

WIELSBEKE

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Gecoördineerde versie herziening
Definitieve vaststelling

Informatief gedeelte



Gemeentebestuur Wielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Grontmij Belgium
Gent, juli 2012

Verantwoording

Titel : Wielsbeke
Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Subtitel : Gecoördineerde versie herziening

Projectnummer : 239971

Referentienummer : P:\239971\A\RAP\GRS\6_hern_GRS

Revisie : 239971_GRS_INF_fig_DV.doc

Datum : Juli 2012

Auteur(s) : Leen Coorevits

E-mail adres : leen.coorevits@grontmij.be

Gecontroleerd door : Griet Van Waes

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : GVW

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	Ruimtelijke context	16
1.1	Regionaal niveau (macro-niveau)	18
1.1.1	Ruimtelijke situering.....	18
1.2	Gemeentelijk niveau (meso-niveau).....	22
1.2.1	Genese van Wielsbeke.....	22
1.2.2	Componenten van de ruimtelijke structuur	26
1.3	Intragemeentelijk niveau (micro-niveau).....	46
1.3.1	Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur.....	46
2	Planningscontext	69
2.1	Ruimtelijk beleid en plannen op Vlaams niveau	71
2.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	71
2.1.2	Vlaamse Buitengebiedvisie met afbakening van de gebieden voor natuur, bos en landbouw (Vlaams).....	73
2.1.3	Gewestplan	78
2.1.4	Decreet Grond- en pandenbeleid.....	79
2.1.5	Seine-Scheldeplan: Seine-Schelde en Rivierherstel Leie (Vlaams)	82
2.1.6	Monumenten, dorpsgezichten, landschappen en landschapsrelicten	85
2.1.7	Inventaris bouwkundig erfgoed	86
2.2	Beleid en plannen op provinciaal niveau	88
2.2.1	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	88
2.2.2	Afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem (Provinciaal)	91
2.2.3	Open stadsrandbosproject (2002) (Vlaams en Provinciaal)	95
2.2.4	Visie op het specifiek economisch knooppunt Wielsbeke (provinciaal)	96
2.2.5	Provinciale ruimtelijke beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineparken in West- Vlaanderen' (Dep 24/04/2008) en ontwerp beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen' (Dep 19/11/09)	97
2.2.6	Project Canal-Link (2005)	99
2.3	Plannen en beleid op gemeentelijk niveau	100
2.3.1	Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA).....	100
2.3.2	Ruimtelijke uitvoeringsplannen	103
2.4	Sectorale plannen	106
2.4.1	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan	106
2.4.2	Mobiliteitsplan	107
2.4.3	Masterplan Hernieuwenburg (gemeentelijk).....	110
2.4.4	Sint-Baafs-Vijve: studie rond opwaardering dorpskern en landschap (gemeentelijk)	112
2.4.5	Woonplan Wielsbeke.....	113
3	Programmatische context.....	114
3.1	Natuurlijke structuur	116
3.1.1	Situatieschets.....	116
3.1.2	Prognoses en behoeften	119
3.2	Landbouw	120
3.2.1	Situatieschets.....	120
3.2.2	Prognoses en behoeften	123
3.3	Woon- en leefstructuur	124

3.3.1	Analyse van het woningaanbod	124
3.3.2	Analyse van de woningbehoefte	128
3.3.3	Huisvestingsbeleid	130
3.3.4	Confrontatie vraag en aanbod	132
3.4	Woon- en leefstructuur	133
3.4.1	Analyse van de woningbehoefte	133
3.4.2	Analyse van het woningaanbod	139
3.4.3	Confrontatie behoefte en aanbod.....	145
3.5	Economische structuur	146
3.5.1	Analyse aanbod aan bedrijventerreinen	146
3.5.2	Analyse behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen	150
3.5.3	Confrontatie vraag en aanbod	152
3.5.4	Ruimtelijk beleid	152
3.5.5	Behoeften	153
3.6	Toerisme en recreatie.....	155
3.6.1	Analyse bestaande toeristisch-recreatieve en socio-culturele voorzieningen	155
3.6.2	Gemeentelijk beleid.....	155
3.6.3	Prognoses en bBehoeften	155
3.7	Verkeers- en vervoersstructuur.....	157
3.7.1	Analyse bestaande mobiliteitsprofiel	157
3.7.2	Beleid.....	158
3.7.3	Behoeften	159
4	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	160
4.1	Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen binnen de ruimtelijke structuren.....	160
4.1.1	Natuurlijke en landschappelijke structuur	160
4.1.2	Nederzettingsstructuur	161
4.1.3	Economische structuur	161
4.1.4	Toerisme en recreatie.....	162
4.1.5	Verkeers- en vervoersstructuur.....	162
	Bijlage 1: Evaluatie KMO-zones in functie van een lokaal bedrijventerrein	168
	Bijlage 1: Evaluatie KMO-zones in functie van een lokaal bedrijventerrein	171

Inleiding

Structuurplanning en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of GRS

In artikel 1.1.3 van de VCRO wordt gesteld dat de ruimtelijke ordening op de verschillende bestuurlijke niveaus wordt vastgelegd in twee soorten van plannen: de ruimtelijke structuurplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Artikel 1.1.4 stelt verder dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt daartoe rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 2.1.1 van de VCRO wordt ingegaan op de essentie van een ruimtelijk structuurplan: "Onder ruimtelijk structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen". In hetzelfde artikel wordt aangegeven dat er 3 niveaus zijn, waarop ruimtelijke structuurplannen worden gemaakt, nl. het Vlaamse Gewest, de provincie en de gemeente, waarbij het structuurplan op elk niveau de structuurbepalende elementen op dat niveau bevat, alsook de taakstellingen m.b.t. de uitvoering ervan op het betreffende niveau en de lagere niveaus.

In artikel 2.2.1 van de VCRO wordt aangegeven dat ook ruimtelijke uitvoeringsplannen (R.U.P.) op de 3 bestuurlijke niveaus opgemaakt worden. M.b.t. de inhoud van een R.U.P. wordt in artikel 2.2.2 aangegeven dat in het R.U.P. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen, 'waarvan het een uitvoering is' moet worden aangegeven.

~~In afwachting van de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), d.w.z. tijdens het planproces en de goedkeuringsprocedure, kunnen gemeentelijke aanlegplannen zoals voorzien in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (vroeger de wet op de stedenbouw van 29 maart 1962), met name de BPA's, als 'uitvoeringsplannen' van het (voor)ontwerp GRS fungeren.~~

In artikel 2.1.14 worden de gemeenten opgedragen een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) op te maken, dat zich dient te richten naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Van het richtinggevend gedeelte kan slechts onder strikte voorwaarden worden afgeweken. Van het bindend gedeelte kan niet worden afgeweken.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is goedgekeurd en werd op 23 september 1997 door het Vlaams Parlement bekrachtigd. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen is op 12-6-2001 door de Provincieraad definitief vastgesteld.

In Artikel 2.1.18 wordt gesteld dat een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt vastgelegd voor een termijn van vijf jaar. Het blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw goedgekeurd structuurplan is vervangen. Het structuurplan kan ten allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien. De regels voor de opmaak van het gemeentelijk structuurplan zijn eveneens van toepassing op de herziening ervan.

Planning is meer dan ooit een noodzakelijke voorwaarde voor een goed beleid. Planning situeert zich in de sfeer van de beleidsvoorbereiding en creëert de mogelijkheid om beleidsdoelstellingen voor te bereiden, te onderzoeken en te toetsen aan de beschikbare middelen.

Met betrekking tot de ruimtelijke planning wordt geopteerd voor de structuurplanning als planningsmethodiek. In het document "Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten" (AROHM, Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke Planning, 1994) staat structuurplanning omschreven als een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt vertrokken vanuit de ruimte als basisgegevens. De nadruk wordt daarbij gelegd op de ruimtelijke benadering van het proces.

In de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het Gemeentelijk Structuurplanningsproces (BS 28-3-1997) wordt gesteld dat de totstandkoming van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan even belangrijk is als het plan zelf. Met andere woorden, het structuurplan is geen doel op zich: "het ruimtelijk beleid moet evenzeer gericht zijn op het procesmatige (het plannings- en besluitvormingsproces en de betrokkenheid van alle partners)".

In die optiek is ook het vooroverleg over voorontwerpen van ruimtelijke structuurplannen, zoals in uitvoering van artikel 19 § 8 van het DRO geïnstitutionaliseerd in het B.V.R. d.d. 5.5.2000 (BS 20-5-2000), een belangrijk element tijdens het planproces.

Aangezien - soms tezelfdertijd - op verschillende niveaus (gewest, provincie en gemeente) aan structuurplanning wordt gedaan, is het voor de gemeente van belang op een onderbouwde manier de hogere overheden te kunnen adviseren betreffende haar visie op haar grondgebied, zodat bij het uitwerken van de hiërarchisch hogere plannen kan rekening gehouden worden met de specifieke ruimtelijke en beleidselementen van de gemeente.

In artikel 2.1.5 van de VCRO is trouwens de mogelijkheid voorzien voor de provincieraad en de gemeenteraad om een gemotiveerd verzoek aan de Vlaamse regering te richten om het RSV te herzien.

Het GRS kan hierbij als medium fungeren voor visievorming, niet enkel m.b.t. ruimtelijk beleid op het gemeentelijk niveau, doch ook m.b.t. planningsprocessen op bovengemeentelijk niveau (RSV, P.R.S., afbakeningsprocessen, e.a.) en m.b.t. planningsprocessen op het grondgebied van aanpalende gemeenten. Elementen, die tijdens het planproces van het GRS aan bod komen, kunnen aanleiding geven tot overlegmomenten buiten het eigen GRS- planproces om, op basis van bvb. 'onderhandelingsnota's'.

Zoals aangegeven in artikel 18, eerste lid van het DRO mag naar de toekomst toe ook verwacht worden dat de goedkeuring van belangrijke uitvoeringsplannen door de hogere overheid afhankelijk zal worden gesteld van een globale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de gemeente, neergelegd in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Ook zonder die 'druk' van bovenaf dient het GRS - cf. art. 18 - te worden gezien als beleidskader voor alle beleidsingrepen met een ruimtelijke dimensie.

Het planningsproces, dat uiteindelijk zal leiden tot een goedkeuring van het GRS, zal dan ook als vanzelfsprekend moeten worden verder gezet onder de vorm van monitoring van alle beleidsingrepen, vermits deze zich zullen moeten inpassen in het GRS.

Motivatie voor de opmaak van een GRS

Het gemeentebestuur wordt voortdurend geconfronteerd met prangende problemen die een oplossing op korte termijn vragen. Vaak hebben deze oplossingen een directe of indirecte invloed op het gebruik van de ruimte en het landschap. Door de korte beslissingstermijn moet pragmatisch worden gehandeld en kunnen niet alle mogelijke gevolgen van een keuze worden onderzocht. Soms gebeurt het dan ook dat een goede oplossing voor een concreet probleem, negatieve gevolgen heeft op andere vlakken.

Daarnaast dient het gemeentebestuur ook ver vooruit te denken en een beleid uit te stippelen rond tewerkstelling, huisvesting, land- en tuinbouw, natuur en milieu, cultuur, jeugd, mobiliteit, enz. Voor elke nieuwe of bijkomende voorziening moet een geschikte lokatie en de nodige ruimte worden gevonden. Maar de ruimte is schaars en steeds vaker treden er conflicten op tussen de verschillende actoren die elk op zich ruimte claimen.

Bijkomend moet het gemeentebestuur rekening houden met een steeds strengere wetgeving inzake ruimtelijke ordening en milieu, met nieuwe beleidsdoelstellingen op provinciaal, gewestelijk en Europees niveau, nieuwe uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven.

Om goede beslissingen te nemen heeft de gemeente dan ook nood aan een omvattend kader, waarbij een duidelijke ruimtelijke toekomstvisie bepaalt wat waar kan, zonder dat bepaalde sectoren worden benadeeld. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is bedoeld om dit kader te creëren.

In de loop van de jaren 1993 en 1994 werd voor de gemeente Wielsbeke reeds een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) opgemaakt. Dit GRS werd door de gemeenteraad principieel goedgekeurd op 15 november 1994.

Op basis van art. 25 van het Planningsdecreet dd. 24 juli 1996 werd de goedkeuring van dit GRS door de Vlaamse overheid echter uitgesteld.

Omwille van de noodzakelijk geachte continuïteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de overtuiging dat een (lange-termijn)visie m.b.t. de globale en gerichte ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven onontbeerlijk blijft maar ook acties op korte termijn te concretiseren zijn, wil het gemeentebestuur zich niet laten ontmoedigen door de hoger vermelde beslissing van de Vlaamse overheid, integendeel.

Aansluitend op de noodzaak het GRS aan te passen conform de eisen van voornoemd decreet, wil het gemeentebestuur het informatieve gedeelte actualiseren, bepaalde ruimtelijke en sectoriële aspecten verder uitdiepen en op basis van voorgaande de eerder geformuleerde visie evalueren en zo nodig aanpassen.

Het structuurplan werd uiteindelijk goedgekeurd in 2002. Gezien recente ontwikkelingen binnen de gemeente en op hogere beleidsniveaus drong een herziening van het structuurplan zich op. De gemeente startte in 2009 met deze herziening.

Als dusdanig wordt het GRS beschouwd als een medium om een visie m.b.t. ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven op gemeentelijk niveau te ontwikkelen van waaruit verantwoorde keuzen, opties en beslissingen gegenereerd en genomen worden.

Structuurplanning een proces op drie sporen

In de 'Handleiding voor gemeenten' wordt een aanpak voorgesteld waarbij gelijktijdig op drie sporen wordt gewerkt:

- werken aan een lange termijnvisie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente;
- inpikken op dringende problemen en kansen;
- creëren van een maatschappelijk draagvlak.

Werken aan een lange termijnvisie is structureel bezig zijn vanuit een algemene visie op kwaliteit en duurzaamheid. Deze werkwijze, ook wel lineair planningsproces genoemd, wordt gekenmerkt door een analytische en geïntegreerde aanpak hetzij vanuit concrete problemen hetzij vanuit een veeleer abstracte benadering op basis van waarden en normen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Inpikken op dringende problemen en kansen is strategisch werken aan knelpunten en mogelijkheden die zich voordoen in relatie met een lange termijnvisie in ontwikkeling. ~~Voorbeelden hiervan zijn:~~

- ~~De herinrichting van het historisch centrum van St.-Baafs-Vijve aan de oevers van een meander van de Leie, inclusief de inplanting en bouw van een polyvalent centrum en de structureren van een aanpalend potentieel woongebied;~~
- ~~De bouw van een ontmoetingscentrum te Ooigem in relatie tot een bestaand sportcomplex en een te structureren en op korte termijn te ontwikkelen woongebied;~~
- ~~De uitbreiding van het bestaande recreatiegebied te St.-Baas-Vijve mede omwille van de noodzakelijke herlokalisatie van het recreatiegebied gelegen aan de voormalige spoorwegbedding te Wielsbeke;~~
- ~~Een inbreidingsproject aan de Heirweg te Wielsbeke;~~
- ~~De inrichting en uitbouw van een container overslag plaats;~~
- ~~De reconversie van de voormalige bedrijventerreinen van Superspan;~~
- ~~De aanleg van een gemeenschapsvoorzieningszone voor hulphoevende bejaarden;~~
- ~~...~~

Het spreekt vanzelf dat deze bottom-up benadering moet gebaseerd zijn op de detectie van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en de intenties met betrekking tot een duurzame ontwikkeling niet mag hypothekeren. Op deze wijze zal het concreet werken aan knelpunten en mogelijkheden ook de visie op lange termijn mee helpen tot stand brengen. Beide werkwijzen of sporen zijn derhalve als complementair te beschouwen.

Het werken met de bevolking heeft als doel:

- de plannen en voorstellen inhoudelijk te verbeteren en ze een hogere realiteitswaarde te geven omwille van het feit dat ze op die manier worden geïnspireerd en gedragen door de bevolking;
- een draagvlak te creëren;
- een bijdrage te leveren tot een meer democratische en open samenleving;
- bevolkingsgroepen te sensibiliseren voor ruimtelijke kwaliteit en een verantwoord ruimtelijk beleid;
- een 'contract' tussen bevolking en overheid tot stand te brengen.

Dit spoor doet de inzichten in het ruimtelijk gebeuren, de invloed erop en de verantwoordelijkheid ervoor bij de verschillende groepen in de bevolking toenemen. In die zin kan men hier spreken van emancipatorisch werk. Maar tegelijk is dit spoor een politiek proces, dat de geloofwaardigheid van beleid en administratie kan versterken. Dit alles gebeurt in samenwerking met CIBE.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is opgebouwd uit 3 delen:

Informatief deel: Bestaande structuur en prognoses

- Screenen van de bestaande ruimtelijke structuur
- Inventariseren van de ruimtelijke behoeften, trends, problemen en potenties

Richtinggevend deel: Visie, ruimtelijke principes en gewenste ruimtelijke structuur

- Beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, structuur van de gemeente

Bindend deel: Beleidsmaatregelen

- Spil tussen visie en effectieve realisatie van deze visie op het terrein
- Geen enkele verbindende of verordenende kracht voor de burger
- Bindend voor de gemeentelijke overheid

Overzicht gevoerde planningsproces en overleg

1. Overlegstructuur

Voor de dagelijkse coördinatie van het structuurplanningsproces zorgt de kerngroep. Deze bestaat uit afgevaardigden van het gemeentebestuur, de gemeentelijke administratie, WVI en CIBE.

Voor het overleg gedurende de informele fase is een ruime stuurgroep samengesteld uit vertegenwoordigers van de politieke fracties uit de gemeenteraad, vertegenwoordigers van de economische en sociaal-culturele sector en deskundigen op het vlak van de ruimtelijke ordening. Bij de socio-culturele sector zijn de verschillende gemeentelijke adviesraden vertegenwoordigd. Tijdens de officiële procedure brengt de GECORO advies uit over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Zowel bij de start van het structuurplanningsproces als rond de aanzet tot gewenste ruimtelijke structuur is het overleg opengetrokken naar alle belangstellenden in de gemeente.

Van deze overleg rondes is telkens een syntheseverslag gemaakt. Deze syntheseverslagen werden besproken op de kerngroep.

Om een perfecte afstemming te bekomen tussen alle niveaus en domeinen werden belangrijke nota's voorgelegd aan een ambtelijke werkgroep met personen die beroepshalve bij de opmaak van het structuurplan betrokken zijn. Naast gemeentelijke ambtenaren zijn dit externe overheden zoals AMINAL, AWV, AWZ, De lijn, de Kamer van Koophandel, ...

2. Overleg binnen de gemeente

Denkdag(17/10/98): Open informatie en overleginitiatief waarbij de ruime bevolking werd uitgenodigd om mee te denken over de ruimtelijke ontwikkelingen en knelpunten in de gemeente.

Stuurgroep (02/02/99): Bespreking procesnota, oriëntatienota, woonnota en natuurnota.

Stuurgroep(01/03/99): Bespreking nota bedrijvigheid en nota ruimtelijke entiteiten.

Stuurgroep(10/05/99): Bespreking mobiliteitsplan.

Stuurgroep(13/06/00): Bespreking aanzet tot voorontwerp.

Wielsbeke binnenstebuiten (03/09/00): (Fiets)tocht 'ruimtelijke ordening' langs cruciale plekken in de gemeente tijdens de Wielsbeekse Feesten. Zicht op toekomstige projecten. Naast een tocht met een fietskaart kon de route op een aantal vaste tijdstippen met de bus afgelegd worden. Op verschillende locaties werd meer informatie gegeven over een project of actie aan de hand van tentoonstellingspanelen en een mondelinge toelichting. Deelnemers konden reacties deponeren in brievenbussen.

Toetsing informatie en overlegvergadering(06/09/00): Open informatie en overleginitiatief voor de ruime bevolking waarbij de aanzet tot voorontwerp werd getoetst op zijn maatschappelijke draagkracht.

Gecoro(05/07/01): Bespreking voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Informatie-

vergadering openbaar onderzoek(10/12/2001): een infovergadering voorafgaand aan het openbaar onderzoek waar de bevolking inhoudelijke informatie krijgt over het grs en verduidelijking krijgt over hoe tijdens het openbaar onderzoek rechtsgeldige bezwaren en opmerkingen kunnen gemaakt worden.

Openbaar onderzoek: het openbaar onderzoek liep van 01/12/2001 tot en met

28/02/2002. Gecoro(15/04/02 en 22/04/02): behandelen bezwaren openbaar onderzoek.

3. Permanente informatieverschaffing

Naast hogergenoemde informatie- en overlegvergaderingen is informatie verspreid via persberichten, een katern in het gemeentelijk informatieblad rond de oriëntationnota en een katern met de resultaten van de denkdag.

Voor de toetsing van de aanzet tot voorontwerp werd een flyer, een folder en een fietskaart verspreid.

4. Bestuurlijk en ambtelijk overleg

Bestuurlijk overleg

Oriëntationnota, procesnota, en synthesesnota werden opgestuurd naar de afdeling ruimtelijke planning van AROHM, de cel ruimtelijke ordening van de provinciale afdeling ROHM en de dienst ruimtelijke ordening van de provincie.

Ambtelijkewerkgroep(14/10/98): bespreking procesnota en woon-

nota Ambtelijkewerkgroep(19/11/98): bespreking nota natuur en

mobiliteitsplan Ambtelijkewerkgroep(17/12/98): bespreking nota

bedrijvigheid

Ambtelijkewerkgroep(18/02/99): bespreking nota ruimtelijke entiteiten

Ambtelijkewerkgroep(18/03/99): bespreking mobiliteitsplan

Ambtelijkewerkgroep(27/04/00): bespreking voorstel voorontwerp

Bestuurlijkoverleg(07/07/00): Aanzet tot voorontwerp werd besproken op een bestuurlijk overleg met de afdeling ruimtelijke planning van AROHM en de cel ruimtelijke ordening van de provinciale afdeling ROHM. Overlegmetprovincialeplanologischedienst(03/10/00): Bespreking aanzet tot voorontwerp.

Plenairevergadering(05/06/01): Plenaire vergadering over het voorontwerp met een afvaardiging van de bestendige deputatie en de gewestelijke administratie.

INFORMATIEF GEDEELTE



Legende

Kaart: Stratenplan



Legende

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

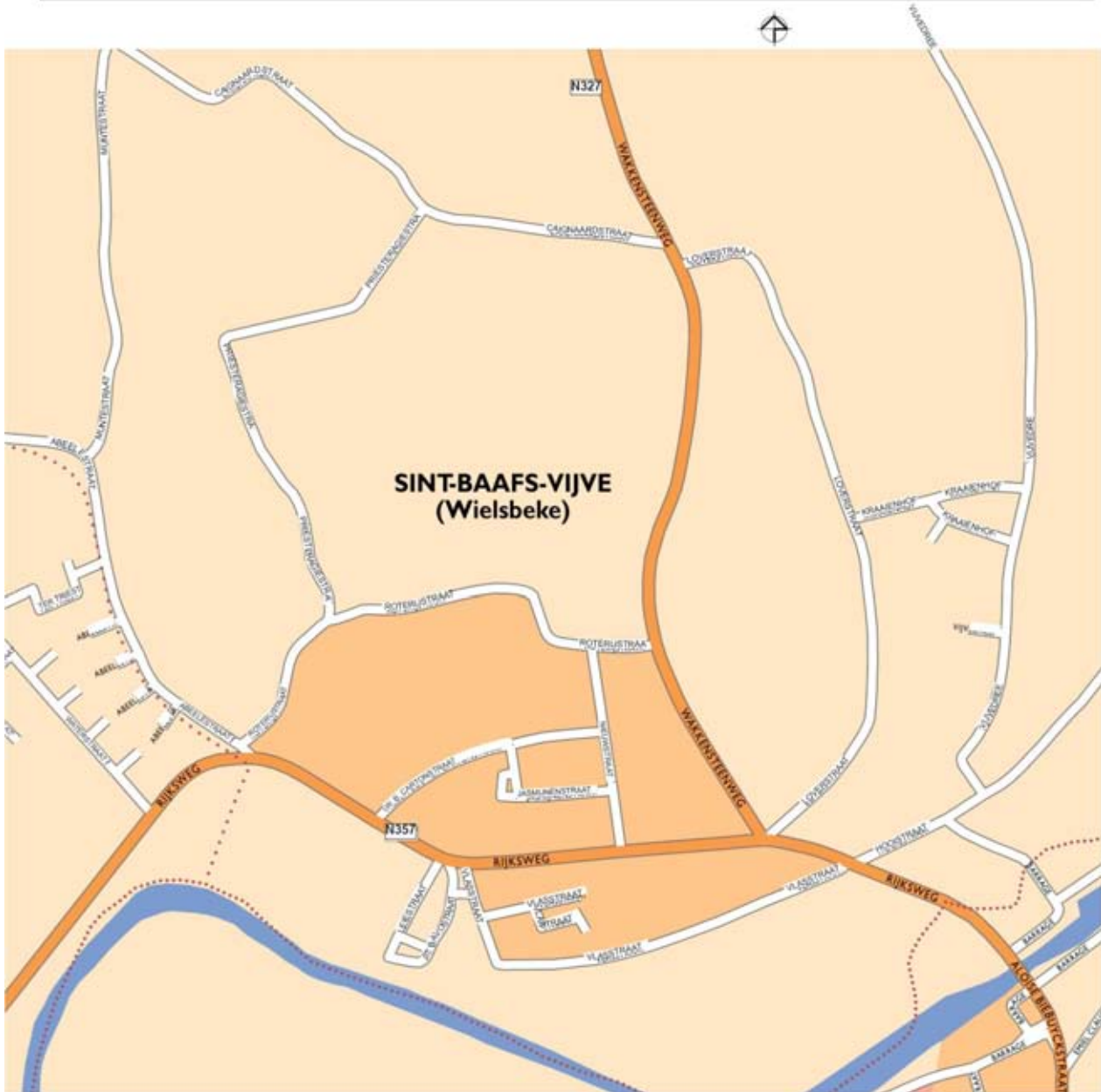
Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
DEELGEMEENTE ST.-BAAFS-VIJVE

Opdrachtgever **Gemeente Wielsbeke**

Opdrachthouder **wvi**

Baron Ruzetteaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 88 49

Kaart: Stratenplan



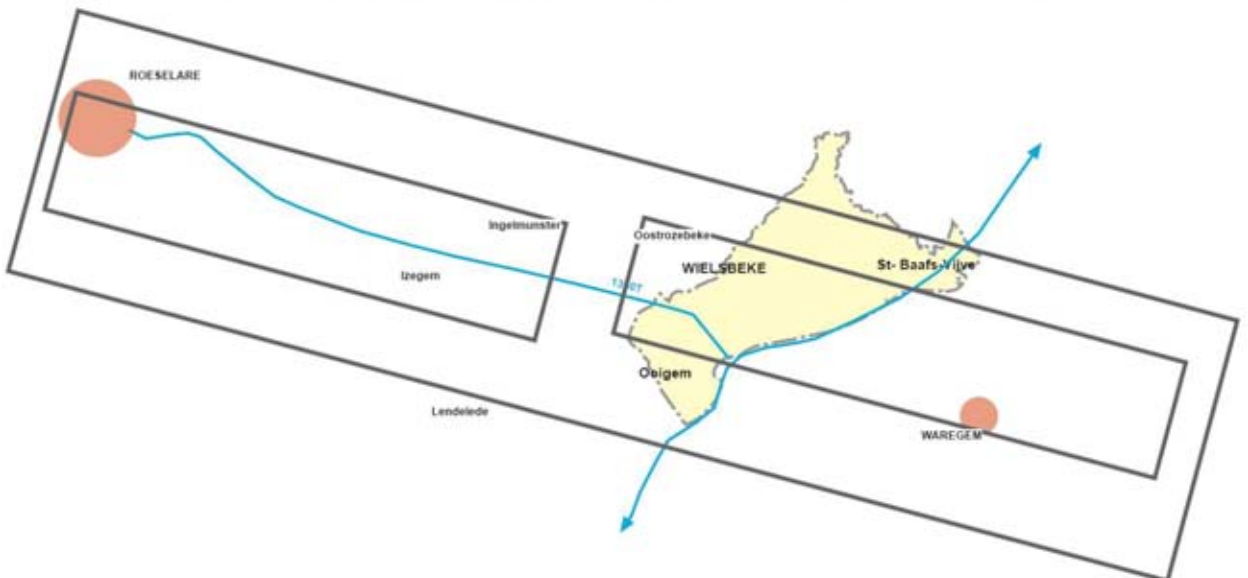
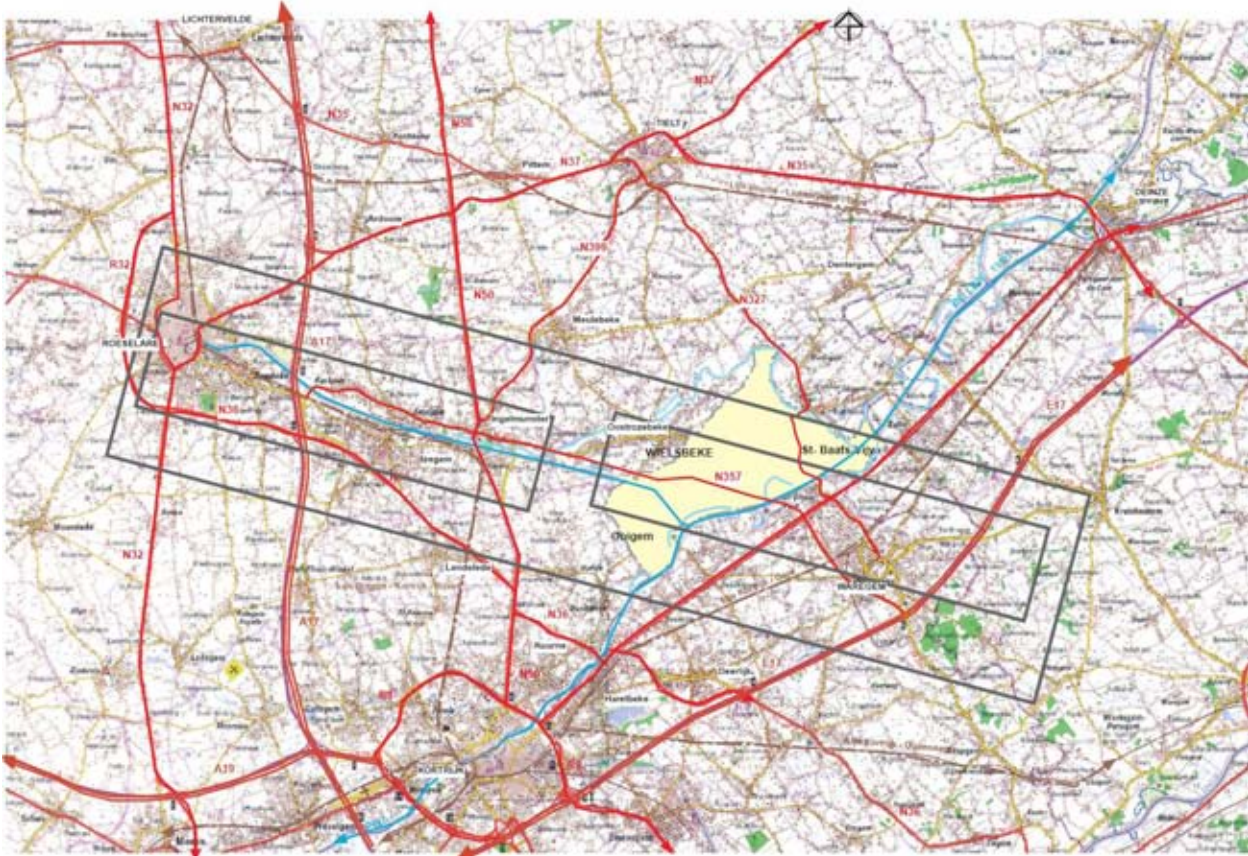
Legende

1 Ruimtelijke context

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
Ruimtelijke context: Regionaal niveau

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke
Opdrachthouder: 
Baron Bazettolaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49
Datum: September 2000

Kaart: Ruimtelijke situering



1.1 Regionaal niveau (macro-niveau)

1.1.1 Ruimtelijke situering

1.1.1.1 Ligging en ontsluiting

De gemeente Wielsbeke is gelegen in het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen, meer bepaald in de driehoek Kortrijk - Roeselare - Waregem, en maakt deel uit van het arrondissement Tielt. In het noorden grenst de gemeente Wielsbeke aan Dentergem, in het oosten aan Waregem, in het zuiden aan Harelbeke en in het westen aan Oostrozebeke. Ze omvat de deelgemeenten Ooigem, St.-Baafs-Vijve en Wielsbeke.

De gemeente Wielsbeke is op hoger schaalniveau gelegen in de benedenhoek van de driehoek van autosnelwegen E40/A10 (Oostende/Jabbeke - Gent/Brussel), E17/A14 (Kortrijk/Lille - Gent/Antwerpen met op/afrit te Waregem op 5 à 6 km) en A17 (Kortrijk- Brugge met op/afrit te Roeselare op 16 à 17 km). Bovenlokale verbindingswegen die de gemeente doorkruisen zijn de N357 en de N327. Eerstgenoemde (Rijksweg) doorkruist de gemeente via de bebouwde kernen van St.-Baafs-Vijve en Wielsbeke en legt zo een verbinding tussen de A17 en de A14 resp. tussen Waregem en Roeselare. De N327 verbindt in noordelijke richting St.-Baafs-Vijve met Tielt.

Ten zuidoosten van de gemeente situeert zich de spoorlijn Antwerpen/Gent-Kortrijk/Rijsel, die zowel voor goederen als personenvervoer gebruikt wordt. Een oude spoorwegverbinding tussen Ingelmunster en Waregem werd enkele decennia terug buiten gebruik gesteld. De bedding waarin dit ijzeren lint gelegen was, wordt echter geselecteerd als tracé voor het aanleggen van de nieuwe weg Waregem-Wielsbeke- Ingelmunster (N382).

De N43 tenslotte, gewestweg tussen Gent en Kortrijk nagenoeg parallel aan de Leie gelegen, is bereikbaar via de brug over de Leie ter hoogte van St.-Baafs-Vijve en Ooigem.

De waterwegen die de gemeente doorkruisen zijn de rechtgetrokken Leie en het kanaal Roeselare-Leie, dat aldaar aansluit op de Leie. Beide waterlopen zijn gekalibreerd voor binnenscheepvaart tot 1350 ton. Verder wordt de gemeente in het oosten begrensd door een onbevaarbare beek van 1ste categorie m.n. de Mandel. Deze beek wordt op verschillende plaatsen gevoed door kleinere beken die mede voor de ontwatering zorgen. Het zijn overwegend sterk kronkelende beken van 2de en 3de categorie.

Ten overstaan van de steden

Wielsbeke is te situeren in de zuidelijke hoek van de driehoek Brugge, Gent, Kortrijk, op 14 km ten noordoosten van laatstgenoemde stad.

Op regionale schaal maakt de gemeente deel uit van de industriële as die zich langsheen het kanaal Roeselare-Leie heeft ontwikkeld. Deze zone bestaat uit twee sterk verstedelijkte gebieden met name, het gebied Roeselare (Roeselare, Izegem, Ingelmunster) in het westen en Waregem met Wielsbeke en Oostrozebeke in het oosten en is te beschouwen als een geïndustrialiseerd stedelijk netwerk op provinciaal niveau. Ten opzichte van de regio Kortrijk is Wielsbeke te beschrijven als een perifeer geïndustrialiseerd gebied.

In een studie van H. Van der Haegen en M. Pattyn valt de gemeente Wielsbeke net buiten de banlieue of de forenzenwoonzone van het stadsgewest Kortrijk.

Naar uitrusting (op het vlak van medisch-sociale uitrusting, recreatie, verkeersfunctie, diensten met loketfunctie, overheidsfuncties, cultuur, onderwijs en detailhandelsfunctie), wordt Wielsbeke binnen de hiërarchie van de gemeenten¹ beschouwd als een zwak uitgeruste gemeente, gelegen binnen de invloedssfeer van Waregem (in eerste orde) en Kortrijk, Deinze, Tielt en Roeselare.

¹ Actualisering van de stedelijke hiërarchie in België, E. Van Hecke, het tijdschrift van het Gemeentekrediet, 3 (nr. 205), p. 45-79, 1998

GRS WIELSBEKE
 INFORMATIEF GEDEELTE
 Ruimtelijke context: Regionaal niveau

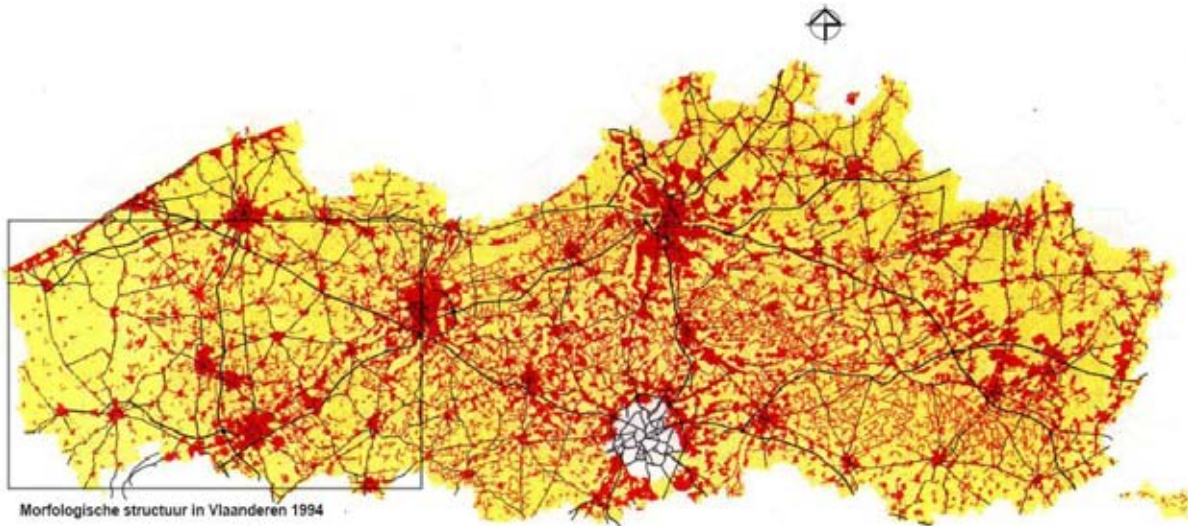
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder 

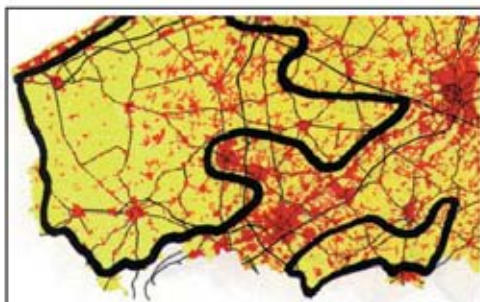
Baron Buzottelaan 35 8310 Brugge
 Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49

Kaart: Stedelijk netwerk regio Kortrijk - morfologie

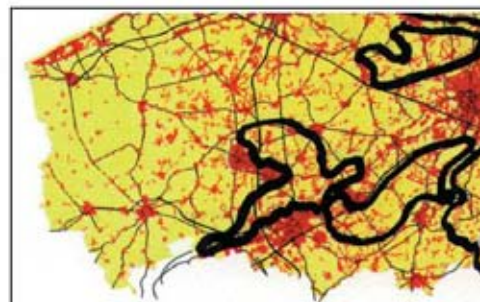
Datum April 2000



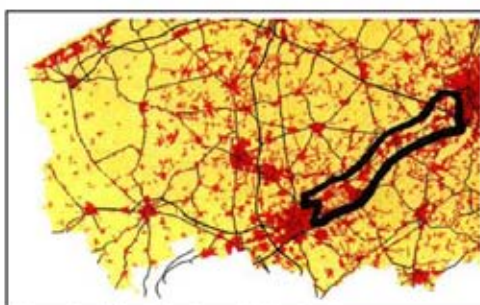
Morfologische structuur in Vlaanderen 1994



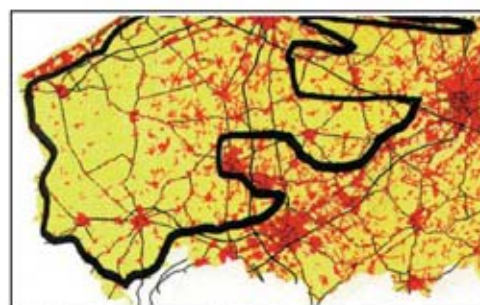
Gebieden in Vlaanderen met overwegend geconcentreerde bebouwing



Gebieden in Vlaanderen met overwegend linten



Bebouwde perifere landschappen in Vlaanderen



Gebieden in Vlaanderen met in belangrijke mate voorkomen van verspreide bebouwing

Legende

BRON: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In het buitengebied

Het buitengebied is een ruimtelijk begrip. In het buitengebied overweegt de open ruimte, de bebouwde ruimte komt er al dan niet geconcentreerd in voor.

Wielsbeke behoort tot het buitengebied gelegen ten noorden van Kortrijk.

Een gedeelte van Wielsbeke, met name het noorden van de deelgemeenten St.-Baafs-Vijve en Wielsbeke vallen nog net binnen de categorie "landelijke gebieden²". De overige, meer zuidelijke delen, waaronder de kernen, situeren zich in de categorie "landelijke gebied onder verstedelijkingsdruk". Het gebied ten zuiden van het kanaal Roeselare - Leie (deelgemeente Ooigem) werd zelfs opgenomen in de categorie van de "sterk verstedelijkte gebieden". De vermenging van industrie en bebouwing is in deze stedelijke lineaire as heel groot. Door lintbebouwing dreigen deze verschillende stedelijke kernen aan elkaar te groeien. Het verstedelijkingsstempo is er het sterkst in Roeselare en Wielsbeke.

Morfologisch wordt de regio waartoe Wielsbeke behoort, getypeerd als bebouwd perifeer landschap met linten als uitgroei van geconcentreerde en verspreide bebouwing ten westen en ten oosten van Wielsbeke. In perifere gebieden is het niet meer mogelijk een éénduidig morfologisch en functioneel patroon van bebouwing te onderscheiden. Alle elementen van de nederzettingstructuur - geconcentreerde bebouwing, lintbebouwing en verspreide bebouwing - komen voor. Open ruimte is hier nog in belangrijke mate aanwezig maar is gefragmenteerd door bebouwing (linten, kernen, (onafgewerkte) verkavelingen, verspreide bebouwing, grootschalige (historisch gegroeide) bedrijven, ...) en infrastructuren (wegen, kanalen, spoorlijnen, hoogspanningslijnen, ...) of als gevolg van een grote uitwaaiing van allerhande functies en activiteiten (wonen, verzorging, commerciële activiteiten, industrie, ...). Kenmerkend zijn ook de restruimtes rond gebouwen en bebouwing.

1.1.1.2 Profiel

Kengetallen³

	1991	1996	1998	1999	2007
Totale oppervlakte (ha) (*)	2101,7	2101,7	2101,7	2101,7	2176,04
Bebouwde oppervlakte (*)	20,8%	23,1%	24,6%	25,2%	28,14%
Onbebouwde oppervlakte (*)	71,5%	69,1%	67,5%	66,9%	63,19%
Niet gekadastraerd (*)	7,7%	7,8%	7,9%	7,9%	8,7%
Totaal aantal inwoners (**)	8.389	8578	8802	8815	9002
- Ooigem	2.919	2945	3041	3052	3134
- St.-Baafs-Vijve	2.157	2131	2163	2147	2230
- Wielsbeke	3.313	3502	3598	3584	3639
Aantal gezinnen	2.924	3055	3178	3212	3466
Gemiddelde gezinsgrootte	2,87	2,80	2,77	2,74	2,59
Beroepsbevolking	3620	3761	3860	3885	(2006) 4283

(*) bron: NIS

(**) bron: Rijksregister

2007: Bron: aps.vlaanderen.be

² Plattelandsatlas voor Vlaanderen, V. Scheurs, Stichting Plattelandsbeleid vzw, Leuven, 1986

³ Bronnen: NIS, Rijksregister en Ministerie van Financiën, Administratie van het Kadaster.

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
Componenten van de ruimtelijke structuur

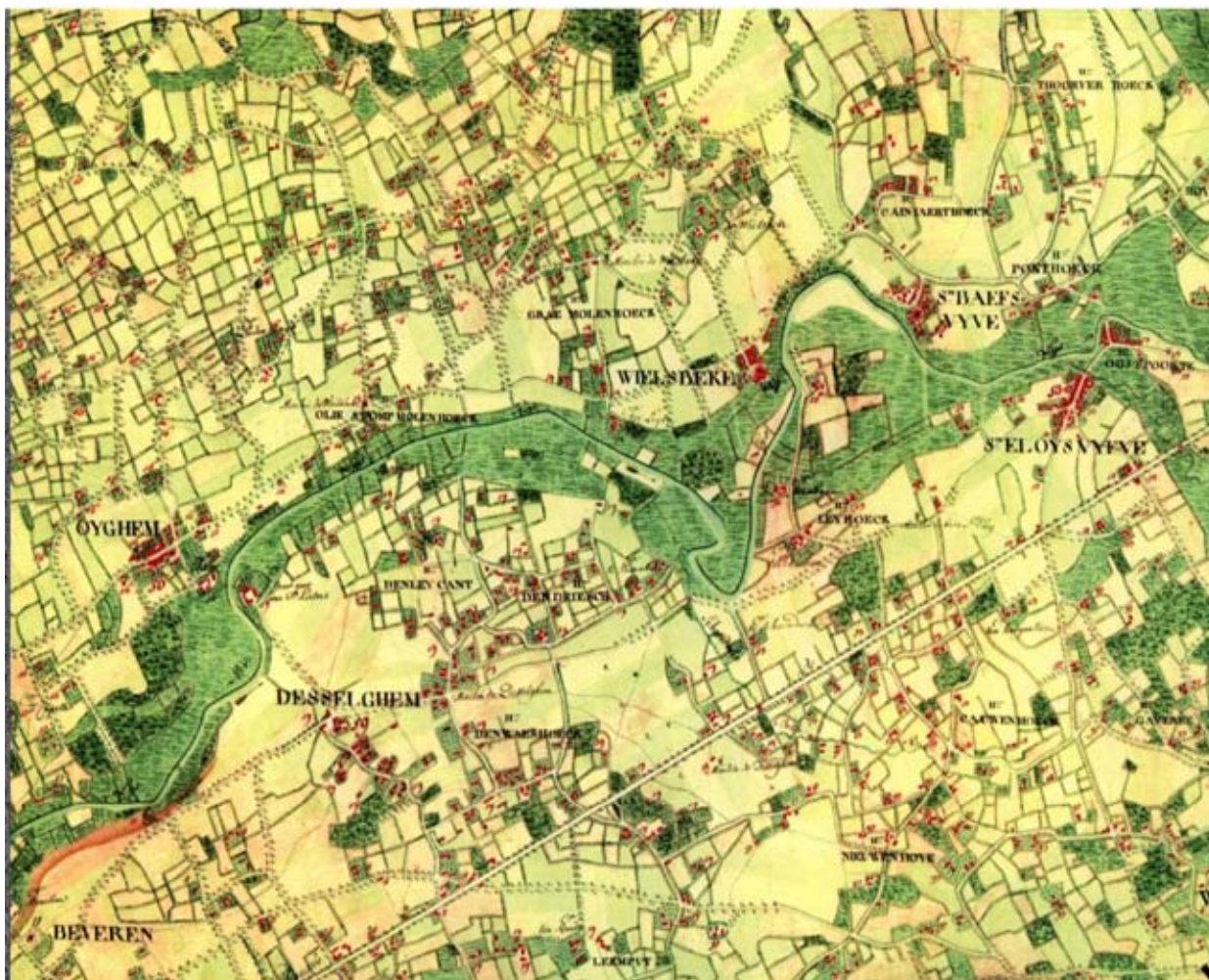
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder 

Baron Ruzettebaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 58 49

Kaart: Ferraris

Datum April 2000



1.2 Gemeentelijk niveau (meso-niveau)

1.2.1 Genese van Wielsbeke

Algemene historische ontwikkeling

Wielsbeke wordt in de annalen van 1141 vermeld als het dorp gelegen aan de beek met “wiel- en” of draaikolken. Ooigem ontstond in de jaren 900 als versterkte heuvel die Harelbeke tegen de Noormannen moest beschermen. De plaatsnaam St.-Baafs-Vijve is ontstaan uit de namen van de 7e eeuwse heilige Bavo en van de Vijvebeek, 966 Five (1146 Fivia Sancti Bavonis) waarvan de betekenis niet vast staat.

De streek rond Wielsbeke kent al vanouds een hoge bevolkingsdichtheid wegens de intensieve exploitatie in land- en tuinbouw en de sterk verspreide huisnijverheid.

Na de industriële revolutie die zich in steden als Kortrijk, Roeselare, Ronse en Roeselare vooral in de textielsector doorzette, zwermde de nijverheid uit naar het platteland (19e-20ste eeuw). Vlasverwerking en linnennijverheid hadden in de “regio Kortrijk” een steeds belangrijker aandeel. De industrieverbreiding vanuit Kortrijk zocht vooral de vlasstreek op waartoe Wielsbeke behoort. Door de ontwikkeling van het Leieroten vanaf de 2e helft van de 18e eeuw werd de Leie de ‘golden river’ van de vlasnijverheid. Een sociaal-economisch kenmerk van de verstedelijking kwam hier dan ook al vroeg tot uiting: het aandeel van de actieve bevolking tewerkgesteld in de landbouw was beduidend kleiner dan deze binnen bv. de (vlas)nijverheid.

De vlasnijverheid groeide de laatste decennia uit tot een textielindustrie met internationale allure. Deze socio-economische verschuiving wordt gekenmerkt door industriële expansie die vanuit de lectuur van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente vanaf de zestiger jaren, duidelijk aanwijsbaar is. Intussen heeft laatstgenoemde bedrijvigheid sinds de 2e W.O. plaats gemaakt voor een ruimer productiegamma.

De relatief hoge bevolkingsdichtheid en vooral de sterk verspreide huisnijverheid zijn de laatste decennia fysiek- ruimtelijk versterkt. Op de plaats waar eerst de huisnijverheid ontwikkelde en later ateliers werden opgericht, zijn heden grootschalige industriële bedrijven aan te treffen en dit zowel aan de rand als te midden van de bebouwde kernen. Laatstgenoemde bedrijven creëren een schaalbreuk t.a.v. het kleinschalige woonpatrimonium. Hierdoor heeft de resterende open ruimte rondom de bedrijven gelegen aan de rand van de kernen een belangrijke, ruimtelijk modererende functie.

De laatste decennia kent de regio een sterke verdichting en versnippering, mede tot stand gebracht door de economische dynamiek en de ruimtelijke explosie van de secundaire (industriële) en tertiaire (dienstverlenende en technologische) sector.

Het grondgebied van Wielsbeke ten tijde van Ferraris (1775)

De nu afgesneden meanders maakten ten tijde van Ferraris integraal deel uit van de Leieloop. Vanouds werd de Leievallei ingenomen door graslanden: graasweiden op de drogere oeverwallen en hooilanden op de natste stukken. De hooilanden overstroomden jaarlijks en bleven vrij lang onder water staan, waardoor slechts laat gemaaid kon worden. Deze landbouwtechniek leidde tot soortenrijke “Calthion”-hooilanden. De vallei was ten tijde van Ferraris nagenoeg onbebost, wel kwamen er veel meer hagen en bomenrijen voor, wat de vallei toch een gesloten karkater gaf. Ook de valleien van de ‘zijbeken’, de Mandel en de Kale waren ten tijde van Ferraris hoofdzakelijk ingenomen door vochtige tot zeer natte graslanden, doch de omvang hiervan was geringer dan bij de Leivallei. In de resterende open ruimte ten westen van de Mandel zijn nu hagen, hoogstam-boomgaarden in de buurt van hoeven en dreefaanplant langsheen wegen (Drogenbroodstraat, Heirweg, Driekoningenstraat) grotendeels verdwenen en is er een open landschap ontstaan. De toenmalige meersgebieden liggen nu onder weiland. Ooigem, Wielsbeke en St.-Baafs-Vijve waren aparte, kleine bewoningsentiteiten op de linker valleirand van de Leie, van elkaar gescheiden door open ruimte.

De oude verbindingsroute (tussen Kortrijk en Gent) was in 1775 reeds aanwezig.

Wielsbeke in 1969

De loop van de Leie is nog nagenoeg identiek als ten tijde van Ferraris. Het enige opmerkelijk verschil is dat de meander ten zuiden van de kern Wielsbeke nu afgesneden is. Langs de oevers van de Leie treft men nog heel veel weiland aan.

Nieuwe opvallende structuren ten opzichte van Ferraris zijn het kanaal Roeselare-Leie en de spoorweg Kortrijk - Gent.

De kernen Ooigem, Wielsbeke en St.-Baafs-Vijve (en St.-Eloois-Vijve) zijn ten opzichte van Ferraris reeds groter in omvang, doch nog steeds beperkt. Het blijven afzonderlijke eenheden die nog geen neiging vertonen naar elkaar toe te groeien.

Wielsbeke in 1975

De meest opvallende wijziging is de rechttrekking van de Leie. Hierdoor werden de eerder genoemde waterrijke gronden "Calthion"-hooilanden drooggelegd zodat we nu nog slechts restanten van hooilanden terugvinden. Deze rechttrekking ging vooral gepaard met de opvulling van de afgesneden meanders en met ophogingen. Ook oeververharding, harde infrastructuur, bebouwing en omzetting van graslanden naar akkerland zorgden voor aantasting van het natuurlijk karakter van de verschillende waterlopen.

De verschillende kernen kennen een opvallende toename in omvang, maar blijven afzonderlijke eenheden. Het Leiekanaal doorsnijdt de Leievallei, waardoor de natuurlijke loop van de Leie verstoord wordt en deze gefragmenteerd is in afzonderlijke meanders.

Wielsbeke in 1990

De verschillende kernen hebben een belangrijke uitbreiding gekend. De stedelijke expansie van de deelgemeenten gebeurde evenwijdig en haaks op de Leie. Vanaf Ooigem is in noordelijke richting tot aan het kanaal Roeselare-Leie een lineair woonlint tot stand gekomen. Ook de kernen Wielsbeke en St.-Baafs- Vijve zijn sterk naar elkaar toegegroeid.

Bedrijfsgebouwen manifesteren zich nadrukkelijk in het landschap. Dit is o.a. het gevolg van de gewijzigde architectuur, die economisch haalbaar dient te zijn, maar eveneens het gevolg van een gebrekkige of niet bestaande landschappelijke inkleding is.

De typische eigenheid van het bulkenlandschap (bomen, hagen, ...) in het noordwesten is sterk vervaagd en lokaal bijna volledig verdwenen. Op sommige plaatsen is dit landschap herleid tot een landschapsrelict dat zich als een individuele eenheid in het landschap manifesteert (Mandelvallei).

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
Componenten van de ruimtelijke structuur

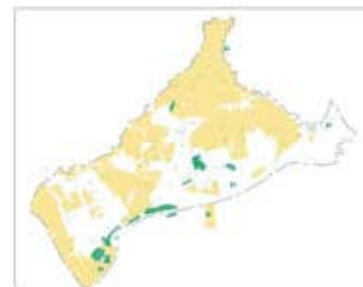
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder **wvi**

Baron Ruzottelaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)33 68 49

Datum September 2000

Kaart: Bestaande natuurlijke structuur



Legende

hoogteijn

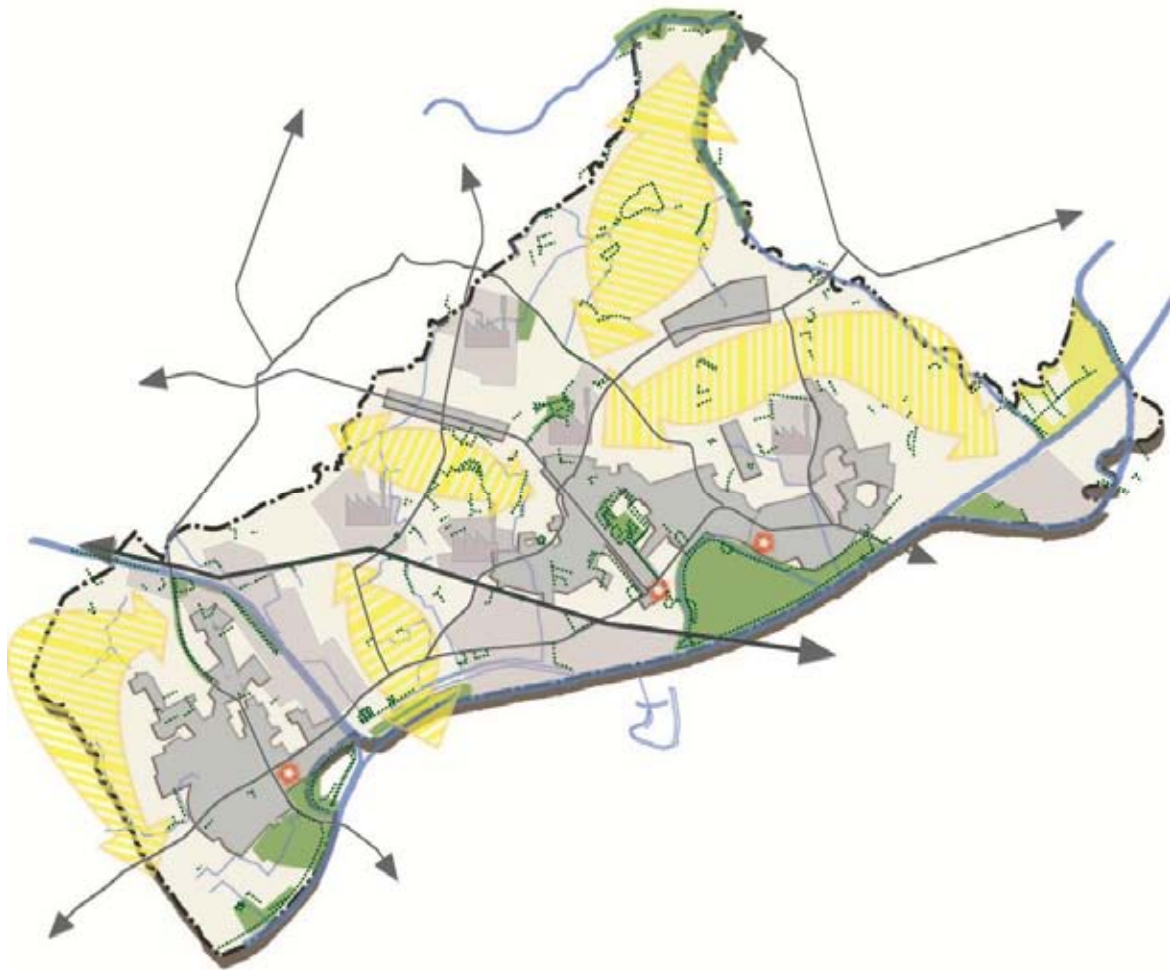
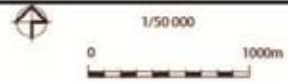
hoofdriever
 dalbodem Leie en Mandel
 beek

open ruimte
 bos en groen

HERZIENING GRS WIELSBEKE
 INFORMATIEF GEDEELTE
 Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
 Ruimtelijke entiteit: Kern Wielsbeke

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke
 Opdrachthouder **Grontmij**
 Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90
 Datum Augustus 2009

Kaart: Bestaande landschappelijke structuur



Legende			
	Gemeentegrens		Waterlopen
	Wonen		Wegenis
	Historische ontstaanplaats kernen		Open ruimte
	Bedrijvigheid		Kleine landschapselementen
	Groenstructuren		

1.2.2 Componenten van de ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur is opgebouwd uit een aantal specifiek ruimtelijke structuren. Volgende ruimtelijke structuren worden onderscheiden: de natuurlijke en landschappelijke structuur, de nederzettingsstructuur, de ruimtelijk economische structuur, de toeristisch-recreatieve en socio-culturele structuur en de verkeers- en vervoersstructuur.

1.2.2.1 Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

De open ruimte

In 1999⁴ betreft 66,9 % (1406 ha) van de totale oppervlakte van Wielsbeke onbebouwde percelen of open ruimte. In 2007⁵ betreft 63,2 % of 1328,2 ha van de totale oppervlakte van Wielsbeke onbebouwde percelen of open ruimte. In 1980 en 1999 bedroeg dit aandeel nog respectievelijk 78,2 % of 1643 ha en 66,9% of 1406 ha.

De open ruimte is complementair aan de bebouwde ruimte. De open ruimte bevat elementen van de natuurlijke structuur, van de nederzettingsstructuur (verspreide bebouwing) en van de verkeers- en vervoersstructuur.

De hoofdcomponenten en fysische dragers van de open ruimte structuur zijn de agrarische structuur en de natuurlijke structuur. Landbouw en natuur (in natuurgebieden) vormen de hoofdgebruikers. De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte.

Naast deze hoofdgebruikers wordt tevens gesproken van medegebruikers. Het begrip recreatief medegebruik verwijst naar recreatieve activiteiten die worden ontwikkeld in gebieden die hiervoor niet specifiek bestemd zijn. Het begrip wordt vooral gehanteerd wanneer het medegebruik van het open ruimtegebied wordt bedoeld door de recreant, naast het hoofdgebruik door de landbouw of door de natuur. Het medegebruik veronderstelt dat er door de hoofdgebruikers restricties kunnen worden opgelegd ten aanzien van het (recreatief) medegebruik. Recreatief medegebruik kan het gebruik van land- en boswegen door wandelaars inhouden. Ook het intensief gebruik van gronden valt onder deze noemer, zolang de hoofdfunctie maar gehandhaafd blijft.

Visueel komt de open ruimte in Wielsbeke voor als een vlak tot licht golvend landschap bestaande uit akkers en weilanden (hoogtelijn 10 - 20 m), waar agrarisch grondgebruik de hoofdfunctie vormt.

Open ruimte is nog in belangrijke mate aanwezig in het oosten en het westen van de gemeente. In het oosten gaat het vooral om de zone ten noorden van de Heirweg (Drogenbroodhoek) die doorloopt tot over de grens met Wakken (Baliekouter) en met Oostrozebeke. Ten noorden van de Heirweg zijn er in die zone verschillende verspreide landbouwbedrijven aanwezig - ook sommige bedrijven met authentieke meidoornhagen - in het uiterste noordoosten van die zone en van de gemeente gaat het eerder om een historisch open kouterlandschap (hoger gelegen, goed gedraineerde gronden). Landbouwbedrijven ontbreken daar nagenoeg volledig. In het westen van de gemeente zijn de onbebouwde oppervlakten geringer in oppervlakte. Ze zijn wel duidelijk aanwezig tussen bebouwingsgroepen.

Centraal in de gemeente is de open ruimte reeds sterk gefragmenteerd door bebouwing en infrastructuur, door allerlei functies en activiteiten.

Ook langs de Leie is de open ruimte nog belangrijk en dit vooral nabij de monding van de Oude Mandel en rond het Ooigembos. Ter hoogte van de verbinding tussen Ooigem en Desselgem en in het bijzonder tussen St.-Baafs-Vijve en St.-Eloois-Vijve wordt deze vernauwd door de langs de verbindingsweg naar elkaar toegroeïende bebouwde kernen en de industriële ontwikkeling ten zuiden van de Stationstraat.

⁴ Bron: NIS, Bodemzetting.

⁵ Bron: NIS, Bodemzetting.

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
Componenten van de natuurlijke structuur

Oprachtgever Gemeente Wielsbeke

Oprachthouder **wvi**

Baron Rozettolaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 88 49

Kaart: Boom-, park-, en bosstructuur

Datum September 2000



Legende

bos

ander groen

kleine landschapselementen
 bijzondere landschappen:
 vergraven landschap d'Hooie
 opgehoogde terreinen
 ruilverkavelingslandschap

Fysisch systeem

Geologie

Te Wielsbeke bestaat het geologisch substraat uit zandige en kleiige afzettingen van het Tertiair (Paniseliaan), op matige diepte. Lagen uit het tertiair tijdperk (van 60 tot 2 miljoen jaar geleden) vormden aanvankelijk een ononderbroken pakket van onderling evenwijdige zandige en kleiige materialen. Van onder naar boven (van oud naar jong) heeft men: het landeniaan (zand), het ieperiaan (klei), het panisiliaan (klei en zand), het lediaan (zand), het bartoon (klei en zand) en het diestiaan (zand). Tijdens het kwartair tijdperk (laatste 2 miljoen jaar) werden eerst brede, diepe valleien gevormd met als gevolg het verdwijnen van de jongere tertiaire lagen. Vervolgens werd door de wind alles afgedekt. Dit Kwartair dek varieert van zand tot zandleem. De beekvalleien bevatten alluviale klei.

Bodem

De gemeente Wielsbeke is gelegen op de grens van de zuidoostelijke wig van de "Vlaamse Zandstreek" en de "Zandleemstreek". De gemeente wordt in het noorden, oosten en in het zuiden respectievelijk begrensd door het "Alluvium van de Mandel" (noord en oost) en het "Alluvium van de Leie en de Gaverbeek" (zuid). Binnen voornoemd gebied komen zand- en zandleemgronden alsook klei- en zware kleigronden met plaatselijk veensubstraat voor.

Reliëf

Wielsbeke is gelegen in de reliëfeenheid 'Vlaamse Vallei', meer bepaald in de zuidwestelijke uitloper daarvan, nl. de Leievallei. Deze dringt zich langs de Mandel met een brede depressie in het laagplateau van Lichtervelde.

In Wielsbeke zelf bevindt het grootste deel van de gemeente zich tussen 10 en 15 m. In het westen wordt een maximale hoogte van 23 m bereikt. De dalbodems of alluviale vlaktes van de Leie en de Mandel liggen in hoofdzaak beneden 10 m hoogte. De breedte van de dalbodem van de Leie varieert er sterk en bedraagt langs de grens met Waregem en Zulte tussen ca. 200 en 1200 m. Die van de Mandel langs de grens met Dentergem is smaller en varieert in breedte tussen ca. 150 en 400 m.

Hydrografie

Het reliëf in West-Vlaanderen heeft de hydrografische bekkens bepaald. De afvoeraders zijn de Schelde, de Leie, de IJzer en het geheel van polderaders die het hydrografisch bekken van de Noordzee vormen. Hydrografisch behoort het territorium van Wielsbeke tot het Leiebekken. Het grootste gedeelte van Wielsbeke ontwatert langs de Leie. Een kleinere oppervlakte gelegen ten noorden van de kernen Wielsbeke en St.-Baafs-Vijve watert indirect af naar de Leie via de Mandel.

Waterhuishouding

Het gebied staat onder de invloed van permanent grondwater op relatief geringe diepte dat aan een regelmatige seizoenschommeling onderhevig is met een amplitude van +/- 1 m. Kleine hoogteverschillen van het maaiveld hebben aldus een bijzondere betekenis i.v.m. de natuurlijke drainering. De gronden met minder goede waterhuishouding behoren tot de waterrijke vallei-gronden van de Mandel en de Leie en ingesloten depressies. Vandaar ook de belangstelling voor waterbeheersingswerken in ruilverkavelingen en voor buisdrainering in het bijzonder, uitgevoerd in de jaren tachtig.

Waterlopen

De historisch ruimtelijke structuur van Wielsbeke wordt hoofdzakelijk bepaald door het Leie- en Mandelbekken en de daaraan te relateren geologische en hydrografische condities. Andere structuurbepalende waterlopen op het grondgebied van Wielsbeke zijn het Leiekanaal en het kanaal Roeselare - Leie. Het stelsel van de Mandel wordt gevormd door de Sint-Baafs-Vijvebeek, de Moerdijkbeek en de Loverbeek. De Gaverbeek, de Knokkebeek, de Molstenbeek, de Splenterbeek, de Paddebeek en de Kasteelbeek wateren af in de Leie of het kanaal Roeselare-Leie.

Boom-, park- en bosstructuur

Boslandschap

Tot het boslandschap behoort het hellingbos ter hoogte van Ooigem, Ooigembos genaamd. Dit loofhoutbos kent een dichte onderbegroeiing. Op de Ferrariskaart is dit bos ook al aangeduid. Naast het Ooigembos zijn op de Ferrariskaart nog een beperkt aantal verspreide bospercelen weergegeven, die nu doorgaans verdwenen zijn. Ook toen reeds was het een bosarme gemeente. Naast het Ooigembos is er nog het Waterbos, dat echter van weinig betekenis is.

Kasteelparken

Verscheidene kasteelparken komen voor op het grondgebied van Wielsbeke. Het betreft het "Oud Kasteel" met park en vijver, gelegen in de Leievallei, het park van het gemeentehuis van Wielsbeke (park Hernieuwenburg) en het private park te Ooigem dorp.

Dreven, bermen, bomenrijen, hagen en houtkanten

De dreven, bermen, bomenrijen, hagen en houtkanten vormen belangrijke kleine landschapselementen

(KLE) in het open ruimtegebied. Het zijn lijnvormige elementen. Ze komen vaak voor aan de randen van wegen en waterlopen.

Op een paar plaatsen komt op de helling van de valleien eiken-haagbeukenbos voor. In deze groenarme streek hebben deze bossen een belangrijke biologische en landschapsesthetische functie. De lineaire elementen die beperkt zijn tot het vlak zandleemgebied en tot de beekvalleien in het golvend zandleemgebied, hebben vooral een landschapsesthetische waarde. Ze hebben echter ook een refugiumfunctie⁶.

