

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem



Definitieve vaststelling gemeenteraad 5 december 2006

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal -WES in
samenwerking met de stad Waregem

Opdrachtgever:
Stad Waregem

**Intercommunale Leiedal
Algemeen Directeur**
Dhr. Karel Debaere

Ontwerpers – ruimtelijke planners
Dhr. Wilfried Vandeghinste

Dhr. Sven De Bevere

**Stad Waregem
De Burgemeester**
Mevr. Yolande Dhondt

De Schepen van Ruimtelijke Ordening
Dhr. Kürt Vanryckeghem

De Gemeentesecretaris
Dhr. Guido De Langhe

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave 1

INFORMATIEF DEEL 3

Inleiding. 4

1. Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor Waregem 4
2. Motivering voor het starten van het structuurplanningsproces . 5
3. Plannings- en besluitvormingsproces 6
4. Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. 8

Situering van de stad. 10

Planningscontext. 16

1. Juridische context. 16
2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 26
3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen 30
4. Planningsopgave 38
5. Sectorale (boven)gemeentelijke beleidsplannen. 39
6. Structuurplannen van aanpalende gemeenten 42

Bestaande ruimtelijke structuur 44

1. Situering van Waregem binnen een ruimer kader 44
2. Structuurbepalende componenten 46

3. Bestaande ruimtelijke structuur van deelstructuren. 50
3.1. Wonen. 50
3.2. Bedrijvigheid & kleinhandel 68
3.3. Verkeer & vervoer. 86
3.4. Voorzieningen 98
3.5. Toerisme & recreatie. 103
3.6. Landbouw. 105
3.7. Natuur 108
3.8. Landschap 114
4. Bestaande ruimtelijke structuur van structuur-bepalende elementen. 120
5. Synthese bestaande ruimtelijke structuur 134

Kwaliteiten, knelpunten en mogelijkheden 136

Prognoses en ruimtebehoeften. 140

RICHTINGGEVEND DEEL 149

Visie & concept-elementen 150

**Betekenis van de visie en concept-elementen voor
deelstructuren 158**

- 1. Wonen 158
- 2. Bedrijvigheid 166
- 3. Verkeer & vervoer 178

**Betekenis van de visie en concept-elementen voor
deelgebieden 184**

- 1. Stedelijk gebied 184
- 2. Desselgem 202
- 3. Beveren-Leie 203
- 4. Nieuwenhove 208
- 5. Open ruimte 210
- 6. Synthese gewenste ruimtelijke structuur 226

BINDEND DEEL 229

Bindende bepalingen 230

BIJLAGE. 237

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem



INFORMATIEF DEEL

INLEIDING

1. EEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VOOR WAREGEM

De stad Waregem nam het initiatief tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem moet het kader vormen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

■ Structuurplanning

Structuurplanning is een continu proces van visie- en beleidsvorming op lange termijn. Uitgangspunten zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Structuurplanning vertrekt vanuit een geïntegreerde benadering. Het reikt een kader aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Structuurplanning is gericht op de realisatie van een aantal concrete maatregelen en acties. Deze geven uitdrukking aan de beoogde doelstellingen.

Het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 geven het kader aan voor het gemeentelijk structuurplanningsproces. Door het Decreet van 18 mei 1999 kreeg de structuurplanning een formele basis.

Een structuurplan bestaat uit drie delen: een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

- Het **informatief gedeelte** bevat een evaluatie van het gevoerde ruimtelijk beleid in de stad, de planningscontext (onder andere de relatie met structuurplannen van een hoger niveau), met de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en de beschrijving van kwaliteiten en knelpunten in de stad.
- Het **richtinggevend deel** van het ruimtelijk structuurplan is het deel waarvan de overheid bij het nemen van beslissingen niet kan van afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale of budgettaire redenen. In het richtinggevend gedeelte worden visie, concepten en de gewenste ruimtelijke structuur van de stad aangegeven.
- Het **bindend gedeelte** tenslotte omvat de zogenaamde bindende bepalingen: elementen (engagementen, acties) die een bindend karakter hebben voor de stad.

Er worden structuurplannen gemaakt op drie beleidsniveaus: gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk. Het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** werd door de Vlaamse regering goedgekeurd op 23 september 1997 (gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 12.12.2003). Het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen** is goedgekeurd op 6 maart 2002. Een structuurplan van een lager niveau richt zich naar een structuurplan van een hoger niveau. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem richt zich dus naar dat op gewestelijk en provinciaal niveau. Hierbij speelt het principe van de subsidiariteit. Dit houdt in dat beslissingen worden genomen op het niveau dat hiertoe het best geschikt is. De betekenis en de

doorwerking van uitspraken in structuurplannen op een hoger schaalniveau wordt aangegeven in de planningscontext.

■ **Structuurplanning: werken op drie sporen**

Structuurplanning is een proces waarbij gelijktijdig wordt gewerkt op drie sporen:

- de uitwerking van een langetermijnvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad;
- het inpikken op dringende problemen en kansen;
- het creëren van een maatschappelijk draagvlak.

Via het **eerste spoor** wordt een uitwerking gegeven aan de langetermijnvisie. Dit gebeurt via een uitgangshouding gericht op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De langetermijnvisie resulteert in een kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad en in concrete acties, engagementen, maatregelen en concrete projecten, om de beoogde doelstellingen te bereiken. Deze onderstrepen het uitvoeringsgericht karakter van de structuurplanning.

Het **tweede spoor** heeft tot doel om bestaande en geplande projecten te evalueren binnen het structuurplanningsproces. Projecten worden getoetst aan reeds gekende visie-elementen of een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur. Bijzondere plannen van aanleg in herziening of ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen bijgestuurd worden in functie van de visie. Er hoeft niet noodzakelijk gewacht te worden tot het volledige structuurplanningsproces is doorlopen. Tussentijds kunnen reeds belangrijke acties worden opgestart wanneer deze kaderen binnen de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Het **derde spoor** houdt verband met het luik communicatie en inspraak. Dit heeft tot doel het structuurplanningsproces inhoudelijk te voeden en het creëren van een maatschappelijk draagvlak voor het beleidsdocument.

2. MOTIVERING VOOR HET STARTEN VAN HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES

Het stadsbestuur wordt voortdurend geconfronteerd met ruimtelijke problemen die een oplossing op korte termijn vragen. Door de korte beslissingstermijn moet vaak pragmatisch worden gehandeld en kunnen niet alle mogelijkheden of mogelijke gevolgen van de keuze worden onderzocht.

