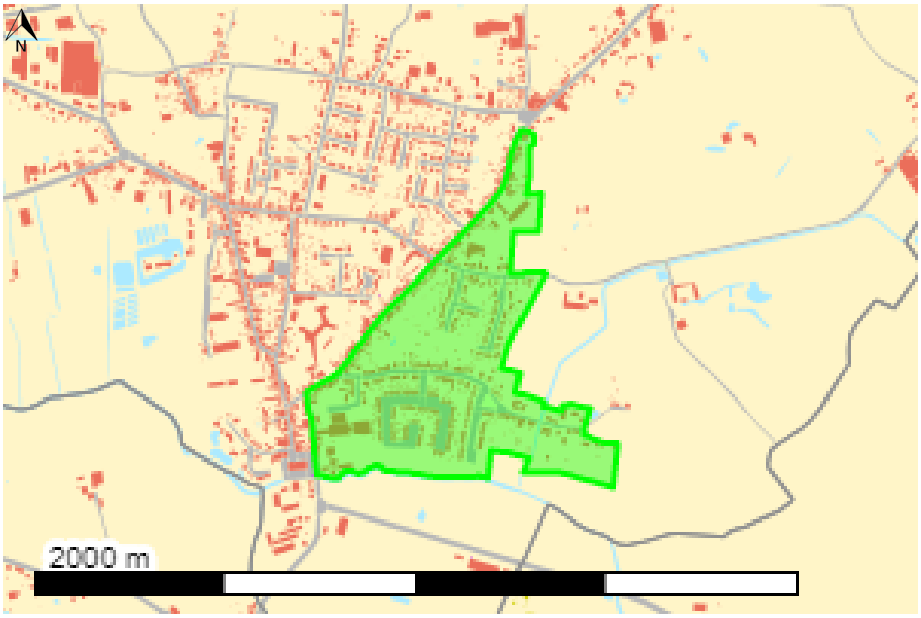
Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

[2] Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

[3] Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	
RUP titel	RUP Centrum Oost
Initiatiefnemer	gemeente Ledegem
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	24/11/2017
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.