Solitaire bomen en veedrinkpoelen

Naast de lineaire landschapselementen vormen ook solitaire bomen en veedrinkpoelen belangrijke KLE'n in het open ruimtegebied. Te Wielsbeke zijn de meeste van de poelen gedempt, verdwenen door dalende grondwaterstand of worden ze niet meer onderhouden. Veedrinkpoelen vinden we in Wielsbeke nog binnen de meanders van Ooigem en Sint-Baafs-Vijve waar plaatselijke verbredingen optreden als drinkpoel en in de omliggende weilanden langsheen de Mandelbeek.

Bijzondere landschappen

Het vergraven landschap d'Hooie

Dit voormalig Kouter- Bulkenlanschap is ten gevolge van de twee rechte trekkingen van de Leie vergraven geweest.

De opgehoogde terreinen

Dit zijn terreinen die door stortingen van baggerspecie en zand opgehoogd zijn. Te Wielsbeke situeren deze zich binnen de oude Leiearm te Ooigem - Desselgem.

Ruilverkavelingslandschap

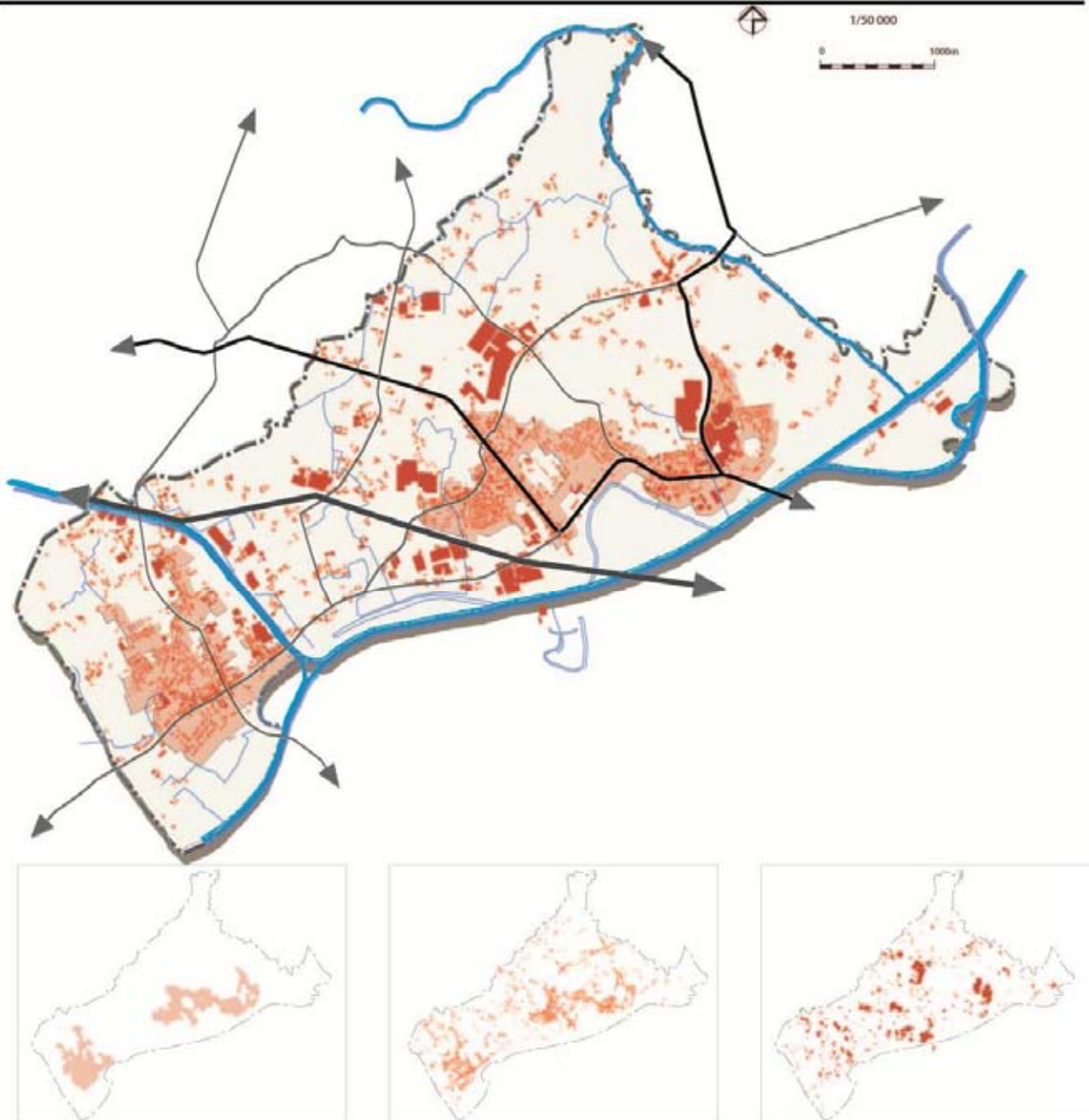
In de jaren '70 werden er ruilverkavelingen gerealiseerd nl. te Sint-Baafs-Vijve en te Oostrozebeke (zie hoger).

⁶ Dreven, bermen, bomenrijen, hagen en houtkanten functioneren als 'refugia', rustplaatsen voor organismen op hun migratietoht.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Kern Wielsbeke

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke
Opdrachthouder: Grontmij
Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 00 Fax (050)45 79 90
Datum: augustus 2009

Kaart: Bestaande nederzittingsstructuur



Legende
[Red square] kernbebouwing
[Red dots] kleinschalige bebouwing
[Red square with dots] grootschalige bebouwing

1.2.2.2 Bestaande nederzettingsstructuur

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit open bebouwing (46,4%). Het aandeel van halfopen en gesloten bebouwing bedraagt resp. 27% en 26,5%.

Het aandeel van de **bebouwde ruimte** t.a.v. de totale oppervlakte van de gemeente bedroeg in 1998, 23%, in 1999 is dit reeds 25,2 % (529 ha). Dit cijfer (1998) ligt behoorlijk boven dat van het arrondissement Tielt (15%). Op 10 jaar tijd is deze oppervlakte met 34% toegenomen, wat ook meer is dan in het betreffende arrondissement (23%) of het gemiddelde van de provincie (25%).

Kernen

Evenwijdig met de Leievallei situeren zich van zuidwest naar noordoost de deelgemeenten Ooigem, Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve. In vroegere perioden (referentie Ferraris, 1775) waren de deelgemeenten aparte, kleine bewoningsentiteiten op de linker valleirand van de Leie, van elkaar gescheiden door open ruimte. Ten noorden van deze entiteiten kwamen verspreid in het landschap hoeven voor.

Ondertussen is Wielsbeke uitgegroeid tot een veelvoud van de oorspronkelijke kern. De uitbouw gebeurde weinig geordend, zonder veel referentie naar het verleden (cultuurhistorisch kader) of naar grote natuurlijke structuren (valleigebieden): diverse invalswegen worden gekenmerkt door lintbebouwing; bedrijventerreinen zijn her en der ingeplant; nieuwe infrastructuur doorsnijden valleien en het kanaal Roeselare-Leie hypothekeert de gaafheid van het Mandeldal.

De expansie gebeurde evenwijdig en haaks op de Leie, waardoor het open ruimtegebied geleidelijk in omvang afnam en de deelgemeenten aan elkaar gingen grenzen.

De kern **Ooigem** is ontwikkeld rondom het kruispunt van 2 verbindingroutes, zijnde de oude verbindingroute tussen Kortrijk en Gent (ten noorden van de loop van de Leie) enerzijds en de route tussen de aanpalende gemeenten Oostrozebeke en Desselgem anderzijds. Deze kern kent eerder een residentieel karakter dat door grote verkavelingen aansluit tot tegen de industriezones langs het kanaal Roeselare-Leie. Met de aanleg van dit kanaal is voorgoed een ruimtelijke drempel gecreëerd tussen Ooigem en de andere meer noord-oostelijk deelgemeenten van Wielsbeke.

Ten westen en ten noorden van Ooigem komt verspreide bebouwing voor, waarbij het hier voornamelijk ambachts- en industriegebouwen betreft. Langs het kanaal Roeselare-Leie bestaat de bebouwing uit grootschalige bedrijven.

Sint-Baafs-Vijve is ontstaan als kleine kern gelegen langs zowel de Leieoever als aan de Rijksweg. Het bleef lang een kleine kern. Door een recente verkaveling zijn de kernen Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke aan elkaar gegroeid. Ook is St.-Baafs-Vijve recent morfologisch ruimtelijk verbonden met St.-Eloois-Vijve door een uitbreiding in zuidoostelijke richting. Enkel het Leiekanaal fungeert hier nog als barrière.

Sint-Baafs-Vijve als deelgemeente is hoofdzakelijk een open gebied met verspreide landelijke bebouwing, maar industriezones dringen de kern binnen.

De kern **Wielsbeke** is van industriële aard, eveneens ontstaan langs de oevers van de Leie. Langs de belangrijkste wegen ontwikkelde de lintbebouwing zich vanuit de kern verder in de richting van de industriegebieden.

In Wielsbeke is de oriëntatie van de bebouwde percelen voornamelijk noord-west - zuid-oost georiënteerd. Ten zuiden en ten noord-westen van Wielsbeke komt verspreide bebouwing voor. Net zoals bij Ooigem, gaat het hier vooral om ambachts- en industriegebouwen. De kwaliteit van het functioneren en de beleving van de open ruimte komt door dergelijke verspreiding van de bedrijfsbebouwing in het gedrang.

Door recente verkavelingsinitiatieven groeiden de kernen Wielsbeke en St.-Baafs-Vijve ten noorden van de Oude-Leiemeander geleidelijk aan elkaar.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
Componenten van de ruimtelijke structuur

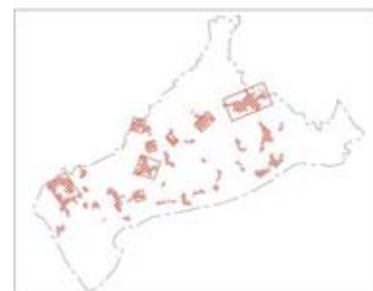
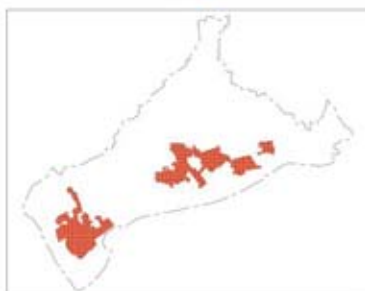
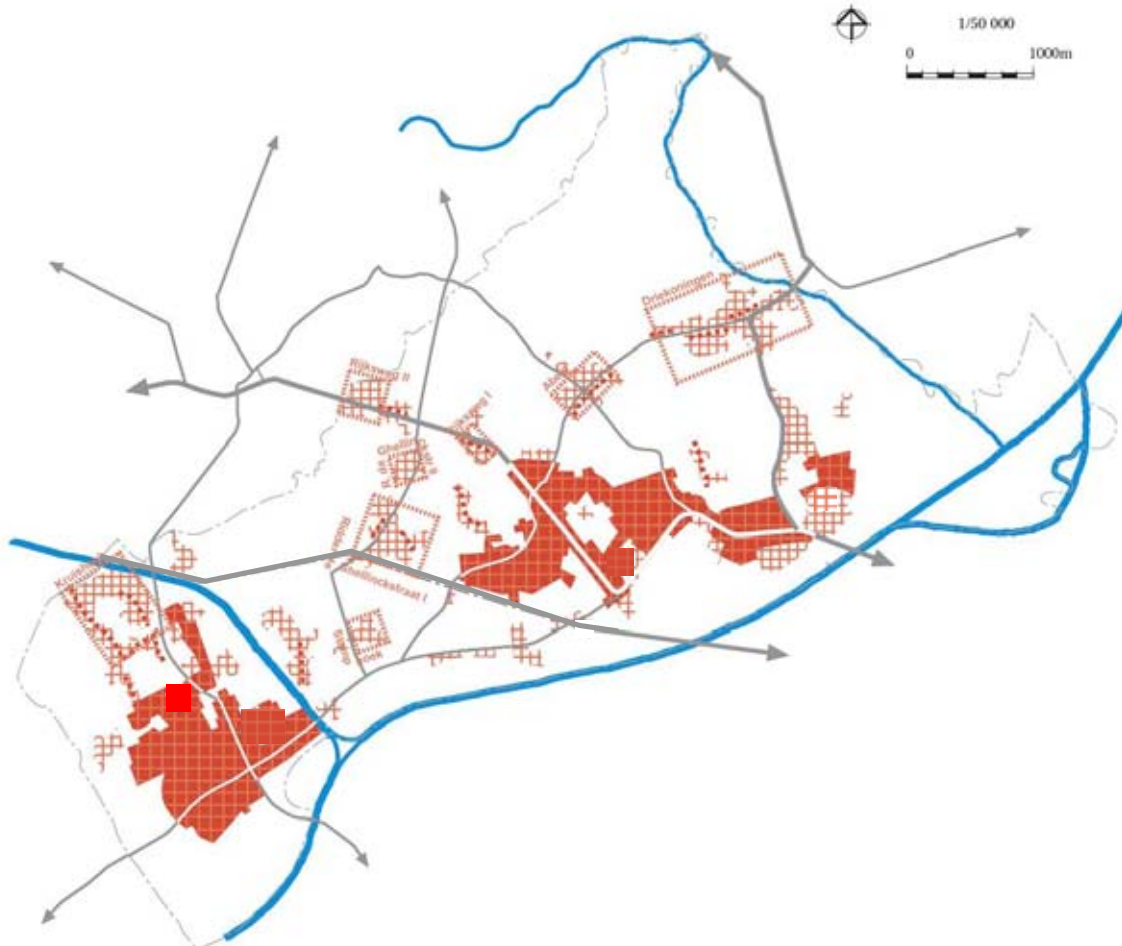
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder  *planning connecting
respecting
the future*

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Bestaande nederzittingsstructuur

Datum November 2010



Legende

 kernbebouwing

 linbebouwing

 verspreide bebouwing
bebouwingseclavé

Linten

Ten noorden van Ooigem (Hulstersestraat, Meulebeeksestraat, Oostrozebeeksestraat), ten noordoosten van Wielsbeke (Rijksweg, Boffonstraat), ten noorden van St.-Baafs-Vijve (Wakensesteenweg, Priesteragiestraat) en langs de Rijksweg die Waregem met Ingelmunster verbindt, komt lintbebouwing voor: dit historisch gegroeide nederzettingsspatroon werd in het westplan opgenomen met het gevolg dat de verbindingswegen tussen voornoemde kernen nagenoeg volgebouwd werden. Dit komt de continuïteit van de open ruimte niet ten goede.

Bebouwingsenclaves

Volgende (bebouwings)enclaves worden in Wielsbeke onderscheiden:

De bebouwing gelegen ten noorden van St.-Baafs-Vijve, op de kruising van de wegen Wakensesteenweg, Heirweg en Driekoningenstraat (Driekoningen), de bebouwing op de kruising van de Heirweg en de Abelestraat (Abeele) en de bebouwing ten noorden van Ooigem (Kruishoek). In deze drie voorbeelden komt woonbebouwing sterk verweven voor met ambachtelijke bedrijvigheid. Verder zijn er nog Stamphoek, rond de Stampkotstraat, Rijksweg I en Rijksweg II, langsheen de Rijksweg, R. de Ghellinckstraat I en II, langsheen de R. de Ghellinckstraat en Leiehoek. In deze laatste zes overheerst de woonbebouwing.

Verspreide bebouwing

Verspreide bebouwing wordt gevormd door de bebouwing gelegen in agrarisch gebied. Het betreft uiteraard woongebouwen van landbouwers met enkele merkwaardige hoeven maar ook bebouwde percelen waarvan de gebruikers en bewoners geen enkele band hebben met het agrarisch gebied. Verspreide bebouwing vinden we in Wielsbeke voornamelijk ten noordwesten van Ooigem, ten westen en ten noordwesten van Wielsbeke en ten noorden en deels ten oosten van St.-Baafs-Vijve.

Het aandeel verspreide woningen daterend voor 1946, tussen 1946 en 1970 en vanaf 1971 tot heden bedraagt respectievelijk 38,1%, 28,7% en 27,9%. Alhoewel de verschillen relatief gering zijn, is te stellen dat de oudste bebouwing de grootste aandeelhouder is in de verspreide bebouwing.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
 INFORMATIEF GEDEELTE
 Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
 Ruimtelijke entiteit: Kern Wielsbeke

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke
 Opdrachthouder: **Grontmij**
 Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90
 Datum: Augustus 2009.

Kaart: Bestaande industrie



- Legende
- Gemeentegrens
 - Wonen
 - Historische onstaanplaats kernen
 - Watergebonden industrie
 - Industrie historisch verweven met wonen
 - Waterlopen
 - Wegenis

1.2.2.3 Bestaande ruimtelijk economische structuur

Het aandeel van de oppervlakte ingenomen door industrie, ambacht en opslag in Wielsbeke is vrij hoog, namelijk 8% (1998), en is het laatste decennium sterker blijven toenemen (+ 70 %, namelijk van 102 ha naar 173,5 ha) in vergelijking met het arrondissement Tielt (+ 59 %) en de provincie (+ 39 %). Deze toename gebeurde nagenoeg uitsluitend ten koste van akkerland. In 1999 bedraagt de oppervlakte ambacht en industrie reeds 8,2 % (172,5 ha).

Het aandeel **handel, horeca en kantoren** daarentegen bedraagt slechts 0,5% van de oppervlakte (1998), wat een gelijkaardig aandeel is als gemiddeld in West-Vlaanderen, en neemt in gelijke mate toe (+32%) als het gemiddelde van West-Vlaanderen.

Industriële en ambachtelijke bedrijvigheid

Volgens de bedrijveninventaris⁷ telt Wielsbeke 186 industriële of ambachtelijke bedrijven. De drie grootste industrieterreinen situeren zich langsheen het Leiekanaal en het Kanaal Roeselare-Leie. Het zijn het terrein bij d'Hooie, de wig ten zuiden van de oude spoorwegbedding en het terrein langs weerszijden van het Kanaal Roeselare-Leie. De meeste bedrijven liggen echter verspreid over het ganse grondgebied.

Grootschalige bedrijvigheid treffen we in St.-Baafs-Vijve aan op d'Hooie, waar bovendien mogelijkheid is voor watergebonden bedrijvigheid, en ten noorden van de kern van St.-Baafs-Vijve zowel ten oosten als ten westen van de Wakkensesteenweg. Op het gewestplan zijn deze zones respectievelijk ingekleurd als een gebied voor uitbreiding van bestaande bedrijvigheid en een zone voor milieubelastende industrie. Het industriegebied d'Hooie is momenteel slechts gedeeltelijk benut, maar het merendeel van de resterende vrije oppervlaktes is reeds eigendom van bedrijven; het terrein kan dus als virtueel volzet beschouwd worden. Gebieden voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen situeren zich in St.-Baafs-Vijve nabij het kruispunt Heirweg-Abelestraat/Bossenstraat en langs de Heirweg nabij het kruispunt met de Wakkensesteenweg.

In Wielsbeke zelf situeren zich vier grootschalige bedrijven ten noorden van de kern, midden in het open ruimtegebied. Omwille van de enorme oppervlakten die deze bedrijven innemen in de open ruimte, spreken we van bedrijfsplateaus. Er kan nauwelijks over een ruimtelijke link tussen deze verschillende bedrijven gesproken worden. Eveneens ontbreekt er een landschappelijke inkleding met de omgeving. Toch zouden deze bedrijven kunnen aangewend worden als structurerend element in de beeldvorming. Ze bevinden zich middenin een soort bindende ruimte, een landschapspark. Groenvoorzieningen en open ruimte vormen de hoofddraggers, de aanwezige gebouwen vormen elementen temidden van een potentiële parkstructuur. Volgens de bestemmingen op het gewestplan liggen deze bedrijven telkens op gebieden voor milieubelastende industrie, waar er al dan niet nog een mogelijkheid is voor uitbreiding van bestaande nijverheid. Het betreft hier het gebied nabij Hof ter Lembeek, ten oosten van de Breestraat, nabij Bofen en rond de Ridder de Ghellinckstraat- Pannenstraat.

Andere grootschalige bedrijvigheid bevindt zich op het bedrijventerrein ten zuiden van de spoorwegbedding.

In Ooigem tenslotte doet grootschalige bedrijvigheid zich voor langs het kanaal Roeselare-Leie, nl. de Vaartkom. Het gewestplan bestemt het gebied op de oostelijke oever als een regionaal bedrijventerrein met open karakter en het gebied op de westelijke oever als een gebied voor milieubelastende industrie. Verspreid in de gemeente telt Ooigem verder nog heel veel kleinere bedrijven.

⁷ Opgemaakt door het gemeentebestuur Wielsbeke in 1998.

Handel en horeca

Het grootste deel van handel en horeca bevinden zich langs de Rijksweg in Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke en in de historische kern van Ooigem. Handel en horeca vertonen weinig samenhang.

	Wielsbeke
basisvoorzieningen	
bakkerij	XX
slagerij	XX
kruidenier	XX
vishandel	
krantenwinkel	
apotheek	XX
kleuteronderwijs	XX
lager onderwijs	XX
café	XX
bijkomende voorzieningen	
superette / supermarkt	X
andere detailhandel (kleding, schoenen, bloemen, fietsen, schilder, elektro, ...)	X
andere diensten (kapper, wasserij, fotograaf, ...)	XX
ontmoetingszaal / vergaderzaal (e.v. privé)	XX
eetgelegenheid (restaurant, frituur, ...)	X
bankfiliaal / bankautomaat / verzekeringen	XX
dokter / huisartsen	XX
tandarts / kinesist	XX
bibliotheekfiliaal	XX
jeugdlokaal	XX
gemeentelijke administratie	XX
politiekantoor	X
sporthal	XX
voetbalveld / sportveld	XX
postkantoor	X
speelplein / zitplek	XX
postbus	XX
telefooncel	XX
rusthuis	XX

xx = meerdere of vrij uitgebreid / x = beperkt

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
Componenten van de ruimtelijke structuur

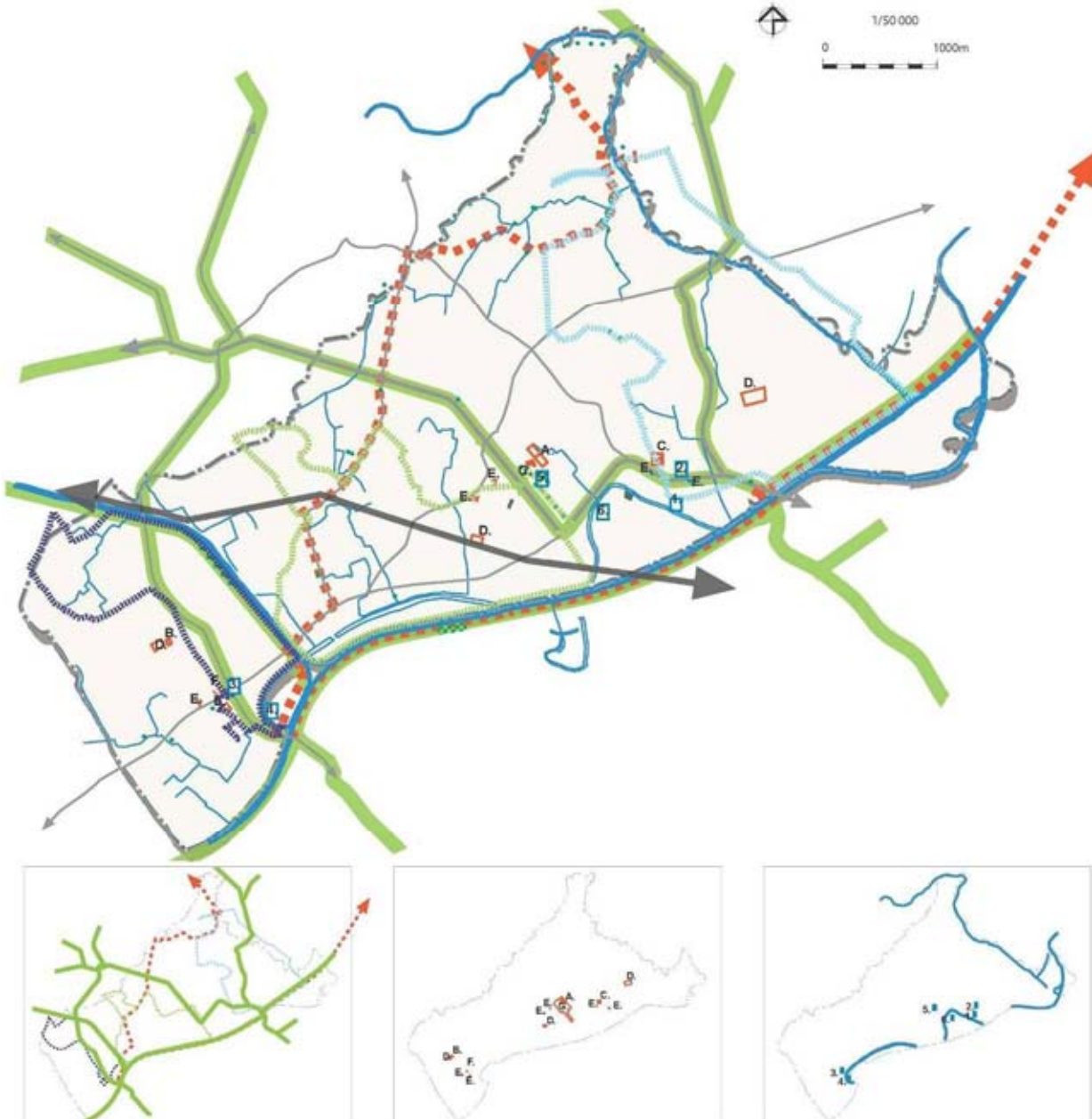
Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder:  Grontmij

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum: augustus 2009

Kaart: Toeristisch-recreatief en socio-cultureel netwerk



Legende

-  Mandelal route (44km)
-  Provinciaal fietsroutenet
-  wandelpad
-  Viasserspad
-  A. Demedtspad
-  Roterspad

-  culturele en sportactiviteiten
- A. Domein Herneuwenburg
- B. Sporthal Leiland
- C. Sport- en ontmoetingscentrum De Vlasschaard
- D. Voetbalterrein
- E. School
- F. Ontmoetingscentrum Ooigem
- G. Sport- en ontmoetingscentrum Herneuwing

-  bezienswaardigheden
- 1. A. Demedts huis en beeldenpark
- 2. Kern St.-Baafs-Vijve met Romaanse kerk
- 3. Romaans-gotische St.Brixiuskerk
- 4. Kasteel te Ooigem
- 5. De site Herneuwenburg met het gemeentehuis
- 6. Oude Leievaarders

1.2.2.4 Bestaande toeristisch-recreatieve en socio-culturele structuur

Ruimtelijk

Per 01-01-1999 bedraagt de oppervlakte⁸ in gebruik voor recreatie en sport 5,7 ha. De (natuurlijke) structuur van Wielsbeke leent zich gemakkelijk voor (passieve) recreatieve doeleinden. Als constante doorheen de gemeente is er in het zuiden, over de volledige lengte van de gemeente, de oude Leievallei die verschillende vormen van recreatie toelaat. Hierbij denken we aan wandel- en fietstoerisme, maar ook aan ruitertoerisme. Het Leiekanaal wordt gebruikt voor pleziervaart. Hengelsport en motorsport komen in de Leievallei voor op specifieke plaatsen, nl. het Leiebos en de oude Leiearm te Sint-Baafs-Vijve. De Mandelvallei, de oostelijke grens van de gemeente, is eveneens geschikt voor wandel- en fietstoerisme. Andere specifieke lokaties waar aan toerisme en recreatie kan gedaan worden zijn: het Ooigembos en de accommodaties binnen de verschillende kernen. Het Kanaal Roeselare-Leie wordt ook gebruikt voor pleziervaart. Alle deelgemeenten beschikken over een sport- en recreatiegebied, gelegen in een daartoe aangewezen bestemming. Wielsbeke beschikt verder over een voetbal/baseballterreinen gelegen in de bestemmingszones woongebied en woonuitbreidingsgebied, dat omwille van de ligging naast de toekomstige N382 te herlokaliseren is.

Functioneel

Activiteiten

Sportactiviteiten

- Domein Hernieuwenburg (openlucht zwembad, voetbalplein, kampeerterrein, tennis, kinderspeeltuin)
- Het 'Kraaienhof', gebied voor dagrecreatie ten noordoosten van de kern Sint-Baafs-Vijve
- Omwalling rond gemeentehuis: hengelsport (van 01-05 tot 30-10)
- Leiekanaal: pleziervaart
- Kanaal Roeselare-Leie: pleziervaart en hengelsport
- Sporthal Leieland te Ooigem (met specifiek ingerichte zaal voor gevechtssporten en dans)
- Sportcentrum De Vlasschaard te St.-Baafs-Vijve
- Oude Leiearm Sint-Baafs-Vijve: hengelsport en jaarlijkse hondenzwemming
- Oude Leiearm Ooigem: hengelsport
- Elke deelgemeente heeft één of meerdere voetbalterreinen

De sluis te Ooigem heeft een vrij groot verval. Veel gelegenheid tot aanmeren is er niet op dit kanaal. Eén van de weinige rustige meerplaatsen is bij het bovenste sluisje van de drietrapsluis te Ooigem. Aanmeren langs één van de beschikbare kaaimuren langs het kanaal is onrustig o.w.v. passerende vrachtschepen.

Culturele activiteiten

- Elke deelgemeente beschikt over een ontmoetingscentrum met vergaderzalen (ontmoetingscentrum Hernieuwing - Wielsbeke, ontmoetingscentrum Leieland - Ooigem, ontmoetingscentrum De Vlasschaard - Sint-Baafs-Vijve)
- ~~Het bestaande centrum te Ooigem is om functionele en veiligheidsredenen te vervangen. Een nieuw centrum is voorzien ten noorden van het voetbalterrein (Guido Gezellestraat)~~
- De plaatselijke bibliotheek in de Molenstraat (hoofdbibliotheek), ingericht in de jongensschool, is te vernieuwen op een nader te onderzoeken locatie (site Hernieuwenburg);
- Ooigem en Sint-Baafs-Vijve hebben elk heeft een afdeling van de plaatselijke bibliotheek:
 - Te Ooigem is deze gesitueerd binnen het de school, hiervoor zijn er echter afbreekplannen en er wordt geopteerd om de bibliotheek onder te brengen in het nieuwe, nog te realiseren ontmoetingscentrum

⁸ Bron: NIS, bodembezetting.

- Te Sint-Baafs-Vijve is de bibliotheek ondergebracht in de gerenoveerde oude jongensschool; deze is men momenteel aan het omvormen; het is wel de bedoeling dat de lokale bibliotheek op de huidige locatie blijft.
- Elke deelgemeente beschikt over een plaatselijke afdeling van de Chiro
 - te Wielsbeke bevindt deze zich in nieuwe gebouwen (bouwjaar 2000) op Hernieuwenburg
 - te Sint-Baafs-Vijve bevindt deze zich in de oude school die heringericht is ~~wordt~~
 - te Ooigem zal deze ondergebracht worden bevinden ze zich in het nieuwe ontmoetingscentrum (momenteel in de school), nieuwe afzonderlijke lokalen zijn gepland. Deze plannen zijn opgenomen binnen het RUP Leieiland dat in opmaak is.

Bezienswaardigheden

- A. Demedtshuis en beeldenpark
- Kern St.-Baafs-Vijve met Romaanse kerk uit 11de eeuw
- Ooigem: Romaans-gotische Sint-Brixiuskerk uit de 12de eeuw
- Kasteel te Ooigem (13de eeuw) geklasseerde schandpaal en duiventil
- De site Hernieuwenburg met het gemeentehuis
- Oude Leiemeanders

Bewegwijzerde routes

Wielsbeke heeft 3 wandelpaden. Deze maken deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk.

- het A. Demedtswandelpad (St.-Baafs-Vijve): In een brede kring wordt eerst om de kerk van St.-Baafs - Vijve gewandeld (zicht op oude Leie-arm). De tocht wordt voortgezet naar “Boones dreve” en de hofstede “Rode Poorte”. Verder wordt nog het pittoreske “Blauw kasteelke”, de “Priesteragie” en de nog gedeeltelijk omwalde oude hofstede “De Walhoeve” aangedaan.
- het Roterspad (Wielsbeke): Op deze wandeling wordt kennis gemaakt met het landelijke Wielsbeke lang de Leieboorden. Hier lieten de vlassers eertijds het vlas “roten” in grote houten bakken. Via het oude adellijke goed Hernieuwenburg, het huidige gemeentehuis, stapt men de velden in. Op de weg ontmoet men oude hoeven, veldkapellen en diverse kleinere bosfragmenten.
- het Vlasserspad (Ooigem): De streek waar de tocht doorheen leidt leefde vroeger voornamelijk van de vlasnijverheid, vandaar de naam Vlasserspad. Het pad voert hoofdzakelijk doorheen de voormalige Leiegemeenten Ooigem en St.Baafsvijve. Eventjes wordt ook het grondgebied Oostrozebeke en Hulste aangedaan. Via de Munkehoeve en het kasteel van Ooigem (late middeleeuwen) wordt naar de Leie-oever gewandeld. Ter hoogte van het sluiszencomplex wordt de Leie-oever voor de kanaaloever geruimd. Een hele tijd wordt de richting van Roeselare aangehouden, tot men via de Tuinwijk opnieuw de dorpsplaats van Wielsbeke bereikt.

Verder zijn er de provinciale routes: de wandelroute langs de oude armen van de Leie die loopt van Ooigem over Wielsbeke naar St.-Baafs-Vijve en de Mandeldalroute.

Verblijfsaccommodatie

- Domein Hernieuwenburg (62 bedden)

Scholen

In Wielsbeke zijn er verschillende lagere en kleuterscholen:

Sint-Baafs-Vijve: kleuter- en lagere school in de W.B. Cartonstraat
kleuterschool langs de Rijksweg

Wielsbeke: kleuterschool en lagere school in de Baron Vander Bruggenlaan Sint-Laurentiusstraat (vroeger enkel voor meisjes)
en een afdeling lagere school in de Molenstraat (vroeger enkel voor jongens)

Ooigem: kleuter- en lagere school in de Mgr. Debranderestraat

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
 Componenten van de ruimtelijke structuur

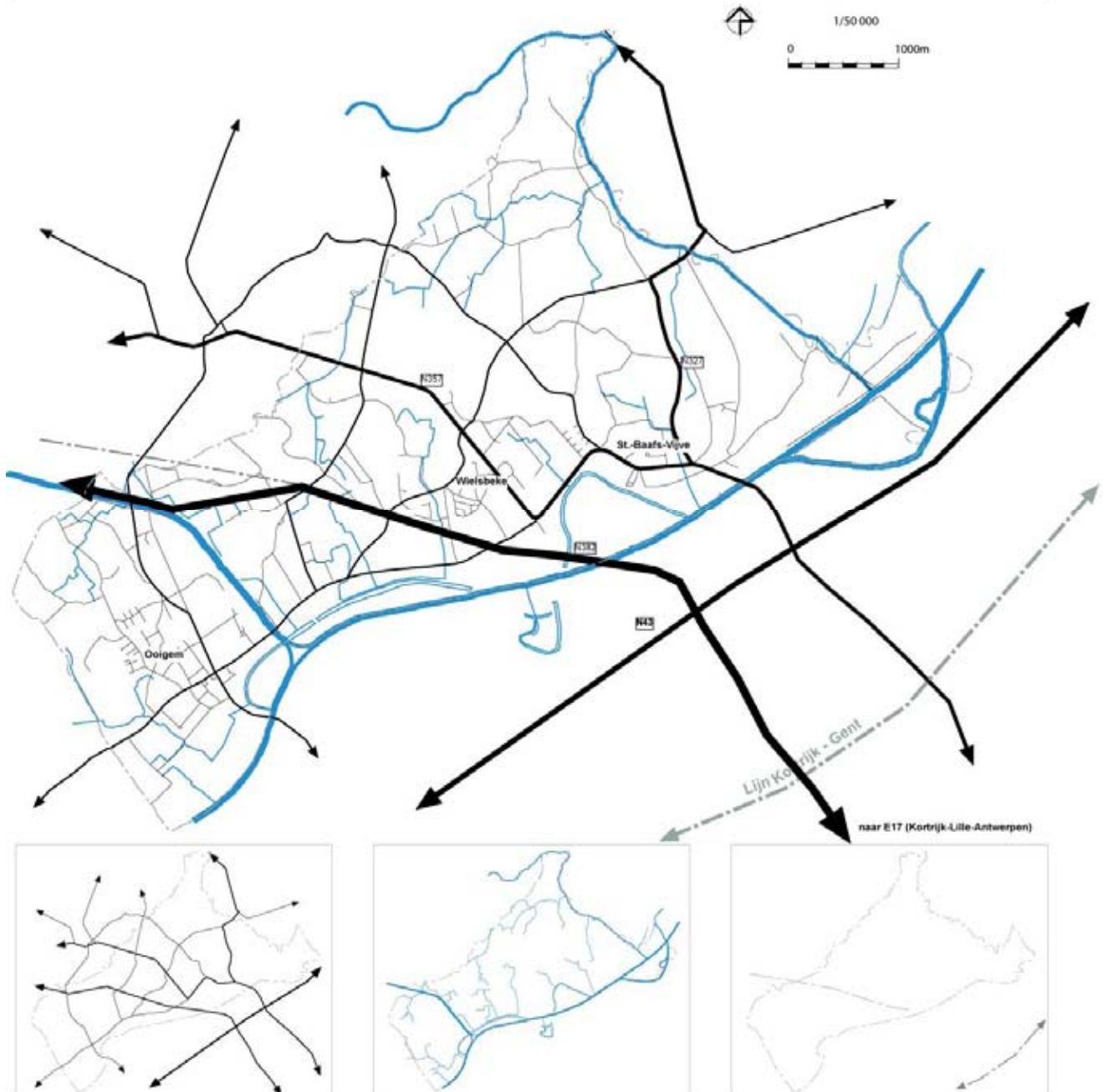
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder 

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum November 2008


Kaart: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur



Legende

-  N382 - N43 - N327 - N357
-  lokale verbinding
-  lokale weg

 waterweg

 oude spoorwegbedding

1.2.2.5 Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Internationale verbindingen

Weg

De A14/E17 (Antwerpen-Gent-Rijsel-Parijs), gelegen ten oosten van Wielsbeke en de A18/E40 (Londen-Calais-Gent-Brussel-Luik-Aken-Rurgebied) ten noorden van Wielsbeke, maken deel uit van het internationale netwerk van autosnelwegen. 'Door de aanwezigheid van op- en afritten-complexen op beperkte afstand van elkaar vervult deze internationale weginfrastructuur naast de verbindende functie ook een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de steden' (RSV).

Water

De rechtgetrokken Leie wordt aangeduid als een internationale verkeersader voor het goederenvervoer te water waar echter slechts weinig bedrijven gevestigd te Wielsbeke gebruik van maken.

Spoor

De spoorlijn Gent-Kortrijk-Rijsel, parallel aangelegd met het Leiekanaal en de A14/E17, is een lijn van internationaal belang zowel voor goederen- als personenvervoer.

Verbinding op Vlaams niveau

Weg

Verbindingswegen op Vlaams niveau is de E403 (A17) (Kortrijk - Brugge).

Bovenlokale verbindingen

Weg

De N382 Waregem-Oostrozebeke en de N43 Gent-Deinze-Waregem-Kortrijk-Tourcoing zijn bovenlokale verbindingswegen.

Deze belangrijke verkeersaders zorgen ervoor dat de gemeente goed bereikbaar is.

Water

Het Kanaal Roeselare-Leie is een bovenlokale waterweg, belangrijk voor het goederentransport. Slechts weinig bedrijven, gevestigd langs het kanaal maken gebruik van deze waterweg.

Spoor

De hoofdstations Kortrijk en Roeselare zijn structuurbepalend voor de stad en hun omgeving.

Lokale verbindingen

Weg

N357 (verbindt de E17 (Waregem) met de E403/A17 (Roeselare)) en de N327 (verbindt Sint-Baafs-Vijve met Tielt), alsook de wegen Wakken - Sint-Baafs-Vijve - Ooigem - Bavikhove en Desselgem - Oostrozebeke zijn belangrijke lokale verbindingswegen.

De huidige meest gebruikte wegen voor het fietsverkeer komen aan bod in het programmatische luik "verkeers- en vervoersstructuur".

Hoogspanningsleiding

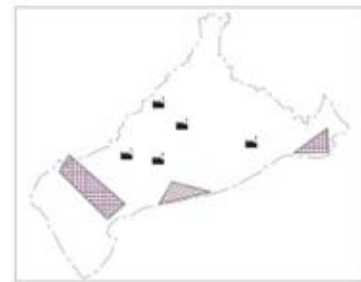
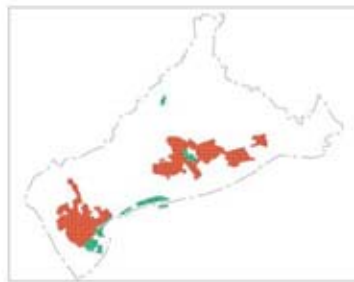
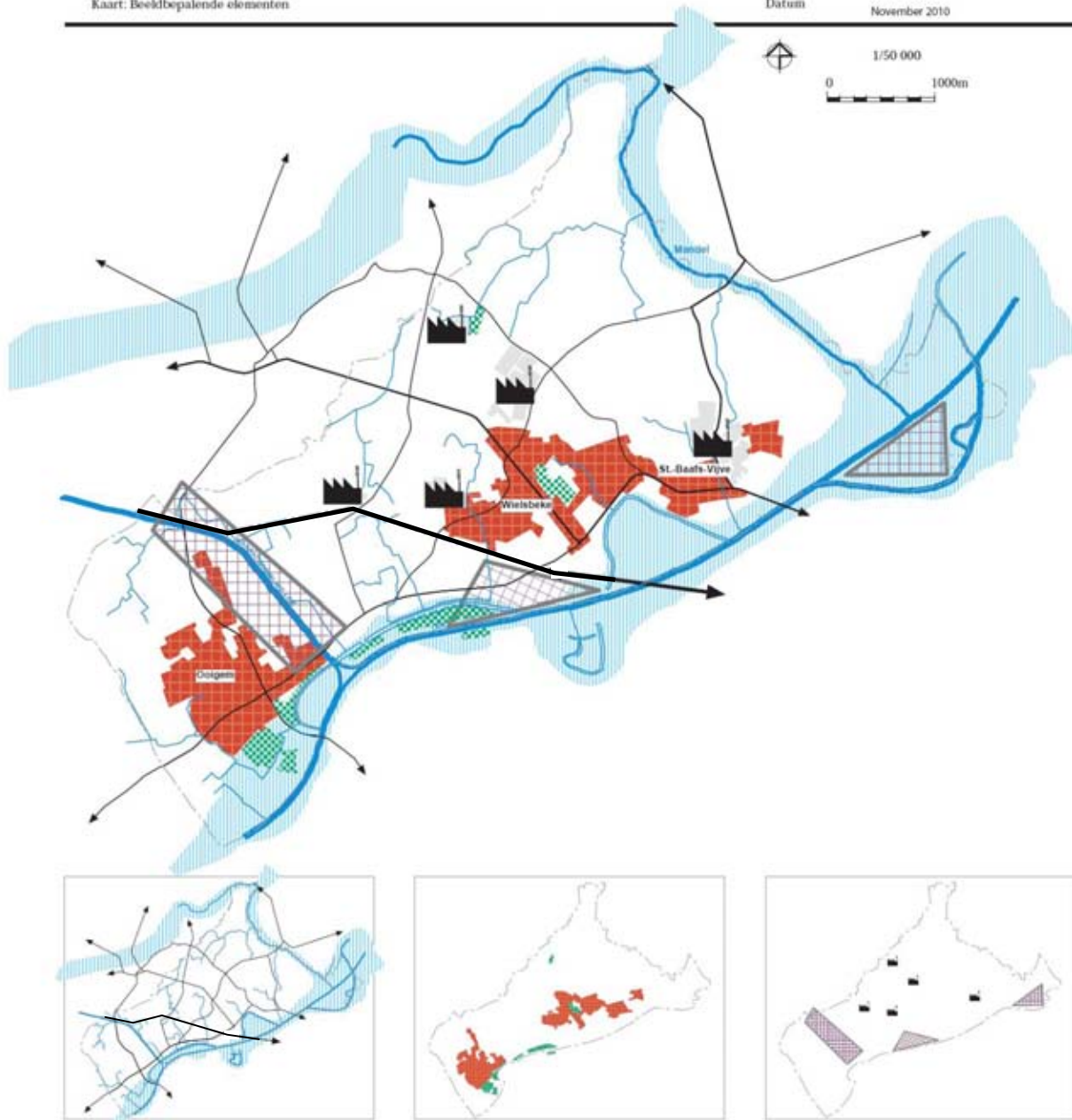
Over het grondgebied van de gemeente loopt een hoogspanningsleiding met als tracé: centrum Sint-Baafs-Vijve, Heirweg (nabij Waterstraat), Rijksweg, en verder in oostwest richting naar het kanaal Roeselare-Ooigem waar het grondgebied van Wielsbeke verlaten wordt.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
 Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
 Componenten van de ruimtelijke structuur

Opdrachtgever: **Gemeente Wielsbeke**
 Opdrachthouder: **Grontmij** *planning connecting respecting the future*
 Costense Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Beeldbepalende elementen

Datum: **November 2010**



Legende
 waterloop
 dalbodem Leie en Mandel
 (inter)gemeentelijke verbinding

woonkern
 groen

in de tijd gegroeid bedrijf
 bedrijventerrein

1.2.2.6 *Beeldbepalende elementen*

Beeldbepalende elementen op lokaal niveau zijn:

- Het Leiekanaal en het kanaal Roeselare-Leie met sluiscomplex te Ooigem;
- de oude Leiemeanders, en dan zeer specifiek de Leiemeander te Sint-Baafs-Vijve in relatie met de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve en de groenelementen rond de meander en de meander te Desselgem-Ooigem in relatie met het Ooigembos;
- de vier historisch gegroeide grootschalige industriële bedrijven, gelegen in de open ruimte ten noorden van Wielsbeke;
- de vestigingen van Balta te Sint-Baafs-Vijve;
- de bedrijventerreinen op d'Hooie, de Leiewig en langs het kanaal Roeselare-Leie;
- kasteelparken;
- vensters op de Leiemeanders/Leiekanaal.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
Componenten van de ruimtelijke structuur

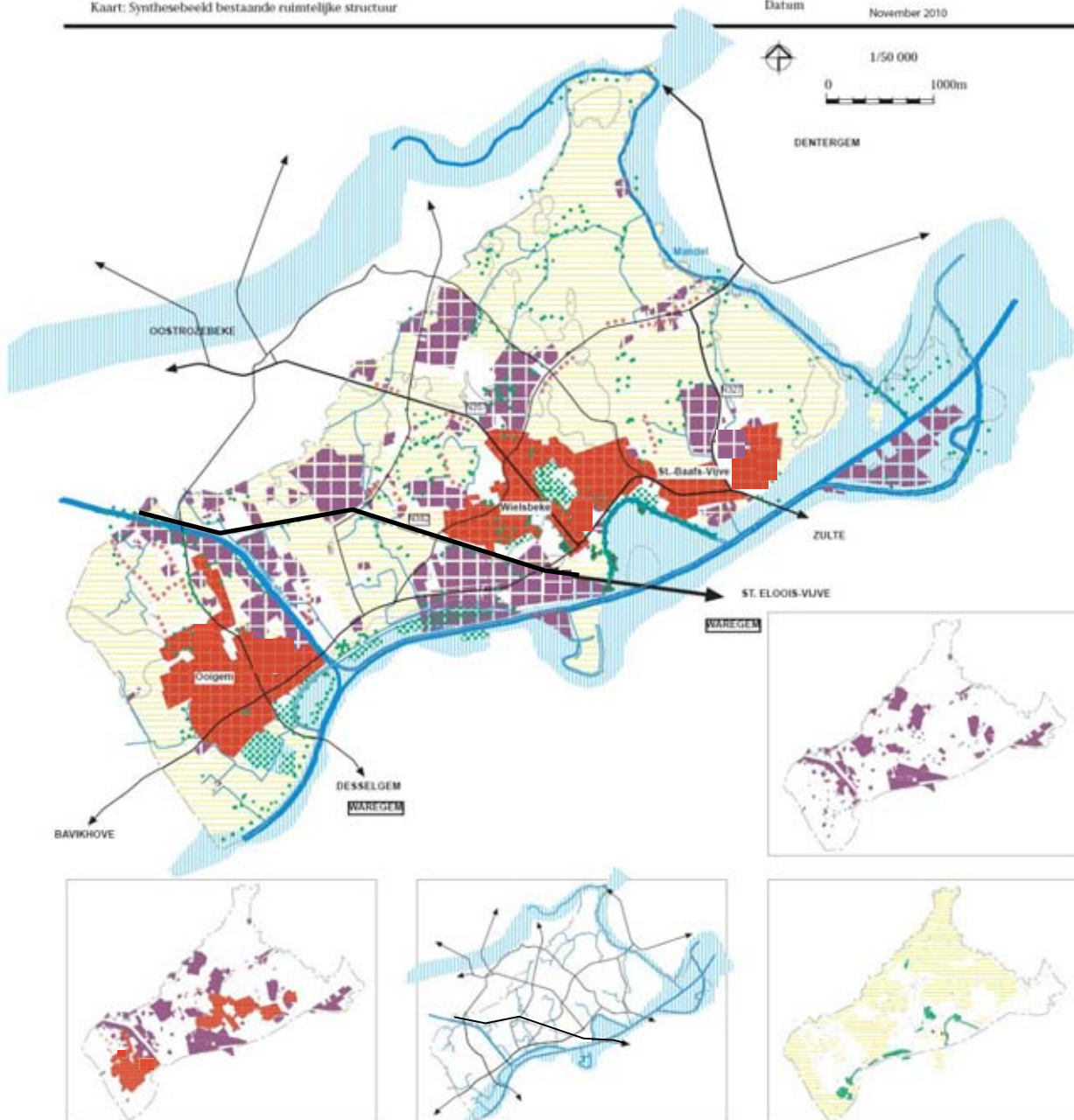
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder **Grontmij** planning connecting
respecting
the future

Dordense Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Datum November 2010

Kaart: Synthesebeeld bestaande ruimtelijke structuur



- Legende
- hoogtelijn
 - watedoep
 - dalbodem Leie en Mandel
 - landbouw
 - bebouwing
 - activiteitenzone: bedrijvigheid
 - (intergemeentelijke verbinding)
 - groen
 - open ruimte

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

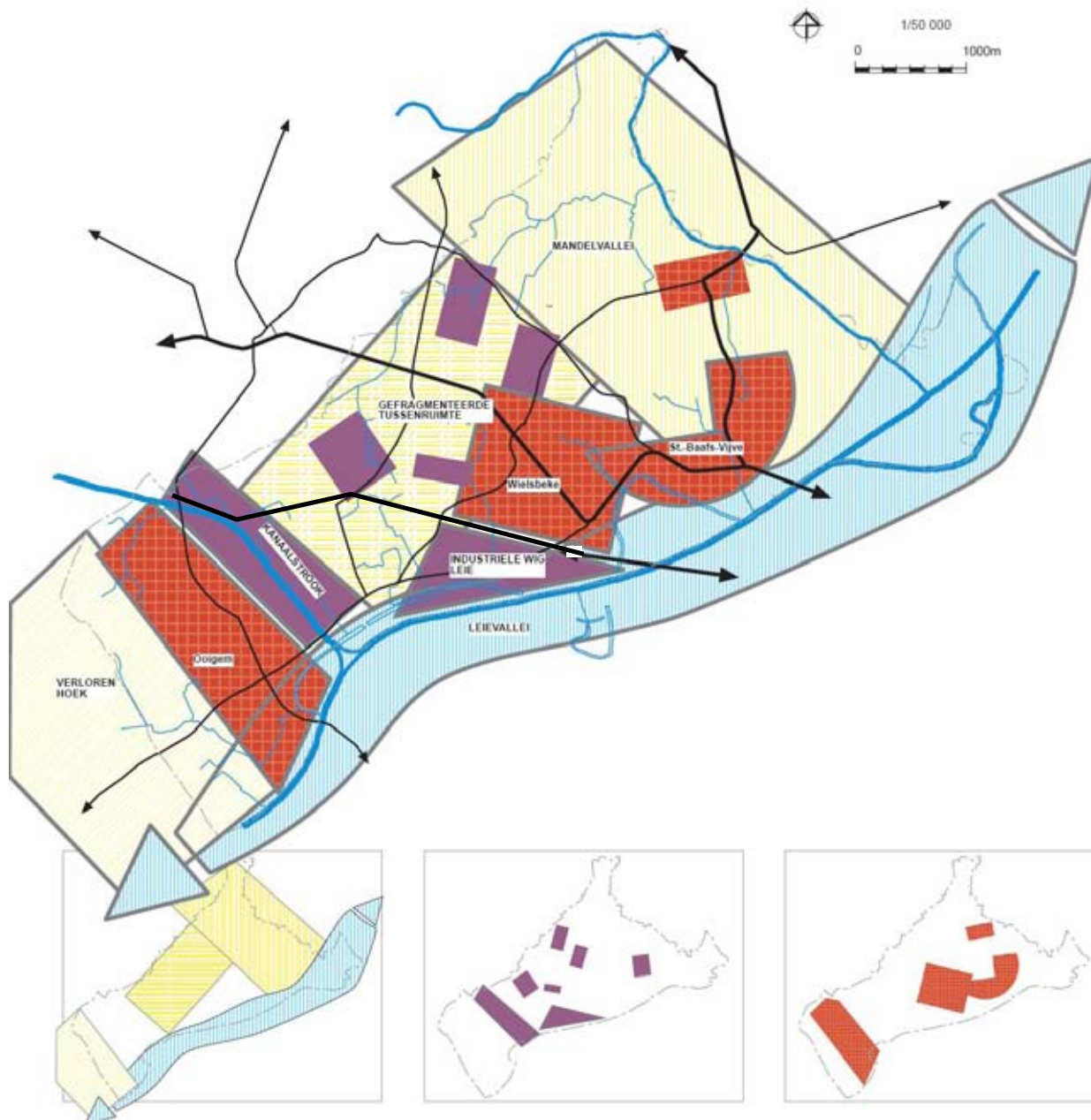
Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
 Componenten van de ruimtelijke structuur

Oprachtgever: **Gemeente Wielsbeke**

Oprachthouder: **wvi**

Baron Ruzetteaan 35 8310 Brugge
 Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49

Kaart: Definiëring ruimtelijke entiteiten



Legende

ruimtelijke entiteiten
 bestaande uit overwegend open ruimte

ruimtelijke entiteiten
 bestaande uit een concentratie van bedrijfsgebouwen

woongelegenheden met kleine en grootschalige
 bedrijven, handel, horeca en culturele voorzieningen
 ruimtelijke entiteit bestaande uit gefragmenteerde
 open ruimte

1.3 Intrageamenteel niveau (micro-niveau)

1.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **ruimtelijke entiteiten** te benoemen.

Het ruimtelijke karakter van elke ruimtelijke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per ruimtelijke entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

Op het grondgebied van Wielsbeke worden negen ruimtelijke entiteiten onderscheiden. Deze verschillende entiteiten hebben uiteenlopende karakters, maar hebben gemeen dat ze alle op de één of andere manier in verband staan met de Leie- en/of Mandelvallei, de twee meest structurende entiteiten binnen het gebied. Immers, niet alleen bepalen beide valleien de grenzen van de gemeente, ook geven ze aan de gemeente een zeer specifiek ruimtelijk structurend karakter.

De Leievallei is a.h.w. gecompartmenteerd in verschillende eenheden, variërend van industriegebieden over kernen tot open ruimte gebieden en natuurgebieden. Binnen de entiteit 'Leievallei' zien we elk van deze eenheden als een volwaardige schakel in het actuele beeld.

Per ruimtelijke entiteit wordt de specifieke ruimtelijke structuur weergegeven aan de hand van een beschrijving van de relevante componenten: de bebouwde ruimte, de open ruimte en de lijninfrastructuren. In volgorde van bespreken gaat het om volgende entiteiten: De Leievallei enerzijds en de Mandelvallei met aangrenzende open ruimte anderzijds. De Leievallei structureert verder de kernen Wielsbeke, St.-Baafs-Vijve en Ooigem. Ook de Kanaalstrook Ooigem, gelegen langs het Kanaal Roeselare-Leie wordt enigszins bepaald door deze vallei. Verder is er de nog gave open ruimte Verloren Hoek die in het zuidwesten van de gemeente aanleunt bij de Leievallei, de "Industriële wig" langs de Leie (ook hier is de band met de Leie duidelijk) en de gefragmenteerde tussenruimte. Deze laatste entiteit is de enige die niet direct aansluit bij de Leie of de Mandel.

Deze entiteiten zijn niet scherp te omlijnen. Onvermijdelijk zijn er overlappingen. Zo valt de Leievallei uiteen in verschillende deelentiteiten, die samen de entiteit "Leievallei" vormen. De tweede ruimtelijk structuurbepalende entiteit is de "Mandelvallei en aanpalende open ruimte". De kernen Wielsbeke, Sint-Baafs-Vijve en Ooigem overlappen aan de randen met de omliggende open ruimte, de lintbebouwing langs de Oostrozebeeksestraat behoort zowel binnen de entiteit "Kanaalstrook Ooigem", als tot de "kern Ooigem", idem voor de Fabiolalaan. Verder is het duidelijk dat deze entiteiten, zoals ze in elkaar overvloeien, ook niet stoppen aan de gemeentegrenzen en op een hoger schaalniveau gaan deel uitmaken van grotere gehelen.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Leievallei

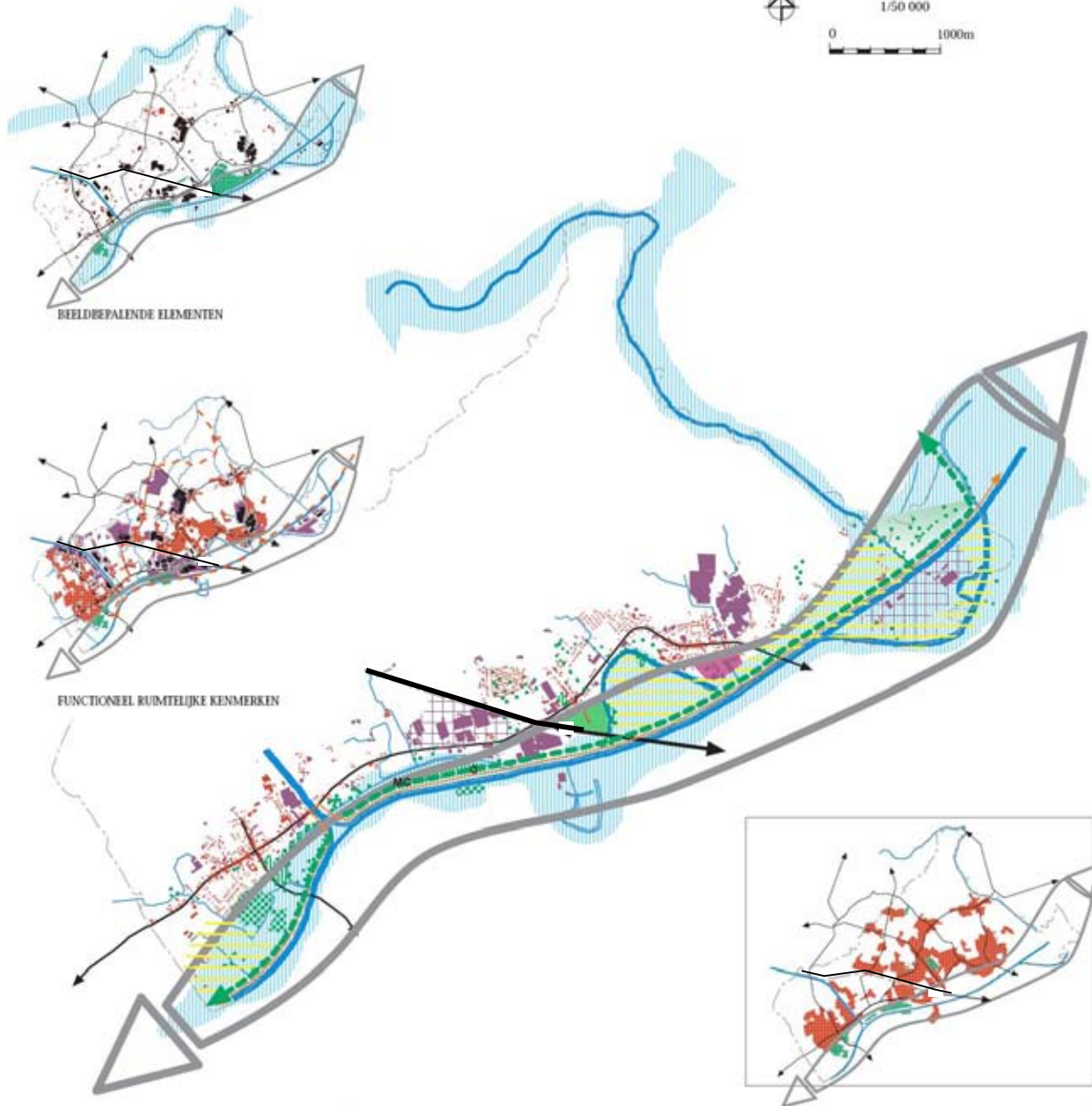
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder  *planning connecting respecting the future*

Oostende Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur

Datum November 2010



Legende

- | | | |
|----------------|--------------------------|--|
| weg | industrieterrein | pad, toegankelijk voor langzaam verkeer |
| waterloop | ambachtelijke bedrijven | groenas |
| woning | open ruimte | groen restgebied |
| bedrijfsgebouw | motorcross-terrein | Ooigemboskasteelpark |
| dalbodem | gemeentelijk contactpark | grote dichtheid aan kleine landschapselementen |

1.3.1.1 Leievallei

Het valleigebed van de Leie vormt de zuidelijke grens van de gemeente Wielsbeke.

De bebouwde ruimte in de Leievallei concentreert zich voornamelijk in de kernen Ooigem, Desselgem, Wielsbeke, St.-Baafs-Vijve en St.-Eloois-Vijve. Buiten deze kernen komt bebouwing voor onder de vorm van bedrijfsgebouwen, namelijk nabij d'Hooie en in de 'industriële Leiewig'. Beide gebieden kunnen volgens hun bestemming milieubelastende industrie huisvesten. Bij d'Hooie is er ook nog een zone bestemd voor de vestiging van watergebonden bedrijven. De bezettingsgraad is er momenteel zeer gering. Slechts een drietal bedrijven zijn gesitueerd op het eiland tussen de Leiearmen.

Verspreid komen over de gehele lengte van de vallei enkele kasteelhoeven voor.

De vallei is met haar waardevolle oevers en meanders, de structurele drager van de resterende open ruimte en de daaraan verbonden landschappelijke en natuurlijke waarden. Op verschillende plaatsen langs de oude meanders is er dicht struikgewas en zijn er verschillende bosjes aanwezig (wilg, populier),

waardoor de loop van de oude Leie extra benadrukt wordt. Ook de bosjes nabij de Leiebrug te Ooigem zijn belangrijke KLE'n. Langsheen de Leievallei is de open ruimte echter reeds sterk vernauwd ter hoogte van St.-Baafs-Vijve en St.-Eloois-Vijve en ter hoogte van de kanaalwig door uitbreiding van de kernen en door industriële groei. De landschappelijke waarde van de vallei werd reeds in belangrijke mate aangetast en dit door de rechte trekking en verbreding van de Leie en haar zijbeken, vooral gepaard gaande met de opvulling van de afgesneden meanders en met ophogingen.

Samengevat worden binnen de Leievallei sterk contrasterende deelgebieden aangetroffen, zoals gave open ruimte gebieden en sterk geïndustrialiseerde gebieden.

De Leievallei wordt op het grondgebied van Wielsbeke doorkruist door 3 verbindingswegen, nl. de verbindingsweg tussen St.-Baafs-Vijve en St.-Eloois-Vijve, tussen Desselgem en Ooigem en de brug over de Leie ter hoogte van St.-Baafs-Vijve waarop de toekomstige N382 aansluiting vindt. Ook het kanaal Roeselare-Leie, loodrecht op het Leiekanaal is een lijnelement met sterk structurerende betekenis.

De Leievallei speelt een belangrijke rol bij passieve recreatievormen (fiets- en wandeltochten, vissport, natuureducatie, ...). Passieve recreatievormen in de Leievallei bepalen ook het toeristisch-recreatieve karakter.

Ondanks de bestaande bebouwing en de doorsnijding door infrastructuur blijft de Leievallei over praktisch haar volledige lengte biologisch waardevol.

Knelpunten

- Industriële ontwikkelingen tot tegen de waardevolle oude Leiemeanders die hierdoor bedreigd worden.
- Verengen van de open ruimte ten noorden en ten zuiden van het kanaal.
- Toegankelijkheid van de meanders voor passieve recreatie.

Potenties

- De multimodaliteit van het gebied (goede ontsluiting via water en weg (toekomstige N382)).
- Delen van het Leiekanaal zijn geschikt voor watergebonden bedrijvigheid - container - overslagplaats (d'Hooie, Leiewig).
- Een recreatieve route langsheen het kanaal (i.s.m. het Vlaamse Gewest).
- Mogelijkheden tot het creëren van een ecologische verbinding langs de Oude Leie (potenties voor uitbreiding Ooigembos, bosstructuur binnen sommige oude Leiemeanders, ...).
- Een beeldbepalend binnenkomen in Wielsbeke via de N382 (brug over de Leie).

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Mandelvallei

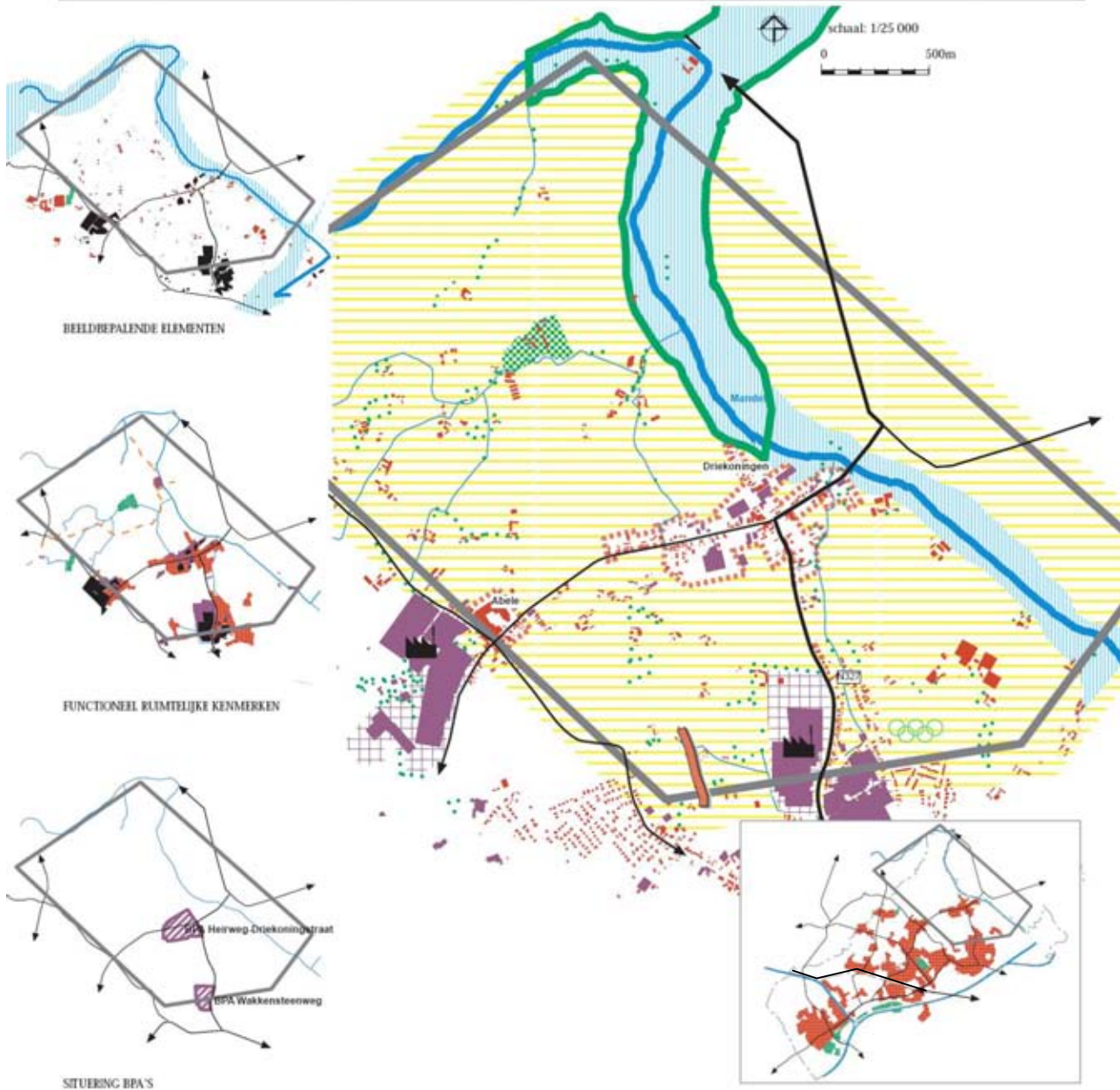
Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder: **wvi**

Baron Ruzetteleaan 35 - 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur

Datum: Oktober 2000



1.3.1.2 Mandelvallei en aanpalende open ruimte

De bebouwde ruimte is hier in beperkte mate aanwezig en ondergeschikt aan de open ruimte. Ze komt voornamelijk voor onder de vorm van verspreide bebouwing. Het gaat hier zowel om boerderijen, ambachtelijke bedrijven (voornamelijk geconcentreerd in de woonbuurt Driekoningen) als residentiële bebouwing. 'Driekoningen' en 'Abeele' (op de grens met de gefragmenteerde tussenruimte) onderscheiden we als belangrijke bebouwingseenclaves in het open ruimtegebied. Hier hebben kleine en middelgrote ondernemingen de bovenhand. 'Driekoningen' telt er een twintigtal, 'Abeele' zes. In 'Driekoningen' is de tertiaire sector relatief sterker aanwezig dan in de andere werkenclaves in Wielsbeke. De meeste tewerkstellingspolen, zeker deze in de tertiaire sector, tellen er tussen de 1 en 3 werknemers. In de secundaire sector kan de tewerkstelling er oplopen tot een 30-tal. De uitbreidingsbehoefte van de bedrijven is er groot, vooral van deze die reeds een grotere oppervlakte innemen (secundaire sector). Langsheen de Wakkensesteenweg-Driekoningenstraat en de Heirweg (als onderdeel van de enclave) en langsheen de Priesteragiestraat (zeer uitgesproken) komt lintbebouwing voor.