In het huidig ruimtelijk beleid van de stad werden projecten steeds getoetst aan een ruimere context of kader. Een globaal en geïntegreerd kader ontbrak echter. Door het gebrek aan een globaal kader bestaat het gevaar dat ad hoc oplossingen worden gekozen. De kans is reëel dat de genomen optie negatieve gevolgen heeft op andere functies of dat toekomstige ontwikkelingen worden gehypothekeerd.

In het verleden heeft de stad verschillende initiatieven genomen om over een omvattend kader te beschikken. In 1993 is gestart met de opmaak van een GAPAK, een gemeenschappelijk algemeen plan van aanleg voor het Kortrijkse (voor gemeenten behorend tot het arrondissement Kortrijk). Het planningsproces gebeurde in de geest van een structuurplanningsproces. Er werd veel aandacht besteed aan overleg (ambtelijk en bestuurlijk). Thematische discussienota's met een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, met kwaliteiten en knelpunten en met visie-elementen werden besproken. Het proces resulteerde in een document 'GAPAK, eindrapport ruimtelijke visie' (augustus 1995) waarin een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio is uitgewerkt. Deze stappen werden verricht in een periode waarin er nog geen juridisch kader was voor structuurplanning (planningsdecreet). Het was tevens de periode waarin het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in ontwikkeling was.

Eind jaren negentig werd tevens het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, het mercuriusplan en het mobiliteitsplan opgemaakt. Beide beleidsplannen hebben duidelijk een ruimtelijke invalshoek en kunnen geïntegreerd worden in het gemeentelijk

ruimtelijk structuurplan. Door het starten van een structuurplanningsproces wil de stad Waregem werken aan een integraal kader.

De nood om te denken op lange termijn wordt steeds duidelijker aangevoeld. Door het nieuwe decreet krijgt de stad ruimere bevoegdheden en planningstaken toegemeten waardoor het ontwikkelen van een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad meer dan ooit noodzakelijk is. Door beleidsontwikkelingen op hogere schaalniveaus (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen) krijgt de stad een rol toebedeeld (planningsopgave) die op lokaal vlak ruimtelijk moet worden vertaald.

Op 6 juli 1999 heeft de gemeenteraad beslist, net als de andere gemeenten van het arrondissement Kortrijk, om het GAPAK te finaliseren in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

3. PLANNINGS- EN BESLUITVORMINGSPROCES

■ **Inspraak en communicatie**

Structuurplanning is meer dan een structuurplan. De wijze waarop het plan tot stand komt is even belangrijk als het plan zelf. Hiertoe wordt een plan- en besluitvormingsproces opgezet met verschillende overleggroepen die elk een specifieke taak bezitten.

Het **projectteam** vormt de motor van het planvormingsproces. Nota's en tussentijdse documenten worden binnen het projectteam besproken. Het projectteam bewaakt tevens de voortgang van het plannings- en besluitvormingsproces.

Samenstelling projectteam

- Yolande Dhondt, burgemeester
- Kürt Vanryckeghem, schepen Ruimtelijke Ordening
- Guido De Langhe, stadssecretaris
- Rudy Vandenberghe, diensthoofd Grondgebiedszaken
- Bart Van Waelderen, diensthoofd Milieudienst
- Tim Callier, diensthoofd Ruimtelijke Ordening, Gebouwen en Huisvesting
- Johan Bal, hoofdmedewerker Ruimtelijke Ordening, Gebouwen en Huisvesting
- Germain Algoet, voorzitter GECORO
- Wilfried Vandeghinste, Leiedal
- Sven De Bevere, WES

De **stuurgroep** vormt een belangrijk onderdeel in de besluitvorming. Voorstellen worden er inhoudelijk geëvalueerd en beleidsmatig getoetst. De stuurgroep vervult een rol op het vlak van de evaluatie van de haalbaarheid en wenselijkheid van voorstellen, de beleidsmatige afweging van alternatieven,... De stuurgroep

vervult ook een belangrijke rol op het vlak van visievorming. Naargelang het ontwerp van de bespreking kan de stuurgroep worden uitgebreid. De GECORO van Waregem neemt de taak van stuurgroep op zich.

Samenstelling stuurgroep

- Germain Algoet, deskundige, voorzitter GECORO
- Etienne Ducatteuw, deskundige, ondervoorzitter GECORO
- Luc Kint, deskundige
- Jan Balduck, deskundige
- Bert Vanbelle, deskundige
- An Vanhulle, deskundige
- Martine Deconinck, vertegenwoordigster landbouw
- Roger Meerschman, vertegenwoordiger landbouw
- Patrick Vanheusden, vertegenwoordiger werkgevers/industrie
- Roger Desmet-Carlier, vertegenwoordiger handelaars/zelfstandigen
- Christian Dewaele, vertegenwoordiger handelaars/zelfstandigen
- Bart Debels, vertegenwoordiger handelaars/zelfstandigen
- Michel Chanterie, vertegenwoordiger werknemers
- Iacopucci Pietro, vertegenwoordiger werknemers
- Christiaan Verhellen, vertegenwoordiger werknemers
- Marc Bovyn, sociale bouwmaatschappij
- Etienne Deman, vertegenwoordiger milieuverenigingen
- Johan Bal, secretaris GECORO
- Tim Callier, diensthoofd ruimtelijke ordening, gebouwen en huisvesting

Tijdens het plannings- en besluitvormingsproces zijn inspraak en communicatie belangrijke elementen. Inspraak en communicatie moeten zorgen voor een breed maatschappelijk draagvlak voor het structuurplan, niet alleen op ambtelijk en bestuurlijk niveau, maar

ook bij de bevolking. Een duidelijke vorm van inspraak en communicatie maken het beleid immers toegankelijker en transparanter.

■ Planningsproces

In de loop van het planningsproces zijn verschillende nota's opgemaakt die besproken zijn in verschillende overleggroepen. Het betreft een startnota, verschillende deelnota's (o.a. economie, kleinhandel,...), een schetsontwerp en tussentijdse documenten van het voorontwerp.

Het projectteam kwam tijdens het planningsproces ongeveer een twintigtal keer samen. Daarnaast was er op ad hoc basis informeel overleg over projecten (afstemming van lopende projecten op de visie in het structuurplan) of sectorale thema's.

De startnota, deelnota's, het voorontwerp en ontwerp zijn uitgebreid toegelicht en besproken in de GECORO en gemeenteraadscommissie.

De kerngroep kwam bijeen op volgende data: 3 juli 2002, 9 juli 2002 (kleinhandel), 18 september 2002, 29 oktober 2002 (bedrijvigheid), 22 november 2002 (landbouw), 11 december 2002 (kleinhandel), 20 januari 2003 (wonen), 9 juni 2003 (schetsontwerp), 9 september 2003 (voorontwerp), 7 oktober 2003 (voorontwerp), 3 november 2003 (voorontwerp), 8 december 2003 (voorontwerp), 17 augustus 2004 (voorontwerp).

Het document werd toegelicht en besproken op de GECORO-vergaderingen van 23 oktober 2002 en 23 oktober 2003 en de gemeenteraadscommissie van 27 oktober 2003.

Op 12 februari 2004 vond een structureel overleg plaats. Op 20 april 2004 werd een informeel overleg met plaatsbezoek georganiseerd waarop vertegenwoordigers van de DRUM West-Vlaanderen, ROHM West-Vlaanderen en AROHM afdeling Ruimtelijke Planning op aanwezig waren.

Ook de ruimere bevolking wordt bij het planningsproces betrokken. Bij de start van het planningsproces was er een denkavond die op ruime belangstelling kon rekenen. Na het structureel overleg met de Provincie en het Vlaamse Gewest vond een informatieavond plaats (10 maart 2004) en werden de krachtlijnen van het structuurplan verduidelijkt in het stedelijk informatieblad.

Het bestuurlijk overleg vond plaats op 30 november 2004. Tijdens de kerngroepvergaderingen van 15 februari en 25 mei 2005 werden de opmerkingen van het bestuurlijk overleg besproken en aanpassingen gesuggereerd.

Op 4 oktober 2005 vond de plenaire vergadering plaats. De opmerkingen werden besproken tijdens de kerngroep van 19 december 2005. Op 14 maart 2006 was er een toelichting voor de gemeenteraadscommissie en GECORO. De opmerkingen en voorstellen tot aanpassing zijn besproken op de kerngroep van 17 april 2006.

Het ontwerp is goedgekeurd door de gemeenteraad op 2 mei 2006. Het openbaar onderzoek liep van 28 mei 2006 tot 25 augustus 2006. Tijdens het openbaar onderzoek is een informatievergadering voor de bevolking georganiseerd op 20 juni 2006.

4. EEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het structuurplan bestaat uit een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

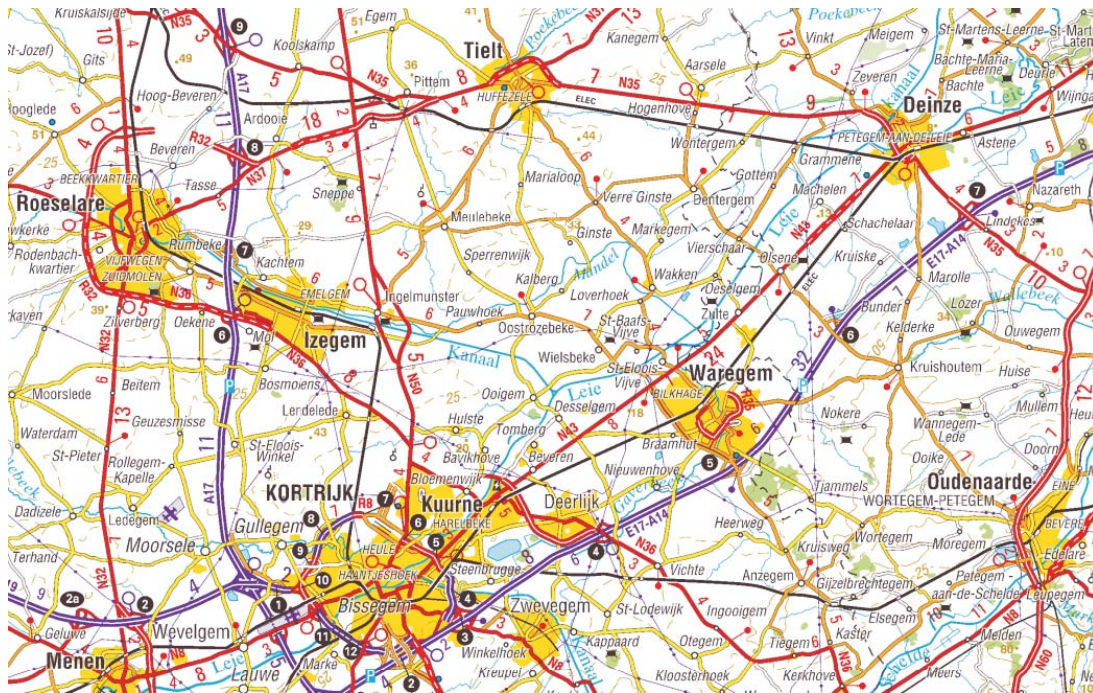
Het **informatief gedeelte** omvat een situering van de stad, een beschrijving van de planningscontext, de bestaande ruimtelijke structuur (van de volledige stad en per deelstructuur en deelruimte/deelentiteit) en een beschrijving van ruimtelijke knelpunten en kwaliteiten binnen de stad.

In het **richtinggevend** (indicatief) **gedeelte** wordt een toekomstvisie voor Waregem geschetst. De visie wordt vertaald in ruimtelijke conceptelementen voor de volledige stad en per deelruimte of deelentiteit. Tevens is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor de stad uitgewerkt. Deze omvat ruimtelijke keuzes voor het toekomstig ruimtelijke beleid. Tot slot wordt een overzicht gegeven van acties in het kader van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

In het **bindend gedeelte** zijn bepalingen opgenomen ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die bindend zijn voor de stad.

SITUERING VAN DE STAD

Situering van de stad Waregem



Waregem is gelegen in het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen in een verstedelijkte band langs de Leie tussen Kortrijk en Gent. De stad beslaat een oppervlakte van 4.434 ha en bestaat uit de vroegere deelgemeenten Waregem, Desselgem, Beveren-Leie en Sint-Eloois-Vijve.

De Leievallei vormt de noordwestelijke grens van de stad. De Leie vormt de grens met Wielsbeke. In het westen grenst de stad aan Harelbeke, in het zuiden aan Deerlijk en Anzegem. Waregem ligt tevens op de grens van de provincie West-Vlaanderen. De stad grenst aan de Oost-Vlaamse gemeenten Zulte, Kruishoutem en Wortegem-Petegem.

De belangrijkste stedelijke gebieden in de omgeving zijn Kortrijk, Roeselare, Tielt, Deinze en Oudenaarde.

Waregem maakt deel uit van de sterk verstedelijkte en geïndustrialiseerde as Menen-Kortrijk-Waregem. Kenmerkend voor deze as is de bundeling van infrastructures. De autosnelweg E17 Gent-Kortrijk, de spoorlijn Gent-Kortrijk, de steenweg N43 Gent-Kortrijk en de Leie doorsnijden de stad van oost naar west. Deze infrastructures zijn sterk structurende lijnelementen die de ontwikkeling van de stad in sterke mate bepalen. De N382 en N36 vormen verbindingen in noord-zuidrichting.