Binnen de entiteit, domineert de open ruimte. Het gebrek aan perceelsrandbegroeiingen, aan grootschalige gebouwen en de slechts verspreid liggende perceeltjes bos zijn hier verantwoordelijk voor. Hydrografisch watert dit gebied geheel af naar de Mandel. De waterscheidingskam loopt volgens de Bossenstraat. Hoewel met het rechte trekken van de Mandel, het oorspronkelijke karakter van de vallei sterk vervaagd is en er nog slechts weinig biologisch waardevolle gebieden overgebleven zijn, zijn er nog steeds enkele die vermeldenswaardig zijn. Het gaat hier onder meer om de oude benedenloop van de Mandel (bij het rechte trekken werd de monding van de Mandel in de Leie verlegd), die stilaan aan het verlanden is en evolueert naar een interessant natuurgebied en, om een restant van een afgesneden meander.

Typerend in het landschap, en dit vooral in de noordelijkste helft van de entiteit, zijn de bomenrijen en houtkanten langsheen de toegangswegen naar de hoevegebouwen (Boone's dreef, Caignaerdstraat, de dreef naar de Blauwe Kasteelhoeve, ...), maar ook komen verspreid over het gebied nog enkele houtkanten voor als afbakening van de percelen en langs de Moerdijkbeek.

Opvallende lijninfrastructuren in het gebied zijn de loodrecht op elkaar staande wegen Wakkensteenweg- Driekoningenstraat en Wakkensteenweg-Heirweg, waarrond de eerder besproken enclave gegroeid is. Juist omwille van deze enclave springen vernoemde wegen sterk in het oog.

Knelpunten

- De identiteit van het vroegere landschap is nagenoeg volledig verdwenen.
- Door verlinting langsheen de Wakkensesteenweg en de Heirweg dreigt de enclave Driekoningen aansluiting te vinden op Sint-Baafs-Vijve en op enclave Abeele.
- Verlinting langsheen de Priesteragiestraat en de aanwezigheid van verspreide bebouwing zorgen voor een versnippering van het open ruimtegebied.
- Zonevreemde bedrijven situeren zich tot tegen de Mandel.
- Verschraving van het oorspronkelijke bulkenlandschap.

Potenties

- De grootschaligheid van dat open gebied en biedt kansen om grondgebonden landbouw verder volwaardig te ontwikkelen.
- De oevers van de Mandel zijn bijzonder geschikt als groene ruggengraat voor een passief-recreatief netwerk.
- De aanwezigheid van een aantal (schaarse) kleine landschapselementen.
- Het oorspronkelijk bulkenlandschap herstellen.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Kern Wielsbeke

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder:

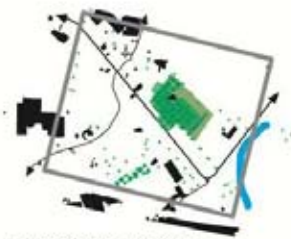


Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

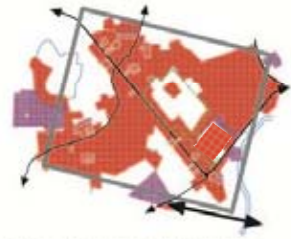
Datum:

November 2008

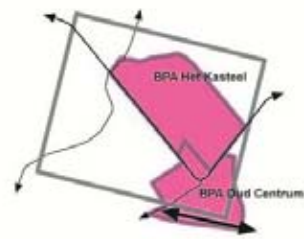
Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur



BEELDBEPALLENDE ELEMENTEN



FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN



SITUERING BPA'S



Legende

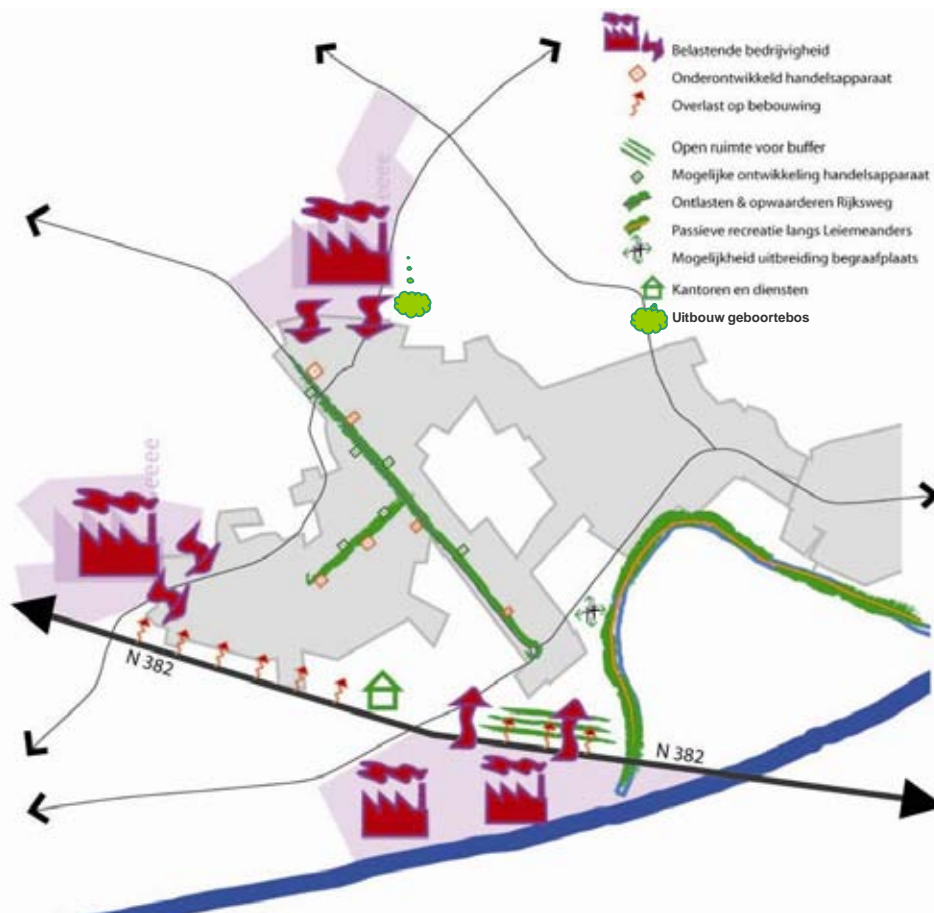
weg	industrieterrein	historisch lint	gemeentehuis-kasteel
waterloop	leegstaande bedrijfsgebouwen Superspan	groen restgebied	school
woning	woongebied verweven met ambachtelijke activiteit	sport- en recreatiecentrum	kerk
bedrijfsgebouw	recente verkaveling	kantoorzone	post
park- en natuugebied	open ruimte met verspreide bebouwing		begraafplaats
			OCMW

1.3.1.3 De kern Wielsbeke

De bebouwde ruimte wordt gestructureerd door de Rijksweg met de historische lintbebouwing, die de kern opdeelt in twee verschillende eenheden: een zone ten oosten met open bebouwing en belangrijke groenelementen die mede het open karakter bepalen en een zone ten westen met een veel meer gesloten karakter van de bebouwing en dit voornamelijk langsheen de Molenstraat en Stationstraat. Groenelementen in deze zone situeren zich rond het reconversiegebied Superspan. Binnen de kern is de kleinhandel in veel te beperkte mate aanwezig. Groot-schalige bedrijvigheid komt voor aan de randen. Kleinere, ambachtelijke bedrijven komen verspreid voor in de kern, maar kennen a.h.w. een concentratie in drie zones: langs de Rijksweg ten noorden van het Domein Hernieuwenburg, in het zuiden langs de Stationstraat en de Rijksweg en in het westen langs de Molenstraat. Van al deze bedrijven zijn er slechts 3 zonevreemd en is één potentieel zonevreemd.

Het sport- en recreatiedomein Hernieuwenburg met aanpalende dreef vormt het belangrijkste groenelement in het landschap. Verder komen ten oosten van de oude spoorwegbedding, huidige N382, enkele groene restzones voor met als bestemmingen op het gewestplan ambachtelijk uitbreidingsgebied, woonuitbreidingsgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ook zijn de voetbalterreinen (in woongebied en woonuitbreidingsgebied) gesitueerd ten oosten van deze weg. Ten noorden van de kern komt aaneengesloten open ruimte voor. Kernbebouwing is deze ruimte reeds binnengedrongen (ten noorden van de Molenstraat). Ten zuiden van de Rijksweg bevindt zich een oude Leiemeander. De ruimte binnen de meander is landschappelijk waardevol en kan, met haar potenties voor landschapsecologische ontwikkelingen, aanzien worden als bindmiddel tussen de kernen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve.

De belangrijkste en meest in het oog springende lijninfrastructuur is deze die de kern Wielsbeke verbindt met de andere kernen uit de onmiddellijke omgeving, nl. de verbindingswegen tussen Wielsbeke enerzijds en Oostrozebeke (Rijksweg), Ooigem (Ooigemstraat), St.-Baafs-Vijve (Rijksweg) en Wakken (Heirweg) anderzijds. Naast de wegverbindingen is de oude Leiemeander een belangrijk lineair structurerend element.



Knelpunten

- ~~Onderontwikkeld~~ Beperkt uitgebouwd kleinhandelsapparaat in de kern.
- ~~Zwaar verkeer over de Rijksweg met conflicten tussen het doorgaand (zwaar) verkeer en de verblijfsfunctie. De beperkte kleinhandelszaken gesitueerd langsheen de Rijksweg hebben een 'onveilige' bereikbaarheid door te hoge snelheden, wat afslaande bewegingen bemoeilijkt.~~
- Woningen in de onmiddellijke nabijheid van de N382, waardoor de woonkwaliteit daalt.
- Milieubelastende bedrijvigheid is gelokaliseerd in de kern.
- Een buffering met een groenstrook tussen het industrieterrein Leiewig en de kern is vaak te beperkt of ontbreekt volledig.
- ~~De geplande aanleg van de N382 beperkt de gebruikswaarde van de bestaande aanpalende sportterreinen in die mate dat herlokalisatie noodzakelijk lijkt.~~
- Gebrek aan veilige fietsvoorzieningen.
- Nieuwe behoeften aan openbare diensten voorzieningen dienen een plaats te krijgen binnen de gemeente, een herstructurering van de site Hernieuwenburg met een groepering van diensten dringt zich op.

Potenties

- ~~De volledige aanleg van de N382 biedt kansen om de kern te ontlasten van zwaar verkeer.~~
- De restzones langs de N382 bieden kansen tot kwalitatieve bufferende invulling, zowel tussen de N382 en de kern als tussen het industriegebied Leiewig en de kern. Een deel van deze ruimte wordt via het recent gedeeltelijk in herziening gestelde bpa Oud Centrum bestemd als parkeerruimte voor werknemers van Unilin (350 personenwagens).
- ~~De leegstaande bedrijfsgebouwen van Superspan, gelegen in woongebied, bieden mogelijkheden voor kwalitatieve woonprojecten.~~
- De aanwezigheid van de Leiemeander is geschikt voor lokale, passieve recreatie.
- Aan kleinhandel kan binnen de entiteit een stimulans gegeven worden.
- Langsheen de 13de Liniestraat (bpa Oud Centrum) is voldoende ruimte voorhanden voor een eventuele noodzakelijke uitbreiding van de begraafplaats.
- Stapsgewijze uitbouw van een geboortebos.

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Kern St.-Baafs-Vijve

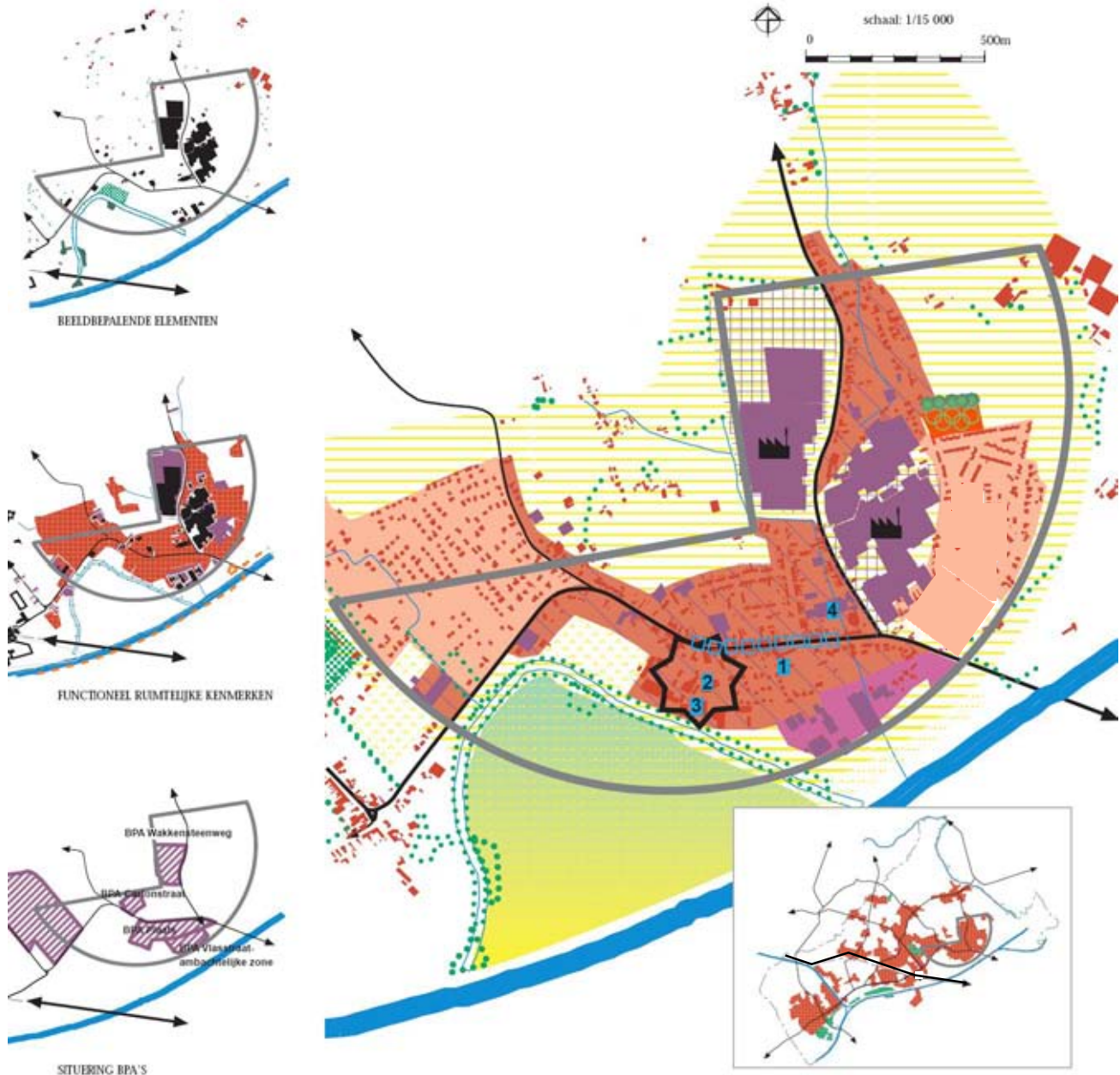
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder **wvi**

Baron Ruzottelaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur

Datum Oktober 2000



BEELDBEPALLENDE ELEMENTEN

FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN

SITUERING BPA'S

Legende

- | | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|------|--|-------|----------------------------------|---|----------------------------|
| → | weg | □□□□ | industrialterrein | ⬡ | historisch centrum | ■ | school |
| — | waterloop | ■ | woongebied verweven met ambachtelijke activiteit met grote dichtheid | □□□□□ | lint van kleinhandel en diensten | ■ | kerk |
| ••• | woning (BT kadaster '96) | ■ | residentiële verkaveling | ■ | park- en natuurgebied | ■ | André Demedtsbuis museum |
| ■ | bedrijfsgebouw | ■ | open binnengebied | ■ | sport- en recreatiegebied | ■ | elektriciteitsmaatschappij |
| ■ | kmo-zone | ■ | open ruimte | ●●●● | bosgordel | | |
| ■ | in de tijd gegroeid bedrijf | | | | | | |

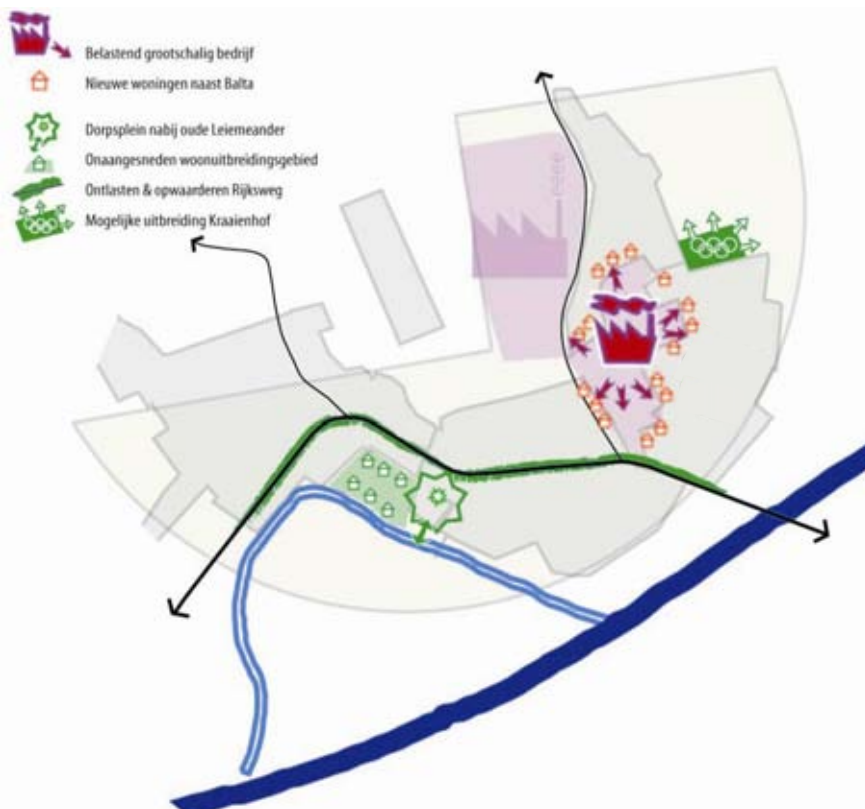
1.3.1.4 De kern Sint-Baafs-Vijve

Alle woonzones in Sint-Baafs-Vijve kennen eigenlijk een gemengde bouwtypologie. Gesloten, halfopen open bebouwing worden door elkaar aangetroffen. Gesloten bebouwing situeert zich verder langs de Rijksweg en de Wakkensesteenweg -het gaat hier eerder om historische lintbebouwing - en in het historische centrum aan de oude Leiemeander. Kenmerkend voor het historische centrum is het langs de beeldbepalende oevers van de oude Leie naast elkaar voorkomen van bedrijfsrelicten, kerk, dorpsplein, beeldenpark, museum en woningen. Deze eenheden, samen met de Leieoever, geven het oude centrum een pittoresk karakter. De Rijksweg is, meer dan in Wielsbeke, structurerend voor enkele kleinhandelszaken.

Twee grootschalige bedrijven, ten oosten en ten westen van de Wakkensesteenweg, nemen meer ruimte in dan de overige residentiële bebouwing samen. Het gaat om twee afdelingen van Balta. Ook ten zuiden van de Vlasstraat komt grootschalige bebouwing voor (zowel industriële als ambachtelijke bedrijvigheid).

De open ruimte is in zeer beperkte mate aanwezig. De belangrijkste groenvoorziening is het gebied aan de rand van Sint-Baafs-Vijve, ingesloten door de oude Leiemeander en het Leiekanaal. Deze oude Leiemeander maakt enerzijds deel uit van de Leievallei, anderzijds sluit hij aan op de kernen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve. De meander (natuurgebied volgens het gewestplan) is volledig vrij gebleven van bebouwing, op één boerderij na, die reeds dateert uit de tijd van Ferraris. Ook tussen de Rijksweg en de oude Leiemeander, nabij de historische kern van Sint-Baafs-Vijve, is er nog groene ruimte aanwezig. Hier zijn potenties voor een woongebied weggelegd. Ook het recreatiegebied met voetbal- en baseballterrein ten oosten van de Loverstraat is belangrijk. De site werd uitgerust met een ruime parking en geoptimaliseerd voor recreatieve sport in open lucht. Het wordt gekenmerkt door een dichte bosgordel in het noorden. Tussen de Loverstraat en de Vijverdreef (woongebied) liggen tenslotte nog verschillende percelen die niet benut zijn voor woningbouw.

De opbouw van het wegennet is gekenmerkt door lintbebouwing en een oriëntatie op de omliggende gemeenten. De meest structurerende intergemeentelijke verbindingen zijn de verbindingswegen van Sint-Baafs-Vijve met Wakken, Oostrozebeke en Wielsbeke, Wakkensesteenweg, Rijksweg en Abelestraat. Er is ook een verbinding met Sint-Eloois-Vijve, maar door de doorsnijding van deze weg door het Leiekanaal, is de lintbebouwing hier niet uitgesproken. Verder is de Leiemeander een structuurbepalend lijnelement in het zuiden van de entiteit.



Knelpunten

- De situering van het grootschalig bedrijf Balta, midden in het woongebied, zonder enige vorm van buffering.
- De aanwezigheid van milieubelastende bedrijven
- ~~De Rijksweg wordt geconfronteerd met zwaar verkeer. Conflicten tussen het doorgaand (zwaar) verkeer en de verblijfsfunctie doen zich hier voor.~~
- Heden worden nog steeds nieuwe woningen gebouwd naast of vlak bij het grootschalig bedrijf Balta.
- ~~Er is onvoldoende parkeergelegenheid nabij het recreatiegebied 'Kraaienhof'.~~
- ~~Gebrek aan veilige fietsvoorzieningen.~~
- Bestaande begraafplaats rond de kerk is te klein geworden, een nieuwe locatie is noodzakelijk.

Potenties

- De aanwezigheid van het dorpsplein aan de oevers van de oude Leie(meanders).
- De aanwezigheid van een nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied vlak bij het historisch centrum en de oude Leiemeander biedt boeiende perspectieven voor het ontwikkelen van een huisvestingsproject in relatie met de herwaardering van de historische dorpskern.
- Potenties om het recreatiegebied Kraaienhof beperkt uit te breiden zodat de aanwezige parkeervoorzieningen en infrastructuur optimaal kunnen benut worden. De uitbreiding dient te gebeuren op een landschappelijk verantwoorde manier.
- ~~Mogelijkheden om het recreatiegebied Kraaienhof uit te breiden (binnen de recreatiebestemming volgens het gewestplan, nl. ten noorden van de bosgordel), mits afweging van de voor- en nadelen m.b.t. bereikbaarheid voor verschillende vervoersmodi.~~

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Kern Ooigem

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder **wvi**

Baron Buzettebaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 08 49

Datum Oktober 2000

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur



Legende			
	weg		industrieterrein
	waterloop		kmo-zone
	woning		woongebied verweven met ambachtelijke activiteit
	bedrijfsgebouw		lintbebouwing
			historisch lint
			veekaveling
			structurend voor kleinhandel en diensten
			inbreidingsruimte
			agrarisch binnengebied
			kasteelpark
			Ooigembos
			open ruimte
			open ruimte met landschappelijk belang
			kerk
			school
			ontmoetingscentrum Leisland-Ooigem
			voetbalterrein
			sporthal

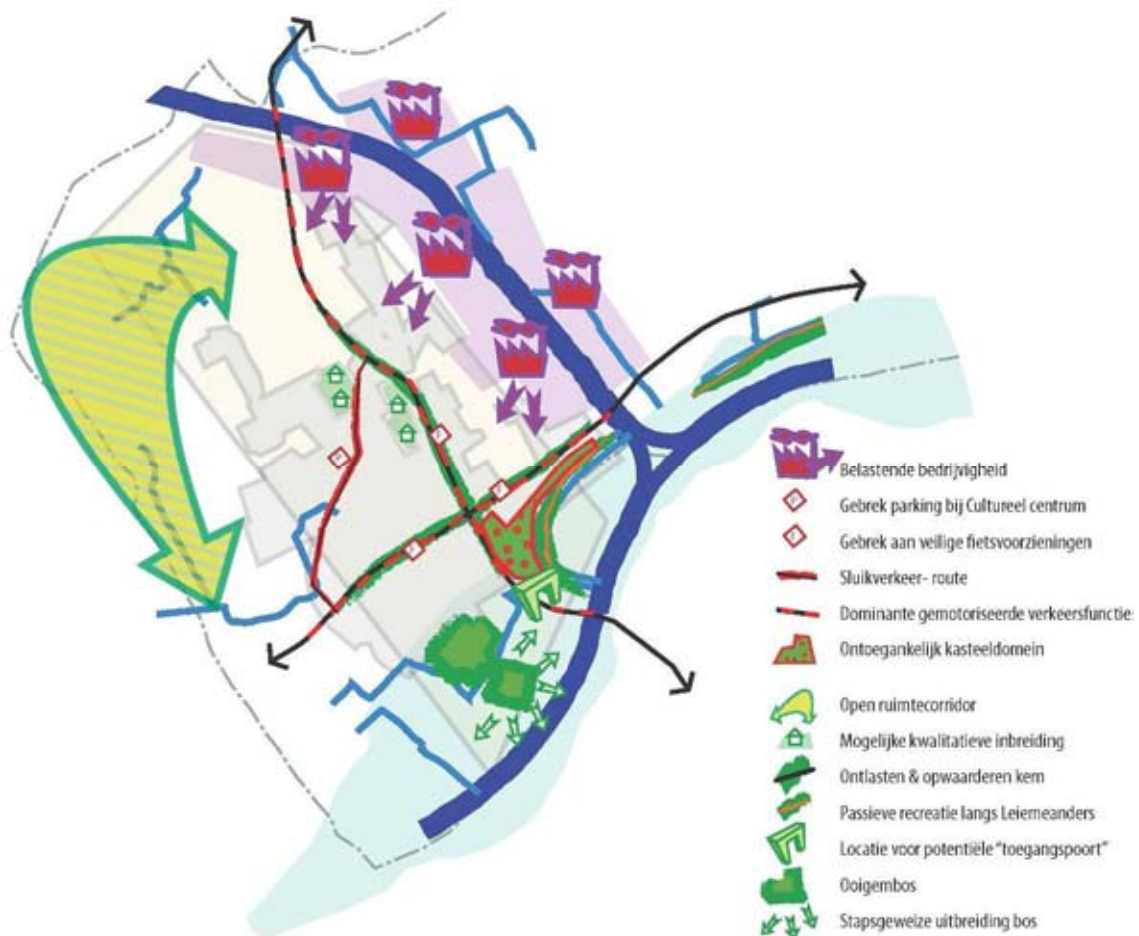
1.3.1.5 De kern Ooigem

In het zuiden van de entiteit domineert de bebouwde ruimte. Ze vertoont er een zeer compacte vorm, reeds van oudsher gestructureerd door de lijninfrastructuur, nl. de verbindingsweg tussen Oostrozebeke en Desselgem (Oostrozebeeksestraat en Desselgemsestraat) en de verbinding tussen Bavikhove en St.-Baafs-Vijve (Wielsbeeksestraat en Bavikhoofsestraat). Lintbebouwing doet zich vooral voor langs eerstgenoemde en laatstgenoemde weg. Bovendien is de Bavikhoofsestraat structurerend voor verschillende handelszaken.

Grootschalige bebouwing komt voor helemaal in het noorden, tegenaan het kanaal.

Het aantal kleine bedrijven gelegen in het woongebied is aanzienlijk. Het betreft voornamelijk bedrijfsgebouwen met een oppervlakte kleiner dan 1500 m² en met minder dan 10 werknemers. De minderheid van de bedrijven wenst uitbreiding.

2 parallelle assen (Hulstersestraat en Meulebeeksestraat) zorgen voor een verbinding tussen Ooigem- kern en de noordelijk gelegen meer verspreide bebouwing. Tussen de kern (dichte bebouwing) en de verspreide bebouwing komen verschillende verkavelingen voor. Het sportcentrum Leieland-Ooigem situeert zich op zijn beurt tussen twee verkavelingen. Ten noorden hiervan is er nog inbreidingsruimte aanwezig, net zoals ten westen van de Fabiolalaan en de Oostrozebeeksestraat. Langs eerder vermelde assen is een beperkte lintbebouwing aanwezig. Het zijn de vroegere verbindingen tussen Ooigem en Oostrozebeke, die met de aanleg van het kanaal Roeselare-Leie hun verbindingfunctie verloren hebben. Om het kanaal te dwarsen wordt nu gebruik gemaakt van de aangelegde Fabiolalaan. Tussen deze 2 assen is nog open ruimte aanwezig. De entiteit is in het westen relatief scherp afgelijnd en dringt slechts op enkele plaatsen de aanliggende open ruimte binnen (via de Bavikhoofsestraat en een verkaveling). Het Ooigemkasteel met bijhorend park, dat op zijn beurt bestaat uit een dichte bomengroei en het Ooigembos, beide in het zuiden van de entiteit, tegenaan de Leie, zijn opvallende groenelementen. In het Ooigembos is een dreefstructuur aanwezig met o.a. de Molendreef.



Knelpunten

- ~~Zwaar verkeer doorheen de kern.~~
- De dominantie van de gemotoriseerde verkeersfunctie op de assen Wielsbeeksestraat- Baviikhooftsestraat en Oostrozebeeksestraat-Desselgemsestraat.
- Sluikverkeer in de Guido Gezellestraat.
- ~~Gebrek aan een goed uitgebouwd cultureel centrum.~~
- Nabijheid van het industriegebied Kanaalstrook.
- Het Kasteel van Ooigem is volledig in privé handen. Zowel het kasteel als het park er rond zijn ontoegankelijk voor het publiek.
- ~~Het bestaande ontmoetingscentrum in Ooigem kern is te verlaten.~~
- Gebrek aan veilige fietsvoorzieningen.

Potenties

- Het Ooigembos en de oude Leiemeanders op fiets- en wandelafstand van de kern.
- De aanwezigheid van een uitgestrekte open ruimtecorridor ten westen van de kern.
- Relatief veel gronden ter beschikking voor kwalitatieve inbreiding.
- Het punt waar men Ooigem binnenkomt, langsheen de Desselgemsestraat, met aan de linkerzijde het Ooigembos en rechts het kasteel van Ooigem is een potentiële 'toegangspoort' tot Ooigem.
- ~~Een potentiële aansluiting van de Fabiolalaan op de N382.~~
- Verdere realisatie ~~Ontwikkeling~~ van een woningbouwproject in relatie met nog te voorziene publieke functies nabij het bestaande sportcentrum Leieland.
- Stapsgewijze aanleg van een geboortebos en het bos van het Agentschap voor natuur en bos.
- Door de bijkomende ontsluiting die voorzien wordt in het RUP Kanaalzone West kan de Oostrozebeeksestraat ontlast worden en uitsluitend gebruikt voor lokale bediening. Hierdoor kan dit deel van Ooigem verkeersluw gemaakt worden.
- In het RUP Leieland wordt de mogelijkheid gecreëerd de openbare ruimte uit te breiden en te optimaliseren alsook extra parkeer ruimte te voorzien nabij het nieuwe ontmoetingscentrum, kunnen de sportterreinen en speelruimte herschikt worden en kunnen nieuwe jeugdlokalen gebouwd worden.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Kanaalstrook

Oprachtgever Gemeente Wielsbeke

Oprachthouder **Grontmij** *planning connecting respecting the future*

Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur

Datum

November 2010



schaal: 1/15 000

0 500m



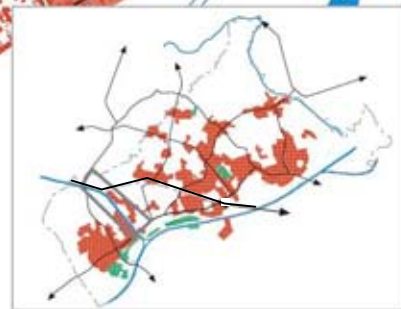
BEELDBEPALLENDE ELEMENTEN



FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN



SITUERING BPA'S



Legende

- weg
- waterloop
- woning
- bedrijfsgebouw
- kmo-zone
- industrieterrein met potenties voor water- en kaadgebonden bedrijvigheid
- woongebied verweven met ambachtelijke activiteit
- woonlint
- woonlint met vooral ambachtelijke bedrijvigheid
- open binnengebied
- groenas

1.3.1.6 De kanaalstrook Vaarhoek

Deze kanaalstrook maakt deel uit van de in deel 1.1.1.1 beschreven 'Kanaalzone Roeselare-Leie'.

In het westelijk gedeelte wordt het potentiële stedelijk netwerk versterkt door ten zuiden van het kanaal gelegen parallelle spoorweg- en wegverbindingen tussen Roeselare-Ingelmunster en de bebouwing die voornoemde infrastructuren flankeren. In het oostelijk gedeelte – dat bij Wielsbeke hoort - zijn de ruimtelijke condities analoog, zij het dat er geen spoorverbinding is en dat de verstedelijking, met uitzondering van de deelgemeente Ooigem, vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, ten noorden van het kanaal tot stand kwam. Binnen de kanaalzone wordt op het grondgebied van Wielsbeke de kanaalstrook Vaarhoek onderscheiden.

In deze zone bestaat de bebouwde ruimte bijna uitsluitend uit (grootschalige) bedrijfsgebouwen met een regionale impact. In het zuiden van de entiteit komt zowel op de oostelijke als de westelijke oever residentiële (lint)bebouwing voor (langs de Ooigemstraat-Wielsbekestraat en langs de Vaartstraat). Een deel van het lint langsheen de Vaartstraat behoort tot het landelijk woonlint (woongebied met landelijk karakter), dat omsloten wordt door industriegebied.

De lijninfrastructuur is parallel noordwest-zuidoost georiënteerd. Het gaat om het kanaal met aan weerszijden een weg, de Vaartstraat en de Kanaalweg. Via deze parallelle wegen zijn de aanwezige bedrijven momenteel slechts beperkt te bereiken. Toegang tot de bedrijven geschiedt noodgedwongen ook via lokale wegen die aansluiting hebben op de Oostrozebeeksestraat (westelijke oever) en Ridder De Ghellinckstraat en Vaartstraat (oostelijke oever). Het meest noordelijk gelegen gedeelte van de Oostrozebeeksestraat wordt geflankeerd door lintbebouwing. De Fabiolalaan is daarom een parallel aangelegde weg om doortocht van zwaar verkeer door het woonlint te vermijden. Deze weg vindt aansluiting op de N382 (en de baan naar Oostrozebeke), waar ook het verkeer van de Vaartstraat (oostelijke oever) aansluiting op vindt. De Oostrozebeeksestraat zelf heeft geen verbinding met de overkant van het kanaal. Met het RUP 'Kanaalzone West' (BD 30 juli 2009) heeft de gemeente een optimalisatie van het bedrijventerrein op de westelijke oever doorgevoerd met het doel de relatie tussen wonen en bedrijvigheid te verbeteren door een ontsluiting te voorzien voor de bedrijven parallel met het kanaal met daaraan gekoppeld een efficiënt gebruik van een aantal restgronden.

Ten westen van het kanaal is watergebonden transport mogelijk. Het gebruik van transport over water is echter zeer gering en benadert lang niet de capaciteit die het Kanaal en de kaden zouden aankunnen. De oosteroever laat in de huidige situatie geen lossen en laden toe. In het noorden van de entiteit, langsheen de Verbindingsstraat, komen geconcentreerd een aantal zonevreemde ambachtelijke bedrijven voor. Ze zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter, in de nabijheid van een KMO-zone. Als open ruimte liggen tussen de bedrijfsgebouwen nog een aantal percelen akker- en weiland. ~~Momenteel wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor het gebied binnen de Kanaalstrook gelegen ten oosten van het kanaal. Voor de nog niet bebouwde percelen zal een onteigening plaatsvinden en nadien een verdeling over verschillende kandidaten.~~ Over nagenoeg de gehele lengte van het kanaal komen aan weerszijden onderbroken bomenrijen voor. Visueel vormen zij een belangrijk lineair landschapselement.

Knelpunten

- ~~Bereikbaarheid van bedrijven gelegen aan de westelijke zijde van het kanaal. De Schaapdreef en G. Gezellestraat dienen als toegangsweg tot bedrijven op de westflank.~~
- Het woonlint langsheen de Vaartstraat, ~~nu nog omgeven door agrarisch gebied,~~ ligt volgens het gewestplan volledig in industriegebied.
- Het industriegebied op de oostflank van het kanaal vloeit ongestructureerd over in de open ruimte. Hier is geen enkele visuele grens (buffer) aanwezig.
- ~~Ten oosten van het kanaal is er geen ruimte om gebruik te maken van een loskaai langsheen het kanaal.~~

Potenties

- Het kanaal Roeselare-Leie biedt een belangrijke vervoersmogelijkheid over water aan.
- Mits een goede aansluiting van de aftakking van de (toekomstige) N382 nabij de Vaartstraat - Fabiolalaan bestaan er mogelijkheden om zowel het industrieterrein ten oosten als ten westen van het kanaal te ontsluiten, zonder doortocht doorheen kernen.
- De huidige effectieve industriële bezettingsgraad ligt laag en kan dus nog sterk toenemen.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Verloren hoek

Opdrachtgever Gemeente Wielsboko
Opdrachthouder **Grontmij** *planning connecting respecting the future*
Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 90 Fax (050)45 79 90

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur

Datum November 2010



schaal: 1/25 000
0 500m

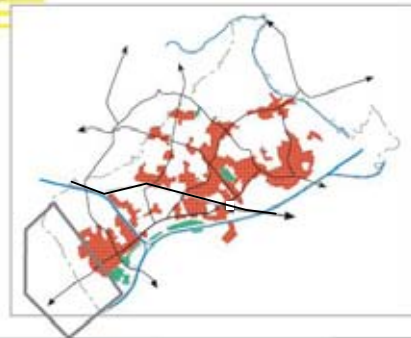
BEELDBEPALLENDE ELEMENTEN



FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN



SITUERING BPA'S



Legende

- | | |
|--------------------|---|
| weg | woonlint |
| waterloop | Ooigembo |
| vallei van de Leie | agrarisch gebied met sterk verspreide boerderijen |
| woning | landschappelijk waardevol gebied |
| bedrijfsgebouw | |

1.3.1.7 Verloren Hoek

Dit is de open ruimte-corrridor gelegen tussen Ooigem en Bavikhove.

De bebouwde ruimte is binnen de entiteit sterk ondergeschikt aan de open ruimte en bestaat voornamelijk uit verspreide bebouwing (landbouwbedrijven, residentiële bebouwing als industriële/ambachtelijke bedrijven). De drie KMO's aanwezig in het gebied zijn alle zonevreed.

Centraal in deze entiteit treedt een west-oost gerichte (micro)rug het gebied binnen, met een hoogte tussen de 15 en de 25 m. De hoeve 'Ter Triest' en het gehucht Verloren Hoek zijn gelegen op de oostelijke uitloper van deze microrug. Het Ooigembos (eveneens natuurreservaat), ten zuidoosten van de kern Ooigem is een belangrijk structuurbepalend element.

De belangrijkste lijninfrastructuur doorsnijdt het gebied in oost-west richting. Het is de verbindingsweg tussen Ooigem en Bavikhove (de Bavikhoofsestraat). Langs deze weg groeit de bebouwing tussen Ooigem en Bavikhove naar elkaar toe. Middenin het open ruimte gebied is de as nog vrij van bebouwing.

Knelpunten

- Druk en snel verkeer langsheen de Bavikhoofsestraat.
- Lintbebouwing langsheen de Bavikhoofsestraat die de open ruimte binnendringt.

Potenties

- Het gebied sluit in het zuiden aan bij de Leievallei en het Ooigembos.

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Industriële wig Leie

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder: **Grontmij** *planning connecting respecting the future*

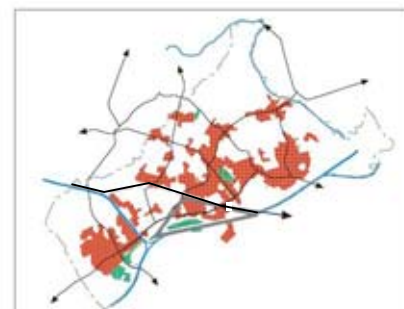
Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur

November 2010



GEEN BPA'S



Legende

- | | |
|----------------|--|
| weg | industrieterrein |
| waterloop | containerpark |
| woning | open ruimte met verspreide boerderijen |
| bedrijfsgebouw | open ruimte met zicht op de Leievallei |

1.3.1.8 Industriële wig langs de Leie

De noordelijke grens van deze wig wordt gevormd door de oude spoorwegbedding of de toekomstige N382, de zuidelijke grens door het Leiekanaal. Deze industriële wig is gelegen in de Leievallei en bepaalt zo mee het karakter van de vallei.

De bebouwde ruimte bestaat uit grootschalige bedrijfsgebouwen. De bezettingsgraad is er hoog. Een deel van de bedrijven grenst rechtstreeks aan het Leiekanaal, het andere deel (namelijk de grootste oppervlakte van de leiewig) wordt ervan gescheiden door de meander en de Ooigemstraat.

Alleen in het zuidwestelijk gelegen deel van de wig (juist ten noorden van de oude Leiemeander en binnen de meander) is er nog open ruimte aanwezig. Ook komen ten noorden van de meander verspreide landbouwbedrijven voor. Over de zone binnen de oude Leiemeander zijn onderhandelingen bezig met het Vlaamse Gewest voor de aanleg van is een containeroverslagplaats aangelegd. Langsheen het kanaal is er ter hoogte van deze wig een schaarse bomenrij aangeplant. Ook is er een aanzet tot bomenscherm op de noordelijke grens van de entiteit, nabij de oude spoorwegbedding.

Centraal in het zuiden van de entiteit en net binnen de oude Leiemeander bevindt zich het containerpark van Wielsbeke. De Ooigemstraat (verlengde van de Rijksweg), als belangrijke verbinding tussen Wielsbeke en Ooigem, doorsnijdt het gebied van oost naar west. Deze weg is tevens een belangrijke toegangsweg tot de verschillende bedrijven.

Knelpunten

- Gelegen ten zuidwesten van de kern Wielsbeke is de industriële bedrijvigheid hier verantwoordelijk voor geur- en stofhinder in de kern Wielsbeke.
- De aanwezigheid van verspreide bewoning binnen de wig.
- ~~De toekomstige containeroverslag zal de recreatieve fietsroute langsheen het kanaal hinderen.~~
- Hoge snelheden langsheen de Ooigemstraat.

Potenties

- De ligging aan het Leiekanaal met mogelijkheden tot het uitbreiden van watergebonden transport.
- De aanzet van groenscherm in het noorden aanwenden om een volwaardige buffer te realiseren met de N382 (en dus met de kern Wielsbeke).
- Ten noorden van de N382 is via een gedeeltelijke herziening van het bpa Oud Centrum een parking voorzien voor de werknemers van Unilin. De bestaande parkeerruimte, voordien gesitueerd nabij het huidig rond punt van de N382 - Stationstraat, is met de aanleg van de N382 moeten verdwijnen.

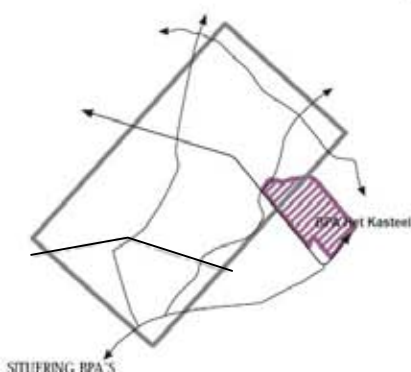
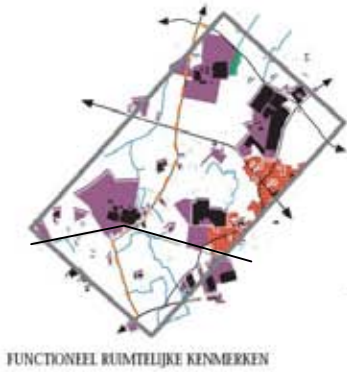
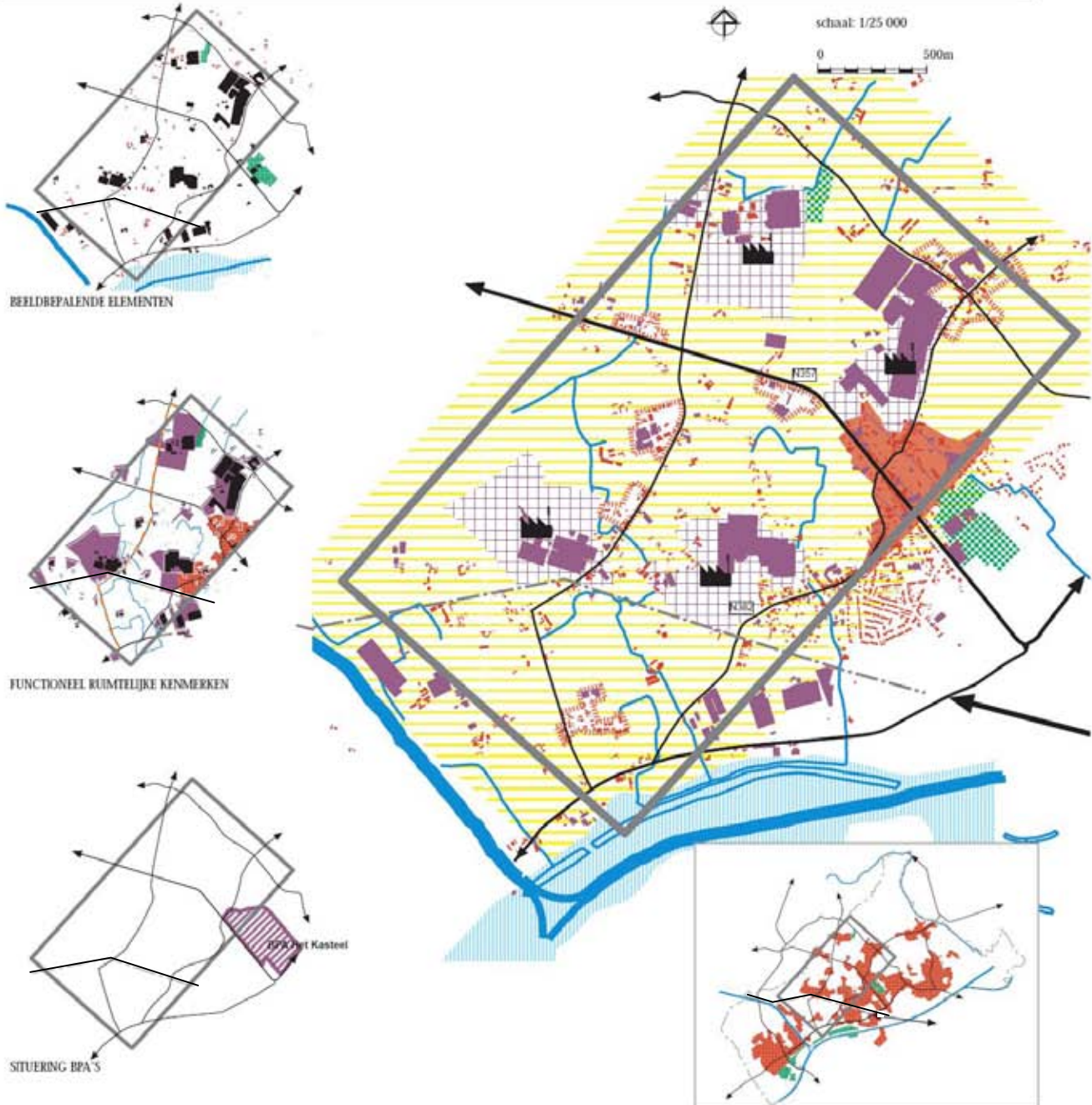
HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intragemeentelijk niveau
Ruimtelijke entiteit: Gefragmenteerde tussenruimte

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke
Opdrachthouder: **Grontmij** planning connecting
respecting
the future
Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Bostaande ruimtelijke structuur

Datum: November 2010



Legende

weg	industrieterrein	open ruimte met verspreide bebouwing
waterloop	in de tijd gegroeid bedrijf	
woning	woongebied verweven met ambachtelijke activiteiten	
bedrijfsgebouw	bebouwingenclaire (vonen en ambachtelijke bedrijvigheid)	

1.3.1.9 Gefragmenteerde tussenruimte

Deze entiteit is sterk versnipperd. Het is een patchwork van akkers, weilanden, grootschalige industriële gebouwen, kleinere bedrijven, verspreide residentiële bebouwing, linten en lineaire infrastructuren.

De bebouwde ruimte is hier nog ondergeschikt aan de open ruimte, maar domineert het beeld door haar grootschalig industrieel karakter. De grootschalige bedrijven zijn immers sterk beeldbepalend. Het betreft hier vier eenheden, Beaulieu, Unilin (Bossplan), Ideal Tuft en Unilin (Anatex), die een sterke invloed hebben op het open ruimtegebied. Hun impact (omzet, tewerkstelling, ruimtegebruik, visuele invloed) op de gehele gemeente Wielsbeke is vrij groot. Elk van de vier bedrijven is omgeven door akker- en weiland (micro-open ruimtecridor). De meest oostelijk gelegen bedrijven leunen dicht aan bij de kern Wielsbeke, bij de westelijk gelegen bedrijven is enige ruimte met Oostrozebeke bewaard. De inpassing van de bedrijven in het landschap is momenteel hard en ongenueanceerd. Landschappelijke integratie is nauwelijks aanwezig.

Andere ambachtelijke /industriële bedrijvigheid sluit aan bij één van de vier grote of bij woonbuurten. Het aandeel zonevreemde bedrijven is vrij hoog. Ze situeren zich langs de Rijksweg (3 bedrijven) en langs de R. de Ghellinckstraat-Breestraat (4 bedrijven) en ten zuiden van de oude spoorwegbedding (6 bedrijven). Naast de grootschalige bedrijfsgebouwen bestaat de bebouwde ruimte uit een aanzet tot lintbebouwing langsheen de Rijksweg, huizingroepen geconcentreerd langs wegen en verspreide bebouwing.

Het gebied is ook sterk versnipperd door de aanwezige ~~(en toekomstige)~~ verkeersinfrastructuur. ~~De oude spoorwegbedding dient als traject voor de toekomstige (reeds deels gerealiseerde) N382. Verder kunnen als~~ Als belangrijke wegen die het gebied doorsnijden kunnen de N382, de Rijksweg en de R. de Ghellinckstraat-Breestraat vermeld worden. De drie laatstgenoemde wegen verlenen momenteel toegang tot de verschillende (grootschalige) bedrijven. Ook de dichtheid van de landwegen is hier dicht, waardoor zij in het gebied mede verantwoordelijk zijn voor de versnippering van het landschap. Tenslotte doorkruist ook een hoogspanningsleiding het gebied in oost-west richting.

De open ruimte bestaat uit percelen akker- en weiland met een onregelmatig karakter en neemt de grootste oppervlakte voor zijn rekening. Perceelsrandbegroeiingen ontbreken nagenoeg volledig. Alleen rond de parkstructuur in het gebied, aanleunend tegen het bedrijf Ideal Tuft, treffen we een stervormige, dichte begroeiing aan. Tussen de vele akkers en weilanden en de aanwezige bedrijven, doet dit tuinpark vreemd aan. Door deze combinatie, grootschalige bedrijfsgebouwen en verspreide bewoning, krijgen we een relatief gesloten landschap.

In de meest zuidelijk gelegen hoek, waar de Ooigemstraat de entiteit kruist, geeft de ruimte uit op het Leiekanaal en de ten noorden daarvan gesitueerde meander. In deze open ruimte strook is de beleving met het water groot.

Knelpunten

- De aanwezige bedrijvigheid is zeer grootschalig.
- De verschillende bedrijven zijn volkomen 'naakt' in het landschap geplaatst.
- De R. de Ghellinckstraat en de Breestraat, als toegangsverlenende wegen naar industriële bedrijvigheid hebben geen aangepast profiel voor een dergelijk soort transport. Er zijn ondertussen plannen om de weg aan te passen naar een industriële ontsluitingsweg.
- Lintbebouwing en verspreide bebouwing versnipperen het gebied nog meer.
- De woonkwaliteit is sterk gedaald en zal nog verder dalen langs de R. de Ghellinckstraat.

Potenties

- De aanwezigheid van open ruimtegebieden rond de grootschalige bedrijven aanwenden als bindmiddel bij het creëren van een 'bedrijven-landschapspark'.
- Via bedrijfsrouteplanning is bereikbaarheid van bedrijven mogelijk zonder doortocht door de kernen.
- De in de tijd mee gegroeide grootschalige bedrijven, die omwille van hun grootschaligheid niet te herlokalisieren zijn, hebben nog uitbreidingsmogelijkheid.
- De herinrichting van de Breestraat-R. de Ghellinckstraat door middel van module 14 als industriële toegangsweg biedt de mogelijkheid het vrachtverkeer op doortoe ingerichte wegen af te wikkelen en biedt mogelijkheden in het kader van de verschillende bedrijfsunits.

- Een aangepast beleid voor de woningen langs de R. de Ghellinkstraat in het kader van bedrijvigheid kan het behoud van het woonpatrimonium hier veilig stellen.

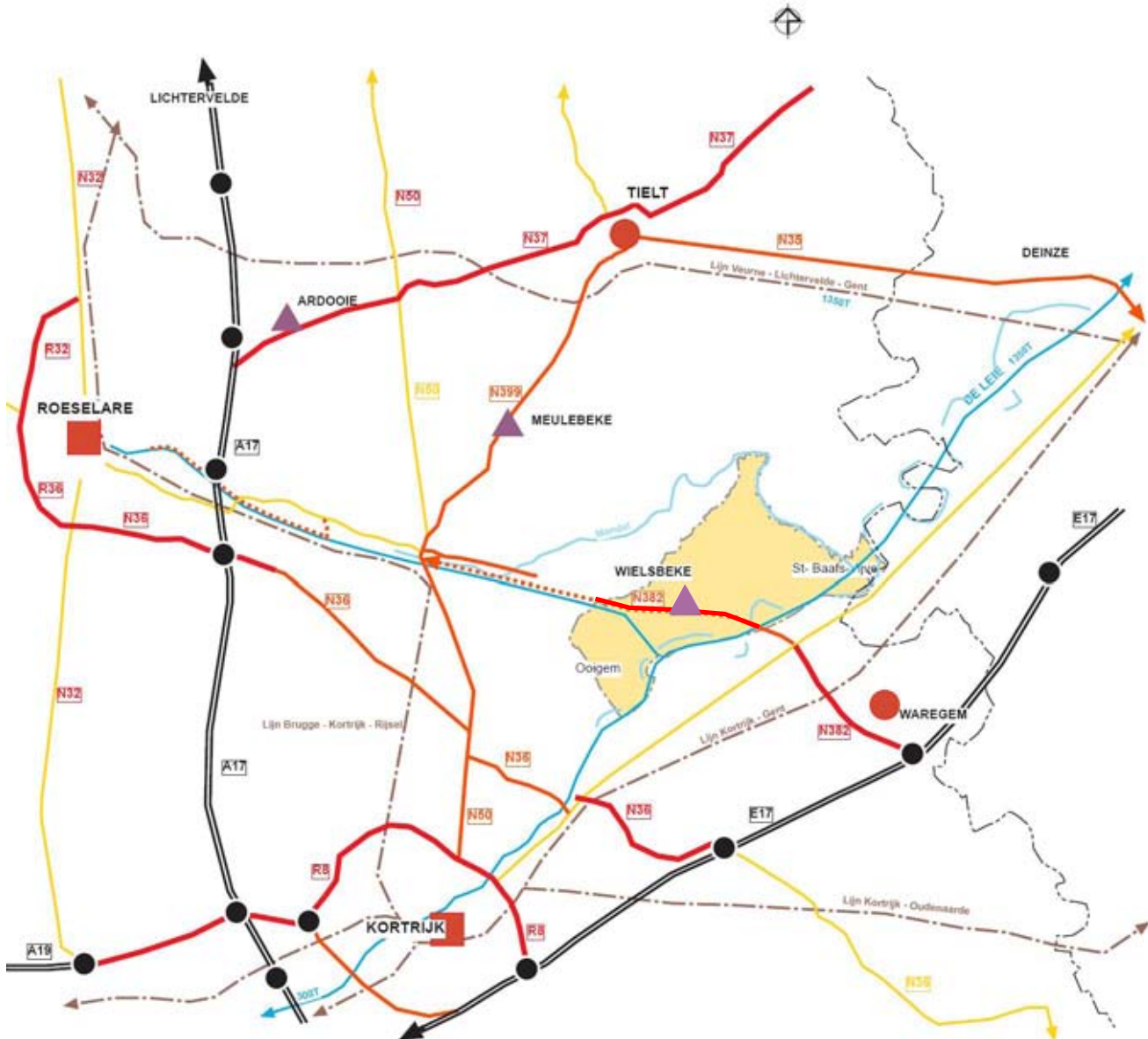
2 Planningscontext

HERZIENING GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
Planningscontext: Ruimtelijke beleidsplannen

Oprichtgever Gemeente Wielsbeke
Opdrachtgever Grontmij *planning connecting respecting the future*
Oostende Steenweg 146 8000 Brugge
Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Categorisering volgens het RSV en het PRS

November 2010



Legende					
	Provinciegrens		Primaire weg I		Regionaalstedelijk gebied
	Gemeente		Secundaire weg I (in ontwerp)		Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied
	Hoofdweg		Secundaire weg II		Economisch knooppunt buiten stedelijke gebieden en buiten economisch netwerk
			Hoofdwatersweg		
			Hoofdspoorweg		

2.1 Ruimtelijke bBeleid en plannen op Vlaams niveau

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op Wielsbeke.

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economisch knooppunt, naast de stedelijke gebieden die alle als economisch knooppunt geselecteerd zijn. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten (economische knooppunten s.l.). Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Wielsbeke is gelegen in het buitengebied, in de noordrand van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau "regio Kortrijk" zoals geselecteerd in het RSV.

Stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructurele, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen.

De "regio Kortrijk" bestaat uit de stedelijke gebieden Roeselare, Kortrijk, Menen en Waregem, waarbij de twee eerstgenoemde stedelijke gebieden regionaalstedelijke gebieden zijn, Waregem een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en Menen een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De regio Menen-Kortrijk-Waregem wordt onderkend als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de periode 1992-2007 de behoefte aan bijkomende woningen geraamd op 400.000 woningen, waarvan het aantal bijkomende woningen voor de provincie West-Vlaanderen bepaald is op 69.248 woningen. De verdeling van dit bijkomend aanbod in stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied is voor West-Vlaanderen bepaald op 67 % versus 33 %. De verdeling van het aantal woningen naar het gemeentelijk niveau in het buitengebied is een taak van de provincie.

In het buitengebied is Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische lokaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Daardoor worden de economische potenties geoptimaliseerd binnen de bestaande economische structuur. Het creëren van een ruimtelijk aanbod aan bedrijventerreinen in de economische knooppunten maakt het mogelijk dat economische en ruimtelijke strategieën elkaar ondersteunen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft bepaald dat van de nieuwe bedrijventerreinen 76 tot 81% moet voorzien worden als lokaal en regionaal bedrijventerrein of bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven in de economische knooppunten en 19 tot 24% als lokale bedrijventerreinen en als bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in de gemeenten buiten de economische knooppunten. Op basis van dit aandeel worden in West-Vlaanderen een vraag van 1,222 ha 'af te bakenen bedrijventerreinen' en 815 ha 'reservegebieden' aangegeven⁹, waarvan respectievelijk 990 en 660 ha moet gesitueerd worden binnen economische knooppunten. De verdeling van de oppervlakte bedrijventerreinen naar het gemeentelijk niveau is een taak van de provincie.

⁹ RSV, p. 443; Basis voor Vlaanderen: 6000 ha af te bakenen bedrijventerreinen en 4000 ha reserve bedrijventerreinen.

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet op basis van een functionele categorisering. De categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Functioneel heeft men drie hoofd-functies: de verbindingsfunctie, de verzamelfunctie en de functie van het toegang geven. Op basis hiervan wordt enerzijds een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Hoofdwegen en primaire wegen worden op Vlaams niveau afgebakend.

Voor Wielsbeke is volgende selectie van belang. A14/E17, A17 en A10/E40 zijn geselecteerd als hoofdweg. Een hoofdweg verbindt groot- en regionaalstedelijke gebieden in Vlaanderen met stedelijke gebieden er buiten. De N382, van Waregem (A14) tot de N43 te Waregem en de N36, van de A14 tot Harelbeke zijn geselecteerd als primaire weg II. Deze wegen verzorgen de verbinding van het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk' naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg I toe.

Het Leiekanaal behoort tot het hoofdwaterwegennet (verbinding van (inter)nationaal en Vlaams niveau). Het kanaal Roeselare-Leie wordt niet vermeld in het RSV.

De spoorverbinding Gent-Kortrijk-Rijsel is geselecteerd als hoofdspoorweg voor het personenvervoer. Wat goederenvervoer betreft komt het traject via Gent, Kortrijk en Rijsel naar de Chunnel in aanmerking als alternatief voor een verlengde Ijzeren Rijn. Het tweede alternatief gaat via Gent, Tielt, Lichtervelde en De Panne naar de Chunnel. De stations Kortrijk en Roeselare zijn als hoofdstations geselecteerd.

Wielsbeke behoort ook tot het buitengebied, hierdoor worden er een aantal randvoorwaarden gelegd op de ontwikkeling als economisch knooppunt. Het gevoerde beleid moet de ruimtelijke structuur van het buitengebied met het nodige respect behandelen. Bovendien is de Leievalllei geselecteerd als zijnde structuurbepalend op Vlaams niveau.

2.1.2 Vlaamse Buitengebiedvisie met afbakening van de gebieden voor natuur, bos en landbouw (Vlaams)

2.1.2.1 Algemeen

De Vlaamse overheid is in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bezig met de afbakening van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur. Dit gebeurt in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha (bestaand) natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam.

Landbouw, natuur en bos samen onder de loep

De tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In de periode 2004-2008 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen in 13 buitengebiedregio's een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. De visie vormt de basis voor de opmaak van concrete gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. De prioriteiten en fasering voor de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden aangegeven in operationele uitvoeringsprogramma's.

Een inhaalbeweging voor de gebieden van de agrarische structuur

Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over de wijze waarop ze de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur versneld kan vastleggen voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn, de zogenoemde herbevestigde agrarische gebieden.

Buitengebiedsregio Leiestreek

In 2008 werd een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld voor de regio Leiestreek waartoe Wielsbeke behoort. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

2.1.2.2 Visie

Wielsbeke is gelegen in de regio Leiestreek, meer bepaald de deelruimte "Zuidelijke Leievallei gebied Roeselare-Waregem". Deze deelruimte overlapt met de stedelijke gebieden Kortrijk, Roeselare, Waregem en Menen. In deze sterk verstedelijkte deelruimte is de Leievallei ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. In de Leiemeersen vormt natuur de hoofdfunctie samen met integraal waterbeheer, soms een nevenfunctie met landbouw. Er is ruimte voor herstel van de natuurlijke rivierdynamiek. Tussen en in de sterk verstedelijkte gebieden spelen landbouw, natuur en recreatief groen een cruciale rol in het bewaren en versterken van de resterende open ruimte gebieden. Het vergroten van het areaal (randstedelijke) recreatieve groengebieden is belangrijk.

2.1.2.3 Operationeel uitvoeringsprogramma

Herbevestiging samenhangende landbouwgebieden (28)

Voor de 'samenhangende landbouwgebieden van Oostrozebeke-Wielsbeke-Oude Mandel' wordt een bevestiging van de agrarische bestemming doorgevoerd op de gewestplannen. De precieze afbakening is terug te vinden op naaststaande figuur, zone '28' (geel).

Binnen de perimeters worden de bestemmingen van de bestaande rechtsgeldige gewestplannen, algemene (APA) en bijzondere plannen van aanleg (BPA), gemeentelijke, provinciale of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen door de Vlaamse Regering beleidsmatig herbevestigd. De beslissing heeft uitsluitend betrekking op de agrarische, natuur-, bos- en overige groengebieden op de bestaande rechtsgeldige plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen die liggen binnen de perimeter aangeduid op de kaarten.

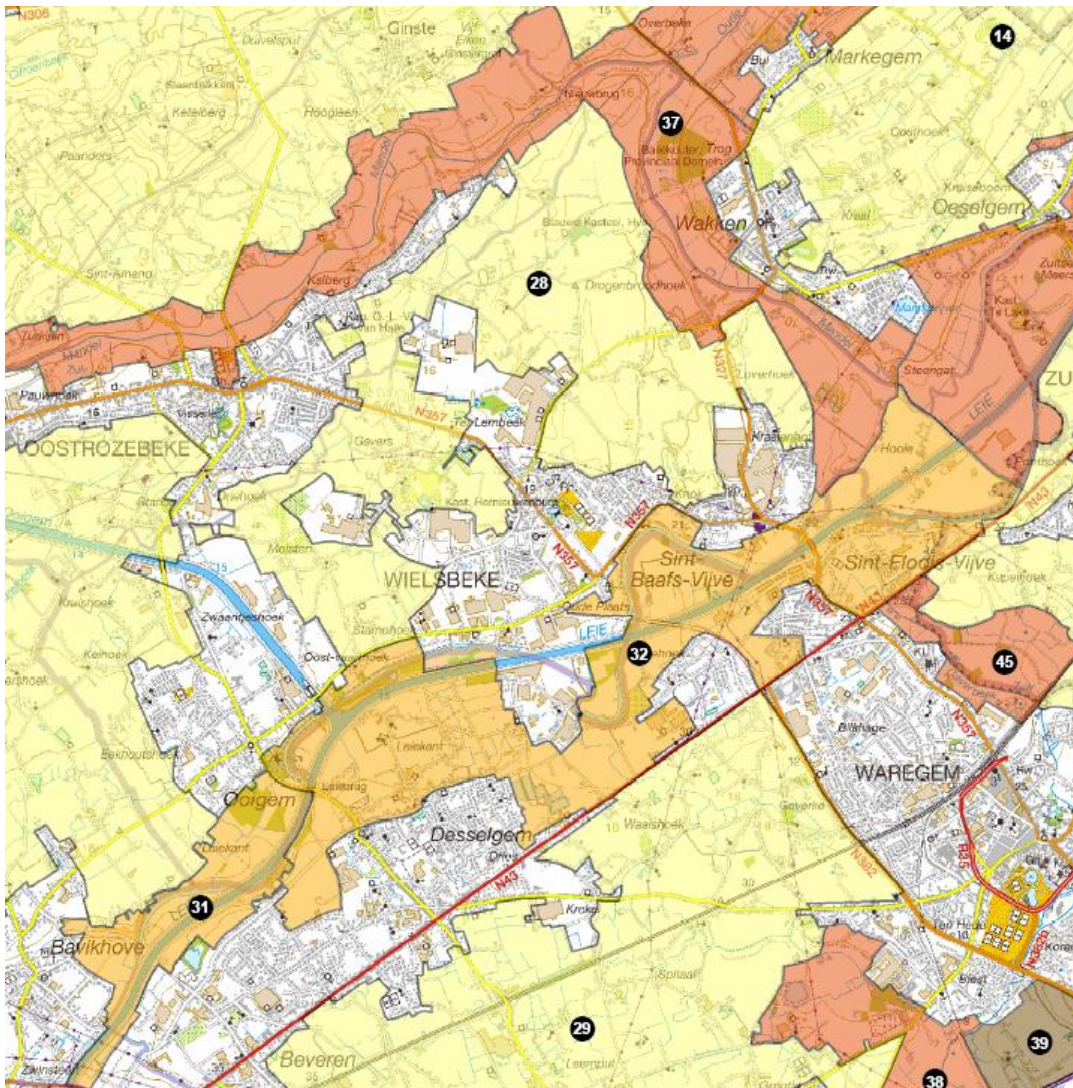
De beslissing heeft geen betrekking op alle andere bestemmingen (woongebieden, recreatiegebieden, industriegebieden...) op de gewestplannen, de gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen die binnen deze perimeters liggen, tenzij expliciet anders vermeld. Dit impliceert ook dat de rechtsgeldige gemeentelijke plannen van aanleg die een van het gewestplan afwijkende bestemming hebben onverminderd van kracht blijven.

De bestaande gewestplanvoorschriften, de omzendbrieven omtrent de toepassing van de gewestplanvoorschriften en de decretale bepalingen die bepaalde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen toelaten buiten de geëigende bestemmingszone blijven onverminderd van toepassing. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen worden beoordeeld op basis van deze bepalingen.

Gemeenten kunnen op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden.

Gemeente die een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de gemeentelijke structuurplannen voor agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, lokale natuur- en landschapselementen, wonen, werken, **openbaar nut**, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Opties in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen in opmaak of in herziening binnen de herbevestigde agrarische gebieden zullen voldoende terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van elke mogelijke planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische bestemmingen, zoals hierboven aangegeven. Voor (herzieningen van) gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen waarvoor de goedkeuringsprocedure reeds lopend is op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur zal in alle redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau.



Opmaak van een gewestelijk RUP Leievallei Bavikhove-Zulte (32)

Voor de Leievallei tussen Bavikhove en Zulte wordt op korte termijn de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vooropgesteld waarin de verweving landbouw, natuur en waterberging in de Leievallei te Sint-Baafs-Vijve en Leievallei – Molenwijk en de omgeving Munken (kasteel van Ooigem) nader wordt uitgewerkt. In functie van het ontwikkelen van recreatieve groengebieden nabij de (ver)stedelijk(te) gebieden van en nabij Waregem, Wielsbeke en Desselgem zal ook de verweving landbouw, natuur, bos en waterberging in de Leievallei Schoondale en de meander van Sint-Baafs-Vijve west bekeken worden. Het richtcijfer voor bosuitbreiding bedraagt 40 ha.

Vallei van de Mandel en de Oude Mandel (37)

Voor de vallei van de Mandel en de Oude Mandel dient voorafgaand aan uitvoeringsacties nog specifiek onderzoek opgestart te worden.

Er is nog verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging.

Bedoeling is de agrarische bestemming op de gewestplannen te hernemen voor delen van het landbouwgebied samen met het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en de waterbergingsfunctie in de vallei van de Mandel en Oude Mandel, het versterken van de bosstructuur in de omgeving van Baliekouter – Wakken (richtcijfer bosuitbreiding 15ha) en het bouwvrij houden van delen van de openruimteverbinding tussen Ingelmunster en Oostrozebeke.


Gewestelijk RUP Leievallei (31)

Voor de 'Leievallei en de open ruimte omgeving Kortrijk' wordt een gewestelijk RUP opgemaakt. Dit RUP werd al opgestart in uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering omtrent de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en is ondertussen definitief vastgesteld in 2008.

Het deelgebied 'Plaatsbeek-Ooigembos' (zone '31' op figuur 2) is deels gelegen op grondgebied Wielsbeke en beoogt de opwaardering van de oude Leiemeander en Plaatsbeek op de linkeroever en het uitbouwen van de rechteroever tot een groene as. Voor het behoud en de versterking van uitgesproken natuurwaarden in de Leievallei en in de beekvalleien met ruimte voor waterberging worden natuurgebieden aangeduid ter hoogte van de Plaatsbeek en langs de linkeroever tot Ooigembos. Voor het behoud en de versterking van samenhangende boscomplexen zoals Ooigembos en de uitbreiding ervan wordt de omgeving van Ooigembos aangeduid als natuurgebied. Voor het behoud en het versterken van het gevarieerd open en halfopen valleilandschap en het waterbergend karakter ervan wordt de Leievallei aanzien als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet natuurbehoud. Het ruimtelijk beleid is gericht op de verwevenheid van landbouw, natuur, bos en waterberging.

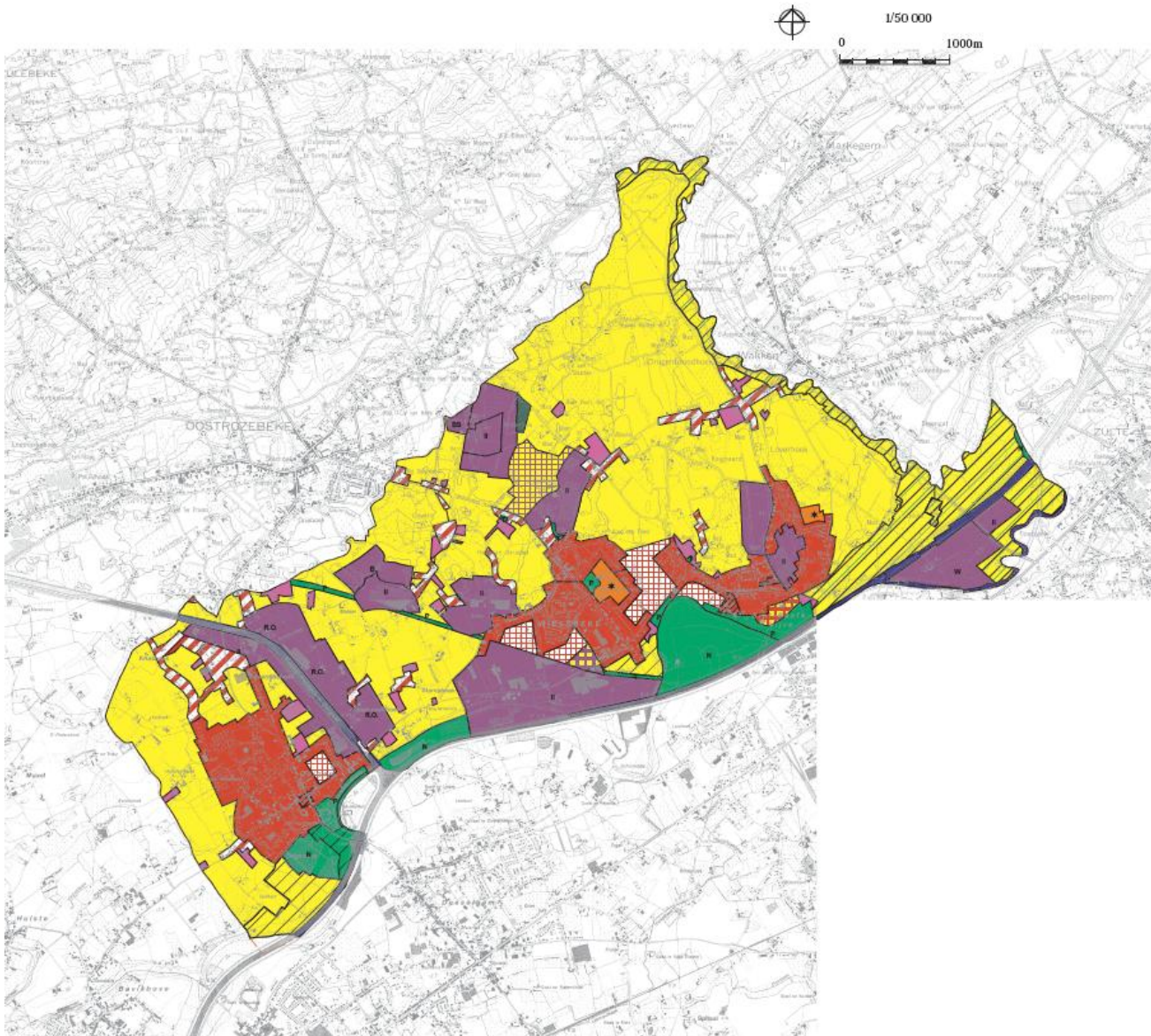
GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
Planningscontext: Juridische plannen

Oprichtgever Gemeente Wielsbeke

Oprachthouder 

Baron Ruzzetealaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49

Kaart: Gewestplan aangepast aan de verschillende



Legende					
	woongebieden		agrarische gebieden		gebieden voor dagrecreatie
	woonuitbreidingsgebieden		landelijk waardevolle gebieden		agrarisch gebied met laagbouw
	woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde		bosgebieden		gebied voor uitbreiding en sanering van bestaande nijverheid
	gebieden van aardrijkskundige waarde		natuurgebieden		regionaal bedrijventerein met openbaar karakter
	gebieden van landschapswaarde		parkgebieden		gebied voor watergebonden bedrijven
	gebieden van landschapswaarde		bufferzone		gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid
	gebieden van landschapswaarde		reservegebied voor woonwijken		reservegebieden voor industriële uitbreiding
	gebieden van landschapswaarde				reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding

2.1.3 Gewestplan

De gemeente Wielsbeke is gelegen binnen het gewestplan "Roeselare-Tielt", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 17 december 1979.

Opvallend zijn de vele "paarse zones" ingekleurd op het gewestplan. Het zijn gebieden voor milieubelastende industrie, voornamelijk binnen de gefragmenteerde tussenruimte, twee industriegebieden gelegen langs het Leiekanaal en een regionaal bedrijventerrein met open karakter, langsheen het kanaal Roeselare-Leie.

Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's zijn veel kleiner in oppervlakte en komen sterk verspreid voor. Veel van deze geïsoleerde kleine zones, voornamelijk deze verspreid gelegen over het agrarisch gebied, hebben nooit hun bestemming gerealiseerd gekregen. Hun bezetting is nog steeds agrarisch.

De kernen bestaan voornamelijk uit woon- en woonuitbreidingsgebied. Zones in de kernen die sinds de vaststelling van het gewestplan nog niet (volledig) werden aangesneden zijn het woongebied Loverhoek te St.-Baafs-Vijve (ten oosten van de Loverstraat) en de woonuitbreidingsgebieden Plaats West (tussen Rijksweg en oude Leiemeander) te St.-Baafs-Vijve en Lobeek te Wielsbeke (ten zuiden van de Lobeekstraat). Woongebieden waar sinds 1999 de infrastructuurwerken zijn aangevat, zijn Schaapdreef in Ooigem en Kasteel in Wielsbeke.

Het gebied langs de Stationstraat (Superspan), op het gewestplan van 17-12-1979 aangeduid als industriegebied met nabestemming wonen, heeft, met de stillegging van de activiteiten van het er gevestigde bedrijf, zijn nabestemming gekregen. Met de realisatie van het woongebied is nog niet begonnen.

Het open ruimtegebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied. De vallei van de Mandel, de omgeving van het Ooigembos - oude Leiearm te Bavikhove en de Leiearm nabij d'Hooie zijn agrarische gebieden met landschappelijk of ecologische waarde. Woongebieden met landelijk karakter dringen het agrarisch gebied binnen.

Natuureservaatgebieden zijn het Ooigembos en de Oude Leiearm te Ooigem. Parkgebieden zijn het kasteelpark van het gemeentehuis te Wielsbeke, het private kasteelpark te Ooigem, linkerzijde van de Oude Leiearm te St. Baafs.Vijve, het gebied tussen de Vlasstraat en de Leie en de oude spoorwegberm.

Wijziging gewestplan

Om te voldoen aan de uitbreidingsbehoeften van ter plaatse gevestigde bedrijven werden een aantal uitbreidingszones voor industriële bedrijvigheid aangevraagd aan de hand van het 'gedeeltelijk in herziening stellen van het gewestplan'.

Het betreft de volgende uitbreidingen met een gebied voor milieubelastende industrie: Wakkensteenweg (uitbreiding Balta); Molenstraat (uitbreiding Ideal Tuft); R. de Ghellinckstraat (uitbreiding Unilin (Anatex)); Breesstraat (uitbreiding Unilin (Bosspar)) en d'Hooie. Langsheen de Vaartstraat is er een uitbreiding gekomen met een RO-zone. De uitbreidingen voor Balta, Ideal Tuft en Vaartstraat werden goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 23/11/1994, de andere bij besluit van de Vlaamse Regering op 19/04/1995.

Bij Besluit van 15/12/1998 werden tenslotte nog een aantal wijzigingen goedgekeurd. Het gaat om omzettingen van agrarisch gebied naar milieubelastende industrie langsheen de Bossenstraat (Unilin (Bosspar)), langs de Molenstraat ten noorden van de oude spoorwegbedding (Ideal Tuft) en langs de R. De Ghellinckstraat (Unilin (Anatex)) ten zuiden van deze bedding.

Ook het woonuitbreidingsgebied ten westen van de Molenstraat, is met deze gewestplanwijziging geschrapt en omgezet in agrarisch gebied. Een zone rond de oude Leiemeander nabij het Ooigembos, inclusief de helft van deze meander is gewijzigd in natuurgebied en ter hoogte van het kruispunt Heirweg- Abelestraat zijn 2 gebieden voor KMO's bijgekomen.

2.1.4 Decreet Grond- en pandenbeleid

Het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009 trad in werking op 1 september 2009 en heeft gevolgen voor nieuwe woonontwikkelingen.

Het decreet moet betaalbaar wonen beter mogelijk maken. Er wordt gevraagd dat lokale besturen aantoonbare initiatieven nemen om het aanbod aan sociale huur-, koopwoningen en sociale kavels te verhogen, onder meer door de eigen gronden daarvoor te gebruiken en het – in bepaalde gevallen- verplicht opleggen van sociale lasten.

Het decreet kan worden opgedeeld in twee grote blokken. Enerzijds zijn er maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen en anderzijds omvat het ontwerp van decreet tal van fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen drastisch laten dalen.

In 'Boek 4' van het decreet worden de maatregelen beschreven die zullen ingezet worden om 'betaalbaar wonen' te kunnen realiseren:

2.1.4.1 Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020. Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het **sociaal objectief**.

- **Sociale koopwoningen en kavels**

Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hier geldt een provinciaal objectief. In samenspraak met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstellen. In het voorstel van de provincie wordt voor Wielsbeke een objectief vooropgesteld van 25 koopwoningen en 1 sociale kavel (tot 2020).

- **Sociale huurwoningen**

Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Deze berekening voorziet in drie stappen:

1. gemeentelijk objectief na de decretale verdeling op provinciaal niveau,
2. de beperking van het sociaal huurobjectief tot een aanbod sociale huurwoningen van 9%
3. de inhaalbeweging.

Dit totale richtcijfer per gemeente kent een aantal uitstel- en afwijkingmogelijkheden, waarvan de gemeente gebruik kan maken.

Gemeenten die hun sociaal objectief bereikt hebben of geen sociaal objectief toebedeeld kregen, kunnen met een woonbeleidsconvenant alsnog een aantal sociale huurwoningen realiseren, indien zij dit willen. Dit woonbeleidsconvenant moet met de Vlaamse overheid aangegaan worden.

Hieronder wordt het richtcijfer voor het aantal sociale huurwoningen weergegeven voor de gemeente Wielsbeke:

Huishoudens op 01 januari 2008	3 504
Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	291
Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	8.30%
Stap 1: De Provinciale Verdeling voor West-Vlaanderen	58
Stap 2: de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9% (richtcijfer voor 2020, behoudens afwijkingen voor 2025)	24
Stap 3: Bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer voor 2025)	0

Het richtcijfer dat bekomen wordt, is afhankelijk van het aantal huishoudens en het huidige sociale huuraanbod in de gemeente. Op deze manier werd het sociaal huuraanbod gelijkmatig verdeeld over de verschillende gemeenten.

Om dit **sociaal objectief te realiseren**, worden normen opgelegd: normen voor plangebieden en normen op vergunningenniveau.

De *normen op vergunningenniveau* gelden voor de volgende soorten projecten per vergunning en per project:

- **verkavelingen** van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m², ongeacht het aantal loten;
- **groepswoningbouwprojecten** waarbij ten minste 10 woongelegenheden ontwikkeld worden;
- de bouw of herbouw van **appartementengebouwen** waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementengebouwen die niet voldoen aan de drie bovenvermelde voorwaarden, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project **aansluit op andere**, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van bovenvermelde soorten projecten, worden een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- ten minste 20% en ten hoogste 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- ten minste 10% en ten hoogste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

De gemeente kan deze percentages verfijnen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, dat dezelfde rechtskracht en bindende waarde heeft als een stedenbouwkundige verordening.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

De *normen in plangebied* gelden voor bestemmingswijzigingen groter dan een halve ha van de bestemming woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, bestemmingen in de categorie landbouw, natuur en reservaat, bos en overig groen naar woongebied. Deze normen zijn:

Ten minste 40% en ten hoogste 50% sociale woningen, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke besturen;

Ten minsten 20% en ten hoogste 25% sociale woningen, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke personen of rechtspersonen, telkens aan te vullen met bescheiden woonaanbod tot een totaal van 40% (bescheiden + sociaal).

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'sociale last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- onder bepaalde voorwaarden door middel van een storting van een sociale bijdrage

2.1.4.2 Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod

In het decreet wordt er gestreefd naar een verwezenlijking van minimumpercentages van bescheiden woonaanbod.

Bescheiden woonaanbod is het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m³.

De *normen op vergunningenniveau* gelden voor dezelfde soorten projecten als voor het sociaal aanbod. In elk van de vermelde soorten projecten, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

RUPs en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen dat gelijk is aan 40% met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van de types verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw zoals hierboven vermeld. Op planniveau wordt een procentueel objectief bepaald dat gelijk is aan 40%, verminderd met een vastgesteld percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- door middel van een storting van een bijdrage

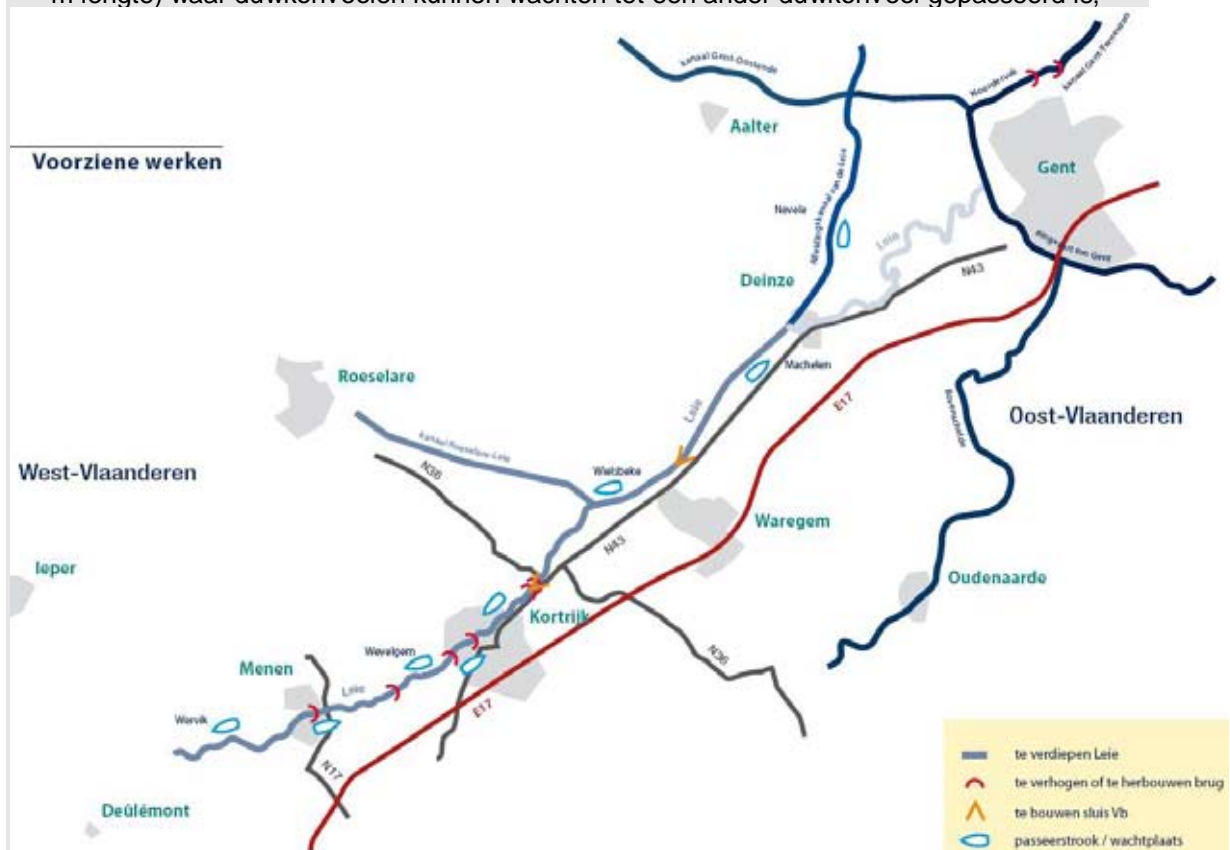
2.1.5 Seine-Scheldeplan: Seine-Schelde en Rivierherstel Leie (Vlaams)

Het Vlaamse gewest, afdeling Waterwegen en Zeekanaal (WenZ) werkt aan het Seine-Schelde plan. Dit planningsproces is nog lopende. Het plan is opgebouwd uit 2 luiken: een luik binnenvaart en een luik rivierherstel Leie.

Binnenvaart

In het luik binnenvaart heeft men het voornemen om via de Leie een volwaardige binnenvaartverbinding tussen het Seine- en het Scheldebekken te realiseren op het niveau van een hoofdwaterweg van internationaal belang. Dit kadert in de uitbouw van een Trans-Europees waterwegennet. Concreet betekent dit dat de Leie toegankelijk moet worden voor 2-baks duwvaart met 3-laags containervaart. In technische termen betekent dit: toegankelijk voor CEMT (Conférence Européenne des Ministres des Transports) "klasse Vb schepen". Hiertoe moeten verschillende aanpassingen gebeuren:

- De vaarweg aanpassen met een trapeziumprofiel of bakprofiel;
- Passeerstroken bouwen d.m.v. van bochtverbredingen, o.a. in Wielsbeke aansluitend op de containerterminal. Dit zijn plaatselijke aanmeerplaatsen (kaaimuur of steiger van 250 à 300 m lengte) waar duwkonvoien kunnen wachten tot een ander duwkonvooi gepasseerd is;



Figuur 1: Seine-Scheldeproject: binnenvaartverbinding

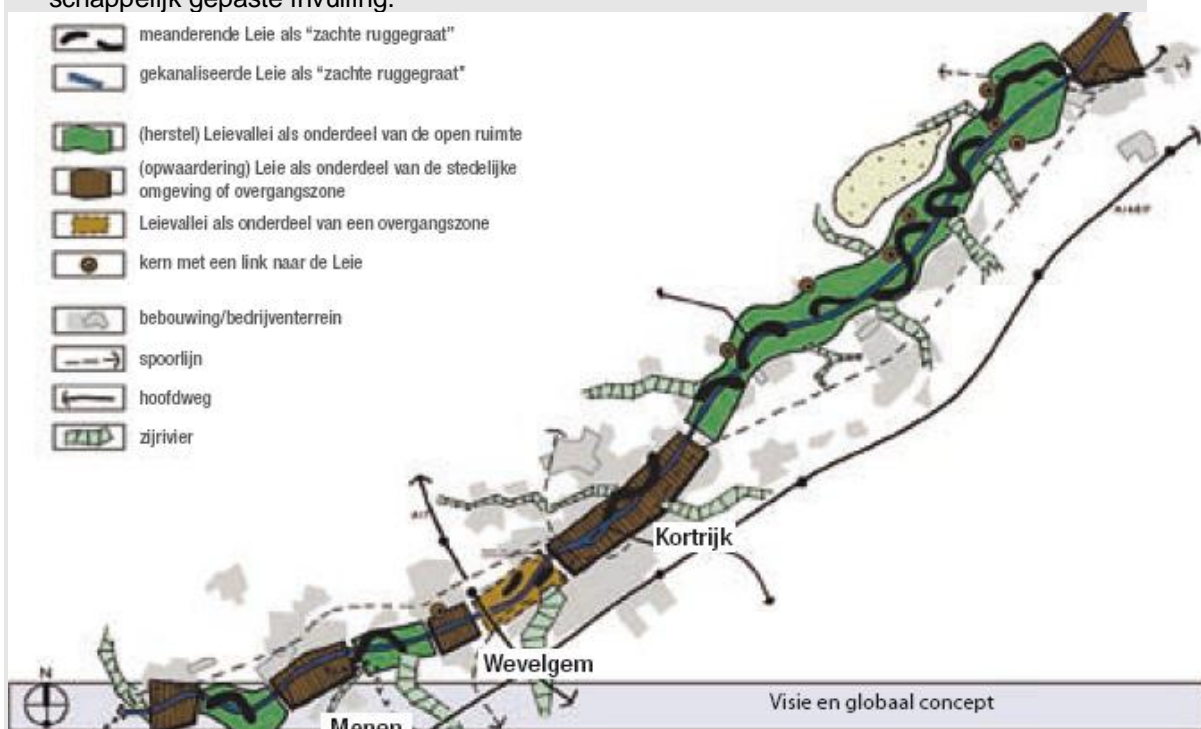
- Nieuwe sluisen bouwen, o.a. in Sint-Baafs-Vijve;
- Bruggen aanpassen met een vrije hoogte van 7 m en een doorvaarbreedte van 35 m. De brug van Sint-Eloois-Vijve werd reeds verhoogd. De brug in Ooigem moet nog verhoogd worden. Dit staat op de agenda voor 2013.

Rivierherstel Leie

Het luik rivierherstel Leie van het Seine-Schelde plan heeft als doel de Leie en haar vallei ecologisch op te waarderen en terug aantrekkelijk te maken op landschappelijk en recreatief vlak. Het rivierherstelplan omvat daartoe drie deelluiken: natuurontwikkeling, landschapsontwikkeling en recreatieve ontwikkeling. Binnen deze deelluiken zijn zowel ingrepen voorzien op de rivier (en haar afgesneden meanders) als in het valleigebied. Deze maatregelen behelzen onder andere het terug aankoppelen van afgesneden meanders, het openmaken van gedempte meanders en het inrichten van natuurvriendelijke oevers. Dit project zal de ruimtelijke samenhang in de Leievallei versterken en natuurontwikkeling stimuleren.

De industriële activiteiten in het binnengebied van de meander van Wielsbeke dienen beter ingepast te worden in de omgeving. Een landschappelijke afwerking van het grondspeciestort van WenZ en de aanleg van buffergroen ter hoogte van de containerterminal is aangewezen. In het kader van de verdere inrichting zijn nog volgende punten aan de orde:

- Verbreden van de waterweg stroomafwaarts van de containerterminal van Wielsbeke, waarbij het containerpark dient geherlocaliseerd te worden¹⁰;
- Ontwikkelen van de ecologische potenties van de meander van Wielsbeke als relict van de historische loop (bv. door ontwikkeling van broekbos);
- Secundaire recreatieve routes voorzien die het jaagpad langs de gekanaliseerde Leie recreatief linken aan de kern van Ooigem en het kanaal Roeselare-Leie;
- De herinrichting van oeverzones aan de Leie, waar dijken worden afgegraven en bomen plaats ruimen voor een andere landschappelijk gepaste invulling;
- Secundaire recreatieve route voorzien op linkeroever die het iets verdergelegen Ooigembos ontsluit en een lusvormige wandelroute tussen Ooigem en Bavikhove toelaat.
- De herinrichting van oeverzones parallel aan de gekanaliseerde Leie, waar overbodige dijken worden afgegraven en bomen als lijnstructuur plaats ruimen voor een andere landschappelijk gepaste invulling.



Figuur 2: Seine-Scheldeproject: rivierherstel Leie

¹⁰ Volgens de gemeente is een herlocalisatie van het containerpark niet noodzakelijk.

HERZIENING GRS WIELSBEKE

INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intra-gemeentelijk niveau
 Ruimtelijke entiteit: Kern Wielsbeke

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke

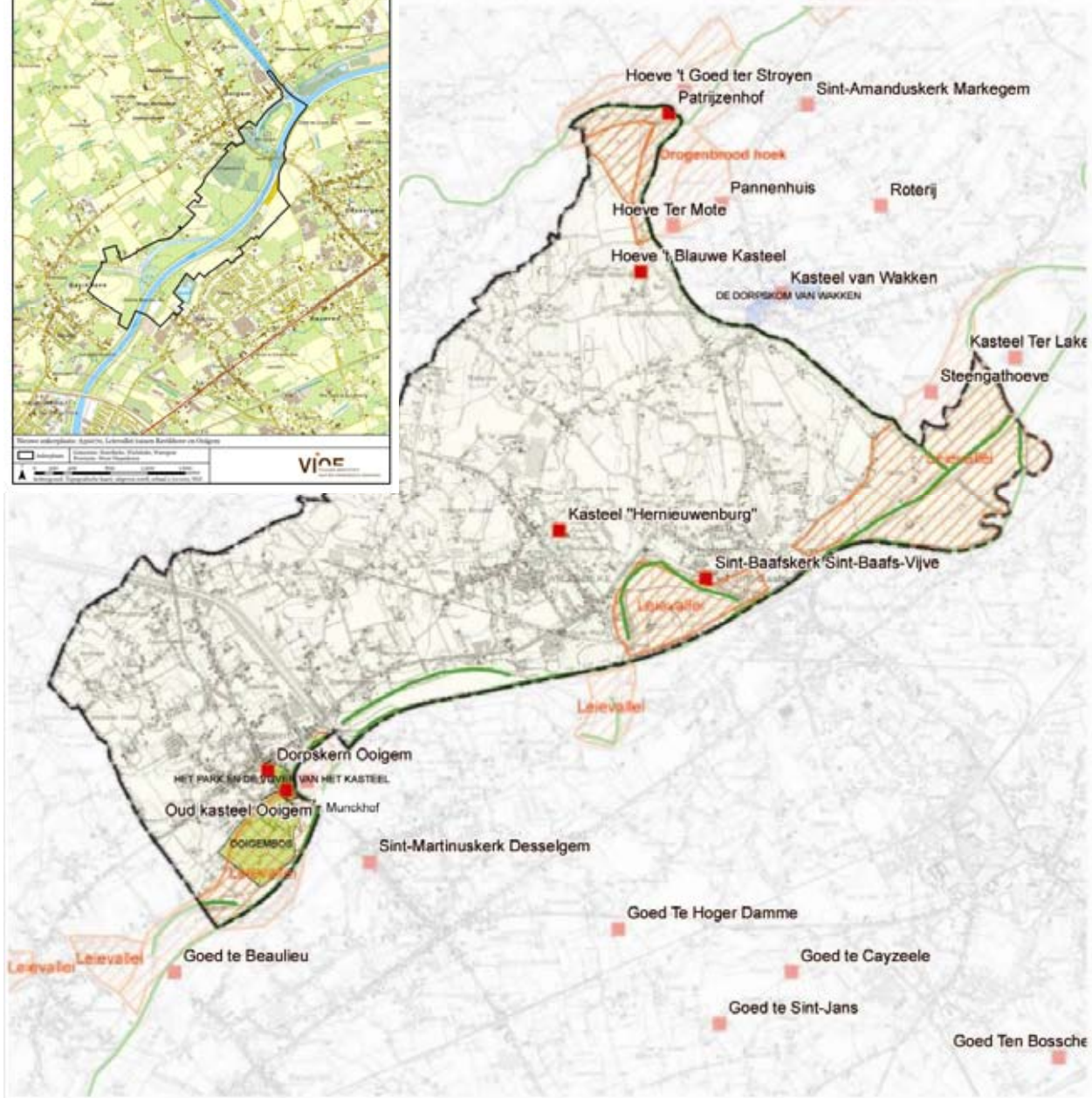
Opdrachthouder:



Oostendse Steenweg 146 8000 Brugge
 Tel. (050)45 79 80 Fax (050)45 79 90

Kaart: Beschermd monumenten en landschappen, Landschapsatlas

Datum: augustus 2009



Legende

- | | | |
|--------------------|---------------|------------------------|
| Gemeente Wielsbeke | punctrelicten | beschermd dorpsgezicht |
| lijnrelicten | relictzone | beschermd landschap |

2.1.6 Monumenten, dorpsgezichten, landschappen en landschapsrelicten

beschermde monumenten

Wielsbeke	Kasteel van Hernieuwenburg en omwalling	09/01/85
Ooigem	Sint-Brixius-Kerk	26/11/42
Ooigem	Oud kasteel met park en vijver	09/02/51
Ooigem	Drietrapsluis	10/06/99
St.-B-Vijve	Sint-Baafskerk	19/04/37

beschermde landschappen

Ooigem	Ooigembos	05/09/78
Ooigem	Oud kasteel met park en vijver	09/02/51

Andere gebieden die uitdrukkelijk in aanmerking komen voor bescherming als landschap of als dorpsgezicht zijn de Leievallei met afgesneden meander te Sint-Baafs-Vijve (ook op grondgebied Waregem) en te Sint-Eloois-Vijve en de Leievallei met afgesneden meander te Ooigem, Desselgem.

Er is een beschermingsinitiatief binnen het gemeentelijk grondgebied voorzien door Onroerend Erfgoed, waarbij het bouwkundig erfgoed van bovenlokaal belang in overweging zal worden genomen.

Gave landschapsrelicten

Relicten van traditionele landschappen getuigen van structuren en elementen van landschappen uit het verleden die nog niet door grootschalige ingrepen van na de tweede wereldoorlog zijn uitgewist. In de 'Atlas van de relicten van de traditionele landschappen van de provincie West-Vlaanderen'¹¹ worden relicten aangegeven die op oude kaartdocumenten (van Kabinetskaart van Ferraris tot en met de topografische kaarten van rond de tweede wereldoorlog) kenmerkend waren voor de landschappen en die op orthofotokaarten van omstreeks 1990 nog morfologisch herkenbaar zijn, nog voldoende gaaf zijn om informatieve waarde te bezitten en een functionele of structurele samenhang vertonen. Hun typologie steunt op de ruimtelijke kenmerken van de relicten (punten, lijnen, vlakken). Zo worden relictzones, ankerplaatsen, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Wielsbeke ligt op de grens van verschillende traditionele landschappen, nl. het "Plateau van Tielt", het "Land van Roeselare-Kortrijk" en de "Leievallei". Het "Plateau van Tielt" wordt gekenmerkt door een zacht golvend plateau met sterk verspreide bebouwing, het "land van Roeselare - Kortrijk" is een landschap gekenmerkt door een sterk versneden en onregelmatige open ruimte begrensd door bebouwing en infrastructuur. De bebouwing vormt er de matrix waarin open ruimte-relicten voorkomen.

Binnen Wielsbeke zijn volgende puntrelicten geselecteerd: Hoeve Blauw Kasteel (273) en de Sint-Baafs kerk(353) te Sint-Baafs-Vijve, het Kasteel Hernieuwenburg (274) te Wielsbeke en de Dorpskern (350), het Munkhof (351) en het Oud kasteel (352) te Ooigem.

De Leie (58) en de Mandel (41) zijn over hun volledige lengte geselecteerd als lijnrelict.

De Baliekouter op de grens Wakken - Sint-Baafs-Vijve (71) en de Leievallei (72), meer bepaald de oude Leiearm te Ooigem-Desselgem met het Ooigembos, de oude Leiearm te Sint-Baafs-Vijve en de omgeving van de monding van de Mandel zijn geselecteerd als relictzone. De Baliekouter heeft een perceleringsrichting, een patroon van verspreide bebouwing en een wegpatroon dat nog gaaf is t.o.v. de Ferraristijd. In de Leievallei zijn nog verschillende relicten van de huisindustrie op de boerderijen aanwezig, alsook resten van het oude kouterlandschap (Sint-Baafs-Vijve).

Ankerplaatsen zijn gebieden met ensembles van elementen met een bijzondere samenhang. Binnen Wielsbeke is er geen ankerplaats geselecteerd. Voor de Leievallei tussen Bavikhove en Ooigem, deels ook op grondgebied Beveren-Leie en Desselgem is er een aanmelding voor een bijkomende ankerplaats voorgesteld door het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed, dit in

¹¹ Opgemaakt door de RUG, o.l.v Prof. Antrop

het kader van de actualisatie van de landschapsatlas. De ankerplaats is het meest gave deel van de riviervallei gelegen tussen de dorpskernen van Bavikhove en Ooigem op de linkeroever en Beveren-Leie en Desselgem op de rechteroever. Er zijn verschillende erfgoedelementen aanwezig die typerend zijn voor de Leie en die gebonden zijn aan de rivier: oude meanders met daar langs de meersen, het historisch bos (Ooigembos), grote (verspreide) hoeves die de ontginningsbasis vormden (Munkenhof, Goed te Beaulieu, Kasteel Ooigem met neerhof) en het vlaserfgoed. Er is een uitbreiding gemaakt ten opzichte van de relictzone voor de als monument beschermde drietrapssluis van Ooigem. Deze locatie geeft het belang van de Leie voor de scheepvaart aan aangezien in de tweede helft van de 19^e eeuw grote werken werden uitgevoerd om een kanaalverbinding tot aan Roeselare aan te leggen. De drietrapssluis is bovendien uniek watergebonden bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen. De begrenzing loopt zodanig dat de nieuwe sluis uit 1970 niet opgenomen is in de ankerplaats.

Beleidswenselijkheden voor de Baliekouter zijn vrijwaren van open ruimterelicten, werken aan actieve landschapsbouw, afremmen dichtslibbing, versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio)industriële vestigingen tegengaan en versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplant.

Beleidswenselijkheden voor de Leievallei zijn het vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard en het accentueren van waardevolle sites (kastelen, meanders) in hun omgeving.

2.1.7 Inventaris bouwkundig erfgoed

Op 14 september 2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde. Deze lijst wordt weergegeven op naaststaande kaart.

Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming als monument, die onder de juridische bepalingen uit het monumentendecreet vallen.

Door de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 14 september 2009 treden een aantal andere wettelijke bepalingen in de Vlaamse decreet- en regelgeving in werking. Er gelden binnen het onroerend erfgoedbeleid, stedenbouwkundig, woon- en energieprestatiebeleid een aantal uitzonderingsmaatregelen ten gunste van gebouwen uit de vastgestelde inventaris, met als doel die zoveel mogelijk te vrijwaren.

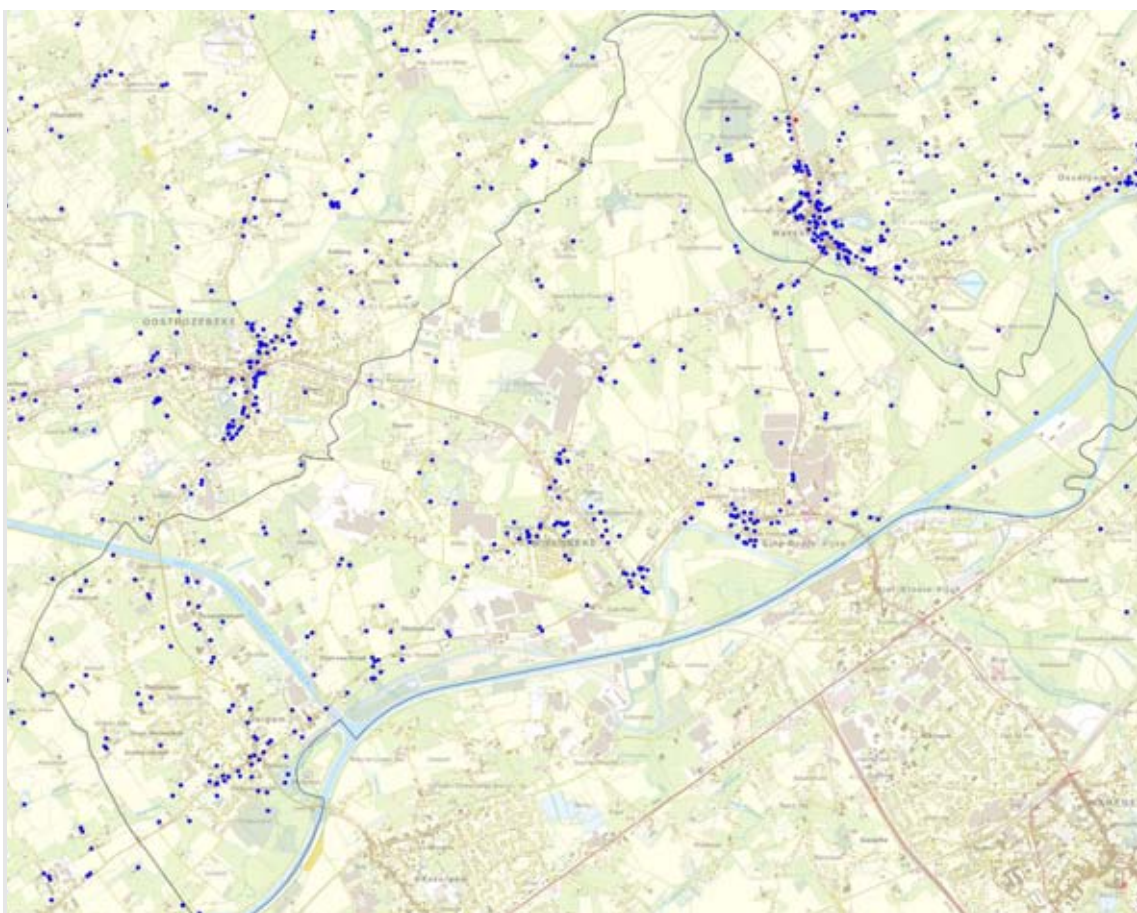
Een belangrijk gevolg is ook dat het gunnen van het slopen van een erfgoeditem pas mogelijk is na een algemene onroerenderfgoedtoets. Ook functiewijzigingen ter vrijwaring van de erfgoedwaarde zijn gemakkelijker.

De relevante ruimtelijk-structurerende erfgoedwaarden en –kenmerken voor de gemeente Wielsbeke zijn o.a.:

- religieus erfgoed (kerken, kerkhofsites, pastorieën, congregatiezaal/parochiezaal, kapellen en wegkruisen);
 - Sint-Brixiuskerk, Ooigem;
 - Sint-Laurentiuskerk, Wielsbeke;
 - Sint-Bavokerk, Sint-Baafs-Vijve met voormalige pastorie thans museum Demedtshuis en parochiezaal den Aert.
 - Klooster en meisjesschool, Sint-Baafs-Vijve.
- vlaserfgoed (roterijen/zwingelarijen/opslagruimten/fabrikanten/handelaars- en werkerswoningen);
 - Molenstraat in Wielsbeke
 - Bavikhoofsestraat in Ooigem
 - er zijn ook meerdere elementen van vlaserfgoed langs de Rijksweg, de Meulebeeksestraat en de Oostrozebeeksestraat in Ooigem.

- overig industrieel erfgoed (maalderij/stokerij/veevoederopslag);
 - Maalderijsite Molen Moreau of Molen Goemaere, Wielsbeke
- schaarse streekeigen hoevebouw (boerenhuizen/schuren/stallen);
 - Hof Ter Leiesplete, Ooigem
 - Blauw Kasteelke of Goet ter Manderre, Sint-Baafs-Vijve
- rijk gedetailleerde burgerhuizen, villa's en/of landhuizen (o.a. neoclassicistische en jonge architectuur);
 - Wijnhandel Debrabandere
- kasteeldomeinen (kasteel/neerhof/portiers- en conciërgewoning/dreef);
 - Hernieuwenburg, Wielsbeke met kasteelboerderij, kasteeldreef, portierswoning en conciërgewoning.
 - Kasteel van Ooigem met walgracht en duiventoren, kasteelpark en neerhof.
- waterbouwkundig erfgoed (sluis, bassin, kaaimuren).
 - Drietrapsluis, Ooigem

Deze opsomming heeft helemaal niet de bedoeling volledig te zijn of een bepaalde rangorde aan te geven en kan bij nader onderzoek aangevuld, bijgestuurd en geactualiseerd worden. Het is enkel de bedoeling een aantal relevante erfgoedwaarden voor de gemeente bij de herziening van het structuurplan mee te geven.



Figuur 3: inventaris bouwkundig erfgoed

2.2 Beleid en plannen op provinciaal niveau

2.2.1 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen).

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren, de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Wielsbeke behoort naar **gewenste nederzettingsstructuur** tot twee gebieden, namelijk het “bundelingsgebied van kernen gelegen op een rasterpatroon” en het “stedelijk netwerk regio Kortrijk”. De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet het eerste gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig verspreidingspatroon van hoofddorpen en kernen. Om te voorkomen dat de stedelijke gebieden en de kernen aaneenrijgen tot één stedelijk gebied, wordt in het stedelijk gebied een strikte bundeling van lokale voorzieningen naar kernen, gelegen op lijninfrastructurele dragers, voorop gesteld. Industriële activiteiten en de distributiefunctie worden geënt op de lijninfrastructuur en op locaties met bimodale ontsluitingsmogelijkheden. Wielsbeke wordt binnen deze gebieden geselecteerd als structuur-ondersteunend hoofddorp¹², Ooigem als bedrijfsondersteunend hoofddorp¹³ en St.-Baafs-Vijve als woonkern¹⁴. Het PRS geeft een indicatie naar maximale bijkomende behoefte aan woongelegenheden. Voor de fusiegemeente Wielsbeke is dit aantal gebracht op 575. 51 % is hiervan reeds gerealiseerd in de periode 1991-1998. Er rest dus nog een capaciteit van 282 woningen, te bouwen vóór 2007.

Wat de **gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur** betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden (NVWG) - in het PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtszones - te verbinden met natuurverbindingsgebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

De Leie- en Mandelvallei worden binnen het PRS geselecteerd als hypothetische natuuraandachtszones. De Oude Mandel wordt geselecteerd als natuurverbindingsgebied en het Kanaal Roeselare-Leie als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

In natuurverbindingsgebieden wordt een algemeen beleid gevoerd rond het behouden, herstellen en ontwikkelen van KLE'n en kleine natuurgebieden.

¹² Structuurondersteunende hoofddorpen zijn structuurondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en hebben een bovenlokale verzorgende rol. Ze kunnen voorzien in bijkomende woongelegenheden (groei huishoudens op niveau van de kern, niet kerngebonden en van andere geselecteerde kernen in het buitengebied) en in verwevenheid met het wonen hebben ze de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van 5 ha met de mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode.

¹³ Bedrijfsondersteunende hoofddorpen zijn ondersteunden voor wonen en werken in het buitengebied en hebben een lokale verzorgende rol. De opvang van de groei van de huishoudens op het niveau van de kern moet mogelijk zijn. In verwevenheid met het wonen hebben ze demogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van maximum 5 ha.

¹⁴ Een woonkern is structurerend voor het wonen in het buitengebied en heeft een lokale verzorgende rol. De opvang van de eigen groei van de huishoudens op het niveau van de kern moet mogelijk zijn. Lokale bedrijvigheid moet kunnen in verwevenheid met het wonen.

Binnen de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** is Wielsbeke gelegen in een “intensief gedifferentieerde agrarische structuur”, een gebied met zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Het ruimtelijk beleid moet voldoende maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering, toelevering, opleiding, afzetmogelijkheden). Het uiterste zuiden van de gemeente (Leievallei) behoort tot een “sterk stururerend valleigebied”. Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

Wat de **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid betreft**, is Wielsbeke, geselecteerd als specifiek economisch knooppunt, van essentieel belang om nieuwe investeringen aan te trekken. De provincie heeft de bevoegdheid om in specifieke economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen, best aansluitend op de bestaande economische structuur, vast te leggen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Enige berekening naar beschikbare ruimte is hier wel vereist. Concreet heeft de provincie voor Wielsbeke de taakstelling voor nieuwe bedrijventerreinen bepaald op 42,5 ha voor de periode 1994-2007. Uitgaande daarvan berekende de provincie dat - rekening houdend met het beschikbaar aanbod aan bedrijventerreinen (in gewestplannen en gemeentelijke plannen van aanleg), in 1994 slechts 3 ha, en een nieuw bestemd aanbod van 88 ha voor de periode 1994-1999 in goedgekeurde bestemmingsplannen (gewestplanwijzigingen en bpa's) - de gemeente per 01-01-1999 reeds 48,5 ha te veel aan bedrijventerrein bestemd gekregen heeft. Deze 48,5 ha is bijgevolg opgenomen uit het provinciaal reservepakket. Per 01-01-1999 is uiteindelijk nog 3 ha beschikbaar (bestemd op plannen van aanleg) maar nog niet aangesneden.

Verder stelt het PRS dat in de Leievallei, ook in de specifieke economische knooppunten nieuwe activiteiten tot ontwikkeling kunnen komen los van clustervorming of endogene ontwikkeling wanneer deze gebruik maken van de bestaande gebundelde lijninfrastructuur.

Naar **gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel** richt het beleid zich op het tegengaan van een verdere uitzwerming van detailhandel over de stadsrand en in het buitengebied. Een verweving van nieuwe kleinhandelzaken met de nederzettingsstructuur staat voorop. Het PRS selecteert in het buitengebied enkel “te herstructureren kleinhandelslinten”, namelijk kleinhandelslinten die buiten de stedelijke gebieden en de kernen structuurloos tot ontwikkeling zijn gekomen. In Wielsbeke komen deze niet voor. Kleinhandelslinten in kernen en overige woonconcentraties en overige kleinhandel in de open ruimte worden door de gemeenten geselecteerd.

Naar **gewenste structuur voor toerisme en recreatie** toe, is Wielsbeke gelegen in een regio die niet behoort tot een door de provincie geselecteerd toeristisch-recreatief netwerk (een gebiedsdekkende samenhang van lijnelementen en knooppunten, gekaderd binnen landschappelijke en functionele ruimtelijke gebieden). Algemene ontwikkelingsperspectieven die gelden voor het buitengebied, gelden voor Wielsbeke. De aandacht berust hier voornamelijk op het kwalitatief ontwikkelen van het recreatief medegebruik, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht.

Bijkomend is de Leie geselecteerd als een toeristisch-recreatief lijnelement, met als beleidsdoelstelling het verbinden van netwerken en knooppunten met elkaar en het fungeren als draager waaraan andere recreatieve routestructuren worden opgehangen. De Baliekouter in Wakken, grenzend in het noordoosten aan Wielsbeke (Mandel) is geselecteerd als openluchtrecreatief groen domein in provinciaal domein. In de verstedelijkte Leievallei wordt geopteerd voor een zoekgebied voor een nieuw openluchtrecreatief groen domein.

De gewenste structuur van verkeer en vervoer

Een belangrijke taak voor het provinciaal niveau bestaat erin tot een selectie te komen van de secundaire wegen.

Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III)¹⁵. De N357 vanaf de N50 (Ingelmunster) tot de aansluiting met de N382 (Oostrozebeke / Ingelmunster) nader te bepalen en de N382 in ontwerp vanaf de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357 (Ingelmunster/Oostrozebeke) nader te bepalen, zijn geselecteerd als secundaire I. Verbinding op bovenlokaal voor alle vervoersmodi over de weg (autoverkeer, openbaar vervoer, fietsverkeer) primeert hier. Hun maasverkleinende functie, die ze nu nog vaak uitoefenen, is in principe niet langer gewenst. Deze wegen hebben tevens nog een verzamelende functie, en noodzakelijkerwijs, een toegang verlenende functie.

Een geselecteerde secundaire weg II van belang voor Wielsbeke is de N43, van de R8 in Kortrijk tot de N459 in Olsene. Hier primeert de verzamelfunctie op bovenlokaal niveau voor de verschillende vervoersmodi autoverkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer. Deze wegen zijn slechts in tweede instantie verbindend. Het toegang verlenen neemt hier nog meer toe dan in de categorie secundair I.

Het kanaal Roeselare-Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaternet.

Binnen de **gewenste landschappelijke structuur** staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid (zowel traditionele landschapskenmerken als kenmerken uit recente ingrepen) centraal.

In de omgeving van Wielsbeke worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten:

- de Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent;
- de Leie als structurerend lineair element;
- de open ruimteverbinding tussen Bavikhave-Ooigem naar de Gavers;
- en open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke

Dergelijke elementen en componenten kunnen meerdere landschapseenheden doorkruisen. In Wielsbeke gaat het om een **nieuw landschap** en een **stadslandschap**. Het ruimtelijk beleid voor nieuwe landschappen moet een ruimtelijk concept uitwerken waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd.

In stadslandschappen gaat de aandacht naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Structurerende elementen en componenten die deze gebieden doorkruisen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering.

Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en de herkenbaarheid van het element of component, inclusief de zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwrijpe en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren.

De visie van de provincie over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. In West-Vlaanderen worden 11 deelruimten onderscheiden: Kustruimte, Westkustruimte, Oostendse ruimte, Brugse ruimte, Oostelijke polderruimte, Westelijke polderruimte, Heuvel-Ijzerruimte, Veldruimte, Middenruimte, Leieruimte en Interfluviumruimte.

Wielsbeke is gelegen in de "Leieruimte". Deze vormt een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen (RSV).

Er wordt een beleid beoogd dat de Leie als multifunctionele drager versterkt, waarbij mogelijke lokaties voor de vestiging van watergebonden activiteiten, afgewogen tegenover de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten, optimaal worden aangewend. Wielsbeke, als specifiek economisch knooppunt, biedt extra ondersteuning voor de uitbouw van bedrijvigheid mits die gekoppeld is aan het water. Tenslotte worden groene longen in de Leieband gevrijwaard.

¹⁵ Sec.I: verbindingfunctie op bovenlokale niveau primeert; Sec.II: verzamelfunctie op bovenlokaal niveau primeert; Sec.III: verbindingfunctie van het openbaar vervoer en het fietsverkeer op het bovenlokale niveau primeert.

2.2.2 Afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem (Provinciaal)

Met de afbakening van de kleinstedelijke gebieden wordt invulling gegeven aan de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het RSV geeft de provincie de opdracht om de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden af te bakenen. Daarbij worden ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangegeven, met maatregelen en acties op de betrokken beleidsniveaus.

Binnen deze afbakeningslijn zijn de kleinstedelijke taakstellingen voor wonen en voor bedrijven te ontwikkelen, zoals bepaald door het PRS WV. Het voorstel van afbakening werd in mei 2009 afgerond en ligt voor een stuk op grondgebied Wielsbeke.

Het gaat om volgende elementen (zie figuur):

(4) Containerterminal Wielsbeke, de zone voor uitbreiding en het aangrenzende industriegebied. Het voorstel van afbakening valt samen met het gebied voor milieubelastende industrie in het gewestplan en de N382.

(5) Het open stadsrandbos ten noorden van de Leie. De afbakening valt samen met de natuur- en het bosgebied van het gewestplan.

(6) d'Hooi als specifiek bedrijventerrein voor watergebonden bedrijventerrein, afgebakend volgens het gebied voor milieubelastende industrie volgens het gewestplan.

In onderstaande paragrafen wordt dieper ingegaan op de betrokken gebieden.



Figuur 4: Afbakeningsvoorstel kleinstedelijk gebied Waregem

De ruimtelijk - economische structuur

De economische structuur van het stedelijk gebied wordt versterkt met het oog op het voeren van een stedelijk aanbodbeleid dat de endogene ontwikkeling van Waregem ondersteunt en het aantrekken van nieuwe economische ontwikkeling mogelijk maakt.

Volgende elementen staan voorop:

- Bestaande concentraties van economische activiteiten worden versterkt.
- Nieuwe terreinen voor regionale bedrijvigheid sluiten wenselijk aan op de bestaande terreinen langs het hoofdwegennet en het primaire wegennet.
- *De bestaande terreinen langs de Leie worden voorbehouden voor water(transport)gebonden bedrijvigheid. Geen bijkomende zones voor watergebonden bedrijvigheid opgenomen omwille van de keuze voor de verdere uitbouw van open-ruimtefuncties in de Leievalei.*
- De ontwikkeling van kantoren wordt voorzien in het centrum en gekoppeld aan de stationsomgeving en de R35.

Verdichting/Versterking van bestaande concentraties

Het betreft de bedrijventerreinen Flanders Fields/Brabantstraat/Vijverdam, Schoendale, d'Hooie en de containerterminal Wielsbeke.

Er gaat aandacht naar:

- Beeldkwaliteit van bedrijfsgebouwen
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein
- Optimalisering van de ontsluiting (zoveel mogelijk gericht naar de stedelijke verkeersstructuur, zodat een ontsluiting via woonstraten tot een minimum wordt beperkt)
- Optimaal benutten van het watergebonden karakter
- En een goede buffering naar de omliggende woonbebouwing

Water(transport)gebonden bedrijvigheid

De bedrijventerreinen Schoendale, d'Hooie en de containerterminal en aanpalende bedrijvigheid richten zich op watergebonden bedrijvigheid.

Uitbreiding containerterminal Wielsbeke

Het betreft de zone ten westen van de bestaande containerterminal die reeds in het gewestplan is bestemd als zone voor milieubelastende industrie. Deze zone wordt in het westen begrensd door het natuurgebied en door de omlegging van het jaagpad. Eveneens wordt de zone met bedrijvigheid ten noorden van N382 mee opgenomen omwille van zijn potentie voor watergebonden bedrijvigheid.

Uitbreiding d'Hooie Wielsbeke

Zone d'Hooie is vanuit het oogpunt van verkeersleefbaarheid van de kernen Sint-Eloois-Vijve, Zulte en Olsene niet goed ontsloten. Een verdere versterking van het regionaal bedrijventerrein gericht op de wegontsluiting is niet aangewezen. Deze zone kan enkel nog versterkt worden op voorwaarde dat de bedrijvigheid een water(transport)gebonden karakter heeft. De bestaande wegontsluiting van d'Hooie op de N43 en naar de E17 dient verbeterd te worden. Hiervoor is verder onderzoek noodzakelijk.

Het bedrijventerrein dient voldoende gebufferd te worden ten opzichte van Zulte en de oude Leievalei. Functionele en ruimtelijke verbindingen tussen de bedrijvigheid op d'Hooie en aan de overkant van de oude Leie, langs de E. Clausstraat en de Vijvestraat zijn mogelijk. Op die plaatsen kan er afgeweken worden van de buffering in functie van het aanleggen van loskades, stapelruimte, aanleggen van verbindingen (leidingen, energie, ...) op voorwaarde dat de buffering naar de omgeving (richting Zulte, richting jachthaven, richting bewoning) blijft bestaan.

Versterking Schoendale: Stedelijke loskaai met overslag (Waregem)

Er is nood aan bijkomende overslagruimte. De mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid worden optimaal benut door de ontwikkeling van nieuwe loskades langs de Leie en door een ontsluiting voor de loskades zodat ze kunnen gebruikt worden door alle bedrijven op het bedrijventerrein. De ruimte langs de Leie wordt gereserveerd voor bedrijven met een waterge-

bonden karakter. Doelstelling is om de stedelijke loskade, die nu gelegen is in het centrum van Sint-Eloois-Vijve, te herlokaliseren naar het bedrijventerrein Schoendale.

Leievallei als groene recreatieve as met een belang voor wonen en watergebonden bedrijvigheid

De Leievallei is van belang voor zijn functie op vlak van natuur, landschap, recreatie, bedrijvigheid, wonen en transport. De Leievallei moet zodanig ingericht worden dat deze functies op een voldoende kwalitatieve manier een plaats kunnen vinden. Langs de Leie worden verschillende segmenten onderscheiden.

Uitgangspunt is het vergroten van de betekenis Leie voor aanpalende functies. Van west naar oost:

1. Uitbouw van het bedrijventerrein Schoendale en de containerterminal te Wielsbeke voor watergebonden bedrijvigheid
2. Ontwikkeling van de open-ruimtecorridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve door de ontwikkeling van het stadsrandbos en de integratie van de oude Leiearm te Wielsbeke en de zandputten te Desselgem
3. Ontwikkeling gemengde woon- en werkomgeving ten oosten van de N382 en aansluitend op de bestaande bebouwing van Sint-Eloois-Vijve met ontsluiting op de N43
4. Waterfront Sint-Eloois-Vijve: omschakeling van de bedrijven langs de Leie in het centrum naar gemengde functie (wonen, KMO) en wonen (op lange termijn), het vergroten van de band tussen kern en water en het verbeteren van de band met jachthaven
5. Versterking van het bedrijventerrein d'Hooie te Wielsbeke in functie van water(transport)gebonden bedrijvigheid

Het jaagpad wordt ontwikkeld als doorgaande functionele en recreatieve route en als ontsluitingsstructuur van recreatieve elementen op stedelijk niveau (stadsrandbos, jachthaven) voor langzaam verkeer. Er wordt een verkeersluw en continu karakter (zo veel mogelijk gebundeld met de Leie) nagestreefd.



Figuur 5: Visie op de Leievallei vanuit het afbakeningsproces stedelijk gebied Waregem

Een kwalitatieve groenstructuur

Betreffende de stedelijke groenstructuur wordt een uitbreiding nagestreefd. Dit zal gebeuren door een effectieve inrichting en ontsluiting van het open stadsrandbos voor recreatief gebruik ter hoogte van de oude Leiemeanders (tevens stuk op Wielsbeke).

Het stadsrandbos wordt ontwikkeld als stedelijk groengebied en vormt een onderdeel van de Leievallei als recreatieve en ecologische as. Het is opgevat als een 'open stadsrandbos' met een recreatieve functie, naast een ecologische en agrarische functie. Binnen het gebied kunnen onder andere recreatieve verbindingen en een speelbos aangelegd worden. Voor leefbare landbouwbedrijven in het gebied worden voldoende garanties ingebouwd voor het behoud en de verdere ontwikkeling. Het stedelijk groengebied wordt voor langzaam verkeer verbonden met het jaagpad langs de Leie (als recreatieve as) en met de stedelijke woonomgeving. Ter hoogte van de Leiebocht te Sint-Baafs-Vijve kunnen er doelgericht beplantingen opgericht worden als visuele buffer ten opzichte van de bedrijvigheid langs de Leie te Sint-Eloois-Vijve in respect voor het open karakter van de Leievallei.

Windmolens

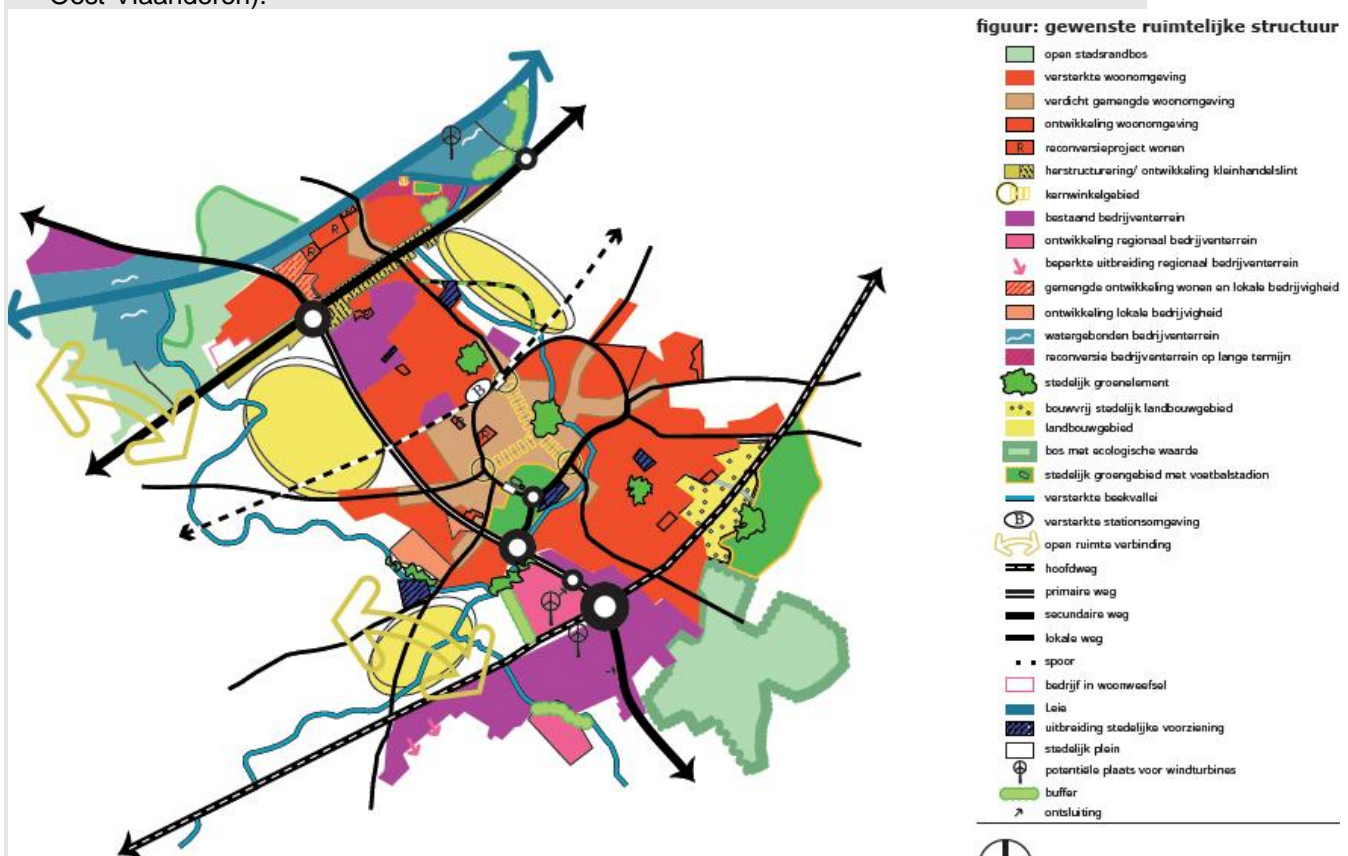
Er worden een beperkt aantal zones aangeduid voor de ontwikkeling van windmolens:

- D'Hooie komt in aanmerking voor het inplanten van windturbines.
- Vijverdam-Blauwpoort is het meest geschikt voor de inplanting van windturbines.

Maatregelen en acties

De relevante actiepunten voor Wielsbeke zijn:

- Opnemen van de bestemming open stadsrandbos binnen het ruimere gewestelijk RUP in het kader van het operationeel programma bij de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur voor de Leiestreek (Vlaams Gewest).
- Onderzoek naar een verbeterde ontsluiting voor het bedrijventerrein d'Hooie (Provincie Oost-Vlaanderen).



Figuur 6: Visie op de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Waregem

2.2.3 Open stadsrandbosproject (2002) (Vlaams en Provinciaal)

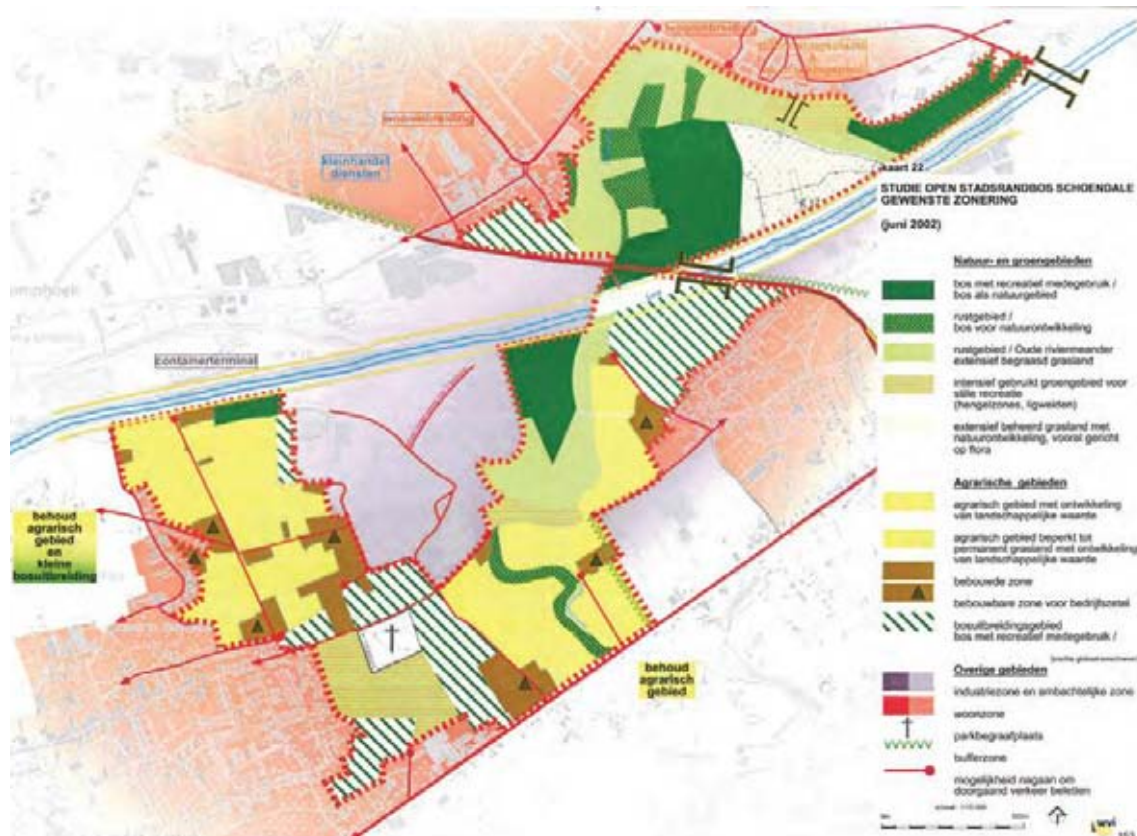
In opdracht van de Provincie West-Vlaanderen, AMINAL Bos & Groen, de stad Waregem en de gemeente Wielsbeke zijn door WVI en Leiedal de mogelijkheden verkend voor de ontwikkeling van een stadsrandbos in Waregem en Wielsbeke, langs beide zijden van de Leie.

De stad Waregem en de gemeente Wielsbeke zijn sterk verstedelijkte gemeenten. Precies in die verstedelijkte gebieden moet volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan ruimte gecreëerd worden voor groen en recreatie.

Het voorgestelde stadsrandbos omvat drie kernen:

- De Schoendalebocht in Waregem (een Leiemeander waar gehengeld wordt)
- De Leiemeander te Sint-Baafs-Vijve en
- Rond de zandwinningsputten te Desselgem

De bossen worden deels ingericht als speelbos en worden ontsloten voor zachte recreatie. In het voorstel gaat het om ongeveer 90 ha bos waarvan ongeveer de helft in Wielsbeke zou ontwikkeld worden.