1. BODEM

In de omgeving van Waregem kunnen twee eenheden onderscheiden worden: het licht zandleemgebied ten westen van de Gaverbeek, waar de bodems zich volledig in quartair materiaal vormden, en het (lemig) zandgebied ten oosten van de Gaverbeek, waar er invloed van de onderliggende tertiaire lagen is. Beide deelgebieden worden gescheiden door de vallei van de Gaverbeek. Het lichtzandleemgebied wordt in het noorden begrensd door de alluviale Leievallei.

• Licht zandleemgebied

Ten noordwesten van de Gaverbeek valt een zandrug op. Het betreft matig droge tot zelfs droge zanden die licht hoger dan de omgevende gronden liggen. Ten noorden van Waregem (op het grondgebied van Zulte) doorsnijdt de Gaverbeek deze zandrug en mondt uit in de Leie. Door deze strook stromen de Biesgrachtbeek (op natte lichte zandleembodems) en de Leemputbeek (op natte zandleembodems). Deze veenbodems zijn zeer bijzonder. Ze kwamen ook voor langs de Leie maar zijn er verdwenen door de rechttrekking van de rivier. De Schoendalebeek loopt over matig vochtige lichte zandleemgronden noordwaarts naar de Leie. Naar de Leie toe daalt de hoogteligging en gaat het om lemige zandgronden. De gronden langs de Leie zijn eerder droog omdat de onderliggende lagen ook uit zand bestaan. Vlak aan de Leie zijn deze lemige zandgronden door recent kleialluvium overdekt. Het is zeer vochtige (soms zware) klei.

• (Lemig) zandgebied

Ten zuiden van de Gaverbeek situeren zich twee duidelijke en één minder duidelijke noordwest-zuidoost verlopende stroken waar klei zich aan het oppervlak of op geringe diepte bevindt. Het betreft hier leperiaan klei. Deze ruggen lopen tot vlak bij de Gaverbeek. De meest zuidoostelijke van deze kleiruggen bevindt zich ten westen van Vichte (in Vichte wordt gesproken van de Klijtberg).

Bodem



De volgende kleirug eindigt nabij de Gaverbeek juist ten zuiden van Waregem-centrum. Op deze rug bevinden zich de Spitaalbossen. De derde rug is minder duidelijk en omvat onder andere de Karmelberg. Op deze rug liggen de Oud Moregebossen. Het is duidelijk dat deze ruggen minder geschikt waren voor landbouw.

Op de hoogste plaatsen ligt er bovenop de leperiaan klei ook nog wat leperiaan zand. In de valleien is de quartaire zandlaag dikker. Tussen de kleirug van Vichte en de kleirug van de Spitaalbossen ligt de vallei van de Maalbeek. De beek en haar deelbeken stromen op vochtige alluviale lichte zandleem en zandleemgronden. In de rest van de vallei is er zandgrond en lemige zandgrond. Tussen de kleirug van de Spitaalbossen en de kleirug van de Oud Moregebossen ligt de vallei van de Hollebeek. De Hollebeek stroomt over vochtige lemige zandgronden.

2. RELIËF

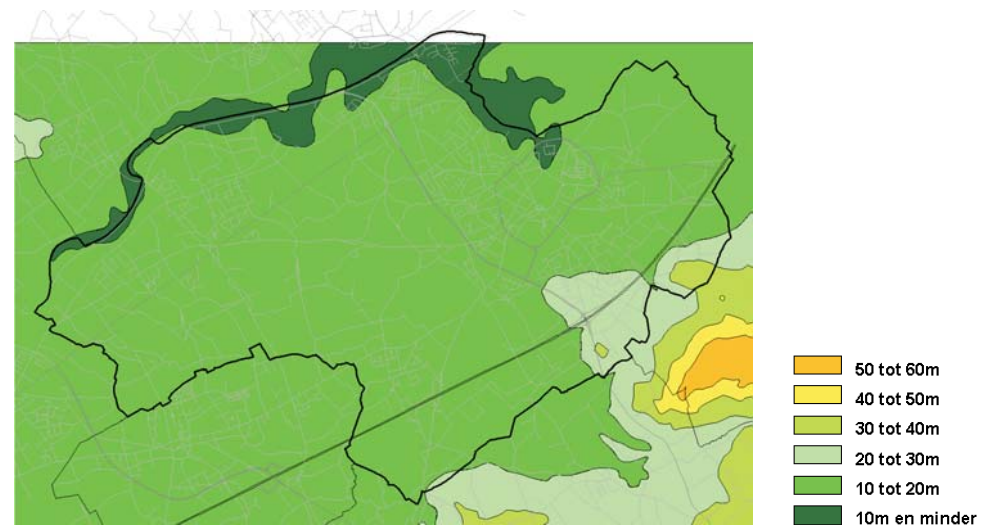
Het reliëf in de omgeving van Waregem is vrij vlak tot matig golvend in het zuiden van de stad.

De alluviale vlakte van de Leievallei is gesitueerd op een hoogte van ongeveer 11 meter boven het zeeniveau. De Leieoevers liggen op minder dan 10 meter boven het zeeniveau. De gronden onder 10-12,5 meter boven het zeeniveau worden tot de Leievallei gerekend. De gronden in de Gaverbeekvallei liggen op minder dan 15 meter boven het zeeniveau.

Tussen de Leie en de Gaverbeek stijgt de hoogteligging tot iets meer dan 17,5 meter boven het zeeniveau. Hiertoe behoort ook de stuifzandrug die doorloopt naar Deerlijk en Harelbeke.

Ten zuiden van Waregem situeren zich drie noordwest-zuidoost verlopene heuvelruggen. Nabij Vichte stijgt de hoogteligging binnen de stad Waregem tot iets meer dan 25 meter boven zeeniveau. Deze heuvelrug stijgt tussen Vichte en Otegem tot meer dan 50 meter boven het zeeniveau (buiten het grondgebied Waregem). De heuvelrug van de Spitaalbossen bereikt op het grondgebied van de stad Waregem meer dan 27,5 meter boven het zeeniveau. Deze heuvelrug loopt verder naar de Stuivenberg (57 meter boven het zeeniveau). De heuvelrug van de Oud Moregebossen bereikt op het grondgebied van de stad Waregem meer dan 35 meter boven het zeeniveau. Ook deze heuvelrug loopt door naar de Stuivenberg. Verderop sluiten de drie heuvelruggen aan bij de heuvelrug van Anzegem.