Figuur 7: visie op het stadsrandbosproject (2002)

2.2.4 Visie op het specifiek economisch knooppunt Wielsbeke (provinciaal)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen selecteert Wielsbeke als economische knooppunt en bepaalt dat de provincie de regionale bedrijventerreinen afbakent in de economische knooppunten. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen moet een gedifferentieerd beleid gevoerd worden waarbij gesteld wordt dat het voorzien van een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen moet afgewogen worden op basis van een ruimtelijke visie en een gewenste ruimtelijke structuur voor het economisch knooppunt.

Voor Wielsbeke werd nog geen visie opgemaakt op de ruimtelijk-economische structuur van het specifiek economisch knooppunt.

In 2009 werd wel gestart met het uitwerken van een ruimtelijk-economische visie op alle specifiek economische knooppunten in de regio Roeselare-Tielt, waartoe Wielsbeke behoort. Het document behelst een visie voor alle SPEK's in de regio Roeselare-Tielt die als kader kan fungeren voor de ontwikkelingsperspectieven van de bestaande bovenlokale bedrijven(terreinen) en waarbij een overkoepelend locatieonderzoek kan uitgevoerd worden over de gemeenten heen.

De visievorming is nog niet rond en is momenteel ter bespreking met de gemeenten.

Visie op de economische ontwikkeling van de regio

De belangrijkste economische knooppunten zijn het regionaalstedelijk gebied Roeselare en de kleinstedelijke gebieden Torhout, Tielt en Waregem waar het grootste aanbod aan regionale bedrijventerreinen moet worden voorzien. Voor de uitbouw van grote regionale bedrijventerreinen dient er voldoende ruimte voorzien te worden in deze stedelijke gebieden.

Daarnaast kan in de specifieke economische knooppunten ruimte voorzien worden voor de verdere endogene ontwikkeling. Om een versnippering van de open ruimte tegen te gaan, worden enkel de bestaande concentraties aan regionale bedrijvigheid verder uitgebouwd.

Hierbij dient er over gewaakt dat de bijkomende regionale ontwikkelingen geen aanzuigefect induceren. Zij mogen niet concurrentieel zijn tov. de omgevende stedelijke gebieden. Daarom wordt er bij de bijkomende ontwikkeling van regionale bedrijvigheid voor de SPEK's in de regio Tielt-Roeselare gefocust op de endogene ontwikkeling (= verdere ontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid) en op clustervorming. Toeleveranciers of rechtstreeks betrokken activiteiten kunnen ruimtelijk geclusterd worden.

Selectie en afweging zoeklocaties voor een regionaal bedrijventerrein

Er wordt vastgesteld dat de door Cabus en Vanhaverbeke berekende behoefte tot 2017 al werd bestemd of gepland over de verschillende gemeenten en steden in de regio. Daarom wordt er voorgesteld om te vertrekken van de berekende behoefte tot 2022. Om aan deze behoefte op langere termijn te kunnen voldoen, wordt bijgevolg reeds onderzocht of er locaties in de specifiek economische knooppunten in aanmerking komen voor bijkomende regionale bedrijvigheid.

Bij het locatieonderzoek werden twee categorieën onderscheiden:

- Zoekzones die in aanmerking komen voor nieuwe regionale bedrijvigheid:
 - Ardoie: Motestraat
 - Wingene: Hille
 - Kortemark: Staatsbaan
- Zoekzones voorbehouden voor de aldaar gevestigde bestaande regionale bedrijvigheid de nodige ontwikkelingsperspectieven te bieden:
 - Ardoie: Rijselende
 - Hooglede: Sleihaege
 - Wielsbeke: Ooigemstraat/R. de Ghellinck/Vaartstraat

Daarnaast moet ook het bestaande aanbod aan onbenutte bedrijventerreinen verder ingezet worden (o.a. concentratie Staden, Wielsbeke).

- 2.2.5 Provinciale ruimtelijke beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineparken in West-Vlaanderen' (Dep 24/04/2008) en ontwerp beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen' (Dep 19/11/09)

Doelstelling

Deze ruimtelijke beleidsvisie is een verdere uitwerking en toepassing van het specifiek beleidskader 'windturbines' van het PRS. Het legt prioritaire zoekzones vast in functie van het nemen van planinitiatieven. Door het nemen van dergelijke planningsinitiatieven wil de provincie een aanbodbeleid voeren dat ervoor moet zorgen dat windturbines zoveel mogelijk worden gebundeld op ruimtelijk verantwoorde locaties. Op die manier wordt getracht een wildgroei van solitaire inplantingen te vermijden. Het document heeft dus tot doel om prioriteiten te bepalen omtrent het nemen van planningsinitiatieven voor grootschalige windturbineparken en deze te onderbouwen vanuit een ruimere context.

Indicatieve taakstelling voor de provincie West-Vlaanderen

Een specifieke taakstelling voor West-Vlaanderen ligt niet vast. Wel is er een Vlaamse doelstelling die voortvloeit uit het 'Kyotoprotocol' van 16 februari 2005. Het regeerakkoord en de Europese richtlijn ter bevordering van elektriciteitsproductie uit hernieuwbare energiebronnen stelt een doelstelling voorop van 6%. Dit zou neerkomen op een productie van 3500 gigawattuur (GWh) per jaar tegen 2010. Een raming heeft uitgewezen dat ongeveer 900 GWh kan bijgedragen worden door windenergie. Dit komt overeen met een bijkomend vermogen aan windturbines van 450 MW in de periode 2005-2010 in Vlaanderen¹⁶. Welk aandeel daarvan in de provincie West-Vlaanderen dient te worden gerealiseerd, is niet nader bepaald.

Er van uitgaande dat voornamelijk de provincies Antwerpen, Oost- en West-Vlaanderen windtechnisch in aanmerking komen¹⁷ wordt aangenomen dat ten minste 30% van dit vermogen zou moeten gerealiseerd worden in West-Vlaanderen. Dit komt neer op een totaal van 135 MW, wat overeenkomt met een 70-tal grote turbines met een vermogen van elk 2 MW¹⁸. In de periode tussen 2005 en 2008 werd er al voor een 20-tal van dergelijke turbines zowel een stedenbouwkundige als milieuvergunning afgeleverd. Dat maakt nog een saldo van ten minste een 50-tal turbines (totaal vermogen van ca. 100 MW) waarvoor in West-Vlaanderen op korte termijn een locatie moet worden gezocht of bekomen worden via upgrading van bestaande sites.

Ruimtelijke visie

Op basis van ruimtelijke afwegingscriteria uit het PRS-WV wordt een globaal ruimtelijk concept voorgesteld:

- In de verstedelijkte zones wordt gestreefd naar een bundeling van turbineparken.
 - De 'Kustband';
 - De 'Brugse band';
 - Het nieuwe landschap Roeselare-Tielt;
 - De 'band Ieper-Poperinge';
 - De 'Kortrijkse band'.
- Turbinevrije stroken moeten interferentie tussen de verschillende parken vermijden.
- Grotere aaneengesloten gebieden worden gevrijwaard van grootschalige initiatieven.



¹⁶ Omzendbrief

¹⁷ Windplan

¹⁸ Dit aandeel komt grosso modo overeen met een ruwe inschatting door het Vlaams Energie Agentschap dd. eind 2004.

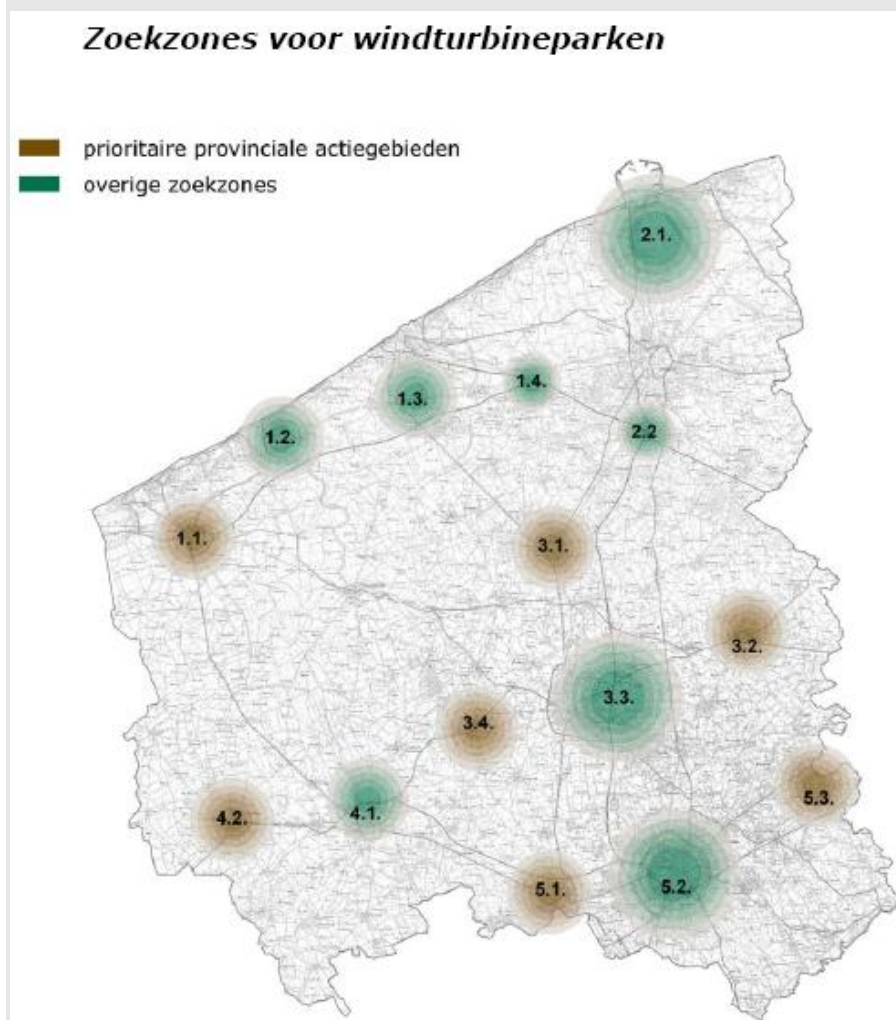
Op basis van dit concept worden prioritare zoekzones aangeduid voor windturbineparken. De omgeving van het stedelijk gebied Waregem (5.3) wordt als zoekzone aangegeven binnen de 'Kortrijkse band'. De zoekzones dienen nog verder verfijnd te worden om te komen tot concrete inplantingslocaties. Dit gebeurt aan de hand van ontwerpend onderzoek en vanuit het principe van 'landschapsopbouw' waarbij de windturbines een meerwaarde creëren in de omgeving en het landschapsbeeld versterken. Op dat moment worden ook alle milieutechnische aspecten en andere inplantingsvoorwaarden bv. vanuit de omzendbrief afgewogen.

Actieprogramma

De omgeving van Waregem wordt hierbij aangeduid als prioritair provinciaal actiegebied. Dit betekent dat de provincie verder onderzoek zal verrichten naar concrete locaties en, indien mogelijk en noodzakelijk, overgaan tot de opmaak van provinciale RUP's.

Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen (ontwerpversie dd. 19.11.2009)

De provincie is momenteel bezig met een meer gedetailleerde screening van de locaties binnen deze conceptschets op zoek naar mogelijke concrete inplantingslocaties. Daarbij wordt ingezoomd op positieve aanknopingspunten voor de inplanting van windturbines. In de ontwerpversie van deze nota is de locatie d'Hooie in Wielsbeke niet als zoekzone geselecteerd.



2.2.6 Project Canal-Link (2005)

In het kader van het Europees Interreg IIIB-project Canal-Link werd een programma opgemaakt voor samenwerking in de kanaalzone Roeselare-Leie. De Provincie West-Vlaanderen is projectleider van dit Europees project.

Het project startte met de opmaak van een gebiedsstudie. De studie was een zoektocht naar kansen en mogelijkheden voor een dynamische gebiedsgerichte werking voor het gebied gelegen aan het kanaal Roeselare-Leie, los van geïnstitutionaliseerde planningsprocessen zoals structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, streefbeeldstudies. Het was de uitdrukkelijke bedoeling om op een projectgerichte werkwijze een structurele visie op het gebied te koppelen aan concrete acties.

Binnen deze studie is geopteerd om zo concreet mogelijk aan te geven hoe in dit gebied aan de geformuleerde visie gewerkt zou kunnen worden. Conform het beeld rasterstad ontleend van het witboek stedenbeleid is er gewerkt op twee niveaus: structurele acties enerzijds, concrete projecten anderzijds.

De acties staan voor initiatieven die binnen een gebiedsgerichte werking voor de streek en met het oog op een versterking van de ruimtelijke structuur en de kwaliteit van het landschap kunnen worden opgezet. De projecten vertrekken vanuit concrete opportuniteiten of kansen om op de meest concrete wijzen aan die structurele visie bij te dragen.

De oorspronkelijke partners en de betrokken steden en gemeenten langs het Kanaal, namelijk Roeselare, Izegem, Ingelmunster, Oostrozebeke en Wielsbeke, wensten deze uitdaging effectief op te nemen en besloten om samen te werken rond een verdere samenhangende en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied rond het kanaal Roeselare-Leie.

Het is de bedoeling van het samenwerkingsverband om de visie en voorstellen uit de studie als uitgangspunt te nemen, deze op een pragmatische manier te realiseren maar toch ook de nodige flexibiliteit in te bouwen om eventuele andere opportuniteiten te verkennen. In deze context is het proces van samenwerking met voldoende betrokkenheid van de relevante actoren een evenwaardige doelstelling aan de realisatie van concrete projecten uit de studie.

Ondertussen werden reeds drie vervolprojecten opgestart, die uitwerking geven aan de gebiedsvisie: beplantingsadviezen, een workshop rond het stadspark Ingelmunster-Izegem (maart 2006) en een recreatieve studie (op dit moment lopende).

In het kader van deze recreatieve studie is de gemeente in samenspraak met W&Z en de provincie binnen haar grenzen op zoek naar een geschikte aanmeerplaats voor pleziervaart. Daarbij zijn twee voorstellen weerhouden als (meest) geschikt:

- nabestemming bestaande site Unilin Ooigem
- inrichting omgeving jachthaven beneden aan de drietrapsluis te Ooigem.

Het College verkiest daarbij de inrichting van de omgeving van de jachthaven. De provincie is momenteel bezig dit voorstel uit te werken.

Doel is om vlottende steigers aan te leggen en eventueel een clublokaal aansluitend te bouwen.

2.3 Plannen en beleid op gemeentelijk niveau

2.3.1 Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA)

In toepassing van het decreet van 18/05/1999¹⁹, komen bijzondere plannen van aanleg, goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van de gewestplannen²⁰ te vervallen, tenzij zij op vraag van de gemeente in het plannenregister worden opgenomen.

Bpa's, goedgekeurd na 17/12/79, blijven van kracht en worden automatisch in het plannenregister opgenomen²¹. In het kader van deze regelgeving, is op vraag van de gemeente en na beraadslaging/beslissing door de Vlaamse Regering (Besluit 16/03/2001) beslist om volgende bpa's respectievelijk op te nemen en te laten vallen.

BPA's (gedeeltelijk) opgenomen in het plannenregister:	
Naam BPA	goedkeuring
<ul style="list-style-type: none"> - Bpa Marktplaats - Bpa Schaapdreef, nl. de niet-gewijzigde delen; behoudens het gedeelte hiervan dat onder toepassing van het Arrest Steeno valt, namelijk vanaf 50 m ten opzichte van de rand van de weg achter de woningen aan de noordkant van de Schaapdreef 	<ul style="list-style-type: none"> - KB 20/05/1957 - KB 17/04/1952; vóór het gewestplan laatst gewijzigd bij KB van 26/04/1977 en na het gewestplan bij MB van 06/04/1999

BPA's die vervallen	
Naam BPA	goedkeuring
<ul style="list-style-type: none"> - Apa Wielsbeke - Apa Ooigem - Bpa Marktplaats en omgeving - Bpa Molendreef, behoudens het gedeelte dat werd gewijzigd bij MB van 15/07/1997 - Bpa Loverhoek - Bpa Oud Centrum; met name de delen die uitgesloten werden in de wijziging goedgekeurd bij MB van 22/06/1994 en die niet in strijd zijn met het gewestplan 	<ul style="list-style-type: none"> - KB 19/09/1951 - KB 05/12/1960 - KB 22/02/1949; laatst gewijzigd bij KB 12/04/1971 - KB 12/02/1952; laatst (grotendeels) gewijzigd voor het gewestplan bij KB 26/04/1977 en na het gewestplan gedeeltelijk bij MB van 15/07/1997 - KB 18/12/1975 - KB 31/01/1952, gewijzigd bij MB van 22/06/1994

BPA's van na het gewestplan die automatisch blijven	
Naam BPA	Goedkeuring
<ul style="list-style-type: none"> - Bpa Het Kasteel - Bpa Industriegebied - Vaartstraat - Bpa Plaats - Bpa Wakkensteenweg - Bpa Vlasstraat - Ambachtelijke zone - Bpa Heirweg - Driekoningenstraat - Bpa Cartonstraat - Bpa d'Hooie - inrichtingsplan - Bpa Guido Gezellestraat - Bpa Guido Gezellestraat uitbreiding - Bpa Nieuwstraat - Bpa Wielsbeeksestraat - Bpa Oostrozebekestraat - Fabiolalaan - Bpa Schaapdreef - Bpa Oud Centrum - Bpa Molendreef 	<ul style="list-style-type: none"> - MB 18/06/1989 - MB 24/09/1998 - MB 03/11/1982 - MB 29/11/1985 - MB 23/12/1987 - MB 10/09/1996 - MB 07/05/1996 - MB 04/05/1999 - MB 22/02/1993 - MB 29/06/1993 - MB 22/09/1982; gedeeltelijk herzien bij MB 30/12/1991 en MB 03/05/1996 - MB 01/09/1987 - MB 28/01/1988 - MB 06/04/1999 - MB 22/06/1994 - MB 15/07/1997

¹⁹ Gewijzigd bij decreten van 22/09/1999, 22/12/1999 en 26/04/2000.

²⁰ Gewestplan Roeselare-Tielt, KB van 17/12/1979 en gedeeltelijk gewijzigd bij Besluit Vlaamse Regering 15/12/1998.

²¹ Tenzij het gebied opnieuw onderwerp uitmaakte van de gewestplanwijziging dd. 15/12/1998.

Deelgemeente Wielsbeke

BPA Oud Centrum

Het bpa werd reeds goedgekeurd bij KB van 31-01-1952, geheel in herziening gesteld en goedgekeurd bij MB van 22 juni 1994. Deze laatste goedkeuring werd recent in herziening gesteld omdat de aanleg van de N382 de noodzakelijke parkeerruimte voor het bedrijf Unilin Decor elimineert. Het in herziening gestelde gebied wordt begrensd door de weginfrastructuur N382, de Stationstraat, de 13de Liniestraat en het Leiekanaal. Het ligt volgens het gewestplan gedeeltelijk in woongebied, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en parkgebied. Het oorspronkelijke bpa 'Oud Centrum' grenst in het noorden aan het bpa 'Het Kasteel'. De delen van dit bpa die niet in de wijziging (MB 22/06/1994) werden opgenomen, worden niet opgenomen in het plannenregister en vervallen dus.

BPA Het Kasteel

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 18-06-1989. Het gebied wordt begrensd door de Rijksweg, de Wandellaan en de Waterstraat-Heirweg. Het ligt volgens het gewestplan gedeeltelijk in woongebied, woonuitbreidingsgebied, gebied voor dagrecreatie en parkgebied. Het gaat om een zone voor residentiële bebouwing deels gerealiseerd op privé-initiatief, deels door de WIH.

~~BPA Industriegebied Vaartstraat (Dit BPA werd overruled door de recente gewestplanwijziging)~~

~~Het bpa is (na volledige in herzieningstelling) goedgekeurd bij MB van 24-09-1998. Het gebied situeert zich op de oostelijke oever van het Kanaal Roeselare-Leie. Op het gewestplan is het gebied ingekleurd als regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter. Het gaat in het noorden om een industriegebied, gerealiseerd door de privé, in het zuiden betreft het een KMO-zone gerealiseerd door de WIER. Er bestaat wel een inrichtingsplan.~~

Deelgemeente St.-Baafs-Vijve

BPA Plaats

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 03-11-1982. Het gebied wordt begrensd door de Vlasstraat, de Rijksweg en de Leiestraat. Het ligt volgens het gewestplan in woongebied en parkgebied (meest zuidelijk gelegen deel). Het omvat een zone voor woningbouw. Intussen is dit BPA in herziening gesteld op basis van projectgericht stedenbouwkundig onderzoek gericht op de inrichting van de publieke ruimte en de uitbouw van een polyvalente zaal.

BPA Wakkensteenweg

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 29-11-1985. Het gebied situeert zich ten westen van de Wakkensesteenweg en ten noorden van de Roterijstraat. Volgens het gewestplan ligt het gebied in industriegebied. Het gaat om een uitbreiding van industrie ten voordele van NV Balta.

BPA Vlasstraat-Ambachtelijke Zone

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 23-12-1987. Het gebied situeert zich ten zuiden van de Vlasstraat. Het ligt volgens het gewestplan in reservegebied voor woonwijken, een klein stukje in het noordoosten is woongebied op het gewestplan. Het gaat om een KMO-zone op privé-initiatief.

BPA Heirweg-Driekoningenstraat

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 10-09-1996. Het gebied ligt ter hoogte van de bebouwingenclave Driekoningen en wordt doorsneden door de Heirweg. Op het gewestplan wordt het gebied deels ingenomen door agrarisch gebied, deels door landelijk woongebied en deels door gebied voor ambtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen. Het gaat om een zone voor uitbreiding van de aldaar reeds gevestigde ambachtelijke bedrijven.

BPA Cartonstraat

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 07-05-1996. In het zuiden grenst het gebied aan de Rijksweg en de Cartonstraat. Het betreft een zone voor uitbreiding van het bestaande aldaar gevestigd bedrijf en voor het bouwen van een schoolcomplex. De bestemming op het gewestplan is agrarisch gebied en een klein stukje ambachtelijke zone.

~~BPA d'Hooie (Dit BPA werd overruled door de recente gewestplanwijziging)~~

~~Het bpa is goedgekeurd bij MB van 04-05-1999. Het gebied is omsloten door het Leiekanaal en een oude Leiearm (d'Hooie). De bestemming op het gewestplan is watergebonden industriegebied. Het bpa is grotendeels opgemaakt voor het bedrijf NV Interlin en voor aanleunende bedrijven die langs de Oude Leie niet kunnen uitbreiden. Er bestaat wel een inrichtingsplan.~~

Deelgemeente Ooigem

BPA Marktplaats

Het bpa is na volledige herziening goedgekeurd bij KB van 20-05-1957. Het gebied omvat een zone voor woonbebouwing (afwerking van de bestaande toestand) en de inrichting van het openbaar domein rond de kerk en het gemeentehuis. Het bpa wordt behouden, omwille van de kwetsbaarheid van het gebied en de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de centrumzone. Het vastleggen van de opties en de gewenste ontwikkelingen binnen deze zone, wenst de gemeente vast te leggen in een latere herziening.

BPA Schaapdreef

Het gebied wordt begrensd door de gesloten bebouwing van de Oostrozebeeksestraat, de Wielsbeeksestraat, de Schaapdreef en door het kanaal Roeselare-Leie. Het bpa werd reeds goedgekeurd bij KB van 17-04-1952, gewijzigd bij KB 26-04-1977 en vervolgens verschillende keren gedeeltelijk in herziening gesteld (MB 05-03-1992 en MB op 06-04-1999). Met de laatste gedeeltelijke inherzieningstelling, werd de mogelijkheid tot het bouwen van woningen reëel, namelijk invulling van het woonuitbreidingsgebied voor woningen gerealiseerd door de private sector (deels open en halfopen bebouwing deels aaneengesloten bebouwing) en deels een afwerking van de randzones voor bestaande ambachtelijke activiteiten en KMO's, met zo mogelijk een beperkte mogelijkheid tot uitbreiding van bestaande ambachtelijke bedrijven. De bestemmingen op het gewestplan zijn woonuitbreidingsgebied en woongebied. De na het gewestplan niet-herziene gedeelten worden behouden omwille van de specifieke bestemming als ambachtelijke zone, waardoor strengere voorschriften voor het bestaande bedrijf palend aan de woonomgeving worden opgelegd. Het gedeelte dat onder het Arrest Steeno valt wordt hiervan uitgesloten.

BPA Molendreef

Het oorspronkelijk gebied wordt begrensd door de 1ste Linie Regimentstraat, de Desselgemstraat en de Bavikhovestraat en omvat verder de Molendreef en Mgr. Debranderestraat. Het ligt volgens het gewestplan integraal in woongebied.

Een gedeeltelijke herziening is goedgekeurd bij MB van 15-07-1997. Het betrof een omschakeling van het gemeenschapshuis van de zusters naar woongebouw voor meergezinswoningen voor sociale huisvesting. Enkel dit herziene gedeelte wordt opgenomen in het plannenregister, het overige gedeelte vervalt.

BPA Guido Gezellestraat

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 22-02-1993 en kende enkele maanden later een uitbreiding (zie bpa uitbreiding G.Gezellestraat). Het gebied situeert zich zowel ten oosten als ten westen van de G. Gezellestraat. Het gaat om een zone voor woningbouw gerealiseerd door de privé en de WIH en om een ambachtelijke zone voor Unilin. Ondertussen is dit bpa gedeeltelijk in herziening gesteld (zone ten noorden van de bestaande sporthal) omwille van de nood aan een nieuw ontmoetingscentrum en het bouwrijp maken van gronden. Het streven naar een ruimtelijke meerwaarde binnen deze herziening veronderstelt dat het ontmoetingscentrum en de woongelegenheden niet als gescheiden grootheden worden behandeld maar een geïntegreerd en samenhangend geheel vormen.

BPA Guido Gezellestraat uitbreiding

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 29-06-1993. Het gaat om een uitbreiding van het bpa Guido Gezellestraat. Het is opgemaakt ten behoeve van het realiseren van een sociale verkaveling.

BPA Nieuwstraat

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 22-09-1982, gedeeltelijke herzien bij MB van 30-12-1991. Een tweede gedeeltelijke herziening werd goedgekeurd bij MB van 03-05-1996 en dit voor het vlasverwerkend bedrijf NV Linotops. Het bpa wordt begrensd door de Bavikhoofsestraat, de G. Gezellestraat, de K.C. Vinckestraat en de Oostrozebeeksestraat. Het gaat over een zone voor residentiële, open woonbebouwing. Centraal bevinden zich enkele zones voor ambtelijke bedrijven.

BPA Wielsbeeksestraat

Het bpa is goedgekeurd bij KB van 23-11-1978 en in herziening goedgekeurd bij MB van 01-09-1987. Het gebied wordt begrensd door de Leiearm van Ooigem-Desselgem en door de Wielsbekestraat en Desselgemsestraat. Met de wijziging werd de eerder geplande parkeerplaats geschrapt. Het gaat nu enerzijds om een parkgebied, anderzijds om een afwerking van

de woonbebouwing (privaat) langs de Wielsbekestraat. De bestemming op het gewestplan is woongebied en parkgebied.

BPA Oostrozebeeksestraat-Fabiolalaan

Het bpa is goedgekeurd bij MB van 28-01-1988. Het gebied situeert zich ten noorden van de kern van Ooigem, tussen de Fabiolalaan en de Oostrozebeeksestraat. Het ligt volgens het gewestplan voor het overgrote deel in agrarisch gebied, de noordelijke en oostelijke rand behoren resp. tot landelijk woongebied en woongebied. Het betreft een uitbreiding van bestaande KMO's en een afwerking van bestaande bebouwing.

Gepland bpa: bBPA Den Meynaert

Het RUP is goedgekeurd bij BD 17-02-2005. Om het aanbod aan woningen voor de derde leeftijd te verhogen (zie programmatisch luik wonen en richtinggevend gedeelte, gewenste woon- en leefstructuur), wil wenste de gemeente een aanbod te realiseren aansluitend op de 4 reeds bestaande bejaardenwoningen langsheen de Heirweg. Hiervoor wordt nog vóór de goedkeuring van het grs gestart met de opmaak van een bpa "Den Meynaert", rond het Rustoord Ter Lembeek (OCMW woningen voor bejaarden in agrarisch gebied). Het is de bedoeling dat deze servicewoningen komen te liggen in een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen'. De dienstverlening naar bejaarden toe wordt zo extra benadrukt. De woningen zouden enkel verhuurd worden, waarbij prioriteit uitgaat naar de meest hulpbehoevende bejaarden. Door aan de woningen niet de bestemming 'woongebied' te geven maar wel 'gemeenschapsvoorzieningen', wordt vermeden dat hier later een meerwaarde kan gerealiseerd worden.

2.3.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

In uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2002) zijn reeds meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt.

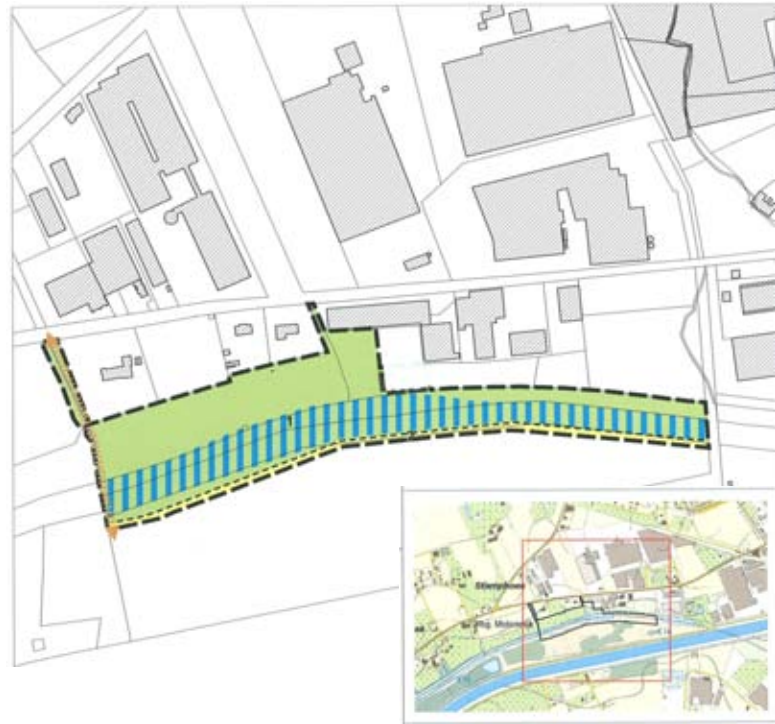
RUP's in uitvoering van het GRS	
Naam RUP	goedkeuring
- RUP Plaats	- BD 17/02/2005
- RUP Den Meynaert	- BD 17/02/2005
- RUP Het Kasteel	- BD 15/06/2006
- RUP Heirweg – Driekoningenstraat	- BD 30/08/2007
- RUP Leieland	- Dep 17/03/2011
- RUP Kanaalzone West	- BD 30/08/2009
- RUP 1 Oude Leiearm Stamphoek	- BD 21/01/2010
- RUP Lobeekstraat	- in opmaak
- RUP Kraaienhof	- in opmaak
- RUP Den Aert	- in opmaak
- RUP Venster op de Leie deel 2	- in opmaak
- RUP Ooigem Zuid	- in opmaak

Venster op de Leie: RUP 1 Oude Leiearm Stamphoek

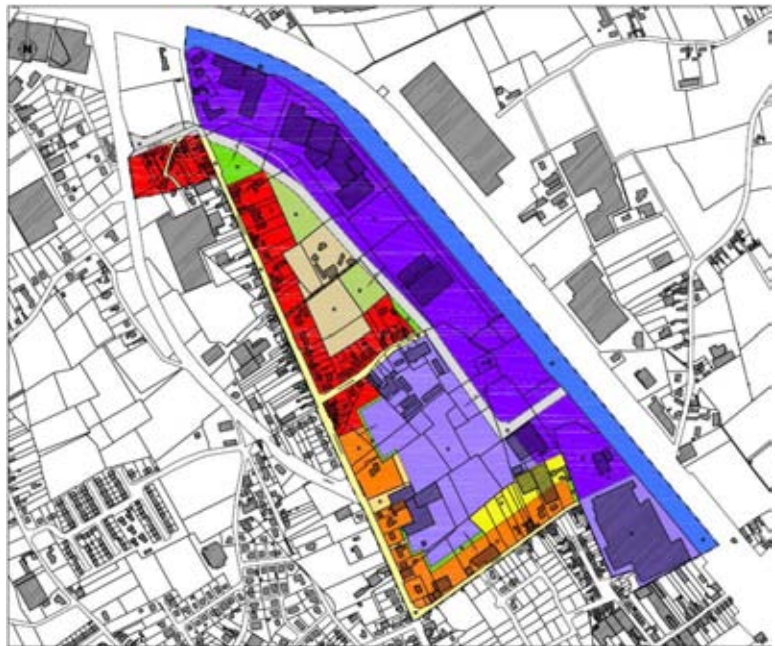
Het geheel heeft de bedoeling om de natuurwaarden die momenteel aanwezig zijn in het gebied te beschermen en een verbinding te maken met een deel van de oude meander.

RUP 1 Oude Leiearm Stamphoek (Dep 21/01/2010), is een deelRUP van het venster op de Leie. Het omvat een strook achter de woningcluster, gelegen langs de Ooigemstraat en een deel van de oude Leiemeander tussen het natuurgebied en de toegangsweg naar de containerterminal.

Door de nabijheid van de woningen, de eerder beperkte bereikbaarheid, de aanwezigheid van verschillende waterpartijen en een fietspad, is het gebied niet erg geschikt voor de inplanting van industrie. Een stuk van het industriegebied werd via het RUP omgezet naar natuurgebied. Door de inrichting van het gebied als natuurgebied kan een buffer gecreëerd worden tussen het open agrarisch gebied en het industrieel weefsel. Het gebied kan ook ingeschakeld worden in het recreatief netwerk langs de Leie door het uitwerken van een fijnmazig systeem van wandel- en fietspaden.



RUP Kanaalzone West
 Met het RUP 'Kanaalzone West' (BD 30 juli 2009) heeft de gemeente een optimalisatie van het bedrijventerrein doorgevoerd met het doel de relatie tussen wonen en bedrijvigheid te verbeteren door een ontsluiting te voorzien voor de bedrijven langs het kanaal met daaraan gekoppeld een efficiënt gebruik van een aantal restgronden.

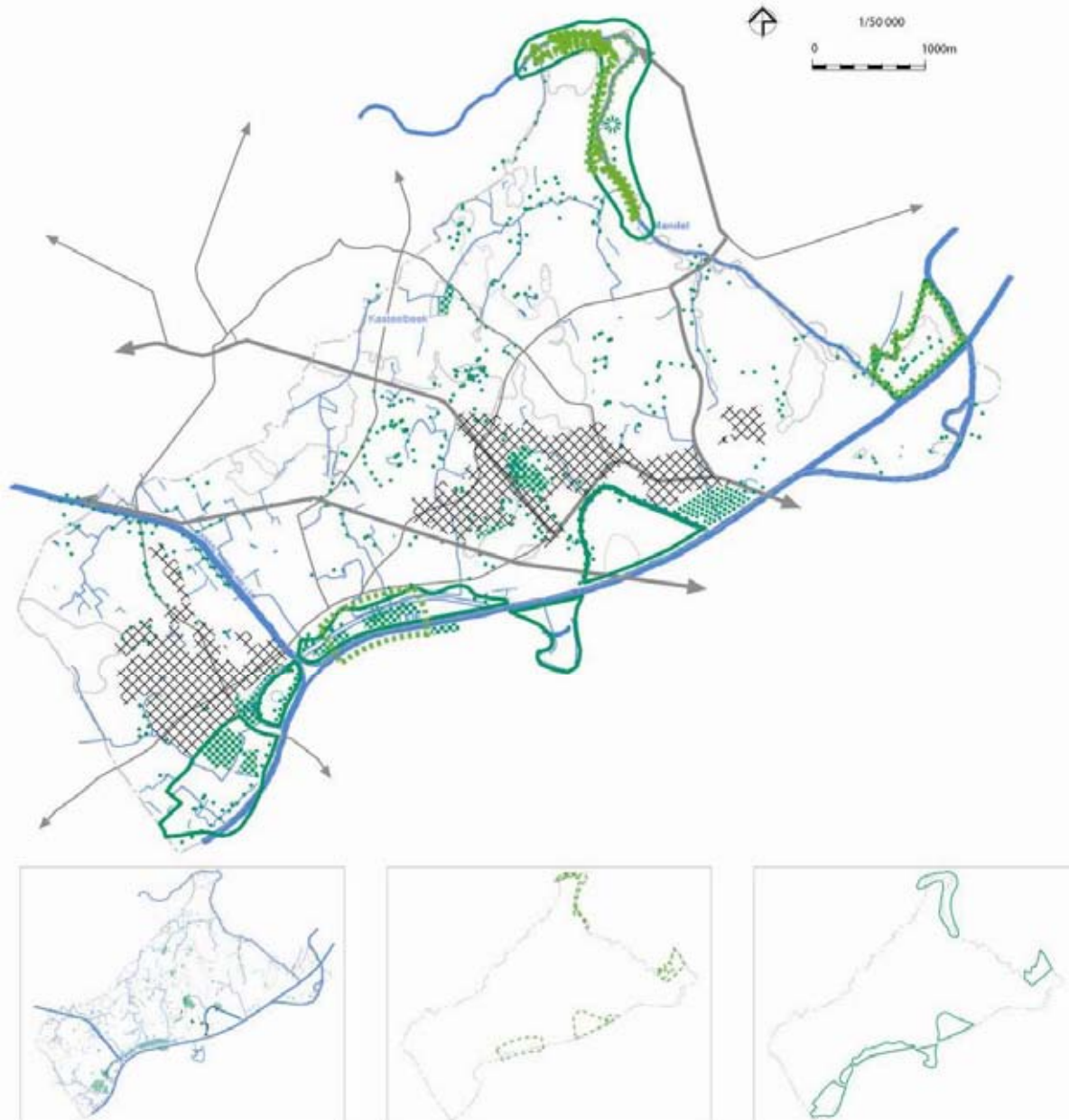


GRS WIELSBEKE
 INFORMATIEF GEDEELTE
 Planningscontext: Sectorale plannen

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke
 Opdrachthouder **wvi**
 Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
 Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49

Kaart: Actieplannen GNOP

Datum September 2000



- Legende
- relief
 - waterloop
 - groen
 - bebouwingsconcentraties
 - actieplan
 - biologisch waardevol gebied

2.4 Sectorale plannen

2.4.1 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) werd goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad van 27-02-1997. Het GNOP bestaat uit de onderdelen inventarisatie en actieprogramma. Het actieprogramma is bindend voor het beleid. Delen van de inventarisatie komen aan bod bij deel programmatische context, natuur.

Actieprogramma

Voor verschillende gebieden is in het kader van het GNOP een actieplan opgesteld. Het gaat met name om de Leievallei, de Mandelvallei en de Drogenbroodhoek.

In de zitting van het College van Burgemeester en Schepenen van 12-03-1996 werd beslist volgende prioriteit te leggen bij de realisaties van de gebiedsgerichte acties:

1. Het **actieplan Leievallei** met als doel 'de ontwikkeling van levensgemeenschappen gebonden aan de middenloop van riviervalleigebieden door verbetering van de levenskansen en migratie van water- en valleigebonden organismen'. Men streeft naar natuurvriendelijke aanleg en beheer van de oevers en de bermen industriegebieden e Leievallei. Meer bepaald gaat het om het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, met name plasbermen met vooroeververdedigingen, natuurtechnisch maaibeheer en spontane ontwikkeling of aanleg van struwelen of houtkanten.
2. Het **actieplan Mandelvallei** met als doel 'de ontwikkeling van levensgemeenschappen gebonden aan laaglandbeek-valleien door verbetering van de levenskansen en migratie van water- en valleigebonden mechanismen'. Het actieplan stelt maatregelen voor tot verbeteren van het beekecosysteem en van het natuurlijk functioneren van de Mandelbeek. Hiertoe dient in de eerste plaats de uitgangssituatie te worden verbeterd (minder lozingen, oeververstevingen, onderhoudswerken, habitatverbeterende maatregelen, beheersen van omgevend landgebruik, ...).

Een derde **actieplan**, "**Drogenbroodhoek**" werd in dezelfde zitting uitgesteld. Het had als doel 'het landschap in het hoger gelegen gebied tussen de vallei van de Sint-Baafs-Vijvebeek en de Mandelvallei te herstellen'.

2.4.2 Mobiliteitsplan

In 1991 liet het gemeentebestuur van Wielsbeke een verkeersstudie opmaken. Zowel te Ooigem, te St. Baafs-Vijve als te Wielsbeke zelf werd het woon-werkverkeer, het vrachtverkeer, het schoolverkeer, het fietsverkeer, het openbaar vervoer als het parkeren doorgelicht bij middel van bestaande informatie, statistieken, tellingen, enquêtes bij bedrijven en inwoners en veldonderzoek.

Deze informatie werd in 1992 aangewend bij het opmaken van het eerste GRS. Het was de bedoeling dat de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven het beoogde verkeersveiligheids- en verkeers-leefbaarheidsbeleid mede ondersteunen.

Naar aanleiding van de afsluiting van een mobiliteitsconvenant is de gemeente later gestart met de opmaak van een mobiliteitsplan. De opmaak van een mobiliteitsplan omvat drie fasen: de oriëntatiefase, de fase van opbouw van het plan en de beleidsfase.

De oriëntatiefase van het mobiliteitsplan werd goedgekeurd door de provinciale auditcommissie op 17 november 1997.

Binnen de tweede fase (opbouw van het plan) werden een aantal scenario's voor de gemeente uitgewerkt. De verschillende scenario's worden onderbouwd door de volgende criteria:

- Verdere uitbouw van de deelgemeenten tot complementaire deelcentra;
- Behouden van de ruimtelijke dragers van het buitengebied van Wielsbeke (delen van de Mandelvallei en de oude Leiemeanders);
- Verbeteren van de kwaliteit van het openbaar domein in de verblijfs- en centrumgebieden;
- Een maximale afstemming van de ontsluiting van de bedrijventerreinen op de N382;
- Verhogen aandeel openbaar vervoer in de mobiliteit;
- Beheersing van het doorgaand verkeer;
- Verbeteren van de veiligheid voor voetgangers en fietsers;
- Ondersteunen van het gevoerde mobiliteitsbeleid – handhaving.

Vooreerst werd een trendscenario opgesteld, dat voor de gemeente Wielsbeke bestaat uit 3 subscenario's en dat uiteindelijk als referentiescenario kan dienen om andere, meer duurzame scenario's aan te toetsen. De wijze van doortrekking van de N382 bepaalt het subscenario. Vervolgens werd een trendbreukscenario opgesteld, waarin een alternatief beleid wordt gevoerd, gericht op een duurzame mobiliteit. De uitgangspunten en doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn hierbij richtinggevend. Aandachtspunten in dit scenario zijn de concentratie van activiteiten, de categorisering van het hogere en het lokale wegennet en de optimalisering en uitbreiding van de alternatieve vervoerswijzen.

Op basis van de evaluatie van alle voorgestelde scenario's enerzijds en de besprekingen met de gemeentelijke begeleidingscommissie anderzijds, werd een voorkeursscenario geformuleerd. In dit scenario vond een benadering plaats die uitvoerbaar is binnen tien jaar, met opties op termijn verder dan tien jaar, waarvoor een voldoende groot draagvlak is. In dit voorkeursscenario werd tevens rekening gehouden met recent genomen beleidsbeslissingen en plannen.

Het voorkeursscenario wordt gekenmerkt door volgende ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen:

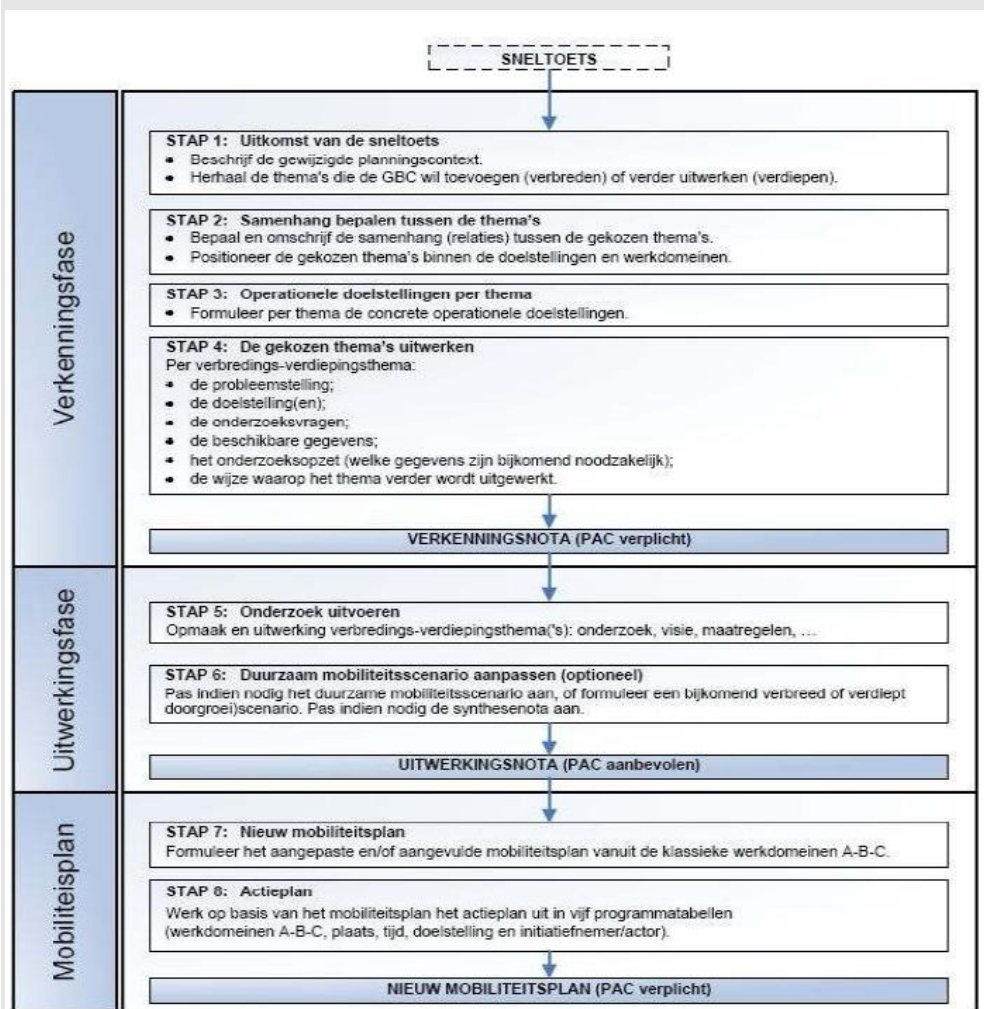
- Ordening tot gehelen van de bestaande versnipperde structuur;
- Behoud van de economische bedrijvigheid met respect voor de omgeving;
- Uitbouw van en differentiatie in de bedrijvigheid (ook tertiaire sector);
- Verdere versnippering van en druk op de open ruimte inperken.
- Categorisering en alternatieve vervoerswijzen

Het voorkeursscenario gaat volledig uit van een doortrekking van de N382 tot de Gentstraat in Ingelmunster. Een groot deel van de maatregelen die in dit scenario worden genomen zijn gereleerd aan deze ingreep.

De doortrekking van de N382 is op grondgebied Wielsbeke ondertussen afgerond. Het verder trekken van de N382 naar de Gentstraat in Ingelmunster is nog niet uitgevoerd.

Door het operationeel worden van de N382, is de verkeersdruk op de N357 en de N327 door vrachtverkeer verminderd. De dorpskernen worden hierdoor ontlast. Dit betekent dat nieuwe potenties zich aanbieden voor de kernen. Deze kunnen voorwerp zijn van een herinrichting waarbij de oversteekbaarheid verhoogd wordt zodat de dorpscentra terug hun functie als verblijfsgebied kunnen opnemen en de aantrekkingskracht voor kleine handelaars terug toeneemt.

Het gebruik van het wegennet gebeurt op een andere manier dan voor de aanleg van de N382. Door de gewijzigde situatie is de gemeente gestart met de herziening van het mobiliteitsplan. Het mobiliteitsplan van Wielsbeke werd conform verklaard op 6 september 2001. De milieu-overeenkomst met thema mobiliteit dateert van 2008. Momenteel is de gemeente bezig met de herziening van het mobiliteitsplan. De herziening van het mobiliteitsplan volgt spoor 2: verbreden en verdiepen. De herziening van het mobiliteitsplan is nog niet afgerond.



Figuur 8: stappenplan herziening mobiliteitsplan (bron: mobiliteitsplan Wielsbeke uitwerkingsnota, november 2010)

Het rapport stelt een bijsturing van de categorisering van het wegennet voor ten opzichte van wat in het huidige structuurplan (2002) is aangegeven. Daarbij is een belangrijke doelstelling om de vrachtverkeersstromen te richten op de gewenste routes. De verkeersveiligheid in de verblijfsgebieden zal ondersteund worden met een aangepast snelheidsregime. De verkeersleefbaarheid zal verbeterd worden door zone 30 af te bakenen in de verblijfsgebieden.

In het informatief gedeelte worden onder meer volgende knelpunten, kansen en doelstellingen aangehaald:

- In de huidige situatie met de niet volledig afgewerkte N382 (enkel tot in Ingelmunster) rijden nog teveel vrachtwagens doorheen Wielsbeke. De verkeersdruk in het centrum van Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve moet nog verminderd worden.
- Een goede aansluiting van de N382 op de Verbindingsstraat-Fabiolalaan en de Zwaantjeshoek ontbreekt.
- Afstemmen ruimtelijke ontwikkelingen op gebruik verkeersnetwerken en de bereikbaarheid van het hoofdwegennet. Bijkomende woongelegenheden moeten geconcentreerd worden in de kernen, met prioriteit voor de kern van Wielsbeke zelf.
- De kwaliteit van het openbaar domein moet opgewaardeerd worden.
- Betere afstemming van het gebruik op de categorisering van de wegen, conditioneren van het vrachtverkeer op de gewenste routes.
- Optimalisatie aanbod openbaar vervoer en doorstroming van het openbaar vervoer doorheen de centra en langs de belangrijkste structuurwegen,
- Onderlinge afstemming van de verschillende netwerken voetgangers en fietsers, veilige schoolroutes.
- Verhogen van de verkeersveiligheid- en leefbaarheid.

In het richtinggevend gedeelte wordt een nieuwe categorisering van de wegen uitgewerkt, en worden de netwerken per modus bijgesteld.

2.4.3 Masterplan Hernieuwenburg (gemeentelijk)

Voor de site Hernieuwenburg heeft de gemeente een visie opgebouwd omtrent de toekomstige evolutie van de site. De visie is ontstaan naar aanleiding van een studie, opgemaakt door Buro Il in opdracht van de WVI. Deze studie kaderde binnen het aanbod van de Regio-Enveloppe. De bedoeling is een herschikking en groepering van de openbare diensten.

De speerpunten zijn:

1. De uitbreiding en aanpassing van het gemeentehuis voor diverse gemeentelijke administraties
2. De bouw en herlocalisatie van de hoofdbibliotheek naar deze site
3. Herbekijken van de locatie van de technische dienst, de sporthal, cultureel centrum, jeugdhuis, tennispleinen en zwembad
4. Een goede verbinding met de site van het OCMW, speelplein en de sportvelden in combinatie met de verdere parkuitbouw.
5. Een stimulering van jeugdverblijftoerisme
6. Herziening van de mobiliteit in kader van veiligheid en toegankelijkheid

De site is historisch belangrijk en diverse gebouwen zijn opgenomen in de lijst van monumenten of in de inventaris onroerend erfgoed. De uitbouw van de site zal dan ook in overleg dienen te gebeuren met de cel Onroerend Erfgoed. Hierbij wordt dan ook een schema voorgesteld waarin de gemeente haar visie over de verdere uitbouw voorstelt.

1. Uitbreiding gemeentelijke administratie: er wordt geopteerd voor een variabele situering, zowel achteraan als aan de zijkant is er mogelijkheid tot uitbreiding, met voorkeur aan de zijkant, omwille van een duidelijke toegankelijkheid.

2. Het sociaal huis, de hoofdbibliotheek en de wijkpolitiedienst worden eveneens gepland op de site. Hun inplanting hangt grotendeels af van de mogelijkheid tot uitbreiding van het gemeentehuis. De inplanting wordt voorzien binnen de twee bouwblokken. Voor bestaande gebouwen binnen de bouwblokken wordt een aangepaste bestemming gezocht.

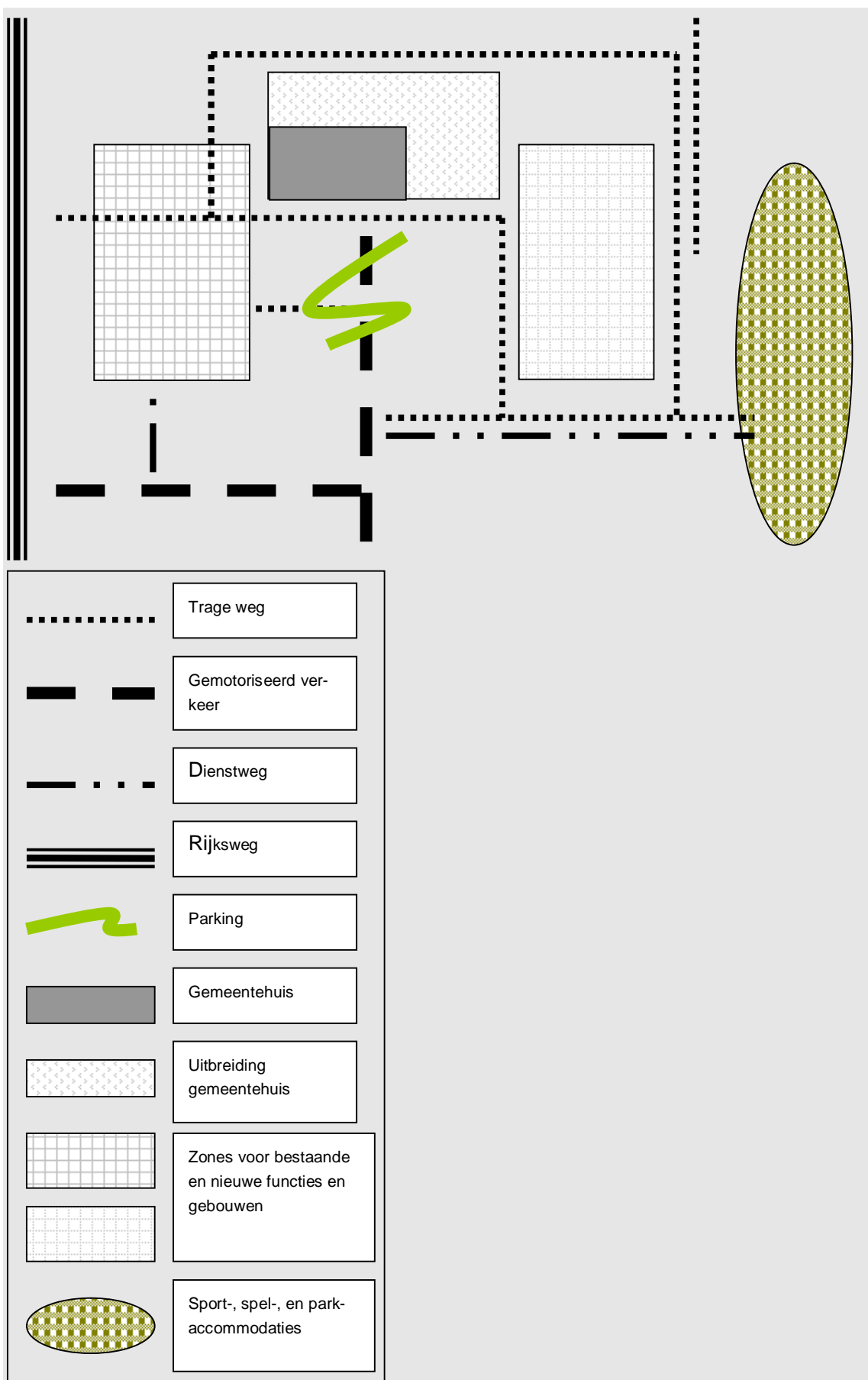
3. De mogelijkheid wordt onderzocht om de sporthal, de technische dienst en de tennisterreinen onder te brengen op de site Lobeek, waarvoor een RUP in opmaak is.

4. Binnen de zone voor sportterreinen, speelplein, jeugdverenigingsgebouw 't Ravotterke en bijhorende parking moet het mogelijk zijn om aanpassingen en uitbreidingen te doen. Bovendien dient de aansluiting met de site geoptimaliseerd worden door interne verbindingen.

5. Het jeugdverblijf Vogelsang werd recent vernieuwd. Om het gebruik verder te stimuleren moeten binnen de zones voor uitbreiding en parkzone ontwikkelingen mogelijk zijn.

6. De mobiliteit binnen de zone dient voorzien te worden in het kader van de veiligheid en de toegankelijkheid. De visie hierover stelt dat: de toegang voor gemotoriseerd verkeer beperkt wordt tot de Kasteeldreef en de zijingang van de Kasteeldreef, de weg doorgetrokken wordt tot voor het gemeentehuis waar parkeergelegenheid wordt aangelegd binnen een groen kader en dat voor fietsers en voetgangers een toegang georganiseerd wordt langs Vogelsang, waardoor ook hier een veilige omgeving kan ontwikkeld.

Dit betekent dat de technische dienst met loods alsook de tennisvelden en de sporthal moeten geherlokaliseerd worden. De gemeente denkt hiervoor aan de site Lobeek (zie verder).



Figuur 9: masterplan Hernieuwenburg

2.4.4 Sint-Baafs-Vijve: studie rond opwaardering dorpskern en landschap (gemeentelijk)

De gemeente Wielsbeke werkt aan een visie voor de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve. Deze studie wordt uitgevoerd door Denis Dujardin in samenwerking met Grontmij en Studieburo Demey. De visie focust op de opwaardering van de dorpskern in relatie tot het omliggende landschap. Hierbij is de visuele relatie met de overkant van de Leie (bedrijventerrein in Sint-Eloois-Vijve) een belangrijk aandachtspunt.

Hierbij is volgende strategie geformuleerd:

- Herwaardering dorpskern, met articulatie van identiteitsversterkende componenten (unieke ligging aan de Oude Leie)
- Versterken relatie Landschap - Dorp met opwaardering van het landschap door specifieke "horizonbehandeling" (Oude Leie-Meersen-landschap)
- Ondersteunen evenementiële specificiteiten van het dorp (Kerk, Demedts-huis (binnen- buiten), Den Aert, Hondenzwemming)
- Verkeerluw maken centrumgebied
- Fietsverbinding optimaliseren met het speelbos (en aansluiten op bovenlokale fietsverbindingen)

De gemeente maakt hierin duidelijk de keuze om de bestaande waardevolle elementen van de dorpskern te behouden en te integreren binnen een samenhangend geheel met een sterke en herkenbare identiteit.



Figuur 10: studie opwaardering dorpskern Sint-baafs-Vijve

2.4.5 Woonplan Wielsbeke

Om het woonbeleid verder kwalitatief te kunnen uitbouwen hebben de gemeente en het OCMW beslist om toe te treden tot het samenwerkingsverband Huisvestingsdienst Regio Izegem. Hierdoor kreeg Wielsbeke meer armslag om een lokaal woonbeleid te voeren, dat beantwoordt aan de noden die zich stellen inzake huisvesting.

Sinds 1 januari 2009 zijn een reeks nieuwe initiatieven gestart in Wielsbeke, o.m. de woonwinkel, meer acties in het kader van de kwaliteitsbewaking, vernieuwde opstart sociaal verhuurkantoor, lokaal woonoverleg, ... enz.

Om de acties en projecten van de verschillende actoren die actief zijn op de huisvestingsmarkt – in het bijzonder het gemeentebestuur, het OCMW, de Huisvestingsdienst Regio Izegem, de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) en de huisvestingsmaatschappijen Helpt Elkander, Mijn Huis en De Mandel – te kunnen kaderen in een globale visie op langere termijn is het samenstellen van een woonplan een geschikt instrument. Op die manier kunnen de inspanningen worden gedoseerd en kunnen de financiële middelen en het personeel efficiënt en doelgericht worden ingezet.

Het woonplan moet een opsomming geven van concrete doelstellingen die (zowel inhoudelijk als financieel) realistisch en haalbaar zijn. Het betekent tevens een engagement voor de verschillende actoren om binnen een bepaalde termijn een aantal afspraken en projecten te realiseren, inspelend op de concrete realiteit.

Het woonplan is nog in opmaak en zal onder meer het opstellen van de beleidsopties inzake wonen voor de toekomst omvatten. Dit zal permanent opgevolgd en bijgestuurd worden via het lokaal woonoverleg.

De belangrijkste beleidsopties worden meegenomen in het richtinggevend gedeelte.

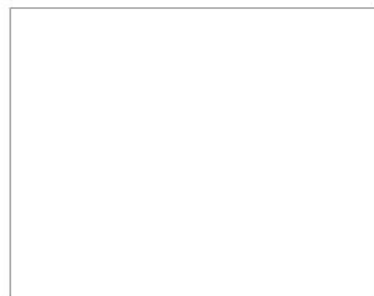
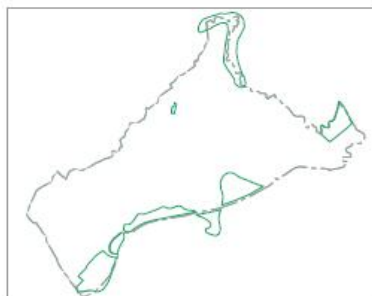
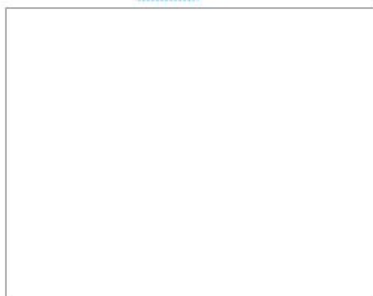
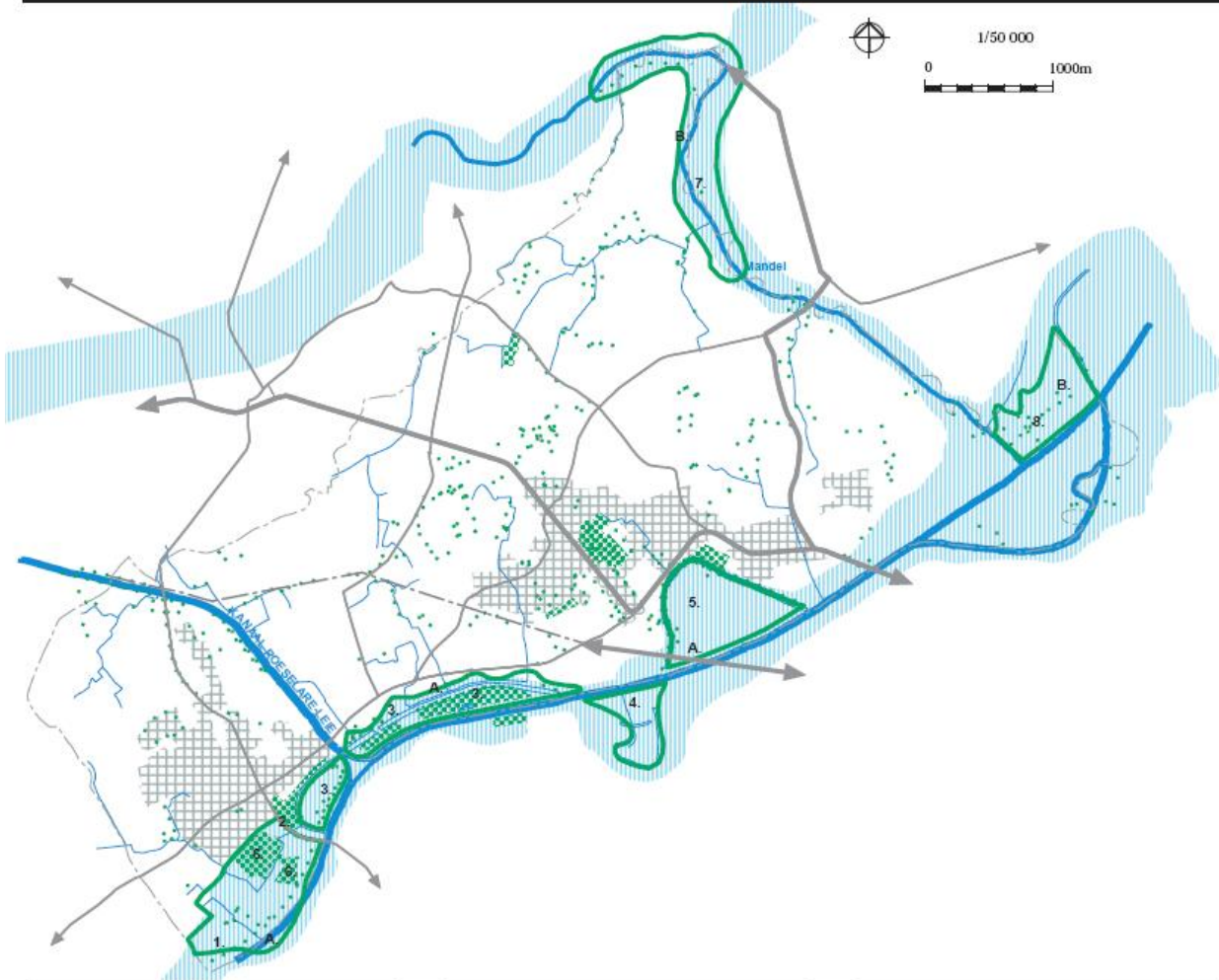
3 Programmatische context

GRS WIELSBEKE
 INFORMATIEF GEDEELTE
 Programmatische context: Natuurlijke structuur

Opdrachtgever: Gemeente Wielsbeke
 Opdrachthouder: **wvi**
 Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
 Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49

Kaart: Biologisch waardevolle gebieden

Datum: September 2000



Legende

- biologisch waardevolle gebieden
- 1 Oude Leiearm te Bavikhove
- 2 Bosjes nabij Leiebrug te Ooigem
- 3 Oude Leiearm te Ooigem-Desselgem
- 4 Oude Leiearm Schoondale
- 5 Oude Leiearm te St-Baafs-Vijve
- 6 Ooigembos
- 7 Mandelbeekvallei
- 8 Oude benedenloop van de Mandel

3.1 Natuurlijke structuur

3.1.1 Situatieschets

De situatieschets bestaat uit een beeld van de verschillende biologisch waardevolle gebieden overgenomen uit de inventaris van het GNOP. Biologisch waardevolle gebieden bezitten een hoge natuurwaarde en komen in aanmerking voor natuurontwikkeling.

Natuurwaarden te Wielsbeke

Leie

Langsheen het lint van de Leie situeren zich een bijna ononderbroken reeks natuurkernen. De afdeling Bos en Groen is reeds geruime tijd eigenaar en/of beheerder van diverse afgesneden armen in de Leievallei.

Op het grondgebied van Wielsbeke gaat het om:

- de oude arm te Bavikhove, incl. het volledige schiereiland;
- de oude arm te Ooigem-Desselgem;
- de arm te Sint-Baafs-Vijve

Oude Leiearm te Bavikhove

Deze oude Leiearm bevindt zich gedeeltelijk op Wielsbeeks grondgebied. Aan het oostelijk uiteinde van deze arm treffen we langs de oevers enkele waardevolle soorten aan nl. zwanebloem en kalmoes. In het water groeien pijlkruid en schedefonteinkruid.

Op de linkeroever bevindt zich een mooie vegetatie met grote egelskop.

Bosjes nabij de Leiebrug te Ooigem

Deze bosjes hebben de kruidlaag kenmerkend voor het eiken-haagbeukenbos met o.a. ook de wilde hyacint. De boomlaag werd echter vervangen door populieren, terwijl er in de struiklaag ook gewone vlier en zwarte els te vinden zijn naast hazelaar, gewone es en gewone esdoorn. Deze bosjes zijn "Wielewaal"-reservaten. Op de Ferrariskaarten waren hier reeds bossen aangegeven. Zowel de kruidlaag en historische gegevens wijzen op een oud bos (sensu Hermy). Oude bossen zijn ondermeer door hun onvervangbaarheid bijzonder waardevol voor het natuurbehoud. Verder zijn er kleine essen-olmenbosjes aanwezig met dotterbloem, slanke sleutelbloem, speenkruid, gele dovenetel en gevlekte aronskelk in de kruidlaag.

Beide bosjes zijn op de Biologische Waarderingskaart (BWK) als biologisch zeer waardevol aangeduid.

Ooigembos

Het Ooigembos is een belangrijke natuurkern middenin één van de gaafste open ruimtes van de Leievallei tussen Deinze en Kortrijk. Het is met ca 18 ha het grootste bosgebied. Oude bossoorten en historische gegevens wijzen op een oud bos. Dergelijke bossen zijn onvervangbaar en dienen behouden te worden. Het bos is gevrijwaard door rangschikking als landschap en het is toegankelijk voor het publiek.

Voor natuurbehoud en natuurontwikkeling verdient het bos samen met de zone er rond de grootste prioriteit. Deze privé-eigendom staat op het verlanglijstje van het Agentschap voor natuur en bos ~~Bos en Groen~~ voor aankoop.

Oude Leiearm te Ooigem-Desselgem

De Leiearm is eigendom van het Vlaamse Gewest en wordt beheerd door ~~AMINAL Afdeling Bos en Groen~~ het Agentschap voor natuur en bos. Deze oude Leiearm bestaat uit een aantal deelgebieden:

Natuurreservaat vzw

Dit reservaat bestaat uit een meander van de Leie, die werd afgesloten. Men treft er waardevolle verlandingsvegetaties met zeggen (o.a. pluimzegge). Te vermelden soorten zijn rietorchis en bosbies. Een gedeelte is nog als open water aanwezig. Deze plas is hoofdzakelijk vegetatie-loos, behalve naar de verlandingszone toe waar ondermeer waterzuring, veenwortel, blaatrek-

kende boterbloem en waterranonkels groeien. De oevers zijn schaars begroeid: hier en daar treft men er nog wolfspoot, witte dovenetel, blaartrekkende boterbloem en smeewortel aan. Plaatselijk bieden brede rietkragen (met riet en grote lisdodde) een broedplaats o. m. voor dodaars, bosrietzanger, spotvogel, kleine karekiet en rietgors. Ook steltlopers en watervogels (kuifeend, tafeleend, blauwe reiger) vinden hier een rust- en schuilplaats. Langs de linkeroever van de Oude Leie situeren zich twee bosjes (behoren niet tot het natuurreservaat vzw). Het eerste bosje bezit enkel populier in de boomlaag. De ondergroei is zeer schaars en bestaat uit gewone vlier en grote brandnetel. Er bevindt zich ook een vegetatieloze plas. De boomlaag van het tweede bosje bestaat uit canadapopulier en gewone es. De ondergroei is beperkt tot enkele exemplaren van gewone vlier. Hier situeren zich tevens twee vegetatieloze plassen.

Leiebos

Dit gebied situeert zich tussen de nieuwe Leie en een groot deel van de Oude Leiearm nabij het Wielsbeekse afvalbakkenpark in de Ooigemstraat. Het terrein kan omschreven worden als een compleks van uitgegraven terreinen en opgespoten gronden, ontstaan bij de rechttrekking van de Leie tussen Deinze en Harelbeke. Tegenwoordig wordt het voor een groot deel als motorcross-parcours gebruikt door de Wielsbeekse 4 x 4-club (het terrein ligt op het grondgebied van Waregem maar werd aangekocht door de gemeente Wielsbeke).

Aan de uiteinden van het terrein hebben zich spontaan wilgenbosjes (voornamelijk schietwilg en sporadisch boswilg) ontwikkeld met een heel beperkte ondergroei van grote brandnetel en ruw beemdgras. Vlak voor het wilgenbosje (t.h.v. het slibstort) ligt een grazig stuk. Lidrus vormt hier de dominante plantensoort naast oeverzegge, akkerdistel, avondkoekoeksbloem, zachte dravik, klein hoefblad, witte klaver, gewoon biggekruid en gewone glanshaver. Deze bosjes gaan geleidelijk over in een open terrein. De overgangstrook is vrij open met hier en daar wilgenopslag (vooral boswilg). Dit terrein bezit hoofdzakelijk pioniersvegetaties met o.a. varkensgras, grote weegbree, reukeloze kamille, zilverschoon en moerasdroogbloem. Lokaal domineert kweek met hondsdraf, engels raaigras, gestreepte witbol en ruw beemdgras. Andere voorkomende soorten zijn aardbeiklaver, bijvoet, veenwortel, mannagrass, kruipende boterbloem, geknikte vossestaart, rietgras, kluwenzuring. Door de aangelegde heuveltjes bezit het terrein een specifiek reliëf. Men treft op deze ophogingen grote kaardebol, bramenstruweel en opslag van wilg aan. In de vochtige depressies rondom deze heuveltjes groeien grote waterweegbree, pitrus, zeegroene rus, wolfspoot, krulzuring, rietgras en grote lisdodde. De overgangszone met de Oude Leie wordt gevormd door zeegroene rus, grote lisdodde, bitterzoet, rietgras en watermuur.

Op de drogere grazige delen naar het jaagpad toe treft men ijzerhard, grote kaardebol, sint-janskruid en ruige zegge aan.

Naar het Wielsbeeks containerpark toe is de oude Leie zo goed als volledig dichtgegooid. Daar groeit voornamelijk lidrus, ridderzuring en rietgras.

Wat de fauna betreft blijkt dit gebied uitstekend geschikt te zijn voor amfibie'n. groene kikker en salamanders werden reeds waargenomen. Het terrein kan ook als vlinderrijk bestempeld worden (kleine vuurvlieder, hooibeestje, argusvlieder, zwarsprietdikkopje).

Aan de linkeroever van de Oude Leiearm ter hoogte van het Leiebos bevinden zich een aantal interessante laaggelegen weilanden waarin een aantal hooilandrelicten bv. pinksterbloem groeien.

Oude Leiearm te Sint-Baafs-Vijve

De Leiearm is eigendom van het Vlaamse Gewest, beheerd door het Agentschap voor natuur en bos ~~AMINAL Afdeling Bos en Groen~~. Van de oevers zijn enkel de linker- en rechteroever ter hoogte van het broekbosje aan het zuidwestelijke uiteinde, enkele weilanden op de linkeroever, inbegrepen het kleine gedempte en opgehoogde stuk van de Leiebedding, eigendom van het Vlaamse Gewest en in beheer van het Agentschap voor natuur en bos ~~Afdeling Bos en Groen~~. Te vermelden plantensoorten zijn hier kalmoes en groot moeras scherm. Verder groeien hier in het water ook gele waterkers, waterzuring en aan de oevers gele lis, grote lisdodde en moerasvergeet-me-nietje. Tijdens de GNOP-inventarisatie werden ook een tal koppels futen waargenomen. Op de BWK staat deze Leiearm als biologisch zeer waardevol aangeduid. De weilanden tussen de gekanaliseerde Leie en de Oude Leie zijn op de BWK als biologisch waardevol vermeld.

Mandel

De Mandel wordt beheerd door de Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Water van AMINAL.

De Mandelbeekvallei

In de vallei van de Mandel zijn weinig biologisch waardevolle gebieden overgebleven. De Mandel werd rechtgetrokken, de meanders meestal opgespoten en de weiden gedraineerd. Een deel van de weilanden langs de Mandel zijn als biologisch waardevol aangeduid op de BWK.

De Oude benedenloop van de Mandel

Bij de rechttrekking werd de monding van de Mandel in de Leie verlegd. Een gedeelte van de oude benedenloop werd opgespoten, het overblijvend gedeelte is stilaan aan het verlanden en evolueert naar een interessant natuurgebied. In de weilanden groeien ondermeer nog een aantal hooilandsoorten (echte koekoeksbloem en pinksterbloem. Ook op ornithologisch vlak (o.a. slobend en zomertaling als broedvogels) is dit gebied waardevol (gegevens uit BWK). In de omgeving van de Teeuwkensbrug ligt nog een interessant poeltje (restant van een afgesneden meander). De oeverbegroeiing bestaat ondermeer uit pitrus en liesgras. Een aantal waterhoenen werden opgemerkt tijdens de GNOP-inventarisatie.

De Mandelvallei te Wielsbeke is bovendien erkend als wildbeheereenheid²² (Besluit 26-11-1999).

Andere landschapselementen met een zekere natuurwaarde

Wegbermen

Wegbermen bezitten een belangrijke waarde als biotoop, als leefgebied voor fauna. Veel van de elders bedreigde of verdwenen plantensoorten kunnen een goed vervangende groeiplaats vinden op wegbermen. Gezien het geïsoleerde karakter van vele natuurgebieden, heeft de berm in ons cultuurlandschap een steeds belangrijker verbindingsfunctie. In de bermen van Wielsbeke, duiken soms minder algemene tot zeldzame soorten²³ op die sterk beïnvloed worden door de drukke economische activiteiten rondom. De belangrijkste bermen in Wielsbeke zijn volgens de inventaris van de wvi (2000):

- Zeer waardevol: oevers van het kanaal Roeselare - Leie, Drogenbroodstraat, Moerdijkstraat
- Waardevol: Hooiestraat, Kanaalweg, Keihoek, Kouterstraat, jaagpaden langs de Leie, Panenstraat en Rijksweg
- Matig waardevol: Driekoningenstraat, Grote Molstenstraat, Meulebeeksestraat, Ooigemstraat, Vierlindenstraat en Vijvedreef.
- Minder waardevol: Beukenlaan, Bontekoewegel, Bossenstraat, Boudewijnstraat, Breestraat, Gaverstraat, Heirweg, Hulstersestraat, Kruishoek, Lindestraat (recente bermbegroeiing), Ridder de Ghellinckstraat en Wakkensesteenweg.

Kleine landschapselementen (KLE)

Te Wielsbeke zijn de kleine landschapselementen tegenwoordig schaars aanwezig. Alhoewel de oorspronkelijke functies meestal verloren zijn gegaan hebben de kleine landschapselementen nog een betekenis als windvang, microklimaat regulerend, visuele begrenzing van de percelen, oriëntatie- element, vasthouden van de grond en ecologische functie. Het Waterbos wordt bij de recente inventarisatie van de wvi ook aangestipt als een waardevol bos.

²² Een samenwerkingsverband tussen jachtrechthouders binnen een ruimtelijk begrensd gebied dat meerdere jachtterreinen omvat en waarin een planmatig wildbeheer wordt gevoerd gericht op het handhaven of ontwikkelen van een ecologisch verantwoorde wildstand als onderdeel van een breder faunabeheer, met inachtneming van de belangen van en met de medewerking van derden in hetzelfde gebied (Besluit VI. Reg. 01-12-1998).

²³ Bv.: Bitterkruid (zeldzaamheidsklasse 3, op een schaal van 1 tot 10 (1= meestzeldzaam)); Bron: wvi, berminventaris Wielsbeke.

Conclusie

Deze verschillende deelgebieden zijn voor de natuur waardevol en ruimtelijk structuurbepalend. Ze mogen evenwel niet los van elkaar gezien worden, maar moeten beschouwd worden als speciale lokaties binnen de aaneensluitende valleigebieden.

In die zin zijn dan ook de volledige Leie- en Mandelvallei te Wielsbeke in het 'Ontwerp Natuurlijke Structuur voor West-Vlaanderen' voorgesteld als ofwel 'hoofdfunctie natuur - te ontwikkelen' ofwel 'natuurverwevingsgebied'. Het voorontwerp structuurplan zone zuidoost stelt dat in de Leievallei slechts kleine bosjes gewenst zijn zodat de openheid van de vallei wordt bewaard; veel belang is te hechten aan inkleding van bebouwing aan de rand van de vallei. Op Vlaams niveau is in het *ontwerp van Groene Hoofdstructuur (GHS) voor Vlaanderen* zowel de Leievallei tussen Bavikhove en Wakken als de Mandelvallei als natuurontwikkelingsgebied²⁴ afgebakend. De Groene Hoofdstructuur is echter in ontwerpfasen blijven steken en is nooit een beleidsplan geworden. De afbakeningen hebben op beleidsvlak aldus geen betekenis. Met het 'Decreet op het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu van 21-10-1997' werd de basisidee van de GHS dan wel vertaald in de beleidscategorieën Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het VEN bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). Het IVON bestaat uit natuurverwevingsgebieden (NVWG) en natuurverbindingsgebieden (NVBG). In samenspraak met dit decreet voorziet het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in de beleidscategorieën voor de natuurlijke structuur: GEN, GENO, NVWG en NVBG. De eerste drie categorieën worden door het Vlaamse Gewest in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend, natuurverbindingsgebieden door de provincie in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

3.1.2 Prognoses en behoeften

De Leie draagt heel wat mogelijkheden met zich mee op het vlak van natuurwaarden en recreatieve beleving (o.a. via het jaagpad). Zowel Waterwegen en Zeekanaal de administratie Waterwegen en Zeewezen als het Agentschap voor natuur en bos ~~Bos en Groen~~ onderschrijven deze bijkomende functies en willen ze zo goed mogelijk ontwikkelen. Oorspronkelijk werden de door het Agentschap voor natuur en bos ~~Bos en Groen~~ beheerde meanders immers hoofdzakelijk beheerd in het kader van de visserij en werden zij individueel benaderd. Nu is het de bedoeling de maatschappelijke waarde van deze eigendommen te optimaliseren vanuit een multifunctioneel oogpunt. De huidige benadering beperkt zich bovendien niet alleen tot de meander maar richt zich op een veel ruimere landschappelijke uitbouw, waar de meanders als onderdeel van een groter biotoop functioneren. In tegenstelling tot de (West-Vlaamse) Scheldevallei, waar het Agentschap voor natuur en bos ~~Bos en Groen~~ (en vooral de afdeling Natuur) zijn accenten vooral legt op natuurbehoud en -ontwikkeling, is de aanpak in de (West-Vlaamse) Leievallei eerder gericht op zachte recreatie in een natuurlijk kader (het Agentschap voor natuur en bos) (~~Bos en Groen~~).

Algemeen wordt een minimum bebossing van 125 à 250 m² bos per inwoner als wenselijk beschouwd. Voor Wielsbeke zou dit betekenen dat er tussen circa 100 en 200 ha bos voorhanden zou moeten zijn. In werkelijkheid is er slechts 16 ha bos aanwezig of amper 20 m² per inwoner. Omdat het vanuit biologisch/ ecologisch oogpunt aanbeveling verdient om bosuitbreiding te laten gebeuren in aansluiting bij bestaande boskernen of op relatief korte afstand (< 500m) daar vandaan, kan de bosstructuur het best ten zuiden van Ooigem versterkt worden²⁵, zodat er een grotere bosentiteit ontstaat. Voor de gehele Leievallei te Wielsbeke - Waregem kan het Agentschap voor natuur en bos ~~Bos en Groen~~ bijgevolg nuttig werk leveren. Samenwerking met het Vlaamse Gewest blijft hier dan ook prioritair.

Verder is het belangrijk voor de natuur dat de aangehaalde actieplannen uit het GNOP (Leievallei en Oude Mandel) snel geactiveerd kunnen worden.

²⁴ Verdere kende de GHS nog natuurkerngebieden, natuurverbindingsgebieden en natuurbuffergebieden.

²⁵ Optie zoals vermeld in het GNOP van de gemeente Wielsbeke.

3.2 Landbouw

3.2.1 Situatieschets

Landbouwareaal

West-Vlaanderen is de provincie bij uitstek met de meeste cultuurgrond per gemeentelijke kadastrale oppervlakte.

Uit de meest recente gegevens van de kadastrale statistiek van de bodembezetting (2007-1999)²⁶ blijkt dat het landbouwareaal te Wielsbeke 62,65 % van de totale (gekadastrerde) oppervlakte bedraagt, in het arrondissement Tielt is dit ruim 78 %. Het gaat in Wielsbeke om 691 ha akkerland en 539 ha grasland. ~~723,0 ha akkerland en 539,4 ha grasland.~~ In 1980, 1986 en 1999 bedroeg het landbouwareaal nog respectievelijk ruim 72 %, 67 % en 65% (arrondissement Tielt respectievelijk 80 %, 78 % en 73%).

Tussen 1986 en 1996 is 168 ha (118 ha akkerland en 50 ha grasland) onbebouwde ruimte ingenomen door woningen en hoeven (41,2 ha), door bijgebouwen en serres (6 ha) en door industrie, ambacht en kantoren (64,1 ha).

In de periode 1999-2007 werd 32,5 ha onbebouwde ruimte ingenomen door woningen en hoeven (22 ha), stallen en serres (32 ha) en ambachten en industrie (217 ha). Het bosareaal kromp enigszins (met 0,85 ha).

Het bosareaal te Wielsbeke bedroeg in 1996 16,7 ha, hetzij 0,8 % van de totale gekadastrerde oppervlakte van de gemeente. In 1980 bedroeg de oppervlakte bos nog 19 ha.

Tussen 1996 en 1999 is er nog eens 44,5 ha (24,5 ha akkerland en 20 ha grasland) onbebouwde ruimte ingenomen door woningen en hoeven (11,9 ha), door bijgebouwen en serres (1,4 ha) en door industrie en ambacht (18,8 ha). De oppervlakte bos kende een stagnatie.

<i>in hectare</i>	1980	1986	1996	1999	'86-'96	'96-'99	'99-'07
akkerland	950	865,3	747,5	723,0	- 117,8	- 24,5	-32,05
weiland	278	610,1	559,4	539,4	- 50,7	- 20	-0,46
bos	19	15,9	16,7	16,7	+ 0,8	status quo	-0,85
bebouwing, waarvan	309	361,7	486,3	529,4	+ 124,6	+ 53,1	+83,06
woningen en hoeven		223,7	264,9	276,8	+ 41,2	+ 11,9	+20,61
stallen, serres		19,3	25,3	26,7	+ 6	+ 1,4	+5,27
ambacht/industrie	68	89,6	153,7	172,5	+ 64,1	+ 18,8	+44,66

Voorliggende cijfers tonen aan dat de afname van de open ruimte tussen ~~1996 en 1999~~ 1999 en 2007 blijft toenemen ten voordele van bebouwing, waarbij industrie en ambacht zowel absoluut als procentueel het grootste aandeel voor hun rekening nemen.

Bedrijfsstructuur

De landbouw is overal in de gemeente Wielsbeke nadrukkelijk aanwezig. Door de uitbreidingen van de bebouwde oppervlakken zijn vele landbouwgronden in de kernen echter ingesloten geraakt waardoor er een sterke versnippering is ontstaan. Enkel in het noordoosten van de gemeente wordt een groot open landbouwgebied aangetroffen.

In de "Plattelandsatlas voor Vlaanderen", van de Stichting Plattelandsbeleid²⁷, is een overzicht gegeven van de gemiddelde bedrijfsgrootte. Hieruit blijkt dat deze te Wielsbeke zich situeert tussen de 8 en de 11 ha per bedrijf. Het gemiddelde op het niveau van het Vlaams Gewest bedraagt 9 ha.

Volgens de landbouwtellingen²⁸ van 1982 en 1993 blijkt dat de gemiddelde bedrijfsgrootte is geëvolueerd van 9 tot 10 hectaren.

²⁶ De percentages zijn berekend t.o.v. de gekadastrerde percelen (≠ totale oppervlakte).

²⁷ Stichting Plattelandsbeleid, VZW, Leuven 1986.

²⁸ Min. Van Economisch zaken, Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS), Statistiek van de bodembezetting.

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
Programmatische context: Landbouw

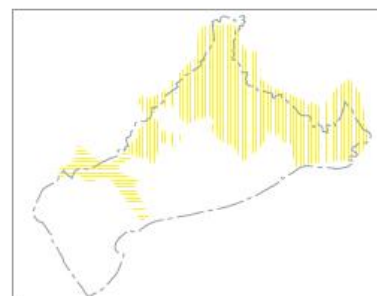
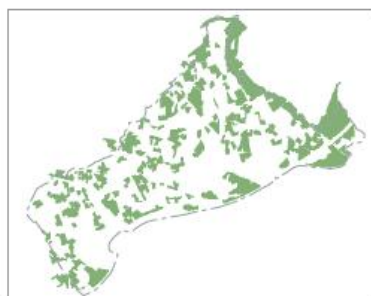
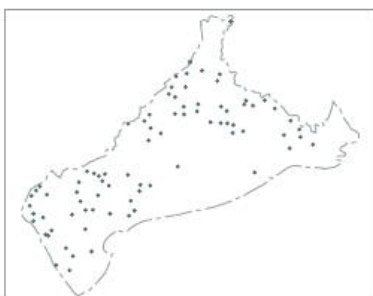
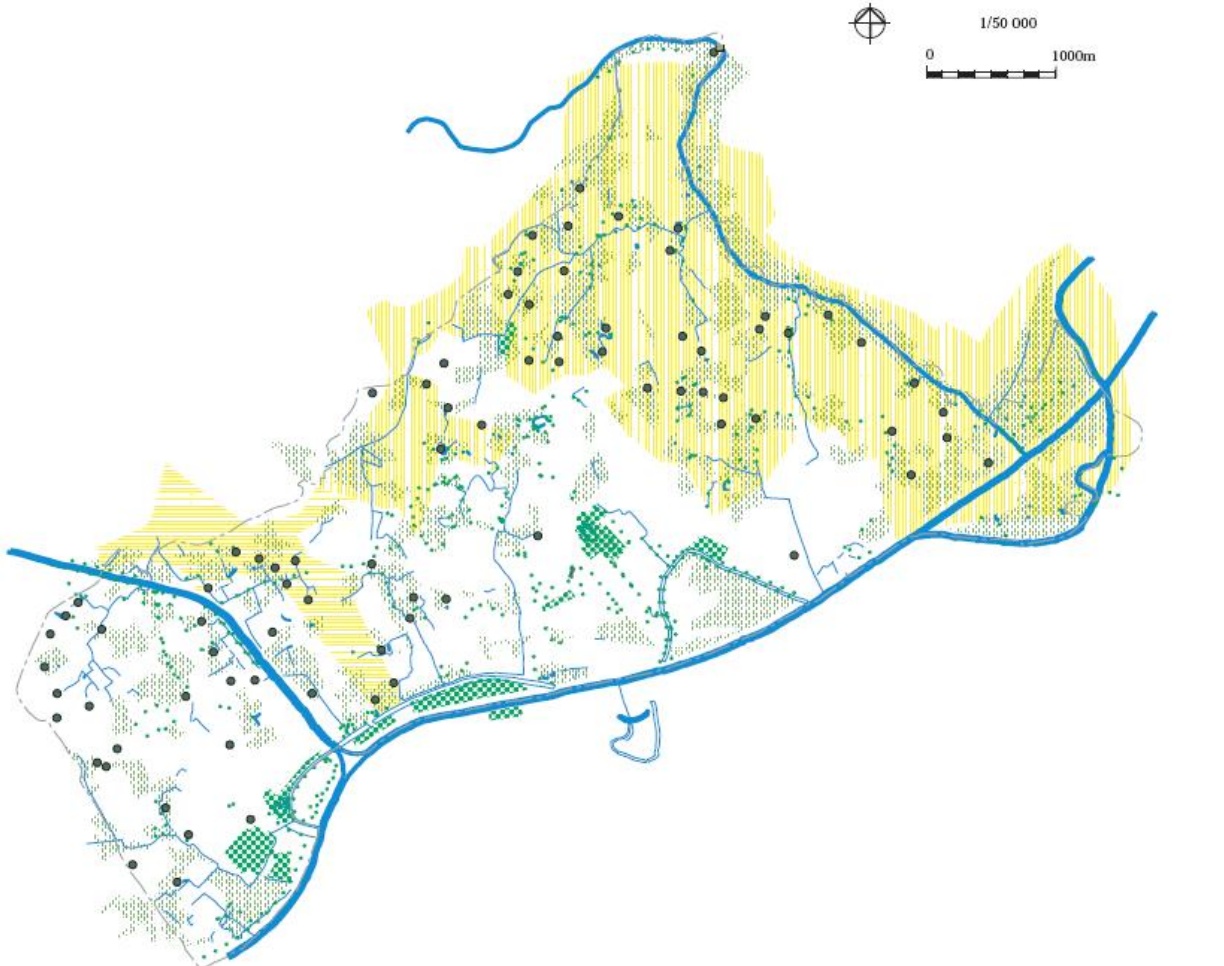
Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke

Opdrachthouder 

Baron Ruzettekaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49


Kaart: Situering landbouwbedrijven



Datum September 2000



Legende

● landbouwbedrijf

 natte weide

 ruilverkaveling St. Baafs-Vijve
 ruilverkaveling Oostrozebeke

Ruilverkavelingen

In en om Wielsbeke werden in de zeventiger jaren twee ruilverkavelingen gerealiseerd m.n. te St.-Baafs- Vijve en te Oostrozebeke.

Aanleiding tot het aanvatten van de ruilverkaveling Sint-Baafs-Vijve en de aangrenzende ruilverkaveling Oostrozebeke in 1973, was de recente uitvoering van grote verbeteringswerken aan de Leie (rechttrekking en calibrering voor schepen van 1.350 ton) met de bouw van nieuwe sluisen, wat een verhoogde versnippering van de landbouwgrond met zich meebracht, maar ook een gunstiger waterafvoer van de Mandel, bij zijn monding te Sint-Baafs-Vijve in de Leie, als gevolg van de verlaging van het rivierpeil. Dit opende de mogelijkheid tot de reeds lang gewenste ingrijpende verbetering van het gebied van de Mandel bij zijn benedenloop. Deze sedert de 19e eeuw onbevaarbare waterloop (1e categorie) met zijn klein profiel en talloze meanders kan de steeds versnellende toevoer uit het stroomgebied van ca. 28.900 ha nog slechts gebrekkelijk verwerken, wat telkens weer overstromingen veroorzaakte.

St.-Baafs-Vijve

De oppervlakte van het ruilverkavelingsblok bedraagt 1.896 ha 17 a 11 ca, waarvan als privé-eigendom toebedeeld 1.876 ha 22 a 40 ca. en waarvan:

- 796 ha 74 a 14 ca op het grondgebied van de gemeente Dentergem
- 669 ha 28 a 95 ca op het grondgebied van de gemeente Wielsbeke
- 242 ha 09 a 11 ca op het grondgebied van de gemeente Oostrozebeke
- 179 ha 13 a 41 ca op het grondgebied van de gemeente Zulte (O.-VI.)
- 8 ha 81 a 50 ca op het grondgebied van de gemeente Waregem.

Oostrozebeke - Wielsbeke

De oppervlakte van het ruilverkavelingsblok bedraagt 828 ha, waarvan 821 ha als privé-eigendom toebedeeld werd. Op het grondgebied van de gemeente Oostrozebeke bevond zich 517 ha, op dat van Wielsbeke 273 ha, en te Meulebeke 38 ha.

Het blok ligt omheen de dorpsagglomeratie van Oostrozebeke, een grote uitgesloten zone.

Bodemgeschiktheidskaarten Wielsbeke²⁹

Bodemgeschiktheidskaarten geven een beschrijving van de geschiktheid van de gronden voor verschillende teelten. De geschiktheid wordt beschreven aan de hand van een gradatie gaande van ongeschikt over matig geschikt en geschikt tot zeer geschikt.

Bodemgeschiktheid voor grasland

Globaal gezien over de gehele gemeente blijken de gronden matig geschikt voor wat betreft grasland. De nattere, lager gelegen gronden nabij de Mandel en nabij de Leiemeanders blijken hiervoor iets meer geschikt (matig geschikt tot geschikt).

Andere zones, meer geschikt voor grasland situeren zich in de gefragmenteerde tussenruimte (alhoewel deze afwisselen met ongeschikte zones) en in de zuidelijke helft van de Mandelentiteit. Ook komen ten westen van Ooigem enkele percelen voor die hiervoor zeer geschikt zijn.

Bodemgeschiktheid voor akkerbouw

Het grondgebied van Wielsbeke blijkt over haar gehele oppervlakte matig geschikt tot geschikt voor akkerbouw, met uitzondering van de zone gelegen vlak naast de Mandelbeek en tegenaan de oude Leiemeanders. Zones die hiervoor zeer geschikt zijn situeren zich binnen de open ruimte aangrenzend aan de Mandelvallei. Ook ter hoogte van het Ooigembos - Leiekant is de grond hiervoor zeer geschikt.

Bodemgeschiktheid voor extensieve groenteteelt

Globaal gezien is het gehele grondgebied van de gemeente Wielsbeke geschikt voor extensieve groenteteelt met uitzondering van de Mandelvallei en de zones tegenaan de Leiemeanders.

²⁹ Basisgegevens: Bodemkaart van België – i.W.O.N.M.; Dataverwerking: Rijksstation voor Landbouwtechniek, Werkgroep Landinrichting – Merelbeke – VLM; in opdracht van WES.

In het zuiden van de Mandelentiteit komen bovendien enkele gronden voor die hiervoor zeer geschikt zijn.

Bodemgeschiktheid voor intensieve groenteteelt

Voor intensieve groenteteelt blijkt het gehele grondgebied zeer geschikt. Opvallend is wel dat zeer geschikte zones afwisselen met zones die totaal ongeschikt zijn. Dit is het geval in de Verloren Hoek, Ooigem, in de gefragmenteerde tussenruimte en in de open ruimte rond de Mandel. Totaal ongeschikt zijn de gronden gelegen langs de Mandel en binnen de Leiemeanders.

Bodemgeschiktheid voor groenten onder glas

Het grondgebied van Wielsbeke blijkt voor het grootste deel zeer geschikt tot geschikt voor het kweken van groenten onder glas. Uitzonderingen zijn de eigenlijke Mandelbeekvallei en de gebieden gelegen binnen de oude Leiemeanders.

Bodemgeschiktheid voor kernfruit

Het volledige grondgebied van de gemeente blijkt geschikt tot zeer geschikt te zijn voor het kweken van kernfruit. Gronden van de beste kwaliteit situeren zich in het zuidelijke deel van de 'Mandel open ruimte'. De gronden gelegen langs de Mandelbeek en binnen de Leiemeanders blijken hiertoe opnieuw totaal ongeschikt.

Bodemgeschiktheid voor boomkwekerij

De bouwrijpe gronden gelegen in Wielsbeke blijken matig geschikt tot geschikt te zijn, afgewisseld met zeer geschikt en totaal ongeschikt voor wat betreft het kweken van bomen. Opnieuw blijken de gronden gelegen in de Mandelvallei en binnen de Leiemeanders hiervoor totaal ongeschikt te zijn.

Samenvatting

De synthesekaart ('gele hoofdstructuur') laat zien welke gronden algemeen geschikt zijn voor verschillende teelten. Uit deze kaart leiden we het volgende af:

Gronden gelegen in de eigenlijke **Mandelbeekvallei** en tegenaan de **oude Leiemeanders** zijn ongeschikt voor bijna alle teeltgroepen.

De andere gronden, verspreid over de **gehele gemeente** zijn geschikt voor zowel akkerbouw als extensieve groenteteelt en grasland. Naast deze drie geschiktheden gelden voor de meeste gronden nog specificaties:

De gronden gelegen in de **open ruimte aangrenzend aan de Mandelbeek** en binnen de **gefragmenteerde tussenruimte** zijn voornamelijk geschikt ofwel voor grasland en fruitteelt ofwel voor intensieve groenteteelt, groenteteelt onder glas, fruitteelt en boomkwekerij.

De gronden gelegen in de noordelijk helft van zowel **Ooigem als Verloren Hoek** zijn het meest geschikt voor intensieve groenteteelt, groenteteelt onder glas, fruitteelt en boomkwekerij.

Gronden gelegen ter hoogte van **Ooigembos en Leiekant** zijn zeer geschikt voor grasland en geschikt voor fruitteelt.

3.2.2 Prognoses en behoeften

De afname en de versnippering van de landbouwgronden is een tendens die zich zal blijven verderzetten. Slechts 12 bedrijfsleiders van 50 jaar en ouder geven te kennen een vermoedelijke opvolger te hebben. 21 bedrijfsleiders zijn zeker van geen opvolging en 7 bedrijfsleiders van boven de 50 jaar zijn hieromtrent nog onzeker³⁰. Een uitnodigend beleid om deze bedrijven een land- en tuinbouwfunctie te blijven geven moet dan ook een uitgangspunt worden.

Voor Wielsbeke is het belangrijk dat de nog aaneengesloten landbouwzones (open ruimten) een geheel blijven vormen. De landbouwers in de gemeente hebben voornamelijk behoefte aan grote, aaneengesloten bedrijfsoppervlaktes.

³⁰ Bron: Land- en Tuinbouwstelling 15-05-1996.

Bij het vervallen van de landbouwfunctie is tevens te denken aan vormen van natuurbeheer t.b.v.:

- het behoud van de open ruimte in gebieden waar nieuwe bebouwing en uitbreidingen uitgesloten zijn
- het landschappelijk integreren van de bestaande bebouwing (in hoofdzaak industriegebouwen) in die delen van de open ruimte waar bestaande bedrijven nog kunnen uitbreiden.

3.3 ——— Woon- en leefstructuur

In 1997 werd voor Wielsbeke een woningbehoefte studie³¹ opgemaakt. Deze werd eind 1997 in de gemeenteraad goedgekeurd en ter evaluatie aan de Dienst Planning van AROHM voorgelegd. Midden februari 1998 mocht het gemeentebestuur een evaluatie ontvangen van AROHM. Samengevat werd de gehele woningbehoefte studie gunstig geëvalueerd met uitzondering van de vraag voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied Plaats West in de deelgemeente Sint-Baafs-Vijve voor het realiseren van een ruimer woningaanbod.

In wat volgt worden de resultaten uit die studie weergegeven, geactualiseerd naar 1999.

3.3.1 ——— Analyse van het woningaanbod

- — Evolutie woongelegenheden/bouwvergunningen:

In 1991 telde Wielsbeke 2872 bewoonde woongelegenheden. In 1997 is dit aantal gegroeid tot 3105 woningen. De bewoonde woningen dienen gecorrigeerd te worden met 60 leegstaande woningen die onmiddellijk beschikbaar zijn, zodat het potentieel aantal bewoonbare woningen 3165 bedraagt. De bouwactiviteit tussen 1990 en 2000 ziet er als volgt uit:

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	totaal
verbouwingen	40	9	17	9	22	42	6	20	74	26	25	230
nieuwe woningen	23	31	56	50	48	47	79	55	54	41	26	510
totaal	33	40	73	59	70	59	85	75	128	67	51	740

Bron: gemeentelijke diensten

- — Differentiatie ouderdom:

Op het totale woningbestand bedraagt het aandeel woningen gebouwd vóór 1919 11,5 %. Dit aandeel ligt lager dan het arrondissementale en provinciale gemiddelde. Toch dateert bijna één kwart van de woningen van vóór 1946. Het grootste aandeel oude woningen komt voor in de statistische sector A091, die samenvalt met de "gefragmenteerde tussenruimte". We kunnen ervan uitgaan dat een belangrijk deel hiervan zonevreemd gelegen is. Verder scoren ook de drie kernen hoog.

statistische sector	aandeel (%) t.o.v. totaal aant. woningen		absoluut	
	vóór 1919	1919-1945	vóór 1919	1919-1945
A091 Wielsbeke verspreide beb.	2,6 %	1,5 %	85	42
C00 Sint-Baafs-Vijve dorp	1,3 %	1,9 %	38	56
B001 Oeigem centrum	1,2 %	2,4 %	34	69
A00 Wielsbeke centrum	0,9 %	1,1 %	26	33

Bron: NIS, volkstellingen

Uit een studie van AROHM³² blijkt dat er een duidelijk verband bestaat tussen het bouwjaar van de woningen en de kwaliteit ervan. Woningen gebouwd vóór 1946 voldoen vaak niet aan de nodige bouwfysische en hygiënische kwaliteitseisen. Gesteld wordt dat 35% of voor Wielsbeke 243 woningen van de 696 gebouwd vóór 1946 aan vervanging of grondige sanering toe zijn.

³¹ Gemeente Wielsbeke, woonbehoefte studie, WITAB, 1997.

³² Studie AROHM, Afdeling Woonbeleid: "Staat van het woningpark in Vlaanderen", Bursseel, 1996.

• Differentiatie comfort:

Op het totaal woningbestand bedraagt het aandeel woningen zonder klein comfort 17 %. De hoogste concentraties komen voor in volgende statistische sectoren:

statistische sector	aandeel (%) t.o.v. totaal aant. woningen	absoluut
A00 Wielsbeke centrum	2	57
B001 Ooigem centrum	2,8	80
C00 Sint-Baafs Vijve dorp	1,9	56
A091 Wielsbeke verspreide beb.	3,2	85
C01 Leverhoek	1,2	36
C021 Wakkensteenweg	1,2	36

Bron: NIS, volkstelling 1991

Samengevat komt het grootste aandeel woningen zonder klein comfort voor in de kernen van de drie deelgemeenten en als verspreide bewoning in de open ruimte ten noorden van Wielsbeke (gefragmenteerde tussen ruimte).

De Vlaamse Wooncode voorziet in het afbakenen van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden. Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren. Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse wooncode worden toegekend zal rekening gehouden worden met de lokalisatie van de woning hetzij binnen, hetzij buiten een dergelijk gebied. Uit de wooncode zelf blijkt dat zowel besturen als particulieren aanspraak zullen kunnen maken op de voorziene tussenkomst. Binnen de gemeente zijn de integrale kernen van zowel Wielsbeke, Ooigem als Sint-Baafs Vijve afgebakend als woningbouwgebied. Woonvernieuwingsgebieden zijn de enclave Driekoningen en een gebiedje op het snijpunt van de Rijksweg en de Heirweg. Uit deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de gehele bebouwde oppervlakte van groot Wielsbeke hetzij tot een woonvernieuwingsgebied, hetzij tot een woningbouwgebied behoort en dus bijzondere aandacht verdient.

Om een sociaal grond- en pandenbeleid te voeren en om het aanbod van sociale woningen te verruimen kunnen de gemeente, de sociale bouwmaatschappij, de VHM en het OCMW een recht van voorkoop opeisen. De eigenaar wordt hierbij verplicht om aan de houder van dit recht zijn goed bij voorrang te verkopen. Gemeenten kunnen bijzondere gebieden afbakenen waarbinnen een dergelijk territoriaal recht van voorkoop geldt. Wanneer deze afgebakend worden binnen woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden geldt een subsidie per m² boven de 1250 BF.

• Leegstaande woningen:

Het aantal leegstaande woningen is voor 1997 bepaald op 145 woningen waarvan 25 langer dan drie jaar. Belasting op leegstand wordt goënd door het Vlaamse Gewest. De gemeente heft geen bijkomende belasting.

• Differentiatie woningtype (toestand 2000):

Het totaal aantal huurwoningen dat op het grondgebied van Wielsbeke door erkende sociale bouwmaatschappijen wordt beheerd, bedraagt 477 eenheden. Het betreft ca 20% van het woningbestand gelegen in de kernen en 14% t.o.v. het totaal aantal woningen. T.o.v. het totaal aantal huurwoningen in de gemeente, bedraagt het aandeel van de door de erkende sociale bouwmaatschappijen verhuurde woningen ongeveer 70%. Het totaal aan sociale koopwoningen bedraagt 222 eenheden (6% t.o.v. totale woningbestand, 9% t.o.v. kernwoningen). Sociale kavels werden gerealiseerd door de wvi³³ resp. te Wielsbeke (Omgeving Kasteel—111 kavels) en te Ooigem (Eeckhoutshoek—44 kavels (allen bebouwd) en G. Gezellestraat—40 kavels (allen bebouwd)). Het totaal aantal gerealiseerde sociale kavels (195) behelst een aandeel van 6% t.a.v. het totale aanbod aan bewoonde woningen. Verder heeft de wvi nog 4 bejaardenwoningen gerealiseerd en overgedragen aan het OCMW van Wielsbeke. Het aandeel appartementen

³³ De WIH (West-Vlaamse Intercommunale voor Huisvesting) is sinds 2000 gefusioneerd met de WER en de WITAB tot de WVI.

in Wielsbeke bedraagt slechts 4,2 % en ligt hiermee veel lager dan het aandeel in het arrondissement (8,8 %) en de provincie (17%). De verdeling over de belangrijkste statistische sectoren is als volgt: 52 appartementen in Wielsbeke-centrum (A00-), 24 in Ooigem centrum (B001) en 6 in Sint-Baafs-Vijve dorp (C00).

toestand 2000	Wielsbeke	Ooigem	Sint-Baafs-Vijve	Buiten de kernen	Totaal gemeente
woningbestand in de kerngebieden ³⁴	956 (20,4%)	912 (28%)	505 (15,5%)	882 (27%)	3255 (100%)
sociale huurwoningen (incl. huurappartement)	230	138	109		
sociale koopwoningen	60	124	38		
sociale kavels	111	84	-		
totaal sociale koop- en huurwoningen	290	262	147		
Bejaardenwoningen	4	-	-		
Appartementen in de kerngebieden	56	37	11		
% sociale koop- en huurwoningen per kern	30 %	28 %	29 %		
% sociale kavels per kern	11 %	9 %	0 %		

Woningbestand in de kerngebieden opgesplitst naar sociale woningen (huur en koop), sociale kavels, bejaardenwoningen en appartementen

• **Woningdichtheid**

Wanneer er van uitgegaan wordt dat het aantal gezinnen gelijk is aan het aantal woningen, dan ziet voor 2000 het gemiddeld aantal woningen per ha en per statistische sector in de kernen er als volgt uit:

Sector	Oppervlakte (ha)	Aantal gezinnen	Dichtheid (woningen/ha)
— A00	— 41,65	— 517	— 12,4
— A02	— 15,42	— 145	— 9,4
— A043	— 33,10	— 225	— 6,8
— A01	— 16,72	— 69	— 4,7
— C00	— 30,40	— 295	— 9,7
— C01	— 26,5	— 210	— 7,9
— B022	— 23,40	— 156	— 6,6
— B01	— 18,45	— 138	— 7,4
— B001	— 74,79	— 618	— 8,3

In de berekende oppervlakte zijn enkel bebouwde woon- en woonuitbreidingsgebieden opgenomen. Parkgebied, industriegebied, agrarisch gebied, recreatiegebied, ... is uitgesloten.

In het centrum van Ooigem is de dichtheid duidelijk lager dan in de centra van Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve.

De gevraagde dichtheid van 15 woningen/ha voor het buitengebied wordt in Wielsbeke niet gehaald.

• **Beschikbaar aanbod voor woningbouw:**

De afkortingen die in onderstaande tabel gebruikt worden staan voor woongebied (W) en woonuitbreidingsgebied (WU). Bijhorende kaart laat toe de verschillende gebieden te lokaliseren.

Aanbod	Totale aantal (01-01-1997)	Realisatie	1997-2007	2007-2012
onbebouwde percelen				
-In goedgekeurde verkavelingen	327 (14 soc. app.)	80% op 10 j.	260	67

³⁴ Dit aandeel is berekend t.o.v. de kernwoningen, woongelegenheden in het buitengebied van Wielsbeke zijn achterwege gelaten. Behoren tot de kern Wielsbeke: statistische sectoren A00-, A01-, A02- en A043, tot de kern Ooigem: statistische sectoren B001, B01- en B022, tot de kern Sint-Baafs-Vijve: C00- en C01-. Bron: NIS-gegevens o.b.v. aantal gezinnen per 31/12/1999.

-Langs uitgeruste wegen ³⁵ (niet goedgekeurde verkavelingen)	195	30% op 10 j.	59	30
subtotaal	522		319	97

uitgeruste gronden	Aantal	ha		
-W1 (Schaapdreef)	35	2,3	35	
-W2 ('t Kasteel)	30	2,8	30	
niet uitgeruste gronden				
-W3 (Superspan)	415	7,9	70	45
-W4 (Loverhoek)	30	2	12	18
subtotaal	215		147	63
totaal	737		466	160
Woonuitbreidingsgebied		ha		
WU1 (Plaats West)	30	3,0	30	
percelen onttrokken aan aanbod (bpa, aankoop Balta en Ideal Tuft) sinds '97	-(9 (BPA Oud Centrum) + 5 (Balta) + 7 (Ideal Tuft))			
Bijkomend verlies door aankoop Ideal Tuft (2000 e.v.)	-20			
subtotaal	-41			
niet aan te snijden als woongebied (niet uitgeruste gronden)				
-WU2 (Lobeek)				

Bij de gronden gelegen langs uitgeruste wegen gaat het om 136 percelen in woongebied en 59 percelen in woonuitbreidingsgebied.

Van de onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen, wordt gesteld dat er respectievelijk 80 en 30% in een periode van 10 jaar zal worden gerealiseerd zonder specifieke stimulerende maatregelen van de gemeente³⁶.

Dit zou dan betekenen voor Wielsbeke dat van de 327 en 195 percelen er respectievelijk 260 en 59 mogen worden in rekening gebracht als bijkomend aanbod binnen de eerste tien jaar (1997-2007) en 67 en 30 binnen de volgende 5 jaar.

Uitgeruste en niet uitgeruste gronden:

- W1, Schaapdreef, hier zijn de infrastructuurwerken aangevat in 1999;
- W2, 't Kasteel, eveneens infrastructuurwerken aangevat in 1999;
- W3, Superspan, onderhandelingen voor ontwikkeling van het terrein zijn bezig met de wvi. Deze hebben 3,2 ha in bezit; 4,7 ha is in handen van de privé. De wvi plant minstens 45 sociale kavels in het gebied (voorzien tegen 2005, na grondige sanering). Aangezien de privégronden eveneens deel hebben uitgemaakt van het vroegere bedrijf Superspan, treedt met een grote waarschijnlijkheid, de verregaande vervuiling ook bij deze gronden op. Door een daaruit volgende grondige bodemsanering en een opgelegde twee jaar nazorg zal een groot stuk van het privé gedeelte nog voor een belangrijke periode onbeschikbaar zijn. De privé zone langsheen de Kapellestraat (1,3 ha), waar geen bedrijvigheid plaats vond, zal sneller kunnen gerealiseerd worden. Van de totale oppervlakte wordt verondersteld dat 60% gerealiseerd is tegen 2007, waarvan 45 kavels door de wvi;

³⁵ De capaciteit werd getoetst volgens de richtlijnen aangegeven in de omzendbrief R097/03 dd. 12 mei 1997 en rekening houdende met de bestaande, ruimtelijke context.

³⁶ Omzendbrief RO 97/03, p. 7/10.

- W4, Loverhoek, een verkaveling voor 30 loten is recent ingediend: hiervan wordt verondersteld dat
- 40%³⁷ gerealiseerd is tegen 2007;
- Woonuitbreidingsgebied Plaats West (WU1) bezit, gelegen aan de Leiemeander, belangrijke kwaliteiten en potenties.
- Woonuitbreidingsgebied Lobeek (WU2) in Wielsbeke is in de tabel opgenomen als “niet aan te snijden als woongebied”. Voor dit gebied wordt er immers van uitgegaan dat, met de doortrekking van de N382, het mindere kwaliteiten bezit voor wonen. Heden is het reeds ingenomen en uitgerust voor sport- en andere recreatieve voorzieningen.
- Via het in herziening gestelde BPA Oud Centrum worden 5 onbebouwde percelen en 4 bewoonde woningen onttrokken aan het aanbod. Deze gronden krijgen via het BPA een andere bestemming.
- Sinds 1997 heeft Ideal Tuft al 7 woningen gesloopt. Momenteel (2000) is het bedrijf bezig met een algemene aankoop van woningen om op termijn ook te slopen. Hoeveel er nu reeds bijkomend aangekocht zijn, is niet duidelijk, maar er kan ervan uitgegaan worden dat op termijn de hoek Reynaertstraat, Molenstraat en Boffonstraat in eigendom zal komen van de firma. Deze ‘hoek’ is goed voor nog 3 braakliggende percelen en 17 woningen, wat een totaal geeft van 20 woningen te onttrekken aan het aanbod.

Enkel bij Superspan staat het aantal te verkavelen loten nog niet vast. In de tabel is een schatting gemaakt rekening houdend met een dichtheid van 15 woningen per ha. In het richtinggevend gedeelte zal de dichtheid verder gedifferentieerd worden. In totaal worden 147 uitgeruste en nog niet uitgeruste gronden weerhouden om op korte termijn gerealiseerd te worden (planperiode tot 2007).

- Voorziene sociale woningprojecten:

De sociale huisvestingsmaatschappij “Mijn Huis” uit Harelbeke voorziet nog in de bouw van 14 huurappartementen en dit in het oude klooster te Ooigem. Dit project zou gerealiseerd zijn tegen 2003. Door de huisvestingsmaatschappij “Helpt Elkander” worden de eerstkomende jaren geen wooneenheden meer voorzien. Zij heeft geen grond meer beschikbaar in Wielsbeke.

3.3.2 Analyse van de woningbehoefte

Demografische analyse

- Evolutie bevolking en gezinnen:

	1970	1981	1991	1999
<i>Bevolking</i>				
Wielsbeke	7782	8221	8389	8815
arr. Tielt	78618	84982	85687	87731
groei (1970=100)				
Wielsbeke	100	105,6	107,8	113,2
arr. Tielt	100	107,1	109,0	111,6
<i>Gezinnen</i>				
Wielsbeke	2163	2621	2888	3212
arr. Tielt	24065	27503	30356	33128
groei (1970=100)				
Wielsbeke	100	121,2	133,5	148,5
arr. Tielt	100	114,3	126,1	132,6

Bron: NIS, Volkstellingen

³⁷ 80% op 10 jaar, 50% op 5 jaar.

Het bevolkingsaantal te Wielsbeke verloopt in stijgende lijn. De groeiindex op arrondissementeel en provinciaal niveau is beduidend lager. Wielsbeke is bovendien koploper in het arrondissement Tielst.

In zowel Wielsbeke als het arrondissement Tielst nam de groei van de gezinnen sinds 1981 gestadig af.

Niettemin is de relatieve groei van het aantal huishoudens in Wielsbeke nog merkbaar hoger dan deze in het arrondissement.

• Bevolkingsgroei per leeftijdsklasse:

	1970		1981		1991		1996	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
totale bevolking								
0-14 jaar	2140	27,5	1866	22,7	1719	20,5	1680	19,6
15-65 jaar	4775	61,3	5387	65,5	5562	66,3	5645	65,8
+ 65 jaar	865	11,1	968	11,7	1108	13,2	1253	14,6

Bron: NIS

Wielsbeke ontsnapt duidelijk niet aan de algemene trend van huishoudensverduunning en bevolkingsveroudering, maar zit hier nog niet boven het arrondissementeel gemiddelde.

• Natuurlijke aangroei en migraties:

	1971-01-03-1981	01-03-1981-01-03-1991	1991-1996
natuurlijk accres	502	438	210
migratiesaldo	-63	-270	
saldo	438	168	

Bron: jaarverslagen Wielsbeke

De migraties kenden een negatieve evolutie tot 1991. Vanaf 1991 is vast te stellen dat het migratiesaldo positief evolueert. Uit een analyse van de migraties naar leeftijdscategorieën blijkt dat de belangrijkste migratiebewegingen te situeren zijn in de categorieën tussen 0-4 jaar en tussen 10-34 jaar.

• Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Bij de woningbehoefte-raming wordt ervan uitgegaan dat elk gezin, op elk moment een (ge)eigen(de) woning moet kunnen betrekken. Twee elementen bepalen de behoefte aan woningen in de toekomst:

- Het (geraamd) aantal gezinnen: aangezien elk gezin in principe over een eigen woonegelegenheid moet kunnen beschikken, wordt de primaire behoefte gelijkgesteld met het aantal gezinnen (omzendbrief RO97/03).
- De frictielegstand: om een vlotte woonwissel toe te laten dient er een overaanbod van kwalitatieve woningen te zijn. Voor een gemeente gelegen in het buitengebied, waar de inwijking beperkt is, wordt aangenomen dat een frictielegstand van 3 % voldoende is.

Vertrekkende van deze basis berekent het Westvlaams Economisch Studiebureau (WES) voor de komende 15 jaar dat zowel het bevolkingsaantal als het aantal gezinnen blijft stijgen. Deze prognose (cf. scenario 3, woningbehoefte-studie 1997) vertrekt van de hypothese dat de trend van de gezinnenpercentages tussen 1981 en 1991 zich nog voor een kwart doorzet tot 01-01-2005. Hierna wordt er geen evolutie meer verondersteld, wat wil zeggen dat op 01-01-2010 de gezinnenpercentages van 01-01-2005 gelden.

Periode (01-01)	1997	2002	2007	2012
Aantal gezinnen	3099	3240	3374	3478

Frictieleegstand 3%	93	97	101	104
Behoefte	3192	3337	3472	3582

Van de woningen gebouwd voor 1946 is ruim 35% van de 696 woningen toe aan vervanging of 244 woningen. Deze operatie zal globaal gezien een verlies aan woningen opleveren (definitieve opgave van verspreide bebouwing in agrarisch gebied, te klein en inname als garage of tuin, ...). Een hypothetisch verlies van 33% of 81 woningen wordt realistisch gedacht. Binnen een periode van 15 jaar is dit een jaarlijks verlies van 5 à 6 woningen.

Het tekort aan woningen kan echter wel worden verminderd door het inbrengen van de langdurige leegstand. Deze is voor 1997 bepaald op 25 eenheden, van de 145 geïnventariseerde leegstaande woningen. Deze 25 woningen zijn niet meteen beschikbaar, gezien de bouwkundige gebreken en het algemeen gebrek aan een minimum comfort. Gesteld wordt dat een deel van deze woningen definitief verloren zijn voor het woningaanbod: hypothese 40% of 10 woningen. Overige woningen zullen tegen 2012 gerenoveerd/vervangen worden en aan het woningaanbod worden toegevoegd a ratio van 1 woning per jaar. De andere leegstaande woningen (120) zijn voor 50% onmiddellijk beschikbaar³⁸. De andere 50% is beschikbaar na sanering a ratio van 4 per jaar.

beschikbare woningen 01.01.'97	3.165		
behoefte tegen 2002	3337		
Bruto tekort	172		
Netto tekort ³⁹	199		
beschikbare woningen 01.01.2002		3364	
behoefte tegen 2007		3472	
Bruto tekort		108	
Netto tekort		135	
beschikbare woningen 01.01.2007			3499
behoefte tegen 2012			3582
Bruto tekort			83
Netto tekort			110

	1997-2002	2002-2007	2007-2012	1997-2012
Netto tekort	199	135	110	444
Recuperatie langdurig leegstaande, te vervangen woningen	-5	-5	-5	-15
Recuperatie van leegstaande, te saneren woningen	-20	-20	-20	-60
Totaal recuperatie leegstand	-25	-25	-25	-75
Totaal vereiste nieuwbouw	174	110	85	369

Het tekort tegen 2007 van 334 eenheden (199 + 135) kan op die manier worden verminderd tot 284 eenheden (174 + 110) en het bijkomend tekort tegen 2012 van 110 eenheden tot 85.

3.3.3 Huisvestingsbeleid

Gemeentelijk huisvestingsbeleid

Voorgesteld wordt een beleid te voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en waarbij in zekere mate wordt geanticipeerd op de demografische processen die op termijn nieuwe behoeften zullen creëren (kleinere woningen, woningen voor senioren, ...). Voor de verschillende periodes worden de volgende procentuele aandelen volgens het woningaanbod voorzien:

³⁸ Deze 50% onmiddellijk beschikbare woningen zijn reeds in rekening gebracht bij het potentieel aantal bewoonbare woningen in 1997 (cf. huidig aanbod) en kunnen hier dus niet meer in rekening gebracht worden om het tekort aan woningen te helpen minimaliseren.

³⁹ Netto tekort= bruto tekort + verloren woningen door sanering van bewoonde woningen (5 à 6 woningen per jaar).

	1997-2002	2002-2007	2007-2012
Sociale huurwoningen	10 %	7,5 %	5 %
Sociale kavels	15%	17,5 %	20 %
Woningen derde leeftijd	5 %	7,5 %	10 %
Vrije sector	70 %	67,5 %	65 %
Totaal	100 %	100 %	100 %

Vertaald naar absolute aantallen geeft dit:

	1997-2002	2002-2007	2007-2012	1997-2012
Totaal vereiste nieuwbouw:	174	110	85	369
sociale huurwoning	18 (10%)	8 (7,5%)	5 (5%)	31
op sociale kavels	26 (15%)	19 (17,5%)	17 (20%)	62
woningen voor derde leeftijd	9 (5%)	8 (7,5%)	8 (10%)	25
in de vrije sector	121 (70%)	75 (67,5%)	55 (65%)	251

Tussen 1997 (basiscijfergegevens) en 2000 (toestand november) zijn er reeds 94 onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen en 24 onbebouwde percelen niet gelegen in verkavelingen volbouwd. Het aanbod tegen 2002 in de vrije sector (121) is hiermee nagenoeg volledig opgenomen.

De sociale bouwmaatschappij Mijn Huis voorziet tegen 2003 in de bouw van 14 sociale huurwoningen in het oude klooster te Ooigem.

Tegen 2004 plant de wvi, afdeling huisvesting op de oude terreinen van Superspan 45 sociale kavels. Samengevat is de verdeling van de tot op heden gerealiseerde en op korte termijn geplande woningen

(zowel sociaal als privé), over de verschillende deelkernen als volgt:

	prognose tegen 2002	gerealiseerd (11-2000)	gepland tegen 2002	nog te voorzien tegen 2002	prognose tegen 2007	gepland tegen 2007	totale balans
sociale huurwoning	18	-	14 (Ooigem)	4	8		+ 12
op sociale kavels	26	-		26	19	45	0
woningen voor derde leeftijd	9	4		5	8		+ 13
in de vrije sector	121	118	minstens 3	-	75		+ 75

Tegen 2007 is er nog bijkomend nood aan 12 sociale huurwoningen, 13 woningen voor de derde leeftijd en 75 woningen in de vrije sector. Voor de woningen in de vrije sector zijn er voldoende percelen ter beschikking. Tegen 2007 zou het verschil tussen vraag en aanbod aan sociale kavels op nul staan.

Provinciaal beleid

Het PRS geeft aan Wielsbeke de mogelijkheid om tussen 1999 en 2007 nog 282 nieuwe woningen te bouwen⁴⁰. Dit aanbod stemt overeen met de behoefte tot 2007. Naast dit globaal cijfer geeft het PRS ook meer gedetailleerde cijfers, namelijk (RD, p. 140-141) dat de woningbehoefte voor een woonkern (Sint-Baafs-Vijve) en een bedrijfsondersteunend hoofddorp (Ooigem) ten hoogste het aandeel van het woningbestand dat voorkomt in deze kern ten opzichte van het totaal gemeentelijk woningbestand kan bedragen. Ten opzichte van een structuurondersteunend hoofddorp (Wielsbeke) moet dit aandeel minstens even hoog liggen. Aangezien de kernen Wielsbeke, Ooigem en Sint-Baafs-Vijve zich respectievelijk ten opzichte van elkaar verhouden

⁴⁰ Door de wijziging van het PRS-WV (besluit van de Provincieraad van 29-11-2001 betreffende definitieve vaststelling van vervangende passages in het PRS-WV) werd het toebedeelde pakket bijkomende woongelegenheden voor de gemeente Wielsbeke voor de periode 1991-2007 evenwel op 500 eenheden gebracht. Op 01-01-2000 waren daarvan al 368 woongelegenheden gerealiseerd, zodat voor de resterende planperiode (2000-2007) nog slechts een quotum van 132 bijkomende woongelegenheden overblijft.

als 29,4%, 28% en 15,5% (toestand 2000⁴¹), kunnen Ooigem en Sint-Baafs-Vijve naar 2002 toe maximum 49 en 27 bijkomende woongelegenheden krijgen, Wielsbeke kan ten minste 98 bijkomende woongelegenheden krijgen, waarbij de totale capaciteit van 174 woningen niet mag overschreden worden. Tegen 2007 zijn de verhoudingen: maximum 31 (Ooigem) en 17 (Sint-Baafs-Vijve) bijkomende woningen en minstens 62 (Wielsbeke), zonder de totale capaciteit van 110 bijkomende woningen te overschrijden.

Onderstaande tabel toont de vooropgestelde cijfers (kolommen 1 en 2) en wat sinds 1997 gerealiseerd is en dit opgesplitst per deeltoren.

	tegen 2002	tegen 2007	in verk. en langs uitger. wegen	sociale huurwon.	op sociale kavels	woningen derde leeftijd	totaal gerealiseerd
Wielsbeke	min 98 (29,4%)	min 62	50	-	-	-	50
Ooigem	max 49 (28%)	max 31	64	-	-	-	64
Sint-Baafs-Vijve	max 27 (15,5%)	max 17	4	-	-	-	4
algemeen totaal	174	110	118	-	-	-	118

Om te kunnen voldoen aan de vooropgestelde diversificatie, kunnen enkel nog woningen met een sociaal karakter gerealiseerd worden. Het verschil tussen te realiseren minimum en maximum aantallen tegen 2002 en de reeds gerealiseerde woningen per deelgemeente, toont verder dat Wielsbeke nog recht heeft op minstens 48 bijkomende woongelegenheden en Sint-Baafs-Vijve op maximum 23. Ooigem heeft in principe reeds alle mogelijkheden benut. De geplande sociale huurwoningen (14) in het oude klooster zorgen hier zelfs strikt genomen voor een overaanbod. Bovendien doen zich in Ooigem momenteel ontwikkelingen voor in de vrije sektor, die de gemeente geen halt kan toeroepen en ook bijkomend aanbod creëren. Het gaat om de uitgeruste grond schaapdreef (35) en de gronden G. Gezellestraat (27) gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor Wielsbeke gaat het om de uitgeruste grond 't Kasteel (30) en de niet uitgeruste grond Superspan (25 in de vrije sektor). Sint-Baafs-Vijve zijn er noch in de sociale, noch in de vrije sektor projecten voorzien.

3.3.4 Confrontatie vraag en aanbod

Afweging

	2007	2012	
vraag	284	85	
aanbod	<i>uitgeruste wegen waarvan in:</i>	69	30
	Wielsbeke	49	40
	Ooigem	12	6
	Sint-Baafs-Vijve	28	14
	<i>goedgekeurde verkavelingen:</i>	260	67
	Wielsbeke	121	31
	Ooigem	116	30
	Sint-Baafs-Vijve	23	6
	<i>Niet-uitgeruste gronden binnen woongebied</i>	147	63
	Wielsbeke	106	45
	Ooigem	35	0
Verlies door opkoop Balta en Ideal Tuif		-41	
Totaal aanbod		+ 425	+ 160
Overschot of tekort		+ 141	+ 75

⁴¹ Cfr. tabel 'Woningbestand in de kerngebieden opgesplitst naar sociale woningen (huur en koop) en sociale kavels

3.4 Woon- en leefstructuur

3.4.1 Analyse van de woningbehoefte

3.4.1.1 Demografische analyse

Bij de behoefteberekening wordt uitgegaan van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden ten gevolge van de aangroei van het aantal gezinnen. Voor het inschatten van de behoefte wordt uitgegaan van een gesloten bevolkingsprognose, conform de principes van het RSV en de omzendbrief 97/03.

Evolutie bevolking

Het bevolkingsaantal te Wielsbeke verloopt in stijgende lijn. De groeiindex op arrondissement- en provinciaal niveau is beduidend lager. Wielsbeke is bovendien koploper in het arrondissement Tielt.

Tabel 1: bevolginsevolutie 1970-2007

	1970	1981	1991	1999	2007
Wielsbeke	7782	8221	8389	8815	9002
arr. Tielt	78618	84982	85687	87731	89178
groei (1970=100)					
Wielsbeke	100	105,6	107,8	113,2	115,6
arr. Tielt	100	107,1	109,0	111,6	113,43

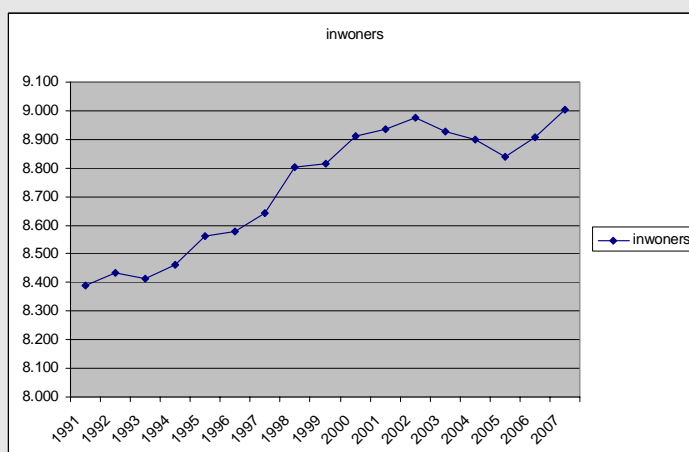
Bron: NIS, Volkstellingen
Bron: aps.Vlaanderen.be

In onderstaande tabel wordt nader ingezoomd op de periode 1991-2007.

Tabel 2: bevolkingsevolutie 1991-2007

	1991	1997	2002	2007	Totaal
Aantal inwoners	8389	8644	8977	9002	
Evolutie		+255	+333	+25	+613
Proc. Evolutie	100	103,0	107,0	107,3	+7,3%

Bron: lokale statistieken Vlaanderen



Bevolkingsgroei per leeftijdsklasse

Wielsbeke ontsnapt duidelik nie aan die algemene trend van huishoudensverduunning en bevolkingsveroudering.

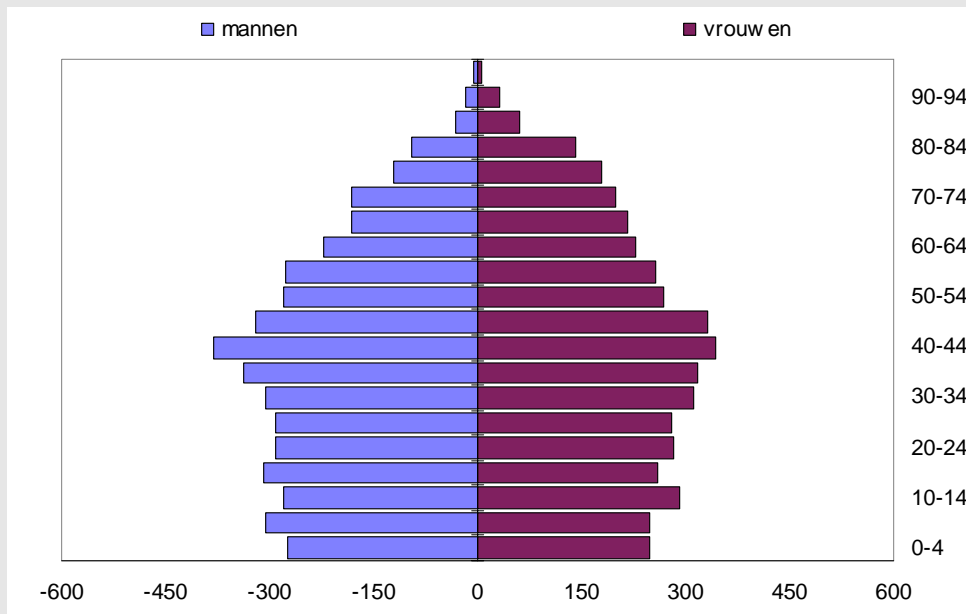
Tabel 3: bevolkingsgroei per leeftijdsklasse

in abs. en % van totale bevolking	1970		1981		1991		1996		2007	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0-14 jaar	2140	27,5	1866	22,7	1680	19,6	1719	20,5	1651	18,34
15-65 jaar	4775	61,3	5387	65,5	5645	65,8	5562	66,3	5888	65,41
+ 65 jaar	865	11,1	968	11,7	1253	14,6	1108	13,2	1463	16,25

Bevolkingspiramide

Zowel by die manne as by die vroue is die leeftijdsklasse 40-44 jaar die sterkste verteenwoordig in 2007. By die jongere is die aandeel manne die hoogste, by die ouer leeftijdsklasse is daar opvallend meer vroue.

Figuur 11: Bevolkingspiramide Wielsbeke op 1/1/2007



Bron: FOD Economie – Algemene Direksie Statistiek

Evolutie gezinnen

In zowel Wielsbeke als het arrondissement Tielt nam de groei van de gezinnen sinds 1981 gestaag af. Niettemin is de relatieve groei van het aantal huishoudens in Wielsbeke nog opmerkelijk hoger dan deze in het arrondissement.

Tabel 4: gezinsevolutie 1970-2007

	1970	1981	1991	1999	2007
Gezinnen					
Wielsbeke	2163	2621	2690	3226	3466
arr. Tielt	24065	27503	30356	33128	35130
groei (1970=100)					
Wielsbeke	100	121,2	124,4	149,1	160,2
arr. Tielt	100	114,3	126,1	132,6	145,98

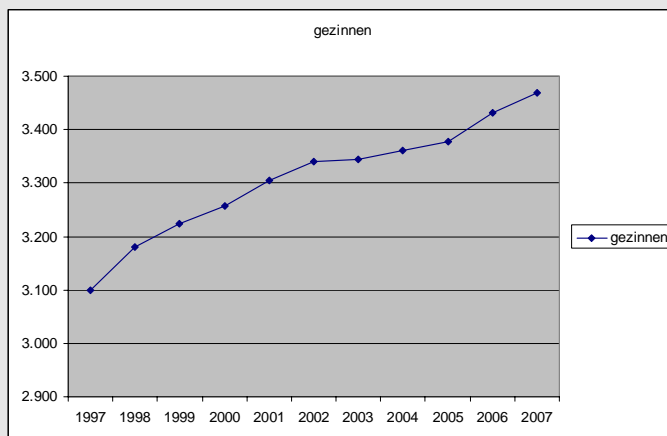
Bron: NIS, Volkstellingen
Bron: aps.Vlaanderen.be

In onderstaande tabel wordt nader ingezoomd op de periode 1991-2007.

Tabel 5: gezinsevolutie 1991-2007

	1991	1997	2002	2007	Totaal
Aantal gezinnen	2690	3099	3341	3469	
Evolutie		+409	+242	+128	+779
Proc. Evolutie	100	115,2	124,2	129,0	+29%
gezinsgrootte		2,79	2,69	2,59	-0,20

Bron: lokale statistieken Vlaanderen



Volgens de gezinnenprognose in het vigerende Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2002) zou het aantal gezinnen tussen 1997 en 2007 toenemen van 3099 tot 3371. Uit de reële evolutie over deze periode blijkt dat het aantal gezinnen **98 meer bedraagt dan wat in de prognose was voorzien**.

De gemiddelde gezinsgrootte bedroeg in 2007 2,59 leden. Hiermee ligt de gemiddelde gezinsgrootte in Wielsbeke hoger dan in het Vlaams Gewest (2,39). Ten opzichte van 1997 kende de gemiddelde gezinsgrootte een dalende tendens.

3.4.1.2 *Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte*

De woningbehoefte is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen. Een belangrijk element hierbij is de gezinsverdunding. Dit fenomeen heeft te maken met vergrijzing van de bevolking, een toenemend aantal echtscheidingen en het zelfstandig wonen van ongehuwden.