Reliëf



3. HYDROGRAFIE

Waregem behoort tot het hydrografisch bekken van de Leie. In Waregem monden de Beverenbeek, de Ezelbeek, de Straatbeek, de Waalshoekbeek, de Leiebeek en de Gaverbeek uit in de Leie. In de Waalshoekbeek monden de Krekelbeek en de Kronkelbeek uit. De Gewatbeek en de Leemputbeek monden uit in de Krekelbeek. De Stuivenbergbeek, de Zomerbeek en de Biesgrachtbeek monden uit in de Leemputbeek. In haar middenloop stroomt de Gaverbeek van zuidwest naar noordoost, evenwijdig met de Leie.

De Snepbeek, de Dompelbeek, de Hollebeek, de Nieuwe Vaartbeek, de Maalbeek, de Mannebeek, de Goelevenbeek, de Kasselrijbeek, de Hooibeek en de Alfortbeek monden uit in de Gaverbeek. De Zoetebeek mondt uit in de Hollebeek. De Mannebeek heeft verscheidene vertakkingen. De Koedrijfbeek mondt uit in de Hooibeek.

De Leie en haar beken hebben een gemiddeld verval van 0,3%, wat relatief laag is en op weinig reliëfverschillen wijst. Kenmerkend voor de bovenloop van de Leie en haar beken is nochtans de hoge afvoergraad. Dit komt door de ondoorlaatbare klei in de ondergrond, die bedekt wordt door licht zandleem of lemig zand dat dan weer zeer doorlaatbaar is. Langs de loop van de Gaverbeek zijn technische debietregelende ingrepen uitgevoerd ter hoogte van de Vichtseweg en het waterzuiveringsstation.

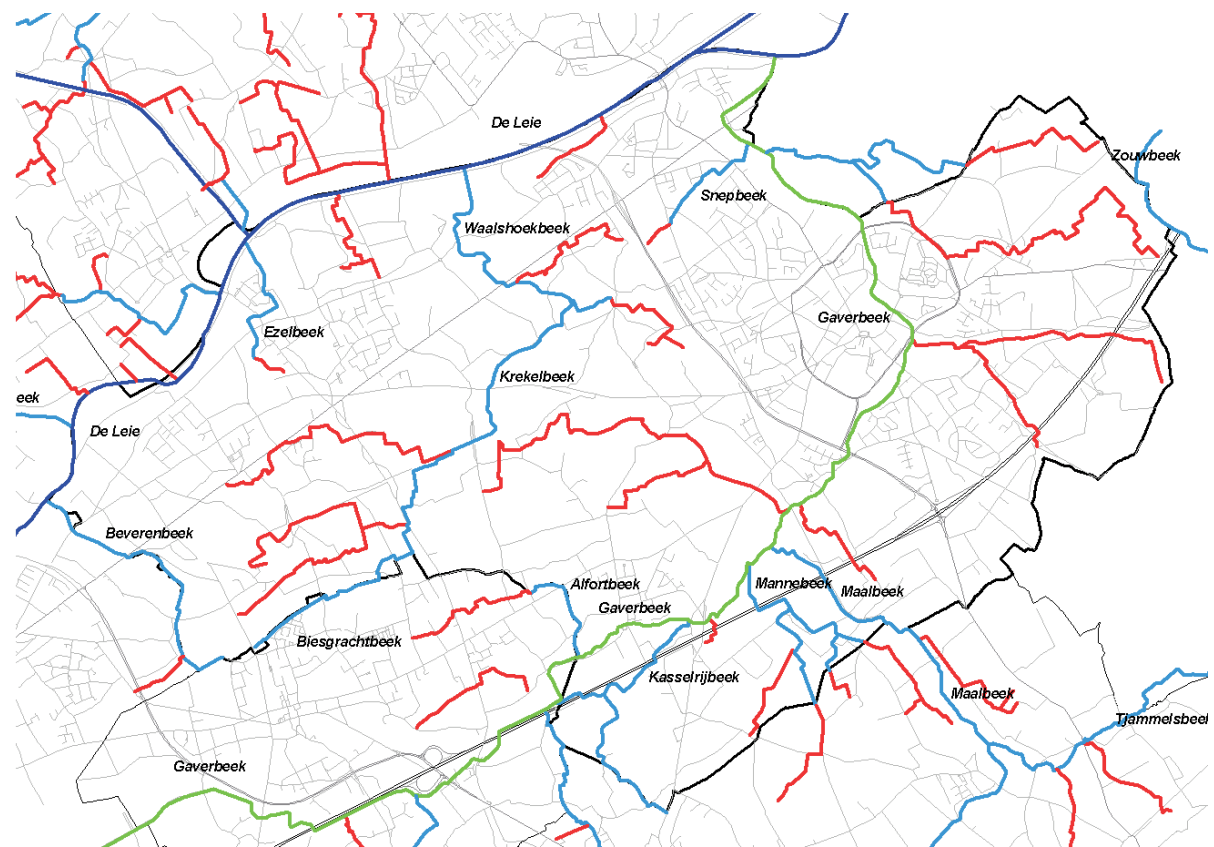
De waterlopen in Waregem scoren over het algemeen slecht op het vlak van structuurkenmerken (meandering, stroomkuilen, holle oevers,...). De structuur van de Gaverbeek en de Maalbeek is grotendeels zeer zwak. Beide beken zijn rechtgetrokken waardoor het water snel afgevoerd wordt. Stroomopwaarts van de monding van de Maalbeek is de structuur van de Gaverbeek over een beperkte afstand matig van kwaliteit. De structuur van alle andere beken op het grondgebied van Waregem is zwak.

De enige bevaarbare waterloop in Waregem is de Leie. De Leie is toegankelijk voor schepen tot 2.000 ton. Na de verbredingwerken van de Leie in Kortrijk zal het volledige traject vanaf de Franse grens

tot aan de Ringvaart in Gent bevaarbaar zijn voor schepen tot 2.000 ton.

De Leie is over heel haar lengte rechtgetrokken en aan beide oevers van oeverversterking voorzien. Op het grondgebied van Waregem is bijna geen enkel traject van de Leie oorspronkelijk. Overal liggen nu afgesneden meanders in het landschap.

Hydrografie



- Waterloop 1e categorie
- Waterloop 2e categorie
- Waterloop 3e categorie
- Bevaarbare waterlopen

PLANNINGSCONTEXT

1. JURIDISCHE CONTEXT

1.1. GEWESTPLAN

Waregem is gelegen in het gewestplan Kortrijk (K.B. van 04.11.1977), Roeselare-Tielt (K.B. van 17.12.1979) en Oudenaarde (K.B. van 24.02.1977). Het gewestplan geeft op gedetailleerde wijze de bodembestemming weer van het volledige grondgebied van de stad. Het gewestplan wordt gehanteerd als toetsingskader voor vergunningsaanvragen en geeft een beeld van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Deze mogelijkheden zullen binnen het gemeentelijk structuurplan geëvalueerd worden en getoetst aan de visie op de gewenste ruimtelijke structuur.

Op het grondgebied van de stad Waregem zijn verschillende gewestplanwijzigingen doorgevoerd.

Bij M.B. van 14 december 1994 werd de uitbreiding van industriezone Brabantstraat en het bedrijventerrein Schoendale vastgelegd.

Bij M.B. van 10 november 1998 werden volgende wijzigingen doorgevoerd:

- omgeving van Goed te Beaulieu en de Zavelput als natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied,
- omgeving van de Karmel als golfterrein,
- sportterrein langs de R35 in Waregem als recreatief parkgebied,
- omgeving van Spitaalbossen gedeeltelijk als bosgebied en woonpark,
- cluster van woningen in het bedrijventerrein Brabantstraat als landelijk woongebied,

- begraafplaats van Beveren-Leie als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen,
- uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven Unilin, Huyzentruyt, Balta,
- uitbreiding van het bedrijventerrein Waregem-Desselgem;
- begraafplaats Desselgem als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen;
- zone voor waterzuivering als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

Bij M.B. van 6 juli 2001 is de uitbreiding van het bedrijventerrein Brabantstraat hernomen.

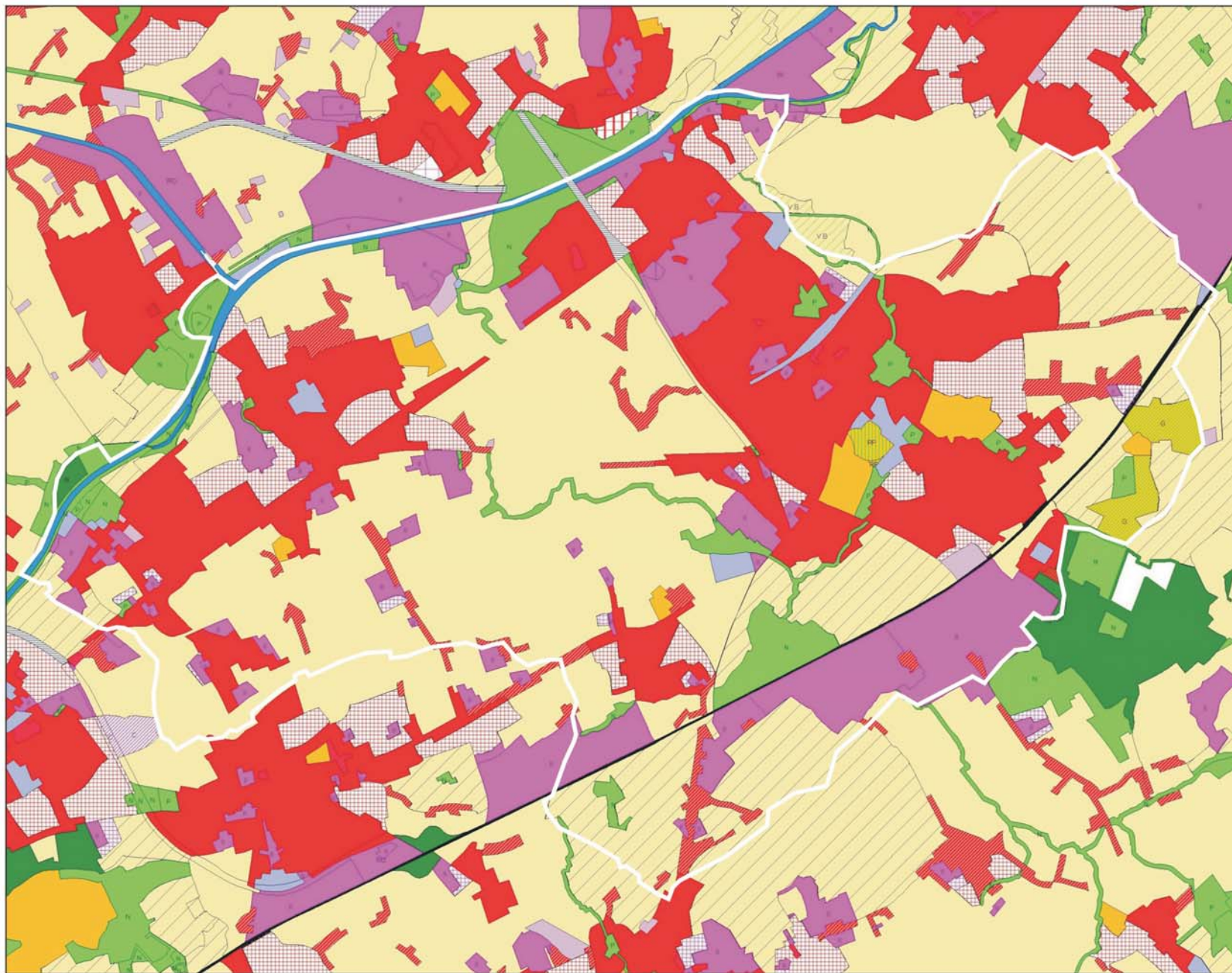
1.2. GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGS- PLANNEN

Het Gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk is goedgekeurd bij M.B. 20/01/2006.

1.3. PROVINCIALE RUIMTELIJKE UITVOERINGS- PLANNEN

Het Provinciaal RUP voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Waregem is goedgekeurd op 05/01/2006.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Waregem



Gemeentelijk ruimtelijk
structuurplan Waregem

Kaart 1
Gewestplan

-  woongebied
-  woongebied met cultuur-hist. & esthetische waarde
-  woongebied met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebied
-  industriegebied
-  gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
-  groengebied
-  recreatiegebied
-  agrarisch gebied
-  landschappelijk waardevol agrarisch gebied
-  reservatiestroken

(vereenvoudigde legende)



1.4. BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG

Een groot deel van de kernen in de stad zijn door bpa's (bijzondere plannen van aanleg) bedekt. De bpa's vormen in regel een detaillering van het gewestplan. Ze geven de inrichting van het betrokken gebied op een meer verfijnde wijze weer. In onderstaand overzicht wordt telkens aangegeven of het bpa gerealiseerd is en wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn (toestand van het plannenregister op 01.01.2006 - plannenregister goedgekeurd bij M.B. 22.01.2006).