Bevolkingsprognose

De bevolkingsevolutie wordt via een gesloten bevolkingsprognose berekend. Een gesloten prognose houdt enkel rekening met de natuurlijke component, zijnde de te verwachten geboorten en sterften. Deze worden berekend op basis van de huidige leeftijdsstructuur van Wielsbeke en de overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers. Bij een gesloten bevolkingsprognose wordt geen rekening gehouden met de te verwachten migraties.

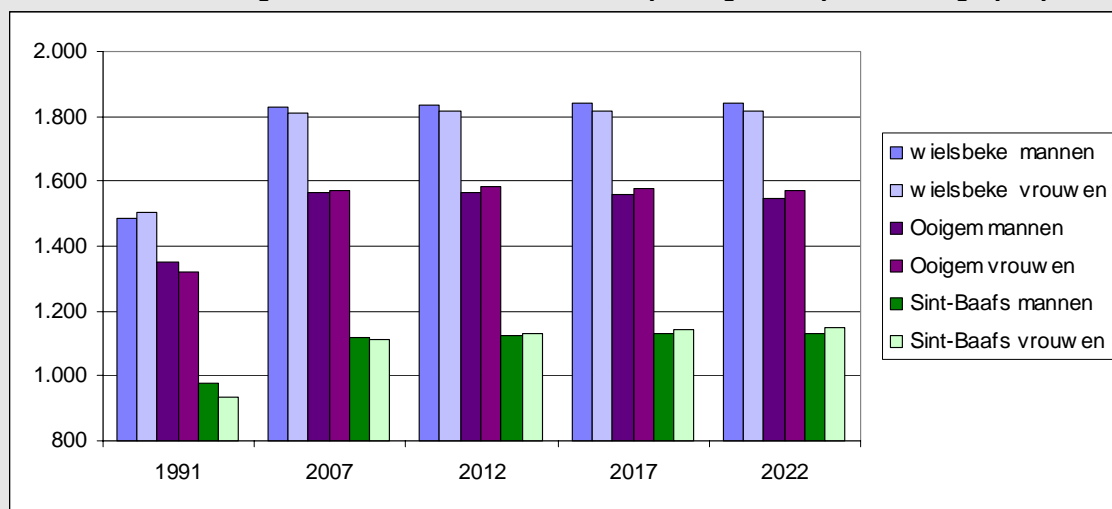
Tabel 6: gesloten bevolkingsevolutie van de totale bevolking

Jaar	absolute cijfers			Index (2007 = 100)		
	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal
2007	4.509	4.493	9.002	100,0	100,0	100,0
2012	4.523	4.526	9.050	100,3	100,7	100,5
2017	4.528	4.535	9.063	100,4	100,9	100,7
2022	4.523	4.530	9.052	100,3	100,8	100,6
Evolutie 2007-2022	14	37	50			

Tabel 7: bevolkingsevolutie per leeftijdsklassen van 20 jaar

Leeftijdsklasse	2007			2012			2017			2022		
	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal
0-19	1.173	1.047	2.220	1.087	1.000	2.087	1.023	915	1.938	929	867	1.796
20-39	1.223	1.193	2.416	1.189	1.132	2.321	1.160	1.110	2.270	1.175	1.079	2.254
40-59	1.257	1.196	2.453	1.302	1.248	2.549	1.316	1.285	2.601	1.279	1.231	2.510
60-79	708	821	1.529	788	859	1.647	843	904	1.747	944	1.003	1.946
80+	148	236	384	157	287	445	185	321	507	196	350	546
Totaal	4.509	4.493	9.002	4.523	4.526	9.050	4.528	4.535	9.063	4.523	4.530	9.052

De bevolking zal volgens de gesloten bevolkingsprognose licht stijgen de komende 15 jaar. **Op 1 januari 2010 telde de gemeente Wielsbeke volgens haar bevolkingsregister echter reeds 9152 inwoners. Daarbij kan opgemerkt worden dat de groei van het aantal inwoners een natuurlijke aangroei is (meer geboorten dan overlijdens) en dat het migratiesaldo negatief was (meer vertrekkers dan aankomsten).** Hieruit kunnen we concluderen dat omzichtig moet omgesprongen worden met de prognoses en dat het berekende te realiseren aanbod als een ondergrens kan beschouwd worden. Bijsturing in de tijd moet mogelijk zijn.



Gezinsprognose

Tabel 8: evolutie van het aantal gezinnen volgens een gesloten bevolkingsprognose

	2007	2012	2017	2022	Totaal
Aantal gezinnen	3466	3627	3783	3926	
Evolutie		+161	+156	+143	+460

Tabel 9: evolutie van het aantal gezinnen per leeftijdsklasse van 20 jaar

Leeftijdsklasse	2007			2012			2017			2022		
	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal
0-19	3	0	3	3	0	3	4	0	4	4	0	4
20-39	854	110	964	791	122	913	759	133	892	743	149	893
40-59	1.145	191	1.336	1.186	221	1.406	1.202	247	1.449	1.174	255	1.429
60-79	648	274	922	717	296	1.013	764	324	1.089	849	363	1.212
80+	121	120	241	135	156	291	167	182	349	176	212	388
Totaal	2.771	695	3.466	2.832	794	3.627	2.897	885	3.783	2.947	979	3.926

Tabel 10: evolutie van het aantal gezinnen per deelgemeente

	2007	2012	2017	2022	Evolutie 2007-2012	Evolutie 2012-2017	Evolutie 2017-2022
	Wielsbeke	1365 (39%)	1424 (39%)	1505 (40%)	1595 (41%)	59	82
Sint-Baafs-Vijve	860 (25%)	897 (25%)	922 (24%)	954 (24%)	37	25	32
Ooigem	1241 (36%)	1306 (36%)	1355 (36%)	1377 (35%)	65	49	22
Totaal	3466	3627	3783	3926	161	156	143

Opn.: de gemeente Wielsbeke in zijn geheel telt in de statistiek van de gezinssamenstelling in 2007 5 gezinnen meer dan de som van zijn deelgemeenten. Omdat dit verschil zo klein is kunnen deze cijfers toch gebruikt worden om een beeld te scheppen van de toekomstige woningbehoefte. Deze gegevens werden verrekend opdat de verhoudingen blijven kloppen.

Woningbehoefte

De woningbehoefte wordt bepaald door het verschil tussen het aantal gezinnen op het einde van een periode vermenigvuldigd met de frictieleegstand (3%) en het aantal gezinnen aan het begin van de periode. De frictieleegstand is nodig om verhuisbewegingen mogelijk te maken.

Tabel 11: raming woningbehoefte 2007-2022

	2007	2012	2017	2022	Evolutie 2007-2012	Evolutie 2012-2017	Evolutie 2017-2022
Aantal gezinnen	3466	3627	3783	3926	+161	+156	+143
Woningbehoefte (gesloten prognose *1,03)		3736	3897	4044	+270	+161	+147

Op basis van de inschatting van de toekomstige demografische ontwikkelingen van de bevolking in Wielsbeke (gesloten prognose) en rekening houdend met een frictieleegstand van 3%, wordt de woningbehoefte voor de gemeente in de **periode 2007-2022 op 578 bijkomende woningen** ingeschat, voor de **periode 2007-2017 op 431 woningen**.

De behoefte 2007-2012 is hoger dan voorzien in het vigerende GRS (2002).

Door de toenemende gezinsverdunding zal in de toekomst ook de vraag naar kleinere woon-eenheden toenemen. Dit zal zich manifesteren in een bijkomende vraag naar diverse typologieën waarbij tevens appartementen aan bod komen.

De mogelijkheden van de verschillende kernen binnen de gemeente om de woningbehoefte op te vangen, zijn vastgelegd door de provincie in het PRS.

Kern	Selectie provincie	Mogelijkheden
Wielsbeke	Structuurondersteunend hoofddorp	Opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern + aangroei van de huishoudens die niet kerngebonden zijn + mogelijkheid eigen groei van de huishoudens van andere geselecteerde kernen in het buitengebied.
Ooigem	Bedrijfsondersteunend hoofddorp	Opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern
Sint-Baafs-Vijve	Woonkern	Opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern

De woningbehoefte wordt daarom verdeeld over de verschillende kernen, rekening houdend met het aandeel woningen per statistische sector in 2007⁴². Naar analogie met het vigerende GRS (2002) worden tot de kern Ooigem de statistische sectoren B001, B01 en B022 gerekend en tot de kern Sint-Baafs-Vijve de sectoren C00 en C01. Het aandeel kerngebonden woningen binnen Ooigem bedraagt 27,7% en binnen Sint-Baafs-Vijve 16% van het totale aantal woningen binnen de gemeente. Uit tabel 10 blijkt dat het aandeel woningen van de verschillende deelgemeenten grotendeels gelijk blijft tussen 2007 en 2022. We gaan ervan uit dat dit ook het geval is voor het aandeel woningen van de kernen Ooigem en Sint-Baafs-Vijve. De woningbehoefte kan aldus op volgende manier opgevangen worden:

	Evolutie 2007-2012	Evolutie 2012-2017	Evolutie 2017-2022	Totaal
Kern Ooigem (27,7%)	75	44	41	+160
Kern Sint-Baafs-Vijve (16%)	43	26	24	+93
Kern Wielsbeke (overige)	152	91	82	+325
Totaal	+270	+161	+147	+578

⁴² Gegevens: NIS (2007)

3.4.2 Analyse van het woningaanbod

3.4.2.1 Analyse van het woningenbestand

Ouderdom van de woningen

Tabel 12: bouwjaar van de woningen (2008)

	#			%		
	< 1945	1945 - 2000	> 2000	< 1945	1945 - 2000	> 2000
Wielsbeke	870	2.511	345	23,35	67,39	9,26
Arro Tielt	11.387	22.972	3.842	29,80	60,13	10,06
W-VL	167.264	412.009	82.899	25,26	62,22	12,52

Bron: kadaster/SSP, 2008)

Voor Wielsbeke zien we in 2008 dat bijna een vierde van de woongelegenheden (23,4%) gebouwd werd voor 1945. Wat betreft de woningen gebouwd tussen 1945 en 2000, heeft Wielsbeke het hoogste percentage, namelijk 67,4%. Voor de recente woongelegenheden gebouwd vanaf 2000: 9,3% voor Wielsbeke, 10,1% voor het arro Tielt en 12,5% voor West-Vlaanderen.

Er zijn hoge percentages oude woningen in de wijken Industriegebied en Sentebaes platteland, respectievelijk 45,5% en 41,9%. Dit is toch heel wat hoger dan het gemiddelde voor de gemeente (23,4%). Het kleinste aandeel oude woningen vinden we terug in de wijk Wielsbeke centrum (14,5%).

Wat de middelste categorie betreft, gebouwd tussen 1945 en 2000, variëren de percentages van 51,2% (Industriegebied) tot 74,9% (Wielsbeke centrum).

Tenslotte scoren de 2 centrum-wijken het hoogst in de categorie 'recente woningen' (gebouwd na 2000). In Sentebaes centrum werd 12,1% van de woongelegenheden gebouwd na 2000 en in Wielsbeke centrum is dit 10,6%. Logischerwijze scoren de wijken Industriegebied (3,4%) en Sentebaes platteland (5,2%) het laagst.

Kwaliteit van de woningen

Tabel 13: comfort van de woningen 1991-2001

#	1991				2001			
	Groot comfort	Middelmatig comfort	Klein comfort	zonder kl. comf	Groot comfort	Middelmatig comfort	Klein comfort	Zonder kl. comf
Wielsbeke	1.062	288	1.003	503	1.677	291	1.031	194
Arro Tielt	10.835	2.658	10.070	6.314	15.953	2.738	11.018	2.338
W-VL	147.427	54.462	128.787	75.322	211.549	55.265	141.298	28.937

%	1991				2001			
	Groot comfort	Middelmatig comfort	Klein comfort	Zonder kl. comf	Groot comfort	Middelmatig comfort	Klein comfort	Zonder kl. comf
Wielsbeke	37,18	10,08	35,12	17,61	52,52	9,11	32,29	6,08
Arro Tielt	36,27	8,90	33,70	21,13	49,78	8,54	34,38	7,30
W-VL	36,31	13,41	31,72	18,55	48,40	12,65	32,33	6,62

Bron: NIS '91 – SEE'2001 – SSP

Wielsbeke zit zowel in 1991 als in 2001 net onder het West-Vlaams gemiddelde en scoort hierbij een stuk beter dan het arondissementeel gemiddelde.

Tussen 1991 en 2001 is het percentage woningen met groot comfort aanzienlijk toegenomen. Voor Wielsbeke gaat dit over een stijging van 15,3 procentpunten. De percentages voor woningen met middelmatig comfort zijn niet erg veranderd, alsook de percentages woningen met klein comfort. Logischerwijze zien we dan wel weer grote wijzigingen voor de woningen zonder klein comfort: de aandelen zijn enorm gedaald (van 17,6% in 1991 naar 6,1% in 2001 voor Wielsbeke).

Sociale woningen

- Sociale koopwoningen:

Er zijn in Wielsbeke relatief veel sociale koopwoningen gebouwd, die in de loop der jaren verkocht werden. Op een totaal van 3.533 huishoudens zijn er 366 of ruim 10% van het totale woningpatrimonium verkocht als sociale woningen.

- Sociale huurwoningen:

Het aantal sociale huurwoningen dat krachtens het sociaal huurbesluit wordt verhuurd bedraagt 294 woningen, of 8,32% van het totale woningpatrimonium (294 op 3.533 huishoudens). Dit percentage zit boven het Vlaams gemiddelde van 5% en benadert al vrij dicht het objectief van 9% dat opgelegd wordt door het decreet grond- en pandenbeleid.

In de wijken Industriegebied en Sentebaes platteland zijn geen sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen terug te vinden. Voor Ooigem zien we dat voor bijna 13% van de gezinnen in deze wijk een sociale huurwoning aanwezig is. Voor Wielsbeke centrum is dit 10,2% en voor Sentebaes centrum 6,2%.

3.4.2.2 *Evolutie woongelegenheden*

Het aantal woongelegenheden dat erbij gekomen is in de periode 2002-2007 is hoger dan in de prognose van het GRS (2002). Het verschil tussen het aantal woningen en appartementen in 2007 (3533) en het aantal gezinnen (3466) bedraagt 67. Om een voldoende frictieeegstand te hebben zou het verschil minstens 104 moeten bedragen.

Tabel 14: evolutie van het aantal woongelegenheden 1991-2007

	1991	1997	2002	2007	Totaal
Aantal woningen		3089	3251	3389	
Aantal appartementen		39	58	144	
Aantal wooneenheden	2872	3128	3329	3533	
Evolutie		+256	+201	+204	+661

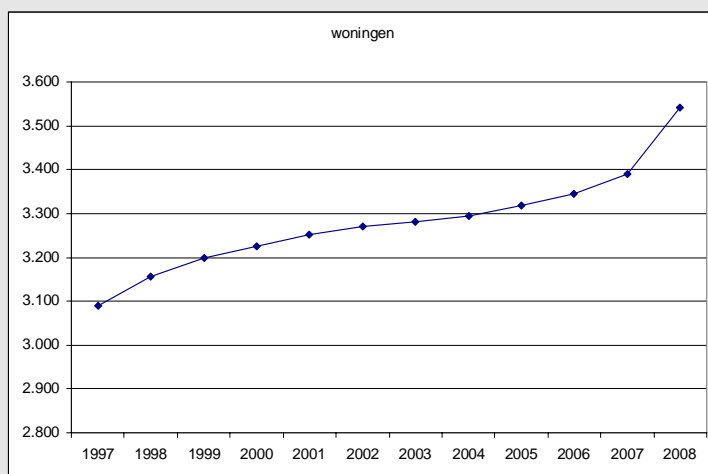
Bron: NIS Volks- en woningtelling 1991, Socio-Economische Enquête 2001

Tabel 15: de bouwactiviteit tussen 1997 en 2007

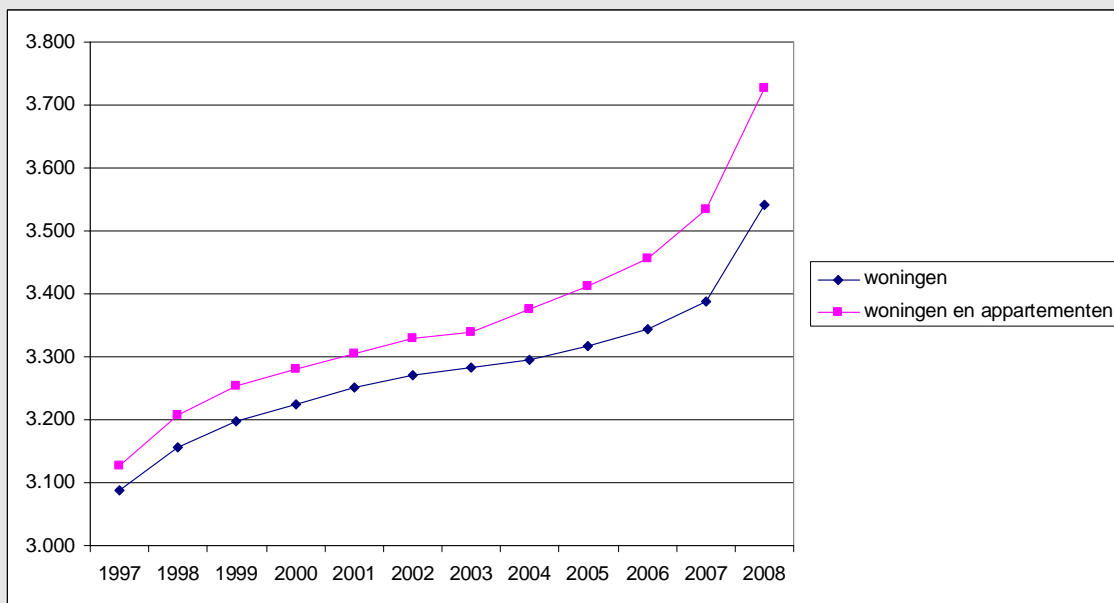
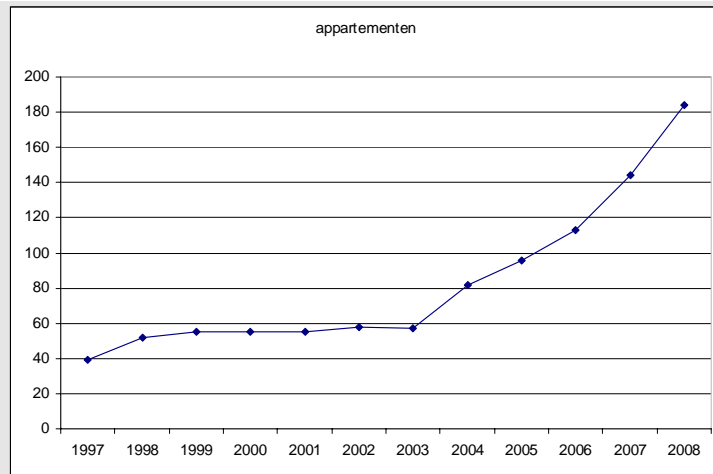
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Totaal
Verbouwingen	20	74	26	25	20	27	28	32	25	30	307
Nieuwe woningen	55	54	41	26	68	40	63	117	126	104	694
Totaal	75	128	67	51	88	67	91	149	151	134	1001

Bron: aps.vlaanderen.be

Vanaf 2003 is er een duidelijke toename van het aantal appartementen. De vorm van verdichting kent duidelijk een evolutie gedurende de voorbije 4 jaar terwijl in de vorige periode zeer weinig appartementen werden gebouwd. De weinige appartementen die er zijn in Wielsbeke zijn niet gelijk verspreid over de wijken. In Ooigem en Wielsbeke centrum is het grootste deel terug te vinden, waar in 2008 5% à 6% van de woongelegenheden



een appartement betreft. In deze twee wijken is in de loop van 2006 het aantal appartementen bijna verdubbeld. In de wijk Sentebaes centrum is slechts 3,5% appartementen aanwezig.



3.4.2.3 Analyse van het bestaande juridische aanbod

Verminderen van de langdurige leegstand

Met het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de Huisvestingsdienst Regio IZEGEM, heeft de gemeente Wielsbeke beslist om een actieve rol op te nemen inzake leegstandsbestrijding. Met ingang van 2009 werd een heffingsregulement ingevoerd. Sinds die datum wordt opnieuw werk gemaakt van een inventarisatie van leegstaande panden. Eind 2009 stonden **54 woningen** op de gemeentelijke inventaris.

Verdichting van het bestaande woonweefsel

Onder verdichting wordt onder meer het vervangen van eengezins- door meergezinswoningen verstaan alsook het invullen van vrijkomende bedrijfssites binnen het bestaand woonweefsel. Verdichtingsprojecten komen tegemoet aan de vraag naar kleinere wooneenheden. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van specifieke doelgroepen zoals starters, bejaarden en alleenstaanden. Bovendien creëert verdichting extra wooneenheden zonder bijkomend ruimtebeslag. Binnen de woonkernen in de gemeente bieden zich in de toekomst nog mogelijkheden aan voor reconversie van bedrijfssites. Op korte termijn staat een reconversie van de site van Smet Ingeneering gepland. Er zouden een 12-tal woningen kunnen gerealiseerd worden.

Appartementsbouw bedroeg in de periode voor 1997 ongeveer 10% van het gerealiseerde aanbod, in de periode 1997-2007 bedroeg dit 32%. Daarmee is het aanbod appartementen van nog geen 2% van het aanbod in 2002 naar 4% van het aanbod in 2007 gestegen. Rekening houdend met de huidige trends (verzadiging van de markt) wordt aangenomen dat ongeveer 20% van de behoefte zal ingevuld worden door verdichting.

Aansnijden van uitgeruste gronden en juridische vastliggende kavels

In 2010 werd een inventaris opgemaakt van onbebouwde percelen. Daartoe behoren de onbebouwde percelen in verkaveling, onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en onbebouwde binnengebieden in woongebied (hierbij dient vermeld te worden dat enkel de binnengebieden groter dan 0,5 hectare werden nagekeken). Voor de onbebouwde percelen langs uitgeruste weg werden de potentiële percelen berekend volgens de te hanteren perceelsbreedte conform de omzendbrief RO 97/03, namelijk 6, 10, 15 m voor respectievelijk gesloten, halfopen en open bebouwing.

Tabel 16: inventaris onbebouwde percelen 2010

	Onbebouwde percelen in verkavelingen	Onbebouwde percelen langs uitgerust weg	Onbebouwde binnen-gebieden
Wielsbeke	115	49	34
Ooigem	130	70	49
Sint-Baafs-Vijve	29	22	35
Totaal	274	141	118

Niet alle theoretisch beschikbare aanbod zal de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen.

- Voor de onbebouwde percelen in verkavelingen en de onbebouwde binnengebieden in woongebied wordt een realisatiegraad (RG) van 80% op een periode van 10 jaar genomen, of 40% op een periode van 5 jaar, of 16% op 2 jaar.
- Voor onbebouwde percelen langs uitgeruste weg wordt een realisatiegraad (RG) van 30% op 10 jaar genomen, of 15% op 5 jaar, of 6% op 2 jaar.


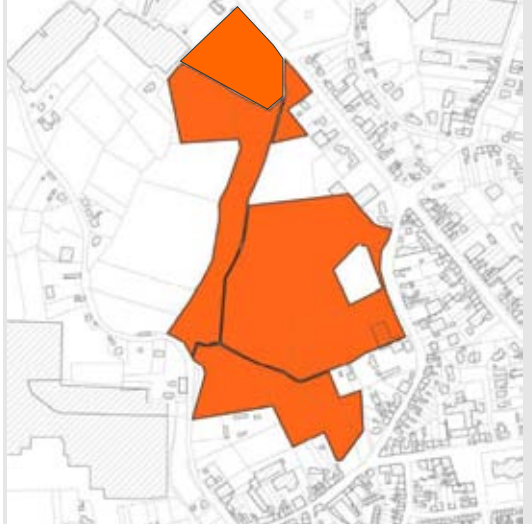
Tabel 17: inschatting van de reële bouwmogelijkheden per deelgemeente

	Onbe- bouwde percelen in verkavelingen	Reële bouw mogelijk- heden 2010-2012 RG=0.16	Reële bouw mogelijk- heden 2012-2017 RG=0.4	Onbe- bouwde percelen langs uitgerust weg	Reële bouw mogelijk- heden 2010-2012 RG=0.06	Reële bouw mogelijk- heden 2012-2017 RG=0.15	Onbe- bouwde binnen- gebieden	Reële bouw mogelijk- heden 2010-2012 RG=0.16	Reële bouw mogelijk- heden 2012-2017 RG=0.4
Wielsbeke	115	18	46	49	3	7	34	5	14
Ooigem	130	21	52	70	4	11	49	8	20
SBV	29	5	12	22	1	3	35	6	14
Totaal	274	44	110	141	12	21	118	19	47


Reserveaanbod

Naast de mogelijkheden binnen het direct inzetbaar aanbod, kan men ook nog een reserveaanbod onderscheiden. Dit zijn de onbebouwde gebieden in woonuitbreidingsgebied (die groter zijn dan 0,5 ha). Deze mogen pas aangesneden worden als het direct inzetbaar aanbod niet kan voldoen aan de behoefte.

Ter volledigheid worden alle woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente overlopen.

WUG	Stand van zaken 2008	
Schaapsdreef Ooigem	Aangegeven als inbreidingsproject in het GRS (2002), ondertussen 41 loten verkaveld, 24 bebouwd	
Zuiden Molenstraat Wielsbeke	Verkaveld en grotendeels ingevuld	-
Lobeekstraat Wielsbeke	In het GRS (2002) wordt geopteerd dit WUG (5 ha) definitief aan het aanbod te onttrekken. De ligging van dit gebied vlak tegen de N382 is immers ten koste van een goede leefkwaliteit.	-
Noorden Molenstraat Wielsbeke	Niet ingevuld (13,5 ha) Dit gebied werd bij de gewestplanwijziging in 1998 omgezet naar agrarisch gebied. Deze wijziging werd echter (deels) vernietigd door het arrest van de Raad van State dd. 25 mei 2005), aldus is het nog steeds woonuitbreidingsgebied. Momenteel is echter niet duidelijk of de bedoelde percelen hun bestemming woonuitbreidingsgebied zullen behouden, door het uitblijven van een beslissing inzake de zogenaamde validatie ⁴³ .	<p data-bbox="834 913 1359 969">Realisatie van het gebied met een dichtheid van 15 WE/ha levert 200 potentiële percelen op.</p> 

⁴³ Art. 7.4.1 van de Codex Ruimtelijke Ordening biedt aan de Vlaamse regering de mogelijkheid om bepaalde gewestplanwijzigingen die door de Raad van State werden vernietigd, ongewijzigd vast te stellen voor de toekomst. De reden van die validatie werd uitvoerig toegelicht in de memorie van toelichting bij de Codex. De gemeente werd op 18 januari 2011 op de hoogte gesteld dat de delen, eigendom van R.E.I.C. onder deze regeling vallen. De gemeente heeft haar argumenten tot behoud van dit WUG doorgespeeld aan de bevoegde diensten, maar tot heden werd door de minister geen beslissing genomen in het dossier.

Tussen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve	<p>Grotendeels verkaveld. In het GRS (2002) wordt de omgeving van 't Kasteel aangegeven als inbreidingsproject. Dit deel is ondertussen ook verkaveld over 30 loten waarvan 25 gerealiseerd zijn. Daarnaast is iets ten noordoosten hiervan nog 1,8 ha onbebouwd. Midden in deze zone is ook nog het bedrijf Lamco aanwezig. De ontwikkeling van dit stukje WUG is pas zinvol indien het bedrijf op deze locatie verdwijnt.</p>	
Plaats West Sint-Baafs-Vijve	<p>Niet ingevuld. Een deel van het gebied aansluitend bij de oude Leiemeander zou omgezet worden naar natuurgebied. Er zou ongeveer 3,6 ha kunnen ingezet worden.</p>	<p>Realisatie van het binnengebied met een dichtheid van 15 WE/ha levert <u>55 potentiële percelen</u> op.</p>
Reservegebied voor wonen Sint-Baafs-Vijve	<p>Volledig ingevuld.</p>	<p>-</p>

Samengevat

WUG	Stand van zaken 2008	
Noorden Molenstraat Wielsbeke⁴⁴	Niet ingevuld (13,5 ha)	<u>200 potentiële percelen.</u>
Tussen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve	Nog 1,8 ha onbebouwd	<u>27 potentiële percelen.</u>
Plaats West Sint-Baafs-Vijve	Niet ingevuld (3,6 ha)	<u>55 potentiële percelen.</u>

⁴⁴ Dit gebied werd bij de gewestplanwijziging in 1998 omgezet naar agrarisch gebied. Deze wijziging werd echter (deels) vernietigd door het arrest van de Raad van State dd. 25 mei 2005), aldus is het nog steeds woonuitbreidingsgebied. Momenteel is echter niet duidelijk of de bedoelde percelen hun bestemming woonuitbreidingsgebied zullen behouden, door het uitblijven van een beslissing inzake de zogenaamde validatie⁴⁴.

3.4.3 Confrontatie behoefte en aanbod

Volgende tabellen geven een overzicht van de confrontatie van de woningbehoefte met het inzetbaar aanbod.

Tabel 18: confrontatie behoefte en aanbod (2010-2012)

2010-2012	Onbebouwde percelen in verkavelingen (reëel)	Onbebouwde percelen langs uitgerust weg (reëel)	Binnen-gebieden (reëel)	Verdichting ⁴⁵	Leegstand ⁴⁶	Totaal aanbod	Behoefte	Verschil
Wielsbeke	18	3	5	12	1	39	61	-22
Ooigem	21	4	8	6	0	39	30	+9
SBV	5	1	6	2	0	14	17	-3
Totaal	44	8	19	20	1	92	108	-15

Tabel 19: confrontatie behoefte en aanbod (2012-2017)

2012-2017	Onbebouwde percelen in verkavelingen (reëel)	Onbebouwde percelen langs uitgerust weg (reëel)	Binnen-gebieden (reëel)	Verdichting ⁴⁷	Leegstand ⁴⁸	Totaal aanbod	Behoefte	Verschil
Wielsbeke	46	7	18	14	1	86	91	-5
Ooigem	52	11	8	20	1	92	44	48
SBV	12	3	3	14	0	32	26	6
Totaal	110	21	29	48	2	210	161	49

In de periode 2010-2012 is er een tekort van 15 woningen om de behoefte te kunnen opvangen.

⁴⁵ 20% van de woningbehoefte in te vullen via verdichting voor Wielsbeke en Ooigem, 10% voor Sint-Baafs-Vijve (percentage bepaald op basis van recente trends en toekomstige trends en rekening houdend met de specifieke dorpskern). Voor Ooigem zijn ook nog de 12 woningen in rekening gebracht die op de site van Smet Ingenieur zullen gerealiseerd worden.

⁴⁶ Voor langdurige leegstand wordt een realisatiegraad van 10% op een periode van 10 jaar genomen. Binnen de gemeente staan 54 woningen op de leegstand. 2% betekent 1 woning. Deze wordt toebedeeld aan Wielsbeke.

⁴⁷ 20% van de woningbehoefte in te vullen via verdichting voor Wielsbeke en Ooigem, 10% voor Sint-Baafs-Vijve (percentage bepaald op basis van recente trends en toekomstige trends en rekening houdend met de specifieke dorpskern).

⁴⁸ Voor langdurige leegstand wordt een realisatiegraad van 10% op een periode van 10 jaar genomen. Binnen de gemeente staan 54 woningen op de leegstand. 5% betekent 2 woningen. Deze worden verdeeld over de deelkernen.

3.5 Economische structuur

3.5.1 Analyse aanbod aan bedrijventerreinen

- Analyse tewerkstelling:

	1970		1981		1991		1998		2007	
totaal	2474		3175		4526		5220		6036	
I sector	181	7,3 %	139	4,4 %	117	2,6 %	34	0,7 %	34	0,1%
II sector	1760	71,1 %	2433	76,6 %	3537	78,1 %	4362	83,6 %	4936	81,8%
III sector	533	21,5 %	599	18,9 %	872	19,2 %	824	15,8 %	1066	17,7%

Bron: NIS

Opvallend is dat (cijfers voor 1998) het aandeel tewerkgestelden in de secundaire sector (83,6%) bijzonder hoog ligt in vergelijking met de arrondissementen Tielt (56,9 %), Kortrijk (41,2 %) en het gemiddelde voor West-Vlaanderen (22,6 %). Deze hoge tewerkstelling in de secundaire sector is in Wielsbeke een oud gegeven, maar manifesteert zich tussen 1970 en 1998 steeds meer. Wielsbeke kan dus terecht een industriële gemeente genoemd worden. De tewerkstelling in de tertiaire sector (15,8 %) is dan weer zeer gering te noemen in vergelijking met de arrondissement Tielt (40,4 %) en Kortrijk (50,5 %) en de provincie West-Vlaanderen (56,1 %).

Wielsbeke heeft de hoogste arbeidsbalans of werkgelegenheidscoëfficiënt van West-Vlaanderen. Dit is de verhouding tussen de werkgelegenheid en de beroepsbevolking. Deze bedraagt voor Wielsbeke 130⁴⁹, terwijl dit gemiddeld voor West-Vlaanderen 83,5 is;

- Evolutie totale oppervlakte bedrijvigheid:

	1980		1986		1996		1999	
ambachts- en industriegebouw	68 ha	3,2 %	89,7 ha	4,2 %	153,7 ha	7,3 %	172,5 ha	8,2 %
opslagruimte	12 ha	0,7 %	12,3 ha	0,6 %	19,7 ha	0,9 %	27,7 ha	1,3 %

Bron: NIS, kadastrale statistiek

De oppervlakte aan ambacht, industrie en opslag is tussen 1980 en 1999 met 150 % toegenomen.

- Analyse bestaande bedrijven:

De economische bedrijvigheid werd medio 1998 door het gemeentebestuur geïnventariseerd en geënuquëteerd. De volgende bedrijven werden opgenomen: industriële, ambachtelijke en bouwbedrijven (secundaire sector), garagehouders, carrosseriebedrijven, herstel van voertuigen, handel in brandstoffen, groothandel (incl. handel in granen, zaden, vruchten en kunstmeststoffen) en transport- & opslagbedrijven. Samen gaat het om 181 vestigingen.

Wat betreft de aard van de bedrijvigheid betreft, komen ca. 2/3 van de geïnventariseerde bedrijven voor in de secundaire sector en ca. 1/3 in de tertiaire sector. Hun aantallen bedragen resp. 116 en 65 of 64% en 36%.

In de secundaire sector zijn de bedrijven in de textielsector (38), de houtverwerking (23) en de bouw (22) het sterkst vertegenwoordigd.

Wat de verdeling over de deelgemeenten betreft, vinden we 51 bedrijven in Ooigem, 75 in Wielsbeke en 55 in St.-Baafs-Vijve.

Er zijn 10 bedrijven (6%) met meer dan 100 werknemers. 7 daarvan bevinden zich in Wielsbeke, waarvan er 2 meer dan 300 werknemers tellen. In St.-Baafs-Vijve zijn er 3 bedrijven met meer dan 300 werknemers. 123 (69%) bedrijven van de 179, verspreid over de 3 deelgemeenten tellen minder dan 10 werknemers.

⁴⁹ In 1991 bedroeg de beroepsbevolking van Wielsbeke 3620 personen, op een totale bevolking van 8399 inwoners, en waren er 4699 tewerkgestelden.

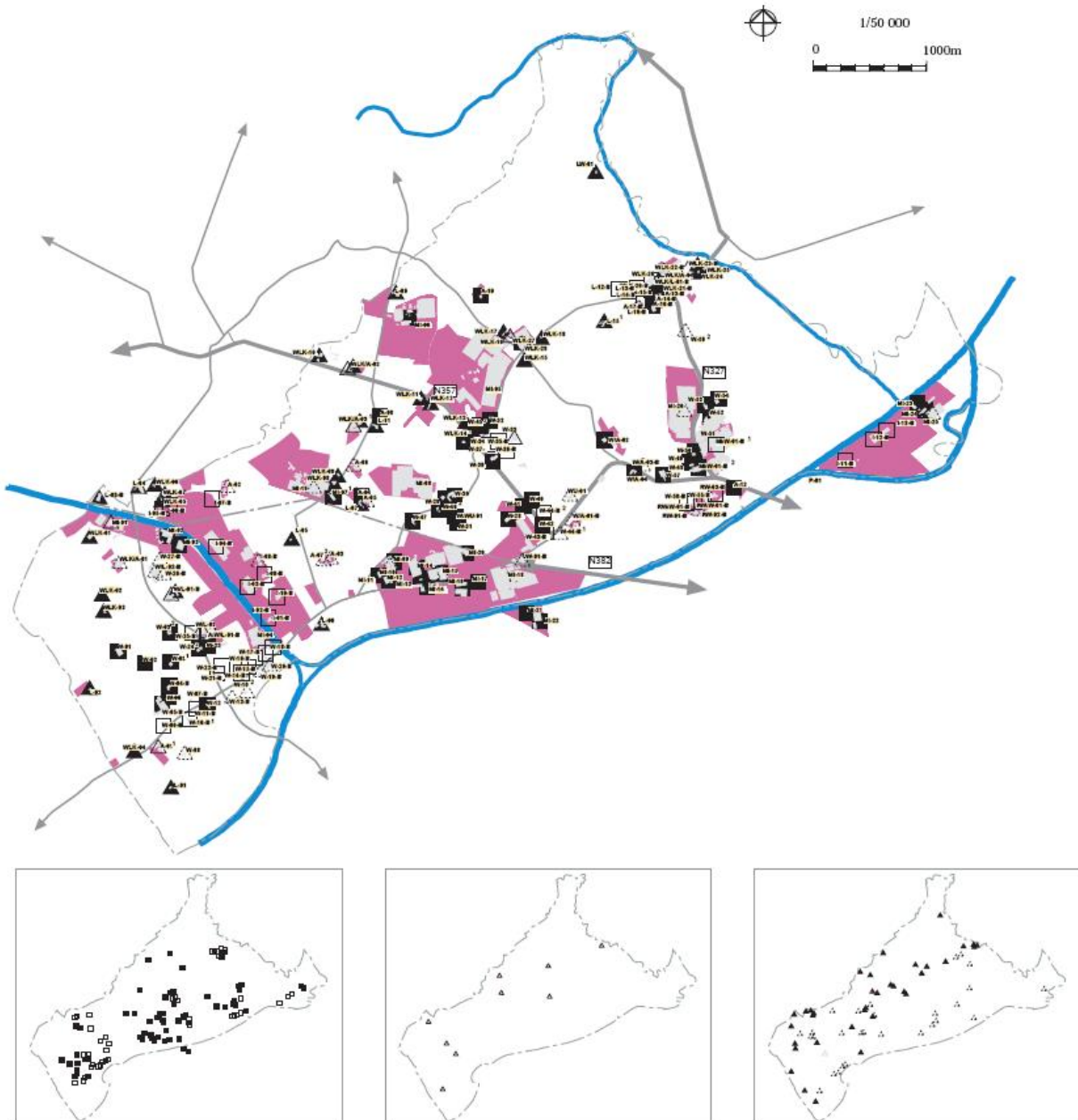
De arbeidsbalans bedraagt er aldus $4699/3620 \times 100 = 129,8$

GRS WIELSBEKE
INFORMATIEF GEDEELTE
Programmatische context: Bedrijvigheid

Opdrachtgever Gemeente Wielsbeke
Opdrachthouder **wvi**
Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
Tel. (050)36 71 71 Fax (050)35 68 49

Kaart: Zonevreemde bedrijven

Datum September 2000



Legende

■ zone-eigen
□ zone-eigen door bpa

△ zone-eigen en zonevreemd

▲ potentieel zonevreemd zonevreemd

- Analyse bestaande bedrijventerreinen:

De paarse bestemmingen met enige oppervlakte op het gewestplan zijn nagenoeg allemaal volzet. Uitzonderingen hierop zijn:

- het industrieterrein langsheen het kanaal Roeselare-Leie: dit terrein kan echter wel als virtueel volzet beschouwd worden. Bij de wvi (ex wier) die belast is met de inrichting van dit terrein, overschrijdt de vraag immers ruimschoots het aanbod. Bovendien kan het niet de bedoeling zijn dit terrein uit te rusten voor lokale bedrijven. Momenteel is er immers een sterke aantrekkingskracht van regionale bedrijven op het industrieterrein Vaartstraat te merken. Een detaillering hieromtrent wordt uitgewerkt bij het puntje "projecten".
- het bpa G. Gezellestraat: een grote zone tussen de Oostrozebeeksestraat (westen), de Schaapdreef (zuiden) en de G. Gezellestraat (noorden) heeft via het bpa de bestemming ambachtelijke zone gekregen. Deze zone moet ook als virtueel volzet beschouwd worden, gezien ze reeds volledig opgekocht is door verschillende bedrijven met het oog op uitbreiding van het bedrijf.
- Verder zijn er verspreid nog verschillende kleine KMO-zones binnen de gemeente, die niet steeds door een ambachtelijke bestemming zijn ingevuld.

De tabel en bijhorende kaart achteraan het informatief gedeelte geeft een detailonderzoek van alle ambachtelijke grond volgens het gewestplan in de gemeente. Tevens is er per ambachtelijke zone een kadasterplan toegevoegd. Tegelijk is er – wanneer de zone nog onbenut of onderbezet is – een interpretatie toegevoegd naar bruikbaarheid als zone voor nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid.

Samengevat is er – volgens een eerste, snelle interpretatie – in Ooigem 1,85 ha geschikt bevonden (2 verschillende lokaties), in Wielsbeke 3,8 ha (4 lokaties) en in Sint-Baafs-Vijve 0,2 ha (1 lokatie).

- Zonevreemde bedrijven:

Met de **zonevreemde bedrijven** worden de bedrijven bedoeld die gelegen zijn in agrarische gebieden. Bedrijven gelegen in woongebied met landelijk karakter worden beschouwd als potentieel zonevreemd, daar ze meestal bij een uitbreiding in agrarisch gebied komen te liggen. Bedrijven die gedeeltelijk gesitueerd zijn in één van de voornoemde bestemmingen en gedeeltelijk in één van zone-eigen bestemmingen worden eveneens als zonevreemd beschouwd. In Wielsbeke komen enerzijds concentraties van zonevreemde bedrijven voor, anderzijds zijn er geïsoleerde eenheden.

Een belangrijke concentratie situeert zich ten noorden van de kern Ooigem (entiteit "kern Ooigem") en ten noorden van het regionaal bedrijventerrein ("Kanaalstrook Ooigem"). Het gaat om twee keer vijf bedrijven waarvan de aard van de activiteiten zeer uiteenlopend is. Een andere concentratie bevindt zich in de enclave Driekoningen, ten oosten van de Wakkensesteenweg, tegenaan de Mandelvallei (entiteit "Mandelvallei en aangrenzende open ruimte"). Deze concentratie bestaat uit 6 bedrijven waarvan drie garages/carrosseries, alle gelegen in woongebied met landelijk karakter. Deze activiteit noodzaakt de nabijheid van een kern en is moeilijk te verenigen met een hoofdzakelijk open ruimtegebied en in de nabijheid van de waardevolle Mandel. De overige zonevreemde bedrijven in de gemeente komen niet zozeer in concentraties, maar eerder verspreid voor. Het gaat om vier bedrijven in de entiteit "Verloren Hoek", de enige bedrijven die in de entiteit gelegen zijn, waarvan er twee aan handel in houtprodukten doen. Een ander bedrijf heeft als activiteit het opzetten en klaarmaken van racewagens. Beide activiteiten zijn opnieuw moeilijk te combineren met de waardevolle open corridor, waar de infrastructuur tot een minimum gehouden wordt. Tenslotte komen er nog een groot aantal (potentieel) zonevreemde bedrijven voor in de "gefragmenteerde tussenruimte". Ze situeren zich bijna alle in woongebied met landelijk karakter.

- Leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en terreinen:
Enkel het bedrijf Superspan, gelegen in het centrum van Wielsbeke, is op heden leegstaand. Als nabestemming heeft het terrein de functie wonen gekregen. Het komt dan ook niet meer in aanmerking voor nieuwe bedrijvigheid.
Verschillende zeer kleine ambachtelijke zones gelegen midden in agrarisch gebied zijn nooit uitgerust geworden voor ambachtelijke bedrijvigheid. Ze zijn qua bezetting agrarisch gebleven.

- **Projecten:**

Met betrekking tot de bedrijvigheid zijn er in Wielsbeke verschillende projecten lopende:

Inrichting Vaartstraat⁵⁰ 1 door de WIER⁵¹

Dit project voorziet te Wielsbeke aan de oostzijde van het kanaal Roeselare-Leie, de inrichting in 3 delen van het regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter. Het inrichtingsplan opge- maakt door de WIER werd door de gemeenteraad goedgekeurd.

De 3 bedrijventerreinen zijn bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven (inclusief de bouwnijverheid en het transport) van regionaal belang, waarbij een minimale kavelgrootte van 4000 m² en een bezettingscoëfficiënt van 50% geldt. Dienstverlenende bedrijven die hun dien- sten leveren aan de op het terrein gevestigde bedrijven, kunnen tevens toegelaten worden en dit op een kleinere oppervlakte. Regionale bedrijven met een kleinere grondbehoefte kunnen per uitzondering toegelaten worden, voor zover de oppervlakte van de totaliteit van deze uit- zonderingen niet méér dan 1/5 van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte be- draagt. Er is geen directe ontsluiting van de individuele bedrijven toegelaten op de ontworpen N382 en de bedrijven dienen het aantal in- en uitritten maximaal te beperken.

- **Deel I** situeert zich tussen de Grote Molenstraat en de aan te leggen Rijksweg N382 en heeft een oppervlakte van ca. 10 ha. Dit bedrijventerrein wordt ontsloten enerzijds via de Grote Molenstraat, de Verbindingsstraat, de Kanaalweg en de Vaartstraat naar de Ooigem- straat en anderzijds via de Grote Molenstraat naar het nog aan te leggen rondpunt van de N382. Het terrein is ongeveer volledig volzet.
- **Deel II** situeert zich langs het kanaal tussen de aan te leggen Rijksweg N382 en de Vaart- straat en heeft een oppervlakte van ca. 17 ha. Dit bedrijventerrein is ontsloten via de Ka- naalweg die ten noorden aansluit op de ontworpen N382 en ten zuiden op de Ooigemstraat. Het terrein is grotendeels ingenomen door reeds bestaande bedrijven met een regionaal ka- rakter. Het meest zuidelijk perceel van het terrein wordt gebruikt als parkeerterrein voor vrachtwagens en containers van een in Wielsbeke gevestigd regionaal bedrijf; omgevings- werken zullen er uitgevoerd worden zodat er optimaal en efficiënt gebruik zal worden ge- maakt van dit perceel.
- **Deel III** situeert zich tussen het kanaal, de Vaartstraat, de Ooigemstraat en de Bontekoewe- gel en heeft een bruikbare oppervlakte van ca. 9 ha. De WIER staat in voor de realisatie van dit terrein. Het wordt ontsloten via de Ooigemstraat en de Vaartstraat, waarbij de bedrijfs- percelen ontsloten worden via een nieuw aan te leggen interne weg die aansluit op de Ooi- gemstraat.

29 kandidaat-kopers⁵² hebben zich reeds bij de wvi, afdeling economische expansie, aangebe- den, met een totale gevraagde oppervlakte van 25,8 ha. Deze zijn zowel afkomstig uit Wielsbe- ke (9 aanvragen, waarvan 7 bestaande bedrijven), maar ook uit andere voornamelijk naburige gemeenten. Na de volledige infrastructurele uitrusting, zal de WIER overgaan tot het verdelen van de gronden. Aangezien de beschikbare oppervlakte slechts 9 ha betreft, stellen we vast dat de vraag ruimschoots het aanbod overtreft. Hierdoor zullen verschillende bedrijven hun wensen slechts gedeeltelijk of niet ingewilligd zien.

⁵⁰ Op basis van: WIER (1998). Inrichtingsplannen Wielsbeke Vaartstraat.

⁵¹ Gefusioneerd tot wvi (West-Vlaamse Intercommunale).

⁵² Een nominatieve lijst van alle kandidaat-kopers is beschikbaar bij de wvi afdeling economische expansie.

Containerterminal⁵³

Onder impuls van de gemeente Wielsbeke werd een stuurgroep opgericht om het project van de inplanting van een containerterminal, waar al jaren sprake van is in de regio, uit te werken. Medio 1998 werden door de Kamer voor Handel en Nijverheid in een straal van ongeveer 10 km rond Wielsbeke ongeveer 2100 bedrijven bevestigd naar de bestaande in- en uitgaande trafiek, de bestemming en de interesse van de bedrijven om over te schakelen van de weg naar het water.

Hieruit bleken ondermeer de volgende conclusies (respons van 8% op de enquête):

- per jaar vertrekken er 17870 containers, waarvan ongeveer 90% naar Antwerpen. 85% daarvan is afkomstig van bedrijven uit Wielsbeke, Oostrozebeke, Zwevegem en Waregem;
- de inkomende trafiek bedraagt meer dan 6000 containers per jaar, voor ongeveer 80% afkomstig via Antwerpen. Dezelfde gemeenten, behalve Zwevegem, zorgen voor het grootste aandeel;
- de interesse voor overschakeling naar watergebonden trafiek situeert zich rond de 16.000 containers per jaar; het zwaartepunt van deze interesse ligt bij de bedrijven in de gemeenten Wielsbeke, Oostrozebeke en Waregem.

Het project zou op dit ogenblik levensvatbaar zijn en voor de bedrijven uit de regio een duurzame oplossing kunnen aanbieden ten aanzien van hun transport-behoefte.

Door de Administratie Waterwegen en Zeewezen is het project op 26-10-1998 gunstig geëvalueerd met betrekking tot de subsidie-aanvragen voor het bouwen van overslaginrichtingen. Aanvankelijk werden 2 lokaties weerhouden om het project te realiseren:

- 1) het industriegebied D'Hooie op grondgebied Wielsbeke;
- 2) het industriegebied tussen het Leiekanaal en de oude Leiearm die zich bevindt tussen Ooigem en Wielsbeke. Dit terrein is eigendom van de gemeente Wielsbeke en lokaliseert het gemeentelijk afvalcontainerpark. Een deel van de oude Leiearm is opgevuld.

Het industriegebied D'Hooie is momenteel slechts gedeeltelijk bebouwd door bedrijven, maar het merendeel van de resterende vrije oppervlaktes is reeds eigendom van er gevestigde bedrijven; het terrein kan dus als virtueel volzet beschouwd worden.

De tweede lokatie daarentegen kan vrijgemaakt worden en het project herbergen. Ernaast is evenwel volgens de bestemming van het gewestplan een natuurgebied gelegen, waarbij volgens de BWK dit terrein slechts een "geringe biologische waarde" heeft⁵⁴.

Gezien de nabijheid van de N382 die in aanleg is en de centraliteit ten opzichte van de voornoemde gemeenten waar de belangrijkste bedrijven zich bevinden die er gebruik van zullen maken, kan deze lokatie de voorkeur genieten. Ook de N.V. Zeekanaal zou recent⁵⁵ de voorkeur aangenomen hebben om op deze lokatie het project op te richten.

3.5.2 — Analyse behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen

Bijkomende behoefte naar lokale bedrijventerrein wordt berekend op basis van kennis van de acute vraag naar bedrijfsgrond van bedrijven die ter plaatse niet meer kunnen uitbreiden wegens ruimtegebrek of wegens ruimtelijk onverantwoord.

Vijf grootschalige bedrijven in Wielsbeke met uitbreidingsbehoefte, namelijk Balta, twee vestigingen van Unilin (Bospan en Anatex), Beaulieu, en Ideal Tuft kregen met de gewestplanwijziging dd. 12-1998 uitbreidingsmogelijkheden. Hun impact is bovendien regionaal, waardoor uitbreiding niet op gemeentelijk niveau moet geregeld worden.

Op deze vijf bedrijven na wensen voorlopig⁵⁶ nog 45 van de 180 geënquêteerde bedrijven uit te breiden. 13 bedrijven van deze 45 worden beschouwd als een regionaal⁵⁷ bedrijf. Ze zijn hoofd-

⁵³ Voornamelijk op basis van: Kamer voor Handel & Nijverheid (1998). Containerterminal te Wielsbeke, een duurzame oplossing voor de regio (persconferentie Wielsbeke 30.09.1998)

⁵⁴ Biologische Waarderingskaart van België 1986, Kaartblad 29/2. Het terrein wordt als volgt getypeerd: opgespoten terrein, geruderaliseerde, verlaten mesofiele graslanden, opslag van allerlei aard en rietkragen- of landen.

⁵⁵ Op datum van 4 december 1998.

⁵⁶ Op voorwaarde dat van elk bedrijf de eventuele uitbreidingsbehoefte gekend is.

⁵⁷ Een bedrijf wordt als regionaal weerhouden als het hoog scoort op elk van volgende criteria: schaal, mobiliteitsprofiel en milieuhinder. Ook wanneer de huidige oppervlakte nog relatief beperkt is, maar een nieuwe totale oppervlakte gevraagd wordt van 1 ha of meer, wordt het bedrijf als regionaal aanzien.

zakelijk gesitueerd op industrieterrein. Hun uitbreiding/herlokalisatie moet op hoger niveau geregeld worden. Er resten voorlopig dus nog 32 lokale bedrijven met uitbreidingsbehoefte. Nadere analyse toont aan dat een aantal⁵⁸ hiervan beter zou geherlokaliseerd worden op een bedrijventerrein en het alleszins niet meer verantwoord is dat deze op hun huidige lokatie gaan uitbreiden. Ruimtelijk gezien situeren deze bedrijven zich vooral in de kern Ooigem.⁵⁹ Voor andere bedrijven is het wel verantwoord dat ze ter plaatse gaan uitbreiden. Het gaat voornamelijk om bedrijven ofwel gelegen ten noorden van het industrieterrein 'Vaartstraat, ofwel grenzend aan een 'bedrijfsplateau' en/of gelegen in een bebouwingsenclave waar KMO's reeds verweven in voorkomen. Voor een beperkt aantal bedrijven tenslotte⁶⁰, waarvan de uitbreiding ter plaatse te onderzoeken is, bestaat de kans dat dit ruimtelijk niet verantwoord blijkt. Ook voor hen zal eventueel nog ruimte nodig zijn op een lokaal bedrijventerrein. De huidige oppervlakte van de lokale bedrijven met herlokalisatiebehoefte samen bedraagt ongeveer 1,3 ha; de gevraagde uitbreiding van deze bedrijven samen ongeveer 2,7 ha. De uitbreidingsbehoefte, samen met de reeds bestaande oppervlakten, geeft in eerste instantie nood aan een KMO-zone van 4 ha voor het op korte termijn herlokaliseren van bestaande lokale bedrijven. Deze oppervlakte dient echter nog gecorrigeerd te worden met bedrijven die momenteel aanzien worden als 'mogelijks ter plaatse uit te breiden', en na een detailonderzoek ter plaatse, toch zullen moeten herlokaliseren. Alle beschouwingen indachtig zou voorlopig een KMO-zone van 5 ha moeten volstaan. Wel moet het duidelijk zijn dat de nood aan ruimte voor regionale bedrijven hiermee nog niet opgelost is. Naast deze vijf ha, die zou kunnen voldoen om de nood aan bedrijventerrein op korte termijn (planperiode 2007) op te vangen, zijn er, op basis van een gebiedsgerichte afweging per bedrijf, nog 18 bedrijven die een categorie 1 hebben gekregen. Dit betekent dat ze ter plaatse onmogelijk nog kunnen uitbreiden. Ook voor deze bedrijven zal op termijn naar een oplossing gezocht moeten worden.

De dringende nood aan bijkomende kmo-zone kan bijkomend gestaafd worden door de evolutie aan ingekleurde kmo-oppervlakte in bpa's gedurende de laatste 15 jaar weer te geven:

Bpa	Oppervlakte	Datum
— Vlasstraat — ambachtelijke zone	— 5,00 ha	— 23/12/1987
— Oestrozebeeksestraat — Fabiolalaan	— 5,50 ha	— 28/01/1988
— Nieuwstraat	— 0,96 ha	— 03/05/1996
— Cartonstraat	— 0,09 ha	— 07/05/1996
— Heirweg — Driekoningenstraat	— 9,60 ha	— 10/09/1996
	— 1,92 ha	— 06/04/1999
TOTAAL	23,05 ha	

Naast de vele gewestplanwijzigingen die betrekking hebben op bedrijvigheid van bovenlokaal niveau, zijn er gedurende de laatste 15 jaar ook nog bpa's goedgekeurd die eigenlijk het lokale niveau overstijgen. Het betreft de volgende bpa's: Guido Gezellestraat (uitbreiding Unilin), Industriegebied Vaartstraat, Wakkensteenweg (uitbreiding Balta) en d'Hooie. Hiermee wordt de nood aan regionaal bedrijventerrein nog eens extra benadrukt.

⁵⁸ Voorlopig zijn er 7 gekend.

⁵⁹ Het gaat om 6 bedrijven op 8 verschillende lokaties.

⁶⁰ Bij een eerste onderzoek betreft het vier bedrijven.

3.5.3 Confrontatie vraag en aanbod

- **Afweging:**

Op korte termijn is er een vraag van 5 ha voor bestaande lokale bedrijven die beter zouden herlokalisieren. De vraag van de talrijke bedrijven die wensen te starten is hiermee nog niet ingevuld.

Hoewel de totale som aan vrijliggende grond voor lokale bedrijven nog behoorlijk is (5,8 ha), is het aanbod zeer versnipperd en telkens klein in oppervlakte (< 1,3 ha, doorgaans < 0,4 ha; zie kadasterplannen in bijlage).

- **Conclusie:**

Het verschil in economische structuur tussen Wielsbeke en de arrondissementele, provinciale en gewestelijke gegevens wijzen op een **uitgesproken industriële specialisatie**.

Voor het behoud van de tewerkstelling in de toekomst is de aanwezigheid van de industrie in Wielsbeke zeer belangrijk. De economie in Wielsbeke staat of valt met de industriële bedrijvigheid die er gevestigd is. Hierdoor dient er prioriteit gegeven te worden aan de leefbaarheid van de bedrijven. Van daaruit moeten een aantal belangrijke aandachtspunten afgeleid worden zoals het belang van uitbreiding van bestaande bedrijven, het al dan niet aantrekken van nieuwe bedrijven, aandacht voor zonevreemde bedrijvenproblematiek, aandacht voor een mogelijke industriële 'centrumfunctie' binnen midden- en zuidwest-Vlaanderen (o.a. milieubelastende industrie, industrie met specifieke ruimtelijke vereisten).

Uit voorliggende cijfers is duidelijk dat Wielsbeke nood heeft aan een bijkomend bedrijventerrein enerzijds voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven of milieuhinderende bedrijven gelegen in de kern, anderzijds voor uitbreiding en de ontwikkeling van bestaande lokale bedrijven die hiervoor ter plaatse geen ruimte meer hebben. Ook blijft de vraag naar regionale terreinen zeer hoog. Hieraan kan binnen de gemeente geen oplossing geboden worden. Naast de secundaire sector vraagt ook de tertiaire sector in Wielsbeke om een belangrijker bijdrage in de tewerkstelling.

3.5.4 Ruimtelijk beleid

- **Provinciaal beleid:**

Het PRS geeft een indicatie naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. De eindconclusie stelt dat Wielsbeke reeds 48,5 ha te veel aan bedrijventerreinen heeft opgebruikt en dat er op vandaag (2000) nog maar 3 ha niet aangesneden terrein beschikbaar is, bestemd op de geldende plannen van aanleg. Dit betekent dat, wanneer de gemeente nog nood heeft aan bijkomend bedrijventerrein, ze zal moeten putten uit het provinciaal reservepakket. Ook voor het putten uit dit reservepakket zijn er gebiedsgerichte en economische beperkingen opgelegd:

Gebiedsgericht:

- Wielsbeke en Ooigem, respectievelijk geselecteerd als structuurondersteunend en bedrijfs- ondersteunend hoofddorp, kunnen, wanneer de behoefte kan aangetoond worden, enkel nog beschikken over een KMO-zone van 5 ha
- voor Sint-Baafs-Vijve, geselecteerd als woonkern, zijn bijkomende terreinen uitgesloten

Economisch:

- de economische dynamiek is sterker dan verwacht
- er is een extra ruimtevraag naar bedrijventerreinen o.a. voor opvang van herlokalisatie van zonevreemde bedrijven
- de voorraad beschikbare bedrijventerreinen (bouwrijp en nog uit te rusten) raakt op en is kleiner dan de ijzeren voorraad⁶¹.

⁶¹ Dit is de oppervlakte aan bedrijventerreinen die nodig is voor een goed functioneren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen en wordt als volgt bepaald:

- voor regionale bedrijventerreinen: 3 x de gemiddelde jaarlijkse grondverkoop (relevante 10-jarenperiode)
- voor lokale bedrijventerreinen: 2 x de gemiddelde jaarlijkse grondverkoop (relevante 10-jarenperiode)

- Gemeentelijk beleid

Mogelijke lokaties voor een nieuwe ambachtelijke zone zijn:

- In Wielsbeke, het op het gewestplan aangeduide 'uitbreidingsgebied voor ambachtelijke bedrijvigheid', ingesloten tussen de nieuwe N382 en het reconversiegebied van Superspan. Aansluitend op deze zone kan zowel ten oosten als ten westen bijkomende ruimte ingenomen worden voor KMO's en kantoren. Deze potentiële lokatie kan een lokaal bedrijventerrein, inclusief de vereiste buffers, van ongeveer 5 ha⁶² huisvesten. Deze lokatie heeft het voordeel dat ze juridisch reeds in een zone gelegen is voor ambachtelijke bedrijvigheid. Bovendien is de N382 in de onmiddellijke nabijheid gelegen en sluit de lokatie aan bij een industrieterrein. Gezien het karakter van de N382 moet het wel duidelijk zijn dat een ontsluiting van dit bedrijventerrein van op de N382 uitgesloten is. Bij eventuele realisatie is bijzondere aandacht te besteden aan de kwaliteit en leefbaarheid van de aanpalende bestaande en potentiële woonomgevingen (cfr. reconversie Superspan). Ook moeten opties vastgelegd worden naar aard en schaligheid van de bedrijven.
- Op de grens Wielsbeke - Ooigem: een zone ten noorden aansluitend op het bedrijventerrein Vaartstraat (oostkant van het Kanaal Roeselare-Leie) tussen de Grote Molstenstraat en de grens met Oostrozebeke. Op het gewestplan is deze zone deels ingekleurd als 'agrarisch gebied', deels als 'KMO-zone' en deels als 'woongebied met landelijk karakter'. Deze laatste bestemming is zeer beperkt uitgebouwd en bevat nagenoeg uitsluitend KMO's. Ook in het omliggend agrarisch gebied zijn reeds KMO's aanwezig. De totale oppervlakte van de in deze zone reeds gesitueerde bedrijven bedraagt 1,75 ha. Hun gezamenlijke gevraagde uitbreiding bedraagt 0,8 ha. Een aanvulling met andere ambachtelijke bedrijven zou hier bijgevolg niet storend zijn. Ten zuiden van deze potentiële zone bestemt het gewestplan een 'regionaal bedrijventerrein met open karakter'. Residentiële woningen zijn in de dichte omgeving niet aanwezig. Tenslotte is deze zone, met de toekomstige N382, waarvoor binnen de zoekzone wel een reservatiestrook moet voorzien worden, zeer goed te ontsluiten. Een nadeel is dat de lintbebouwing in Oostrozebeke nagenoeg grenst aan deze zoeklokatie. In afspraak met Oostrozebeke zou dit terrein grensoverschrijdend een grotere oppervlakte kunnen innemen.

3.5.5 Behoeften

Bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen

Momenteel zijn er op het grondgebied van Wielsbeke geen beschikbare bedrijfsgronden voor regionale bedrijvigheid op de markt én is er geen ijzeren voorraad.

De gemeente heeft al voor een deel van de industriële wig tussen Leie, N382 en Molenstraat de bestemming veranderd van industriegebied naar natuurgebied via het RUP 'Venster op de Leie I: Oude Leiearm Stamphoek' (Dep 21/01/2010). Het gaat om 5,4 ha.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om de gebieden ter hoogte van de Lobeekstraat die planologisch bestemd zijn voor de vestiging van industrie te onttrekken aan het aanbod en een andere bestemming te geven. Het gaat hier om 3,3 ha. De gemeente wenst deze oppervlakte (8,7 ha) geheel of gedeeltelijk te kunnen ruilen op een beter gelegen locatie.

Rekening houdend met bovenstaande elementen is de gemeente van oordeel dat het noodzakelijk is om op het grondgebied van Wielsbeke bijkomende ruimte te voorzien voor regionale bedrijvigheid. Het is de taak van de provincie hierover een beslissing te nemen.

⁶² De oppervlakten zijn telkens bruto-oppervlakten; dit betekent dat er op het terrein telkens ruimte moet voorzien worden voor de nodige buffers.

Reorganisatie lokale bedrijventerreinen

Binnen de gemeente zijn, verspreid over het grondgebied, meerdere kleine ambachtelijke bedrijvzones aangeduid op het gewestplan. Meerdere van deze gebieden zijn historisch zo ingekleurd maar worden niet als dusdanig gebruikt, liggen midden in een open ruimte gebied en/of hebben geen goede ontsluitingsmogelijkheden.

De gemeente heeft een onderzoek gestart naar verspreide en ongebruikte KMO-zones binnen het gewestplan om deze ruimtelijk te evalueren. Daarbij werd nagegaan of het aangewezen is de bestemming te veranderen naar een lagere bestemming. De exacte oppervlakte die via planologische ruil kan ingezet worden voor lokaal bedrijventerrein, zal afhangen van de oppervlakte aan niet-benutte KMO-zones die effectief en ten laatste gelijktijdig omgezet worden naar een open ruimte bestemming. Onder niet-benutte kmo-zones wordt verstaan: onbebouwde gronden, of gronden die wel bebouwd zijn maar volledig in agrarisch gebruik. Onder open ruimte bestemming worden alle landbouw- en natuurbestemmingen gerekend. Private tuinen maken integraal deel uit van de woonbestemming en komen als dusdanig niet in aanmerking. (voor meer uitleg en duiding verwijzen we naar de bijlage).

Het is de visie van de gemeente om via planologische ruil, een bruikbare, goedgestructureerde en ruimtelijk goed gelegen en geïntegreerde zone voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden, die daarenboven een goede ontsluiting heeft.

In het GRS (2002) werd daarvoor de locatie tussen het kanaal Roeselare-Leie, de Fabiolabrug, de kern Oostrozebeke en de Grote Molstenstraat aangeduid. Deze locatie werd echter van goedkeuring onthouden in het besluit van de Deputatie over het GRS omdat ze gelegen is in een open ruimte verbinding die weliswaar historisch versnipperd is geworden. Niet tegenstaande is het de beleidsoptie van de provincie om verdere versnippering en verlinting binnen de open ruimte corridor tegen te gaan.

3.6 Toerisme en recreatie

3.6.1 Analyse bestaande toeristisch-recreatieve en socio-culturele voorzieningen

De verschillende deelgemeenten van Wielsbeke beschikken elk afzonderlijk over verschillende sport- en culturele voorzieningen. In het bijzonder betreft het hier drie verschillende ontmoetingscentra, drie afdelingen van de plaatselijke bibliotheek, drie afdelingen van de Chiro, verschillende lagere scholen in elke deelgemeente, drie sporthallen en in elke deelgemeente (een) openlucht-voetbalterrein(en).

Tegelijk vormt de Leievallei voor elke deelgemeente een toeristische ruggengraat met mogelijkheid voor pleziervaart en hengelsport in de verschillende oude meanders.

Verder beschikt de gemeente over verschillende bezienswaardigheden verankerd in de fiets- en wandelroutes (zie bestaande toeristisch-recreatieve en socio-culturele structuur), namelijk het A. Demedtshuis en het Kasteel Ooigem respectievelijk te bezoeken via het A. Demedts wandelpad en Vlassadorspad en het Goed Hernieuwenburg dat via het Roterspad kan bezocht worden. Ook is er de Mandeldalroute.

- Zonevremde infrastructuur

Enkel de sportterreinen op het grondgebied van de deelgemeente Wielsbeke, langsheen de (toekomstige) N382, zijn gedeeltelijk zonevremd gelegen, met name in woonuitbreidingsgebied. Andere zonevremde voorzieningen komen niet voor in de gemeente.

3.6.2 Gemeentelijk beleid

~~Momenteel zijn er te Ooigem plannen voor een nieuw cultureel centrum, waarbij het bestaande centrum Leieland te vervangen is. Er wordt geopteerd om in het nieuwe centrum ook de plaatselijke bibliotheek onder te brengen en om aldaar ruimte te bieden aan de Chiro-vereniging.~~

In Ooigem is een nieuw ontmoetingscentrum opgericht dat ook plaats biedt aan de plaatselijke bibliotheek. Er is ook ruimte voorzien voor de Chiro.

~~Ook te Sint-Baafs-Vijve wordt het culturele gebeuren vernieuwd. Hiertoe werd o.a. de oude school gerenoveerd. Deze biedt met ruimte bieden aan de Chiro-vereniging uit Sint-Baafs-Vijve en de plaatselijke bibliotheek. In een tweede fase is zal de bestaande polyvalente zaal 'Den Aert' gerenoveerd en uitgebreid worden.~~

Wielsbeke heeft recent (september 2000) nieuwe Chirolokalen gekregen, gevestigd op het Domein Hernieuwenburg. Deze liggen volledig zone-eigen in recreatiegebied.

Het mag duidelijk zijn dat de gemeente zinnens is, de bestaande opsplitsing van socio-culturele en sportvoorzieningen naar de verschillende kernen toe, ook in de toekomst te behouden.

3.6.3 Prognoses en bBehoeften

~~De sportterreinen (voetbal- en baseballterrein en terrein voor hondenclub) te Wielsbeke langsheen de toekomstige N382 moeten omwille van de aanleg van voornoemde weg gedeeltelijk (althans het base- ballveld) verdwijnen en geherlokaliseerd worden. Potentiële sites voor herlokalisatie zijn:~~

- ~~1. Aansluitend op het recreatiegebied "Kraaienhof" te Sint-Baafs-Vijve. Deze lokatie kan echter pas gunstig geëvalueerd worden na afweging van de voor- en nadelen m.b.t. de bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten voor de verschillende vervoersmodi. Een studie hieromtrent is lopende. Een nadeel bij deze lokatie is het gegeven dat de bestaande bosstrook na een optionele uitbreiding midden in het terrein komt te liggen. Een volledig verwijderen van deze strook kan op verzet stuiten. De relatie tussen beide terreinen kan verkregen worden door het maken van openingen in de bosstrook waarbij sommige stukken kunnen opgenomen worden in het recreatief gebruik.~~
- ~~2. De site "Roterij", mits de recreatieve infrastructuur te relateren aan de bestaande schoolgebouwen in een potentieel woningbouwproject. Een nadeel bij deze keuze is dat een uitbreiding van de kern (vroegtijdig) aangesneden wordt.~~
- ~~3. In de zone ingesloten door de oude terreinen van Superspan en de nieuwe N382. Hier kan het baseballterrein als gezonde buffer dienen tussen het milieubelastend industrieterrein en~~

~~de dicht bewoonde kern van Wielsbeke. Bovendien is de bereikbaarheid van deze lokatie gunstig.~~

Herlokalisatie sportterreinen de Maurissenstraat Wielsbeke

Alle deelgemeenten beschikken over een sport- en recreatiegebied, gelegen in een daartoe aangewezen bestemming. De sportfaciliteiten aan de Maurissenstraat in Wielsbeke (voetbal- en baseballterrein en terrein voor hondenclub) zijn deels in woonzone gelegen, deels zonevremd in woonuitbreidingsgebied. Omwille van de ligging ten opzichte van de doortrekking van de N382 zijn deze terreinen te herlokalisieren. Deze moeilijke ligging t.o.v. de doortrekking van de N382 gold vooral voor het baseballterrein dat omwille van de veiligheid niet meer zo dicht bij de weg mag liggen. Het is inmiddels ondergebracht binnen de zone voor dagrecreatie te Sint-Baafs-Vijve, site Kraaienhof, alsook is er reeds ruimte voorzien voor het terrein voor de hondenclub. Deze site werd ondertussen verder uitgebouwd en voorzien van de nodige nieuwe ondersteunende infrastructuur gericht op laagdynamische buitensporten. Het is aangewezen het resterende voetbalveld ook te herlokalisieren.

Herlokalisatie sportvoorzieningen Hernieuwenburg

De site Hernieuwenburg herbergt ook bestaande sportfaciliteiten binnen de dubbelkern Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve maar werd niet meegenomen in voorgaande afweging gezien de gemeente in het masterplan de optie heeft genomen deze site verder uit te bouwen in functie van openbare dienstverlening en de nodige ruimte er ontbreekt. De keuze voor het uitbouwen van de openbare dienstverlening op de site, leidt tot bijkomende (her)lokalisatiebehoeften voor sportfaciliteiten, meer bepaald voor een nieuwe sporthal en de tennisterreinen.

3.7 Verkeers- en vervoersstructuur

3.7.1 Analyse bestaande mobiliteitsprofiel

- Vervoerswijze

Op basis van (verouderde) gegevens van de N.I.S.-volkstelling van 1991 kunnen we het volgende afleiden:

De actieve bevolking bestond in 1991 uit 2904 personen, waarvan er 1281 (44 % !!) werkt binnen de eigen gemeente. 42 % van deze woon-werkverplaatsingen (540 verplaatsingen) binnen de gemeente gebeurt met de wagen (zowel als bestuurder als passagier). Eveneens 42 % (544 personen) neemt de (brom)fiets. Het voornaamste transportmiddel voor de uitgaande pendel is de wagen met 1293 personen of 79 %. 14% of 234 verplaatsingen van de uitgaande pendel gebeurt met de (brom)fiets. Slechts 56 personen (3 %) nemen dagelijks het openbaar vervoer om buiten de gemeente te gaan werken.

2969 pendelaars komen dagelijks naar Wielsbeke werken, (70 % !! van de werkende bevolking in Wielsbeke). Hiervan nemen 2397 personen (80 %) de wagen, 394 pendelaars (13 %) komen met de (brom)fiets en slechts 25 pendelaars (0,8 %) komt met het openbaar vervoer.

De 'Wielsbeekse schoolgaande jeugd bestaat uit 1553 personen. Hiervan volgen 574 personen (37% les) in de eigen gemeente. De Woon-schoolverplaatsingen binnen de eigen gemeente gebeuren voor 20 % met de fiets, voor 26 % als autopassagier en 31 % te voet. Van de 'uitstuderende' jeugd (979 personen) nemen dagelijks 337 studenten de bus (34 %), 367 de (brom)fiets (37 %) en 156 worden gebracht met de wagen (16 %). Schoolgaande jeugd van buiten Wielsbeke is te verwaarlozen.

- Pendel

Aan de hand van gegevens van de NIS-volkstelling van 1991 kon worden nagegaan dat in het woon- werkverkeer er een pendelbeweging is binnen Wielsbeke zelf van 1281 personen. Naast de interne pendel is er een pendel vanuit andere gemeenten naar Wielsbeke van 2969 personen. De belangrijkste stromen komen uit Waregem (506 personen), Oostrozebeke (459 personen), Dentergem (297 personen) en Harelbeke (196 personen). De pendel vanuit Wielsbeke naar andere gemeenten bedraagt in totaal 1623 personen. De belangrijkste bestemmingen zijn Waregem (480 personen), Oostrozebeke (180 personen), Kortrijk (169 personen) en Dentergem (68 personen).

Inzake het woon-schoolverkeer loopt 37 % (574 scholieren) van de schoolgaande jeugd uit Wielsbeke (1553 scholieren) school in Wielsbeke zelf. Het aantal scholieren van buiten de gemeente is te verwaarlozen. Woon-schoolverplaatsingen vanuit Wielsbeke gebeuren voornamelijk naar Waregem (468), Kortrijk (162) en Tielt (73).

NIS-pendelgegevens (1991) gecombineerd met NIS-gegevens over de vervoerswijze (1991) tonen aan dat

- De belangrijkste fietsverplaatsingen binnen het woon-schoolverkeer gebeuren naar Waregem (229) en Kortrijk (33). De fietsende schoolpendel naar Wielsbeke is te verwaarlozen.
- De belangrijkste fietsverplaatsingen binnen het woon-werkverkeer gebeuren van en naar Waregem (202), Oostrozebeke (166) en Dentergem (67).

Rekening houdend met het gegeven dat fietsers voor het functionele verkeer gebruik maken van de kortste route, zijn de belangrijkste fietsroutes:

- de Rijksweg richting Sint-Eloois-Vijve en Waregem;
- de Ooigemstraat - Wielsbeeksestraat - Bavikhoofsestraat richting Kortrijk;
- de Rijksweg richting Oostrozebeke;
- de Wakkensesteenweg richting Wakken - Dentergem.

- Verkeersintensiteiten

De gemeente Wielsbeke wordt gekenmerkt door druk verkeer, dat overal over wegen met ten hoogste 2x1 rijstrook verloopt. Bepaalde wegen te Wielsbeke zijn hierdoor overbelast.

Ongeveer 20 à 25 % van het motorvoertuigenverkeer bestaat uit vrachtwagenverkeer. Een groot deel van dat vrachtverkeer wordt ook mede genereerd door de aan- en afvoer van

grondstoffen en producten voor en van de bedrijven van Wielsbeke zelf. Het verspreid nederzettingsspatroon van de verschillende klein- en grootschalige bedrijven is daar niet vreemd aan.

Door het operationeel worden van de containerterminal en de N382, is de verkeersdruk op de N357 en de N327 door vrachtverkeer verminderd. De dorpskernen worden hierdoor ontlast.

- Verkeersveiligheid

De drukst bezette verkeerswegen doorsnijden verblijfsgebieden. Dat is zowel het geval in Sint-Baafs-Vijve (N357), Wielsbeke (N357, Molenstraat) als in Ooigem (Bavikhoofsestraat, Wielsbeeksestraat, Oostrozebeeksestraat). Daardoor ontstaan problemen in verband met verkeersveiligheid en -leefbaarheid. Deze komen onder meer ook tot uiting in de zones waar scholen gelegen zijn (Molenstraat, Bavikhoofsestraat) en in de wijken waar sluisverkeer voorkomt (Guido Gezellelaan, Molenstraat en Baron van der Bruggenstraat). Bijkomend beschikt de gemeente niet over een aaneengesloten fietsroutenetwerk en ontbreken langs de belangrijkste structuurwegen goede en veilige fietsvoorzieningen.

Met de reeds gedeeltelijke realisatie van de N382 tot aan de Stationstraat wordt reeds veel doorgaand verkeer geweerd uit de kernen van Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve. Dit betekent dat nieuwe potenties zich aanbieden voor de kernen. Deze kunnen voorwerp zijn van een herinrichting waarbij de oversteekbaarheid verhoogd wordt zodat de dorpscentra terug hun functie als verblijfsgebied kunnen opnemen en de aantrekkingskracht voor kleine handelaars terug toeneemt.

- Openbaar vervoer

Binnen de gemeente heeft het openbaar vervoer alleen betrekking op het busvervoer. Dit maakt de deelgemeenten bereikbaar vanuit Roeselare, Tielt, Waregem en Kortrijk. Dit busvervoer circuleert echter uitsluitend op de lokale hoofdwegenstructuur, waardoor slechts een beperkt deel van de gemeente met openbaar vervoer wordt bestreken.

Het dichtst gelegen station is gelegen te Waregem op een afstand van circa 5 km. Om het uur zijn er treinen richting Gent/Turnhout over Mechelen en Kortrijk/Poperinge over Menen en Ieper. Andere stations in de regio zijn gelegen te Ingelmunster (+/- 10 km) op de lijn Brugge - Kortrijk, en Tielt (+/- 14 km) op de lijn Gent - Adinkerke/De Panne.

Het gebruik van het openbaar vervoer voor de woon-werkverplaatsingen bedraagt amper 1%. Het is veeleer de schoolgaande jeugd die gebruik maakt van het openbaar vervoer (woonschoolverkeer). Toch is de respons in het algemeen beperkt te noemen. De kwaliteit van het openbaar vervoer en zijn haltes laat te wensen over en is geen aansporing voor het gebruik ervan. Toch blijkt uit voorgaande pendelcijfers dat er een relatief groot potentieel aanwezig is dat met het openbaar vervoer gerealiseerd zou kunnen worden. De belangrijkste busverbinding is dan deze via de N357 tussen Oostrozebeke en Waregem.

3.7.2 Beleid

~~De gemeente schaaft zich achter de visie van de provincie om de N382 door te trekken tot aan de Gentstraat in Ingelmunster. De N382 zou dan vanaf ongeveer de Fabiolabrug het kanaal Roeselare-Leie volgen. Hiermee worden goede perspectieven geboden om de kernen van Sint-Eloois-Vijve, Sint-Baafs-Vijve, Wielsbeke en Oostrozebeke verkeersluwer en meer verkeersleefbaar te maken, terwijl een groot deel van de bedrijfs- en industriële vestigingen beter worden ontsloten en aangesloten worden op het hogere wegennet.~~

Om transport van containers over spoor- en autoweg te reduceren wordt de komst van een containeroverslagplaats te Wielsbeke gezien als een uitstekend alternatief. Hierover werd op 3 februari 1999 een gesprek gehouden met Luc Lammertyn. Krachtlijnen uit dit gesprek zijn de volgende:

Het oprichten van een containerterminal te Wielsbeke, meer bepaald op een lokatie langs de Leie, is interessant om diverse redenen:

- De lokatie is vanuit Gent/Antwerpen via de binnenscheepvaart bereikbaar door schepen (of duwvaartkonvoien) waarop de containers met 5 stuks naast elkaar en 3 stuks boven elkaar kunnen geplaatst worden. Verder stroomopwaarts is dit niet meer het geval en treden er bottlenecks op: enerzijds laten de sluisen van Harelbeke en Ooigem slechts een beperkte

doortocht in breedte toe (max. 4 containers), anderzijds laat de brug van Desselgem slechts een hoogte van 2 containers toe. Ook andere bruggen vormen na Wielsbeke richting Roeselare en Kortrijk problemen.

- De lokatie vormt het hart van een economische subregio waarvan vooral industriële bedrijven van Wielsbeke, Oostrozebeke en Waregem gebruik zouden maken van de overschakeling op containertrafik via de binnenscheepvaart. Om de economische sterkte van de regio, meer bepaald van de industriële bedrijvigheid, niet te hypothekeren in de toekomst dienen alternatieve vervoersmogelijkheden die tevens oplossingen kunnen bieden aan de globale verkeersproblematiek, kansen te krijgen.
- Er is voldoende plaats om stockage van containers en goederen, goederenbehandeling (ondermeer stufen en strippen) en ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden te voorzien. Naast een containerterminal kan ook een laad- en loskade voor andere goederen (bulkgoederen) opgericht worden.
- De lokatie is gesitueerd nabij de toekomstige N382 die een goede verbinding met Waregem en op termijn met Ingelmunster zal toelaten.
- Door de aanwezigheid van het kruispunt van het Leiekanaal met het kanaal Roeselare-Leie kunnen de schepen in de nabijheid van de lokatie rechtsomkeer maken.

In eerste instantie wordt een terrein van 3 ha beoogd met een lengte van 200 m langs het Leiekanaal en een diepte van 150 m. Uit vergelijking met andere lokaties (o.a. Meerhout) is te leren dat het het uit veiligheidsoverwegingen niet aangewezen is dat een publieke weg een lokatie met een containerterminal zou kruisen. In dit opzicht dient een alternatief voor de wandel/fietsas langs het Leiekanaal gezocht te worden.

3.7.3 Behoeften

- De aanleg van een containeroverslagplaats te Wielsbeke is een uitstekend alternatief om transport van containers over spoor- en autoweg te reduceren. Ook de doortrekking van de N382 is op grondgebied Wielsbeke afgerond. Het verder trekken van de N382 naar de Gentstraat in Ingelmunster is nog niet uitgevoerd.
- Door het operationeel worden van de containerterminal en de N382, is de verkeersdruk op de N357 en de N327 door vrachtverkeer verminderd. De dorpskernen worden hierdoor ontlast. Dit betekent dat nieuwe potenties zich aanbieden voor de kernen. Deze kunnen voorwerp zijn van een herinrichting waarbij de oversteekbaarheid verhoogd wordt zodat de dorpscentra terug hun functie als verblijfsgebied kunnen opnemen en de aantrekkingskracht voor kleine handelaars terug toeneemt.

Bij ongewijzigd beleid zal het auto- en vrachtverkeer toenemen, waardoor de verkeersleefbaarheid van de kernen verder dreigt af te nemen ten nadele van de centrumfuncties en het langzaam verkeer (voetgangers, fietsers, recreatief verkeer,...).

- Toenemend fietsverkeer kan het autoverkeer in de kernen terugdringen en de leefbaarheid verhogen. Het woon-werkverkeer geschiedt momenteel hoofdzakelijk met de auto. Aangenomen wordt dat de gebrekkige fietsvoorzieningen mede dit gebruik stimuleren. Wielsbeke beschikt nl. niet over een aaneengesloten fietsroutenetwerk en langs de belangrijkste structuurwegen ontbreken goede en veilige fietsvoorzieningen. Een samenhangend en veilig fietsnetwerk kan de situatie ombuigen. De relaties tussen de verschillende kernen zijn hierbij van groot belang. Ook de relatie met en de bereikbaarheid van de oude Leiemeanders speelt een belangrijke rol (in het recreatief fietsverkeer). Er wordt gedacht aan een netwerk dat instaat voor de intergemeentelijke verbindingen en de relaties tussen de kernen van Wielsbeke zelf, een secundair netwerk belangrijk voor de interne verbindingen tussen de verschillende attractiepolen en een recreatief fietsroutenetwerk.

Het gebruik van het wegennet gebeurt op een andere manier dan voor de aanleg van de N382. Door de gewijzigde situatie is de gemeente gestart met de sneltoets voor de herziening van het mobiliteitsplan. De herziening van het mobiliteitsplan is nog niet afgerond.

4 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

4.1 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen binnen de ruimtelijke structuren

4.1.1 Natuurlijke en landschappelijke structuur

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none">• Ruimtelijke kwaliteiten van de Oude Leiearm en het aanpalend architecturaal patrimonium te St.-Baafs-Vijve en te Ooigem alsook van andere natuurlijke en culturele open ruimten.	<ul style="list-style-type: none">• Lage bebossingsindex. Valleigebieden werden op verschillende plaatsen opgehoogd en genivelleerd, meestal ten behoeve van woning- of bedrijvenbouw. De continuïteit van de vallei als ecologisch gebied wordt zo gehypothecerd.• De nodige buffer tussen landgebruik en oever wordt niet gerespecteerd, waardoor inspoeling van allerlei stoffen mogelijk wordt.

kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• De confrontatie van de open ruimte met de perifeer gelegen bedrijfsgebouwen als structurende elementen in de beeldvorming van de gemeente positief trachten aan te wenden.• Het waar mogelijk verbeteren van de toegankelijkheid en het verruimen van het openbaar karakter van waardevolle gebieden voor fietsers en wandelaars.• plannen voor de uitbouw van een 'stadsbos', i.s.m. het Agentschap voor Natuur en Bos Bos en Groen• Kleine landschapselementen in de 'gefragmenteerde tussenruimte' als basisstructuur voor de uitbouw van een 'landschapspark'.	<ul style="list-style-type: none">• Identiteitsverlies van de landschappen: de typische eigenheid van het bulkenlandschap in het noordoosten is sterk vervaagd en lokaal bijna volledig verdwenen.• Verminderen van kleine landschapselementen, waardoor de functie als verbindings- en uitwisselingselement verdwijnt; bedreiging van biodiversiteit, habitatten verkleinen, geraken geïsoleerd of verdwijnen.• Het langzaam verdwijnen van de landbouw als drager van de open ruimte.

4.1.2 Nederzettingsstructuur

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Verwevenheid van functies (huisvesting en nijverheid). • Goed uitgeruste regionale en sub-regionale stedelijke kernen (Tielt, Roeselare, Waregem, Kortrijk) en industriegebieden in de nabijheid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Een groot deel verouderde en te kleine woningen. • Ingevolge druk en zwaar verkeer zijn er verkeersleefbaarheids- en verkeersveiligheidsproblemen in de kernen.

kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • de aanwezigheid van kwalitatieve lokaties voor inbreiding en voor randafwerking & kernversterking • Het revaloriseren van de dorpskernen en het desbetreffend bouwkundig erfgoed. • Verkeersleefbaarder maken van de kernen door de aanleg van de N382. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het verder, ongestructureerd uitdeinen van de kernen. • Toenemende lintbebouwing in de open ruimte.

4.1.3 Economische structuur

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • De situering binnen de invloedzone van de economische en industriële ontwikkelingsas Lille-Kortrijk-Gent-Antwerpen-Rotterdam. • De situering langs het kanaal Roeselare-Ooigem • De tewerkstelling in eigen gemeente door het in het verleden tegelijk creëren van woonmogelijkheden en tewerkstelling. • Continue groei van de tewerkstelling. 	<ul style="list-style-type: none"> • De aanwezigheid en exploitatie van milieubelastende en grootschalige bedrijven in de kernen. • De handels- en dienstverlenende voorzieningen (bv. geen volwaardig postkantoor) zijn zeer schaars. • Bedrijfsgebouwen manifesteren zich nadrukkelijk in het landschap: meest goedkope constructies, gebrek aan landschappelijke inkleding.

kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • De integratie van de open ruimte met de perifeer gelegen bedrijfsgebouwen als structurerende elementen in de beeldvorming. • Reconversiemogelijkheden leegstaande bedrijfsgebouwen. • Het kanaal aanwenden voor kadegebonden bedrijvigheid en containeroverslag. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ongestructureerde grootschalige uitbreidingen van bestaande bedrijven buiten de geëigende zones, in of nabij bestaande kernen. • Niet beschikbare industriegrond, o.w.v. reeds in eigendom van andere bedrijven.

4.1.4 Toerisme en recreatie

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> Goed uitgebouwde socio-culturele voorzieningen en sportinfrastructuur per deelgemeente met uitzondering van het ontmoetingscentrum Ooigem en het ontmoetingscentrum Sint-Baafs- Vijve. 	<ul style="list-style-type: none"> De toeristisch-recreatieve structuur is voorhanden, bepaalde park- (Ooigepark) en valleigebeden (o.m. delen van de oude Leievallei), blijken echter onvoldoende toegankelijk te zijn voor passieve recreatie.

kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> Uitbouwen van lokale recreatieve voorzieningen in functie van het wandel- en fietstoerisme (Noordelijke Leie-oever, Ooigembos, Mandel en het Domein Hernieuwenburg). Geplande bos- en landschapsuitbreiding (Bos en Groen) schept nieuwe mogelijkheden voor recreatie. Ontwikkelen van een nieuw ontmoetingscentrum of polyvalente ruimte in Ooigem en Sint-Baafs-Vijve in relatie met andere publieke voorzieningen op beeldbepalende locaties. 	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijke impact op het te realiseren netwerk door verder uitbouwen van water/ kadegebonden bedrijvigheid. De Mandeldalroute (provinciale toeristische fietsroute) volgt het traject van een geselecteerde industriële ontsluitingsweg (Ridder de Ghelincckstraat - Breesstraat)

4.1.5 Verkeers- en vervoersstructuur

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid van de autoweg E17. De aanleg van de expresweg N382 (met viaduct) als ontsluitingsweg voor de gemeente, meer specifiek voor de bedrijven in Wielsbeke, naar de E17. 	<ul style="list-style-type: none"> Het ontbreken van ontsluitingsinfrastructuur op het niveau van de bedrijven (zwaar verkeer door de kernen). Alom aanwezige vrachtverkeer door het verspreid nederzettingsspatroon van de verschillende groot- en kleinschalige bedrijven. De ontsluiting van de industriezone ten zuidoosten van het Kanaal Roeselare-Leie op het tracé van de N382. Een zwak uitgerust openbaar vervoers- netwerk.

kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> De vervoersmogelijkheid over water (de Leie en het Kanaal Roeselare-Leie). Het tot 1350 ton gekalibreerde verbindingskanaal met Roeselare aanwenden als aanlegsteiger voor watergebonden bedrijvigheid. Mogelijkheid voor de aanleg van een containeroverslag langs het Leiekanaal; Het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van het openbaar vervoer en het daarbij noodzakelijk comfort. 	<ul style="list-style-type: none"> Oversteekbaarheid van de N382 tussen Ooigem en Wielsbeke.

~~Bijlage 1~~

~~Tabel: detailonderzoek naar vrijliggende ambachtelijke grond~~

NR.	LIGGING	KADASTRAAL			OPP.	gebruik	opmerking	vrije grond
		AFDELING	SECTIE	NRS.				
8	Rijksweg	1ste	A	626a;639z;	2500m ²	weiland	niet zinvol	0
8	Rijksweg	1ste	A	635a	2500m ²	garage		0
9	Ridder de Ghellinckstraat	1ste	A	555e;598d3; 598t3;598b3	8126m ²	textielfabriek		0
9	Ridder de Ghellinckstraat	1ste	A	554d;559d;565b	11219m ²	bouwland	enkel geschikt voor uitbreiding bestaand bedrijf	0
40	Grote Molstenstraat	1ste	B	153m;153k;153l	11382m ²	textielfabriek	bouwaanvraag	0
41	Grote Molstenstraat	1ste	B	134a	304m²	huis	zoekzone	0
41	Grote Molstenstraat	1ste	B	133d;133e	4596m²	magazijn	lokaal	2665m²
41	Grote Molstenstraat	1ste	B	145b;145e	4408m²	bouwland	bedrijventerrein	4408m²
41	Grote Molstenstraat	1ste	B	147a	12946m²	bouwland		12946m²
42	Vierlindenstraat	1ste	B	270a;272e	12062m ²	bouwland		12062m ²
43	Reynaertstraat	1ste	A	217t;225e	20070m ²	serres en huis		0
44	Ridder de Ghellinckstraat	1ste	A	418g;418h	7773m ²	metaalbedrijf	deel bouwland	3773m ²
45	Ridder de Ghellinckstraat	1ste	A	420s;420t	1827m ²	garage		0
46	Ridder de Ghellinckstraat	1ste	A	441g;441h;k;l	5868m ²	zeilmakerij	deel bouwland	2495m ²
47	Pannenstraat	1ste	A	475y;475b202;	994m ²	elektricien		0
47	Pannenstraat	1ste	A	475n202;475p2	2757m ²	magazijn		0
47	Pannenstraat	1ste	A	475z;475c202	6169m ²	textielfabriek	enkel geschikt voor uitbreiding bestaand bedrijf	0
48	Stamphoek	1ste	B	396x	2415m ²	vlasbedrijf		0
48	Stamphoek	1ste	B	396y	5036m ²	magazijn		0
49	Ooigemstraat	1ste	B	425f2	889m ²	woning		0
20	Ooigemstraat	1ste	B	496c2;491e	10972m ²	weiland	venster op Leie indien benut, met specifieke voorschriften	0
21	Rijksweg	1ste	G	135k;230c;228d	7858m ²	autohandel	niet zinvol	0

NR.	LIGGING	KADAS- TRAAAL			OPP.	gebruik	opmerking	vrije grond
		AFDELING	SECTIE	NRS.				
1	Bavikhoofsestraat	2de	A	772x; 772z; 772v	1860m ²	ast, woning en tuin	leegstaand	
2	Verloren Hoek	2de	A	717c; 717b	7880m ²	brandhout		0
3	Meulebeeksestraat	2de	A	417w; 417x	11470m ²	textielabriek		0
4	Meulebeeksestraat	2de	A	513d;513l	3832m ²	bobijnonopzet		0
5	GuidoGezellestraat	2de	A	88d;88e	6441m ²	niet	aansluitend bedrijf unilin	6441m ²
5	GuidoGezellestraat	2de	A	88c;89c;89v;89w; 111n;111p	13765m ²	landbouw, varkens en konijnen	zeer versnipperd	
5	GuidoGezellestraat	2de	A	410b;h;92y;x;s;a2	2711m ²	vlasverwerking		0
6	Schaapdreef	2de	A	164v2;	3305m ²	achtergrond		3305m ²
6	Schaapdreef	2de	A	163k2;162b2;160e 164s2	11019m ²	2300m ² voor houtspaanders	weiden	8719m ²
6	Schaapdreef	2de	A	163m2	3305m ²	houtspaanders		0
							naar agrarisch gebied	0
7	Bavikhoofsestraat	2de	B	145r;145n;143p	6502m ²	houtspaanders		0
7	Bavikhoofsestraat	2de	B	145p;145s	1260m ²	landbouw		0
							Totaal = 1,85 ha op 2 ver- schillende lokaties	

KMO-ZONE-NR.	LIGGING	KADASTRAAL			OPP.	gebruik	opmerking	vrije grond
		AFDELING	SECTIE	NRS.				
22	Bossenstraat	3de	A	325d;325e;324e; 325e;324b	8786m ²	textielabriek en feestmat.	recente aanvraag uitbreiding	
23	Heirweg-Abeelestraat	3de	A	434P-411b e.v.	36000m ²	houtbedrijf	recente gewest- planwijziging	
24	Driekoningenstraat	3de	A		8000m ²	schrijnwerken	gestopt, nieuwe (nabijheid Mandel)	
26	Priesteragiestraat	3de	B	227;230		tuinaanleg e.a	versnipperd	
27	Wakkensteenweg	3de	B	426b;425d;434f; 432b;431b	4206m ²	huis magazijn landgebouw	verlaten	2000m ²
28	Vlasstraat	3de	B	619g;616a	8000m ²	servicestation		3300m ²
5300 m² op 2 verschillende lokaties								

Bijlage 1: Evaluatie KMO-zones in functie van een lokaal bedrijventerrein

In onderstaande tabel worden de kleinere KMO-zones die overal verspreid liggen over het grondgebied van de gemeente geëvalueerd. Op veel van deze locaties is het niet wenselijk dat nieuwe bedrijvigheid wordt ingeplant of dat nieuwe activiteiten zich op die plaatsen gaan ontwikkelen binnen bestaande bebouwing. De gemeente wenst deze zones om te zetten naar een open ruimte bestemming, om in ruil een samenhangende KMO-zone op een goed ontsloten locatie te kunnen realiseren.

Zones waar momenteel een gebouw opstaat dat nog in gebruik is, kunnen op korte termijn niet meegeteld worden voor de planologische ruil. Deze zones zijn wel opgenomen in de tabel maar aangegeven op lange termijn. Het is immers de intentie van de gemeente om deze zones eveneens aan het aanbod KMO te onttrekken (bv. bij stopzetting van de huidige activiteiten) omdat het op deze locaties niet wenselijk is dat nieuwe bedrijvigheid zich hier gaat ontwikkelen.

KMO-zone	Perceel	Oppervlakte	Nieuwe bestemming	Termijn
Beigem				
Bavikheefsestraat momenteel nog deels in gebruik door een saneringsbedrijf	4 sectie B deel van 445P 2 = deel van 445N 3 = deel van 443P 4 = deel van 430D	44932 m ²	nabestemming agrarisch/boesgebied nabestemming agrarisch/boesgebied nabestemming agrarisch/boesgebied nabestemming agrarisch/boesgebied	lange termijn lange termijn lange termijn lange termijn
Bavikheefsestraat momenteel bouwbedrijf dat nog beperkte uitbreiding wil	4 sectie A	4045 m ²	nabestemming agrarisch gebied	lange termijn
Verloren Hoek momenteel houthandel die nog beperkte uitbreiding wenst	4 sectie A = 2 = deel van 748K 3 = deel van 748H	5142 m ² 2043 m ²	nabestemming agrarisch gebied nabestemming agrarisch gebied	lange termijn lange termijn
Wielbeke				
Reynaertstraat	4 sectie A deel van 247V	49509 m ²	agrarisch gebied	korte termijn

momenteel in gebruik door een	2	deel van	400H3						
"	"	deel van	400S3						
"	"	deel van	400C3	1232	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Vierlindenstraat	4	sectie B	270A	6082	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
momenteel in gebruik door de	2	deel van	272C	7210	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
landbouw	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Stamphoek	4	sectie B	396X	2448	m ²	nabestemming agrariëch			lange termijn
momenteel leedson	2	"	396Y	5272	m ²	nabestemming agrariëch			lange termijn
waarin nog activiteiten plaatsvinden	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Geigemstraat	4	sectie B	425E2	4216	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
momenteel in gebruik door de	"	"	"	"	"	"	"	"	"
landbouw	4	sectie B	406C2	4452	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
"	2	deel van	404C	4510	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Rijksweg west	4	sectie A	626A	4045	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
momenteel in gebruik door de	2	deel van	630Z	620	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
landbouw	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Sint-Baafs-Vijve	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Bessenstraat zijweg	4	sectie A	325E	4705	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
momenteel deels in gebruik	2	"	324B	2620	m ²	Bestaande activiteiten voorlopig behou-			korte termijn
door een "bedrijf" in foetartikelen	3	"	325D	3037	m ²	den met nabestemming agrariëch			korte termijn
"	4	"	325C	834	m ²	Bestaande activiteiten voorlopig behou-			korte termijn
"	"	"	"	"	"	den met nabestemming agrariëch			korte termijn
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Rijksweg brug	4	sectie B	616F	2835	m ²	natuurgebied			korte termijn
momenteel niet bebouwd	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
Roterijstraat	4	sectie B	230E	3766	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
lege oude roterij en lege hofstee	"	"	230L	7014	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
"	"	"	230M	3604	m ²	agrariëch gebied			korte termijn
"	"	"	262C	950	m ²	agrariëch gebied			korte termijn

Totaal	-	-	-	-	-	404005 m²	-	-	-	-
=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
=	=	=	=	=	=	73243 m²		7,3 ha op	korte termijn	=
=	=	=	=	=	=	34752 m²			3,2 ha op	lange termijn
=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=

KMO-zone die op termijn best omgezet wordt maar niet naar een open ruimte bestemming gaat (en dus niet meegerkend wordt in de planologische ruil)

Rijksweg (Morea)	=	4	eeetie G	deel van	435K	5526 m ²	nabestemming diverse	=	=	lange termijn
momenteel in gebruik	=	=	=	=	228D	829 m ²	nabestemming diverse	=	=	lange termijn
als parking en terras van horeca-zaak	=	=	=	deel van	230C	700 m ²	nabestemming diverse	=	=	lange termijn
=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=

Bijlage 1: Evaluatie KMO-zones in functie van een lokaal bedrijventerrein

Problematiek

Het gewestplan Roeselare-Tielt voorzag in een aantal KMO-bestemmingen her en der verspreid over het grondgebied van de gemeente, grotendeels op de deelgemeente Wielsbeke. Zij zijn vaak gelegen langs landwegen en zijn omgeven door open ruimte of dringen ver door in de open ruimte.

- Een aantal KMO-zones zijn nooit als dusdanig gebruikt en zijn nog steeds in gebruik door de landbouw.
- Andere zijn dikwijls een overblijfsel van de vroegere vlasindustrie. Een deel ervan is slechts deels ingenomen, andere zijn praktisch volledig bebouwd.

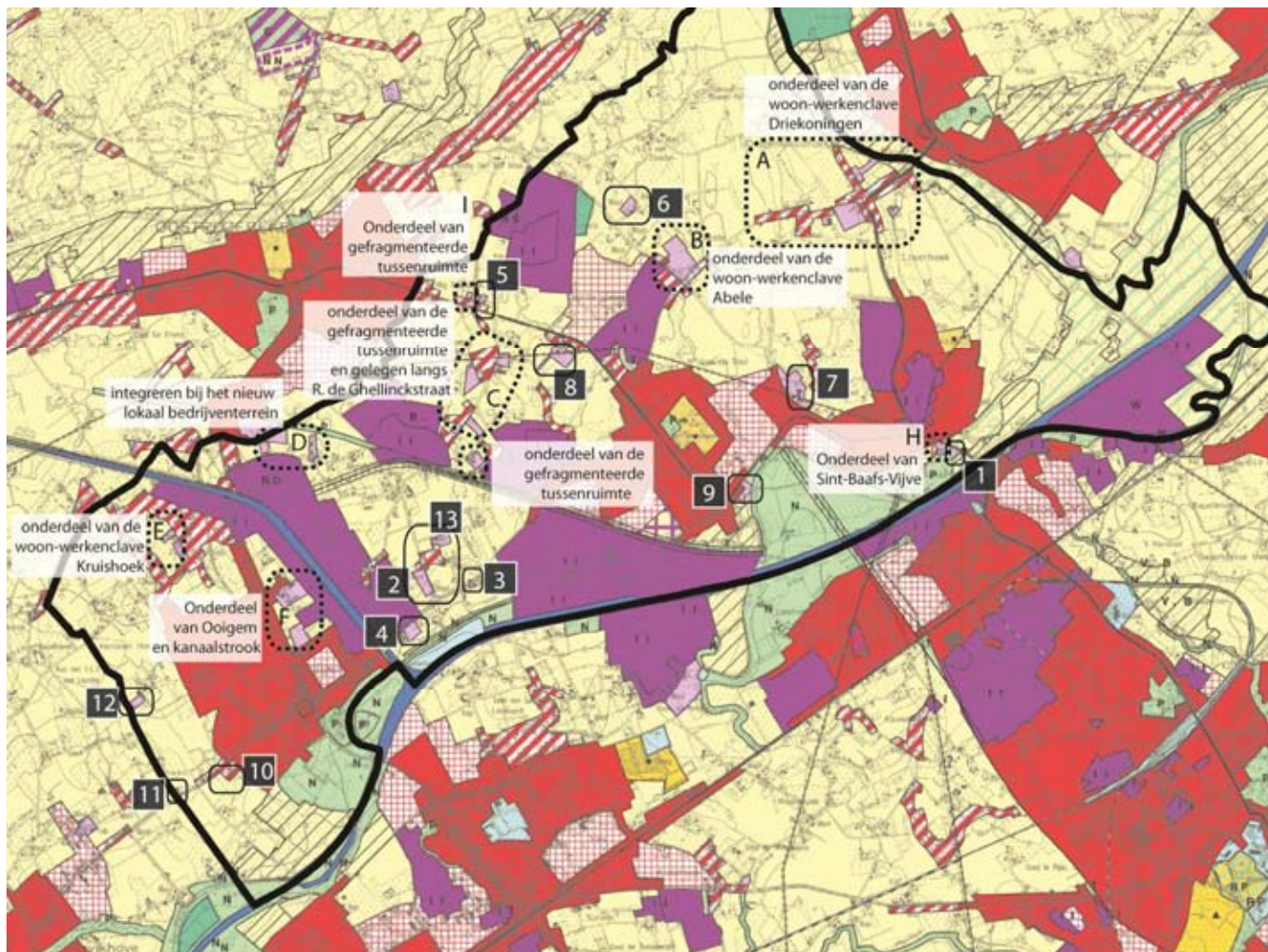
In het kader van het structuurplan wil de gemeente deze kleine, verspreid gelegen KMO-zones evalueren in het kader van het beleid dat werd uitgezet voor de deelruimte waarbinnen de KMO-zone zich bevindt, de goede ruimtelijke ordening en mobiliteitsaspecten. Op veel van deze locaties is het niet wenselijk dat nieuwe bedrijvigheid wordt ingeplant of dat nieuwe activiteiten met een sterke dynamiek zich op die plaatsen gaan ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing. De gemeente wenst deze zones, waar mogelijk, om te zetten naar een open ruimte bestemming, om in ruil een samenhangende KMO-zone op een goed ontsloten locatie te kunnen realiseren. Bij de evaluatie wordt immers ook het huidige gebruik van de site mee in overweging genomen.

Op bijhorende kaart zijn alle KMO-zones volgens het gewestplan aangeduid. In een eerste stap werden die KMO-zones geselecteerd die voor de planologische ruil in aanmerking konden komen op basis van hun ligging binnen de gemeente, reeds genomen juridisch-planologische initiatieven en de huidige bezetting van de zone in functie van bedrijvigheid. Daarbij werden volgende criteria gebruikt:

- Zones die nog niet in gebruik zijn voor KMO worden geëvalueerd in het kader van de planologische ruil, los van hun ligging binnen de gemeente;
- Zones die geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn, worden eerst geëvalueerd op hun ligging binnen de gemeente. Bij een ligging binnen de 'gefragmenteerde tussenruimte', werd daarbij verder rekening gehouden met de specifieke ligging binnen de deelruimte.

Nr.	Naam	Deelruimte/Deelzone	Opmerkingen
KMO-zones - niet gelegen in te vrijwaren open ruimte gebieden volgens het structuurplan			
A	KMO-zones rond Driekoningen	Onderdeel van de woonwerkenclave <i>Driekoningen</i>	Behandeld in RUP Heirweg - Driekoningen
B	KMO-zone Abele	Onderdeel van de woonwerkenclave <i>Abele</i>	
C	KMO-zones langs de R. de Ghellinckstraat	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> en gelegen langs een industriële ontsluitingsweg met mogelijkheden voor bedrijvigheid.	Zal behandeld worden in het RUP R. de Ghellinckstraat
D	KMO-zones ter hoogte van de Grote Molstenstraat	Zone naar voor geschoven voor de inplanting van een nieuw lokaal bedrijventerrein	Zal behandeld worden in een RUP Lokaal Bedrijventerrein waarbij de bestaande zones mee geïntegreerd worden
E	KMO-zones ter hoogte van Kruishoek	Onderdeel van de woonwerkenclave <i>Kruishoek</i>	
F	Tussen Kanaalzone en kernbebouwing Ooigem	Gelegen tussen de deelruimte ' <i>Kanaalzone</i> ' en deelruimte ' <i>kern Ooigem</i> '	Werd behandeld in RUP Kanaalzone West
G	Pannenstraat	Gelegen in de ' <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> ', niet ter hoogte van het open ruimte venster op de Leie, tussen twee bedrijfsplatformen, nabij R. de Ghellinckstraat en de N382	
H	Hoek N327 en Rijksweg	Onderdeel van de deelruimte 'bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve'	Zal behandeld worden in RUP Den Aert.
I	Rijksweg ten westen	Deelruimte <i>gefragmenteerde</i>	

	van de Breestraat	<i>tussenruimte</i> , ontsluiting via Rijksweg	
KMO-zones - niet ingenomen door bedrijvigheid of gelegen in te vrijwaren open ruimte gebieden volgens het structuurplan			
1	Rijksweg ter hoogte van de brug te Sint-Baafs-Vijve	Deelruimte <i>Leievallei</i>	Niet ingenomen
2	Vierlindenstraat	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> ter hoogte van 'venster op de Leie'	Niet ingenomen
3	Ooigemstraat tussen Stampkotstraat en Molenstraat	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> ter hoogte van 'venster op de Leie'	Niet ingenomen
4	Ooigemstraat richting Leie	Deelruimte <i>Leievallei</i>	Niet ingenomen
5	Rijksweg ten westen van de Breestraat	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i>	Niet ingenomen
6	Bossenstraat	Deelruimte <i>Mandelvallei</i>	
7	Roterijstraat	Grens deelruimte <i>Mandelvallei – Sint-Baafs-Vijve</i>	
8	Reynaertstraat – Rijksweg	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i>	Grotendeels oneigenlijk gebruik door serres
9	Rijksweg Moorea	Grens deelruimte <i>Leievallei – kern Wielsbeke</i>	
10	Bavikhoofsestraat – Site Debosschere	Deelruimte <i>Verloren Hoek</i>	
11	Bavikhoofsestraat – Bouwbedrijf	Deelruimte <i>Verloren Hoek</i>	
12	Verloren Hoek Houthandel	Deelruimte <i>Verloren Hoek</i>	
13	Stamphoek	Deelruimte <i>gefragmenteerde tussenruimte</i> ter hoogte van 'venster op de Leie'	



- X KMO-zones gelegen in open ruimte gebieden volgens het structuurplan (worden geëvalueerd ikv. de planologische ruil)
- X KMO-zones die niet gelegen zijn in open ruimte gebieden volgens het structuurplan

Volgende KMO-zones worden meer in detail bekeken:

Niet ingenomen KMO-zones

1. Rijksweg ter hoogte van de brug te Sint-Baafs-Vijve
2. Vierlindenstraat
3. Ooigemstraat tussen Stampkotstraat en Molenstraat
4. Ooigemstraat richting Leie
5. Rijksweg ten westen van de Breestraat

Deels ingenomen KMO-zones gelegen in te vrijwaren open ruimte gebieden

6. Bossenstraat
7. Roterijstraat
8. Reynaertstraat - Rijksweg
9. Rijksweg Moorea
10. Bavikhoofsestraat: site Deboschere

Volledig ingenomen KMO-zones gelegen in te vrijwaren open ruimte gebieden

11. Bavikhoofsestraat – bouwbedrijf
12. Verloren Hoek - houthandel
13. Stamphoek

Gezien de specifieke situatie van elk van deze zones worden deze in onderstaande paragrafen toegelicht.

Niet ingenomen KMO-zones

Algemeen uitgangsprincipe

Verspreide KMO-zones die tot op vandaag geen invulling met bedrijvigheid hebben gekend, worden omgezet naar een open ruimte bestemming, in overeenstemming met hun huidig gebruik en het beleid voor de deelruimte waarin de KMO-zone gelegen is.

Het gaat om volgende zones:

1. Rijksweg ter hoogte van de brug te Sint-Baafs-Vijve

Het betreft een zone met een vrij onhandige vorm, gelegen in de Leie-meersen, omringd door parkgebied volgens het gewestplan. Het gebied is onderdeel van de deelruimte 'Leievallei', een gebied waar het beleid onder meer gericht is op het open houden van de schaarse open ruimten. Nieuwe bouwactiviteiten en uitbreidingen zijn er niet wenselijk om te vermijden dat de Leievallei verandert in een aaneengesloten bebouwd lint. Daarenboven is dit gebiedje naast de helling van de brug gelegen waardoor het ook moeilijk ontsluitbaar en toegankelijk is.

2. Vierlindenstraat

Vrij grote zone, bijna volledig omgeven door agrarisch gebied, is momenteel nog volledig in landbouwgebruik. Enkel in het noordoosten grenst deze zone aan landelijk woongebied. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' in de directe omgeving van het 'venster op de Leie', dit is de zuidelijk hoek van deze deelruimte, waar het beleid gericht is op het versterken van het contact met de Leie. De openheid richting Leie dient hier maximaal behouden te worden. De zone ontsluit tevens op een lokale weg III (landelijke weg), die geselecteerd is als lokale fietsroute in het mobiliteitsplan.

3. Ooigemstraat tussen Stampkotstraat en Molenstraat

Kleine zone, onderdeel van een zonevrije wooncluster en momenteel in gebruik als woningen en tuinen. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' in de directe omgeving van het 'venster op de Leie', dit is de zuidelijk hoek van deze deelruimte, waar het beleid gericht is op het versterken van het contact met de Leie. De openheid richting Leie dient hier maximaal behouden te worden.

4. Ooigemstraat richting Leie

Het gaat om een grotere zone, momenteel nog onbebouwd en gelegen tussen twee zonevrije woonclusters die zich eveneens ten zuiden van de Ooigemstraat bevinden. Het gebied is onderdeel van de deelruimte 'Leievallei', een gebied waar het beleid onder meer gericht is op het open houden van de schaarse open ruimten. Nieuwe bouwactiviteiten en uitbreidingen zijn er niet wenselijk om te vermijden dat de Leievallei verandert in een aaneengesloten bebouwd lint. De zone ten oosten van het kanaal Roeselare-Leie, die doorloopt ten zuiden van het Leiekanaal tot tegen de kern van Desselgem wordt daarbij specifiek vermeld als open zone binnen de Leievallei.

5. Rijksweg ten westen van de Breestraat

Kleine zone, gelegen aansluitend bij een landelijk woongebied. De zone is momenteel in gebruik als tuin bij de woningen langs de Rijksweg. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' gekenmerkt door grootschalige bedrijfsplateaus. Het beleid is er gericht op het beter landschappelijk inkleden van de bedrijfsplateaus en het maximaal open houden van de ruimte tussen de plateaus. Daarnaast schuift de gemeente de ruimte tussen de bedrijfsplateaus van Beaulieu en Unilin naar voor als meest geschikte locatie voor een nieuw regionaal bedrijventerrein. Hierdoor zal de ruimte ten oosten van de Breestraat volledig ingenomen worden door bedrijvigheid. Voor de omliggende open ruimte wordt daarom gestreefd naar het maximaal open houden van deze gebieden.

Deels door bedrijvigheid ingenomen KMO-zones

Algemeen uitgangsprincipe

De delen van deze KMO-zones die momenteel niet in gebruik zijn voor bedrijvigheid, worden omgezet naar een open ruimte bestemming, in overeenstemming met hun huidig gebruik en het beleid voor de deelruimte waarin de KMO-zone gelegen is.

Zonevreemde woningen binnen de KMO-zones, dus woningen die geen bedrijfswoning zijn, worden omgezet naar zonevreemde woningen binnen agrarisch gebied en vallen hiermee onder het algemeen beleid ten aanzien van zonevreemde woningen (zie richtinggevend gedeelte) dat overeenkomt met de basisrechten uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor de delen van de zones die wel in gebruik zijn voor bedrijvigheid, kan de KMO-bestemming behouden blijven. Binnen deze zones kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven, uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen, alsook kunnen nieuwe activiteiten toegelaten worden die qua dynamiek vergelijkbaar zijn met de huidige activiteiten. Activiteiten die meer hinder veroorzaken, hetzij naar mobiliteit, lawaai, geur, ... dan de huidige zijn hier niet wenselijk. Een uitbreiding buiten de bestaande KMO-bestemming is niet wenselijk.

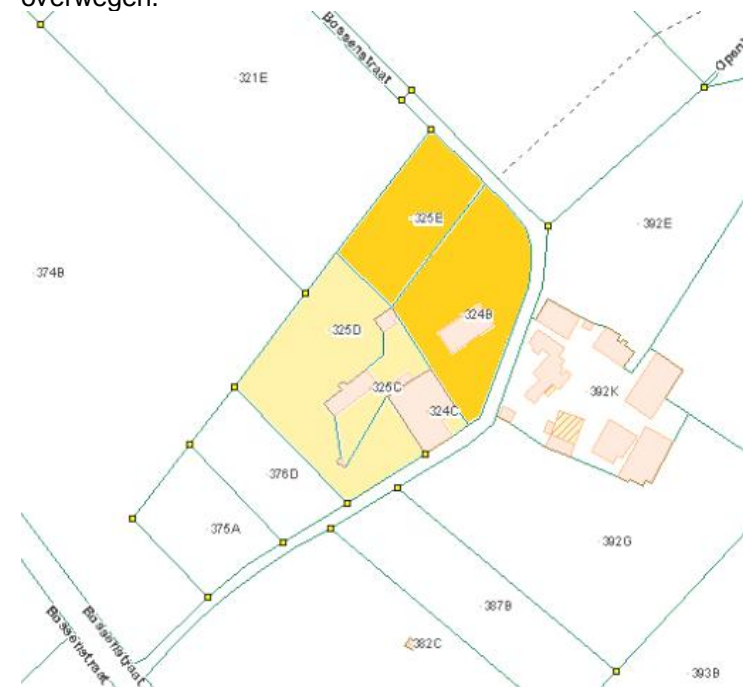
In onderstaande is de evaluatie per KMO-zone weergegeven:

6. Bossenstraat

Deze KMO-zone ligt ten oosten van de Bossenstraat en vormt dus onderdeel van de deelruimte 'Mandelvallei'. Deze entiteit heeft een ugesproken open agrarisch karakter. De dichtheid aan verspreide bebouwing is hier nog gering. Het beleid stelt dat dit zo moet blijven en dat het daarom belangrijk is dat hier het strengst wordt opgetreden ten aanzien van elke ruimtelijke ontwikkeling. Het is daarom niet wenselijk dat binnen deze KMO-zone een sterke dynamiek zou ontwikkeld worden. Daarenboven is de zone gelegen langs een kleine zijweg van de eigenlijke Bossenstraat.

Het noordoostelijk deel van de KMO-zone is momenteel niet in gebruik voor bedrijvigheid en omvat een woning en een bijgebouw. Deze delen worden omgezet naar een open ruimte bestemming.

Een deel van de zone bestaat uit loodsen met een oude woning met bergingen. Momenteel bevindt zich in de loodsen een bedrijfje dat verhuur doet van feestmateriaal. De huidige activiteit kan verder gezet worden binnen de in gebruik zijnde percelen. Uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid kan binnen deze te behouden KMO-bestemming, mits de bebouwing specifiek dienstig is voor de uitbating van de huidige bedrijvigheid. Een uitbreiding buiten het huidige perceel is niet gewenst. Voor de delen van de KMO-zone die behouden blijven, zullen de specifieke mogelijkheden bepaald worden in een RUP. Het is aangewezen bij stopzetting van de huidige activiteiten op deze locatie een eventuele nabestemming te overwegen.



7. Roterijstraat

De KMO-zone paalt aan de woonkern van Sint-Baafs-Vijve en behoort dus tot de deelruimte 'bipool kern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve'. Er wordt gesteld dat deze bebouwde ruimte dient afgewerkt te worden naar de open ruimte toe. Enerzijds om het verder uitdeinen van de kern in de open ruimte tegen te gaan, anderzijds om de rand van de kern een volwaardig gezicht te geven. De zone ten zuiden van de Roterijstraat wordt daarbij naar voor geschoven als 'kernafwerkingsgebied'. Daarbij is het de bedoeling dat de Roterijstraat, op termijn, de grens tussen bebouwde en niet-bebouwde ruimte in deze omgeving grotendeels vorm geeft. Het verder ontwikkelen en mogelijks uitbreiden van de bestaande KMO-zone is dan ook niet wenselijk. Het achterliggende stuk KMO is daarenboven moeilijk ontsluitbaar. De ontsluiting van deze zone moet gebeuren via de kern, waaronder de Rijksweg. Het is echter niet de bedoeling de kern en de Rijksweg verkeersluwer en meer verkeersleefbaar te maken.

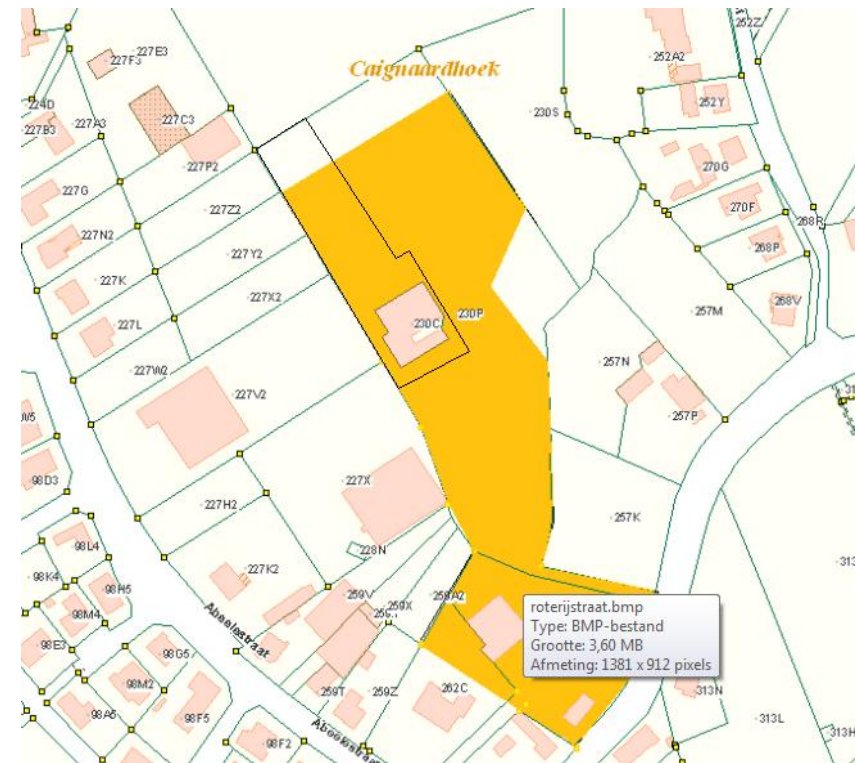
De KMO-zone die hier geëvalueerd wordt, betreft het achterliggend perceel met een onregelmatige vorm en een ongebruikte en vervallen roterij en de zone die grenst aan de Roterijstraat met een vervallen hoeve en een deel van een tuin bij een woning langs de Abeelestraat. Het stuk tuin en het perceel van de vervallen hoeve wordt omgezet naar een open ruimte bestemming.

Het achterliggend perceel is voor een stuk in gebruik door een tuinaanlegbedrijf (meest westelijke deel) dat nog zou willen uitbreiden, de rest van het perceel is niet bebouwd.

Het tuinbouwbedrijf is niet hinderlijk voor de woonomgeving en heeft veel ruimte nodig in open lucht. Het kan behouden blijven en krijgt een beperkte uitbreiding. Een uitbreiding van het tuinbouwbedrijf binnen de huidige KMO-bestemming is echter niet interessant voor het bedrijf. Daarom zal hier een ruil doorgevoerd worden ter optimalisatie en uitbreiding van het bestaande tuinaanlegbedrijf. Voor deze delen van de KMO-zone zullen de specifieke mogelijkheden bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een goede landschappelijke inpassing van het tuinaanlegbedrijf. Bebouwing is niet wenselijk. Gelegen op de rand van

de bebouwing liggen hier mogelijkheden om de overgang naar de open ruimte kwalitatief vorm te geven.

Gelet op de grote nog resterende beschikbare oppervlakte van het achterliggende perceel en de slechte ontsluiting is een verdere ontwikkeling in functie van bedrijvigheid niet wenselijk. Het is de bedoeling de rest van het perceel (met uitsluiting van het tuinaanlegbedrijf) om te zetten naar een open ruimte bestemming.



Gezien echter de ligging van deze KMO-zone, op de grens met een deelruimte waar het vrijwaren van de open ruimte geen beleidsprioriteit is, kan

bij de opmaak van een RUP rekening gehouden worden met eventuele bedrijfseconomische noodwendigheden van de eigenaars. Indien op het moment van de opmaak van een RUP - waarbij de omzetting van deze KMO-zone naar agrarisch gebied wordt doorgevoerd- elders binnen de gemeente nog geen mogelijkheden ter beschikking zijn van het bedrijf om zijn concrete en noodzakelijke uitbreiding door te voeren, dan kan in dat RUP alsnog het behoud van (een deel) van deze KMO-zone overwogen worden. In dat geval zal deze oppervlakte van de planologische ruil afgetrokken worden. Deze mogelijkheid kan enkel overwogen worden in geval van strategische noodwendigheden en vervalt van zodra een alternatief binnen de gemeente beschikbaar is.

8. Reynaertstraat - Rijksweg

Het gebied is achterliggend aan de Rijksweg en heeft een uitweg langs de Reynaertstraat. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' gekenmerkt door grootschalige bedrijfsplateaus. Het beleid is er gericht op het beter landschappelijk inkleden van de bedrijfsplateaus en het maximaal open houden van de ruimte tussen de plateaus.

De KMO-zone is onderdeel van een serrebedrijf, met (bedrijfs)woning voor tuinplanten en boomkwekerij, dat dus gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied en gedeeltelijk in KMO. Het gebied is ontsloten via een private toegangsweg naar de Reynaertstraat. Het deel van de serres, gelegen in KMO-zone, zijn momenteel zonevreemd. Dit wordt, samen met de woning, omgezet naar agrarisch gebied. Het serrebedrijf en de woningen kunnen binnen deze bestemming behouden blijven en verder evolueren. Gezien de ontsluiting via een lokale weg III (landelijke weg) en de omvang van de KMO-bestemming is het niet wenselijk dat deze locatie op termijn effectief een invulling zou krijgen voor KMO (meerdere bedrijfjes mogelijk). De specifieke mogelijkheden worden bepaald in een RUP. In het RUP dient ook aandacht te gaan naar een optimalisatie van de onmiddellijke omgeving.



9. Rijksweg Moorea

Het gebied is gelegen aansluitend bij de kernbebouwing van Wielsbeke, tussen de Rijksweg en de oude Leiearm. Het gebied is onderdeel van de deelruimte 'Leievallei', een gebied waar het beleid onder meer gericht is op het open houden van de schaarse open ruimten. Nieuwe bouwactiviteiten en uitbreidingen zijn er niet wenselijk om te vermijden dat de Leievallei verandert in een aaneengesloten bebouwd lint. De zone grenst anderzijds aan de deelruimte 'bipool kern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve'. Er wordt gesteld dat deze bebouwde ruimte dient afgewerkt te worden naar de open ruimte toe. Enerzijds om het verder uitdeinen van de kern in de open ruimte tegen te gaan, anderzijds om de rand van de kern een volwaardig gezicht te geven.

De KMO-zone is hier ook gevat door het BPA Oud Centrum, waar het KMO-gebied iets groter is. De site was tot voor kort deels in gebruik als parking en terrassen bij een horecazaak in het naastliggende woongebied. Gezien dit gebruik momenteel niet meer aan de orde is, kunnen de in onbruik geraakte parking en terrassen alsook het ongebruikte deel van de KMO-zone omgezet worden naar een open ruimte bestemming, bijvoorbeeld een uitbreiding van het aanpalende parkgebied langs de oude Leiearm volgens het gewestplan, waarbinnen langs de oude Leiearm recreatieve mogelijkheden kunnen geschapen worden, zoals een mountainbike, wandel- en fietspad. Palend aan het bestaande parkgebied en tegenover het natuurgebied van de Schoendalebocht en toekomstig stadsrandbos is het niet wenselijk om een KMO-ontwikkeling te behouden.

Voor het deel van de KMO-zone die grenst aan de bestaande bebouwing en aan de Rijksweg (lokale I) kan een reconversie naar wonen overwogen worden. Bij de opmaak van een RUP voor dit deel van de KMO-zone zullen de specifieke mogelijkheden bepaald worden in functie van een kwalitatieve afwerking van de bebouwde ruimte naar de open ruimte onder de vorm van een kwalitatief woonproject. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve architectuur, vormgeving en typologie en een goede landschappelijke afwerking van de woonomgeving.



10. Bavikhoofsestraat: site Debosschere

De site is gelegen aansluitend op een landelijk woongebied dat als lintvormige uitloper van de kern van Ooigem is gegroeid langs de Bavikhoofsestraat. Tussen de KMO-zone en het woongebied volgens het gewestplan is er nog een strook agrarisch gebied ingetekend. De zone is gelegen in de deelruimte 'Verloren Hoek'. Omwille van de gaafheid van de open ruimte, van de corridorfunctie tussen Ooigem en Bavikhove en het landschappelijk belang tegenaan de Leievallei moet het gebied gevrijwaard worden van verder aantasting door verspreide bebouwing.

De site kende oorspronkelijk een tweeledig gebruik: een spaanderbedrijf en een landbouwbedrijf. Het landbouwbedrijf is een gemengd bedrijf: vee- en groenteteelt.

De ontsluiting richting Bavikhoofsestraat, zoals ingetekend op het gewestplan, werd nooit als dusdanig gebruikt. Het bedrijf en het landbouwbedrijf ontsluiten via een doorsteek in het landelijk woongebied. Dit stukje KMO zal omgezet worden naar een open ruimte bestemming.

Het landbouwbedrijf is deels gelegen in agrarisch gebied en deels in KMO. Het achterliggende landbouwbedrijf neemt een uitweg via de voorliggende gronden naar de Bavikhoofsestraat. Het deel van het landbouwbedrijf, gelegen in KMO-zone, is momenteel eigenlijk zonevreemd. Dit wordt omgezet naar agrarisch gebied. Het landbouwbedrijf kan binnen deze bestemming behouden blijven en verder evolueren. De ontsluiting langs de Bavikhoofsestraat dient wel gegarandeerd te blijven.

Het spaanderbedrijf is niet meer aanwezig en de gronden werden gesaneerd, maar zijn verhard (o.a. voor het stallen van vrachtwagens). Het gebied werd recent aangekocht door een bouwonderneming voor het stockeren van materiaal en machines. Momenteel zijn er geen gebouwen op het terrein aanwezig. Deze bedrijfsactiviteiten hinderen het wonen niet en kunnen dus behouden blijven binnen de bestaande KMO-bestemming. Een uitbreiding buiten de huidige KMO-bestemming is niet wenselijk. Het oprichten of uitbreiden van gebouwen is in dit geval niet mogelijk, gezien er geen bestaande gebouwenconfiguratie is. Voor de delen van de KMO-zone die behouden blijven, zullen de specifieke mogelijkheden bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een

kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte. Gezien geen bebouwing aanwezig is op deze zone is het aangegeven bij de opmaak van het RUP een nabestemming agrarisch minstens te overwegen bij stopzetting van de huidige activiteit (op lange termijn).



Volledig door bedrijvigheid ingenomen KMO-zones

Algemeen uitgangsprincipe

Voor de zones die in gebruik zijn voor bedrijvigheid, kan de KMO-bestemming behouden blijven. Binnen deze zones kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven, uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen, alsook kunnen nieuwe activiteiten toegelaten worden die qua dynamiek vergelijkbaar zijn met de huidige activiteiten. Activiteiten die meer hinder veroorzaken, hetzij naar mobiliteit, lawaai, geur, ... dan de huidige zijn hier niet wenselijk. Een uitbreiding buiten de bestaande KMO-bestemming is niet wenselijk.

In onderstaande is de evaluatie per KMO-zone weergegeven:

11. Bavikhoofsestraat - bouwbedrijf

Deze kleine KMO-zone is gelegen langs de Bavikhoofsestraat (lokale I) en is dus goed ontsloten. De zone ligt midden de open ruimte tussen Ooigem en Bavikhove, volledig omgeven door agrarisch gebied. Ze is onderdeel van de deelruimte 'Verloren Hoek'. Omwille van de gaafheid van de open ruimte, van de corridorfunctie tussen Ooigem en Bavikhove en het landschappelijk belang tegenaan de Leievallei moet het gebied gevrijwaard worden van verder aantasting door verspreide bebouwing.

De site is momenteel volledig in gebruik door een bouwbedrijf. Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven en uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen. Een uitbreiding van de site is, gezien haar ligging midden de open ruimte, ruimtelijk niet wenselijk. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte.

12. Verloren hoek

Deze KMO-zone is gelegen aansluitend op de wooncluster van Verloren Hoek, maar dringt vrij ver de open ruimte in en is volledig omgeving door agrarisch gebied, zij het wel met landbouwbedrijven. Ze is onderdeel van de deelruimte 'Verloren Hoek'. Omwille van de gaafheid van de open ruimte, van de corridorfunctie tussen Ooigem en Bavikhove moet het gebied gevrijwaard worden van verder aantasting door verspreide bebouwing. De ontsluiting van de bedrijfssite is niet optimaal. Toevoer gebeurt via een woonstraat en landelijke weg, zijstraat van de eigenlijke Verlorenhoek.

De site is momenteel in gebruik door een brandhoutbedrijf met lage mobiliteit. De bedrijfsgebouwen sluiten aan bij de landbouwbedrijfsgebouwen in de directe omgeving. Voor het bedrijf is een ligging in een open (niet-ingesloten) gebied noodzakelijk, zodat het hout kan gedroogd worden in open lucht. Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven en uitbreiden, mits de bebouwing specifiek dienstig is voor de uitbating van de huidige bedrijvigheid. Een uitbreiding van de site is niet wenselijk. Het is aangewezen hier enkel nieuwe activiteiten toe te laten gelinkt aan de open ruimte, (brandhout, tuinaanleg, ..) en met een zeer beperkte mobiliteit. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte.

13. Stamphoek

De KMO-zone is gelegen langs de Stampkotstraat (lokale weg III) aansluitend op het landelijk woongebied. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' in de directe omgeving van het 'venster op de Leie', dit is de zuidelijk hoek van deze deelruimte, waar het beleid gericht is op het versterken van het contact met de Leie. De openheid richting Leie dient hier maximaal behouden te worden.

Het betreft 2 kleine bedrijven, waar recent nog een vergunning is voor verleend. Binnen deze zone kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven en uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen. Een uitbreiding van de sites buiten de bestaande KMO-bestemming is niet

wenselijk. De specifieke mogelijkheden zullen bepaald worden in een RUP. In het RUP dient extra aandacht te gaan naar een kwalitatieve landschappelijke afwerking van de KMO-zone richting open ruimte.

Oppervlakte die in aanmerking komt voor de planologische ruil op korte termijn

		HUDIGDE BESTEMMING	OPP	OPP	OPP VOOR HERSTEMMING	OPMERKINGEN
locatie	kad.		m ²	m ²		
Rijksweg brug SBV	3de afd. sec. B 616F deel	onbebouwd	2835		2835	planologische ruil
Vierlindenstraat	1ste afd. sec. B 270A	onbebouwd	6082		6082	planologische ruil
	1ste afd. sec. B 272C deel	onbebouwd	7210		7210	planologische ruil
Ooigemstraat	1ste afd. sec. B 425E	onbebouwd	1224			
	1ste afd. sec. B 496C2	onbebouwd	4379		4379	planologische ruil
	1ste afd. sec. B 491C deel	onbebouwd	4395		4395	planologische ruil
Rijksweg west	1ste afd. sec. A 626A	onbebouwd	1945		1945	planologische ruil
	1ste afd. sec. A 639Z	tuin	629			
Bossenstraat	3de afd. sec.A 325E	onbebouwd	1705		1705	planologische ruil
	3de afd. sec.A 324B	woning	2629			
	3de afd. sec.A 325D	grond rond oude woning en loodsen	3037			
	3de afd. sec.A 325C	oude woning en berging	831			
	3de afd. sec.A 324C	loods	deel van 325D			
Roterijstraat	3de afd. sec.B 230P deel	deels verhard voor tuinaanlegbedrijf	12470		12470	planologische ruil
	3de afd. sec. B 230C	voormalige roterij				
	3de afd. sec.B 230N	vervallen boerderij	3601			
	3de afd. sec. B 262C deel	tuin bij bouwperceel langs Abeelstraat				
		oppervlakte van deze KMO-zone	18270			
	3de afd. sec. B 230V					omzetting voor uitbreiding tuinbouwbedrijf
	3de afd. sec. B 230T deel			7013		omzetting voor uitbreiding tuinbouwbedrijf
Reynaertstraat	1ste afd. sec.A 217V deel	serres	19509		19509	
	1ste afd. sec.A 225C deel	woning	1134			
Rijksweg (Morea)	1ste afd. sec. C 135 02 M deel	verlaten parking bij afgebrand gebouw		2050		deel langs de weg om te zetten
	1ste afd. sec. C 135L deel	onbebouwd				als reconversie naar wonen
		oppervlakte van de KMO-zone	7790		6150	

Bavikhoofsestraat	2de afd. sec. B 145S		448		448 planologische ruil
	2de afd. sec. B 145P		361		361 planologische ruil
	2de afd. sec. B 139D deel	landbouwbedrijf	10600		10600 planologische ruil
	2de afd. sec. B 143M deel	landbouwbedrijfsgebouw			
	2de afd. sec. B 145N	opslag saneringsbedrijf	2311		
	2de afd. sec. B 143P deels	opslag saneringsbedrijf	3202		
					78089
					-7013 ruil
					71076
					7 ha