• Waregem

- Bpa Damweg, M.B. 7 september 2005, bestemd als woonomgeving, nog ongeveer 1/5 te realiseren
- Bpa Het Spey, K.B. 17 juli 1981, bestemd als sociale woonwijk, gerealiseerd
- Bpa Molenwijk, K.B. 27 maart 1985, bestemd als sociale woonwijk en bedrijventerrein, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Vijverdam, M.B. 18 december 1991, 19 februari 1999 en 18 februari 2005, bedrijventerrein, nog realiseerbaar in functie van uitbreiding bestaande bedrijven
- Bpa Mirakelstraat, M.B. 7 maart 1995, bestemd als bedrijventerrein, gerealiseerd
- Bpa Bilkhage, M.B. 10 maart 1998, bestemd als woonomgeving en voor gemeenschapsvoorzieningen, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Nijverheidszone Bilkhage, M.B. 22 mei 1987 & M.B. 10 maart 1998, bedrijventerrein, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Sportcentrum, M.B. 6 november 2000, bestemd als gemengde woonomgeving met handelsactiviteiten, gemeenschapsvoorzieningen en parkgebied, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Watertoren, M.B. 15 oktober 1999, bestemd als woonomgeving, voor handelsactiviteiten en bedrijven, gerealiseerd
- Bpa Holstraat, M.B. 6 oktober 2000, bestemd als gemengde woonomgeving met handelsactiviteiten, gemeenschapsvoorzieningen en parkgebied, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Gaverke, M.B. 14 september 2001, bestemd als woonomgeving en voor gemeenschapsvoorzieningen, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Nieuw Huizenwijk, M.B. 25 september 2001, bestemd als woonomgeving (deels sociale woonwijk) en voor handelsfuncties en gemeenschapsvoorzieningen, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Westerlaan, M.B. 8 oktober 2001, bestemd als gemengde woonomgeving met handelsactiviteiten, gepland stedelijk project
- Bpa Bessemstraat, M.B. 18 december 2001, bestemd als woonomgeving en voor gemeenschapsvoorzieningen, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Nieuwenhove, M.B. 21 oktober 2002, bestemd als woonomgeving en voor gemeenschapsvoorzieningen, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Uitbreiding Nieuwenhove, M.B. 21 oktober 2002, bestemd als woonomgeving en voor gemeenschapsvoorzieningen, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Castorwegel, M.B. 21 oktober 2002, bestemd als sociale woonwijk, nog ca. 1/3 te realiseren
- Bpa Weverstraat, M.B. 17 september 2003, herbestemming van een in onbruik geraakt bedrijfsgebouw voor de realisatie van een woonproject

- Bpa Verbindingsweg, M.B. 17 oktober 2005. Het maakt de bouw van een multifunctionele hal mogelijk.
- Bpa Fabrikstraat, M.B. 23 november 2004
Het maakt de ontwikkeling van nieuwe ambachtelijke bedrijven mogelijk op een voormalige bedrijvensite.

● **Beveren-Leie**

- Bpa Nieuw Centrum, K.B. 6 maart 1987 en M.B. 2 mei 2005, bestemd als woonomgeving en voor gemeenschapsvoorzieningen, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Kleine Heerweg, M.B. 22 november 1994 en 20 april 2005, bestemd als woonomgeving (deels sociale woonwijk) en als bedrijventerrein, gerealiseerd op bedrijventerrein na (in functie van uitbreiding bestaand bedrijf)
- Bpa Omloopstraat, M.B. 19 juli 2002, bestemd als bedrijventerrein
- Bpa Leenakkerstraat, M.B. 24 juli 2002, bestemd als woonomgeving, voor bedrijvigheid en agrarische activiteiten, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Spijkerlaan, M.B. 18 februari 2003, bestemd als woonomgeving en bedrijventerrein, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Sint-Jansstraat, M.B. 2 juni 2005.

● **Desselgem**

- Bpa Leiekant, K.B. 13 april 1971, bestemd als sociale woonwijk, gedeeltelijk gerealiseerd
- Bpa Zilverbergstraat, M.B. 3 juni 1988, bestemd als sociale woonwijk, gerealiseerd
- Bpa Marktplaats en omgeving, M.B. 9 juni 1995, bestemd als woonomgeving en voor gemeenschapsvoorzieningen, gerealiseerd
- Bpa Leemput, M.B. 26 januari 1996, bestemd als bedrijventerrein, gerealiseerd

- Bpa Wedagestraat, M.B. 20 augustus 2002, bestemd als bedrijventerrein, gerealiseerd

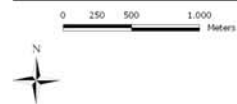
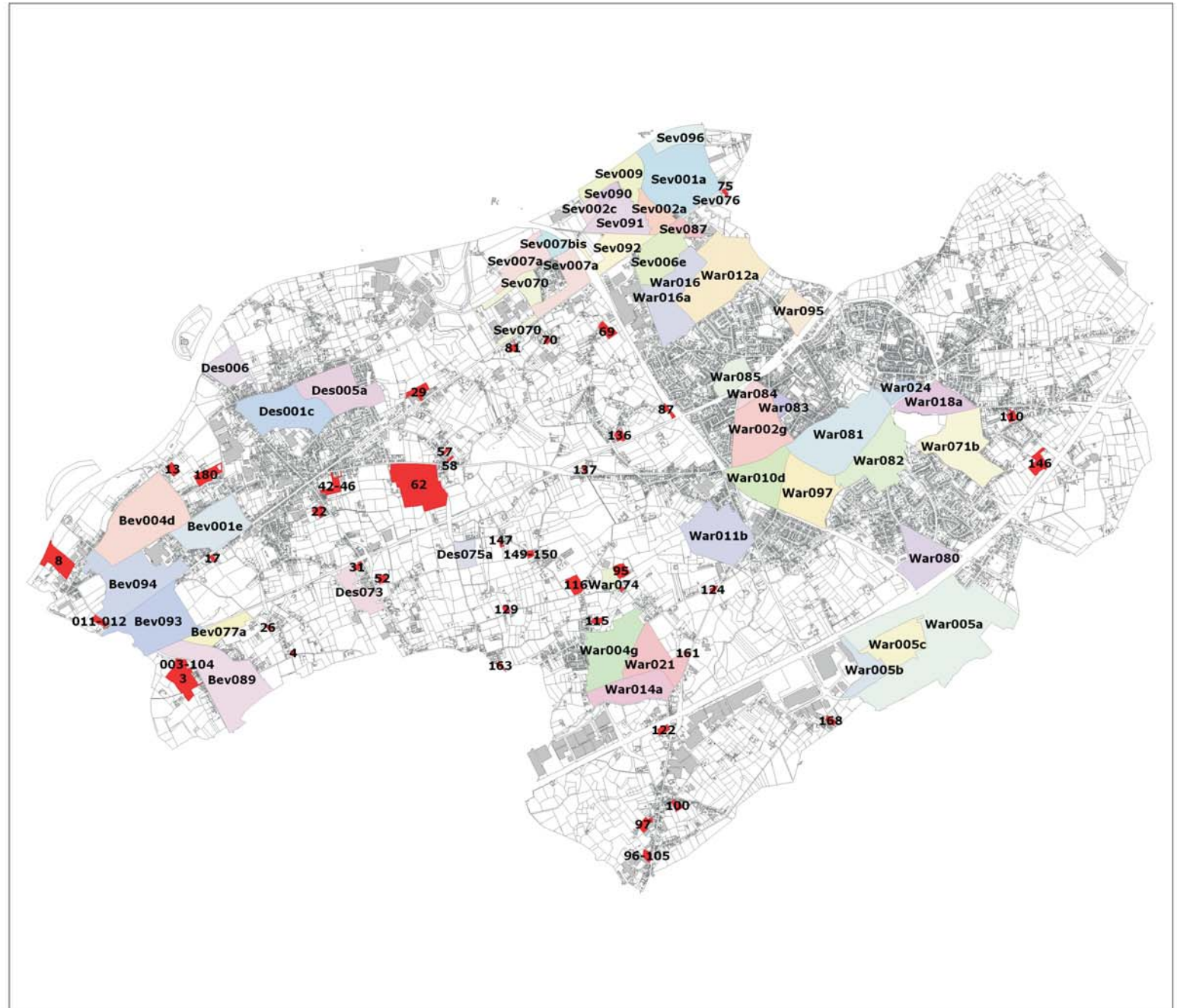
- **Sint-Eloois-Vijve**

- Bpa Nieuwstraat, K.B. 15 januari 1975, bestemd als woonomgeving en bedrijventerrein, niet gerealiseerd
- Bpa Kloosterstraat, K.B. 27 april 2004, bestemd als woonomgeving, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Markt-Industriezone, K.B. 27 maart 1985, bestemd als gemengde woonomgeving en bedrijventerrein, gedeeltelijk gerealiseerd (woonomgeving nog te realiseren)
- Bpa Centrum Publiek Park - Neerstraat, K.B. 26 februari 1986, bestemd als woonomgeving, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Molenstraat, K.B. 24 maart 1986 & 21 september 1989, bestemd als woonomgeving, recreatiegebied en voor handelsactiviteiten, gerealiseerd
- Bpa Schoendalestraat, M.B. 21 juni 1994, bestemd als woonomgeving en voor handelsactiviteiten en bedrijvigheid, nagenoeg volledig gerealiseerd
- Bpa Lindetuin, M.B. 14 maart 1997, bestemd als gemengde woonomgeving met handelsactiviteiten, sociale woonwijk en bedrijventerrein, gedeeltelijk gerealiseerd (bedrijventerrein in functie van uitbreiding bestaand bedrijf)
- Bpa Gentseweg, M.B. 20 augustus 2002, bestemd als bedrijventerrein, gerealiseerd
- Bpa Grottelaan, M.B. 16 januari 2002, bestemd als woonomgeving en voor handelsactiviteiten, bedrijvigheid en groen, gedeeltelijk gerealiseerd
- Bpa Koekoekstraat, M.B. 16 januari 2002, bestemd als woonomgeving en voor handelsactiviteiten en gemeenschapsvoorzieningen, nagenoeg volledig gerealiseerd

**Liggingsplan bpa's
(gegevens waregem)**

legende

- sectorale bpa's
- Bev001e Nieuw Centrum
- Bev004d Kleine Heerweg
- Bev077a Omloopstraat
- Bev089 Spijkerlaan
- Bev093 Leenakerstraat
- Bev094 Sint Jansstraat
- Des001c Marktplaats en omgeving
- Des005a Zilverbergstraat
- Des006 Leiekant
- Des073 Leemput
- Des075a Wedage
- Sev001a Centrum publiek park
- Sev002a Kloosterstraat
- Sev002c Nieuwstraat
- Sev006e Lindetuin
- Sev007a Molenstraat
- Sev007bis Molenstraat
- Sev009 Markt Industriezone
- Sev070 Schoendalestraat
- Sev076 Gentseweg
- Sev087 Posterij
- Sev090 Grottelaan
- Sev091 Koekeekstraat
- Sev092 Zonneveld
- Sev096 E. Clausstraat
- War002g Het Gaverke
- War004g Nieuwenhove
- War005a Industriezone Vijverdam
- War005b Industriezone Vijverdam
- War005c Industriezone Vijverdam
- War010d Nieuw Huizenwijk
- War011b Molenvijk
- War012a Bilkhage
- War014a Uitbreiding Nieuwenhove
- War016 Nijverheidszone Bilkhage
- War016a Nijverheidszone Bilkhage
- War018a Damweg
- War021 Castorwegel
- War024 Het Spey
- War071b Bessemstraat
- War074 Mirakelstraat
- War080 Watertoren
- War081 Sportcentrum
- War082 Holstraat
- War083 Westerlaan
- War084 Weverstraat
- War085 Fabriekstraat
- War095 Transvaalstraat
- War097 Verbindingsweg



- Bpa Zonneveld, M.B. 16 januari 2002, bestemd als woonomgeving (deels sociale woonwijk) en voor handelsactiviteiten, gedeeltelijk gerealiseerd
- Bpa Posterij, M.B. 31 januari 2003
- Bpa Emiel Clausstraat, M.B. 19 juli 2005. Het bpa geeft een bevestiging van de bestaande bedrijven en biedt ontwikkelingsmogelijkheden.

- **Volledige stad**

- Sectoraal bpa zonevremde bedrijven, M.B. 10 oktober 2002 - 2de fase goedgekeurd M.B. 18 februari 2005

■ Bpa's in herziening

Structuurplanning is een proces op verschillende sporen. Eén van de sporen is het korte termijnspoor: acties die ondernomen worden in de loop van het planningsproces.

In Waregem zijn een aantal bpa's in herziening. Deze bpa's passen binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Bpa's kunnen bovendien ook uitvoering geven aan ruimtelijke acties en vormen dus het korte-termijnspoor.

• Waregem

Bpa nr. 14 Uitbreiding Nieuwenhove

Het bpa wordt herzien om een huisvestingsproject mogelijk te maken ter vervanging van een leegstaand bedrijfsgebouw.

Bpa nr. 81 Sportcentrum

Het bpa wordt herzien in functie van het realiseren van de projectzone. De stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast.

Bpa nr 82 Holstraat

Het bpa wordt herzien in functie van de realisatie van het project 'Hippopolis'. Het bpa wordt aangepast in functie van het projectvoorstel.

• Volledige stad

Sectoraal bpa zonevreemde bedrijven, 3de fase.

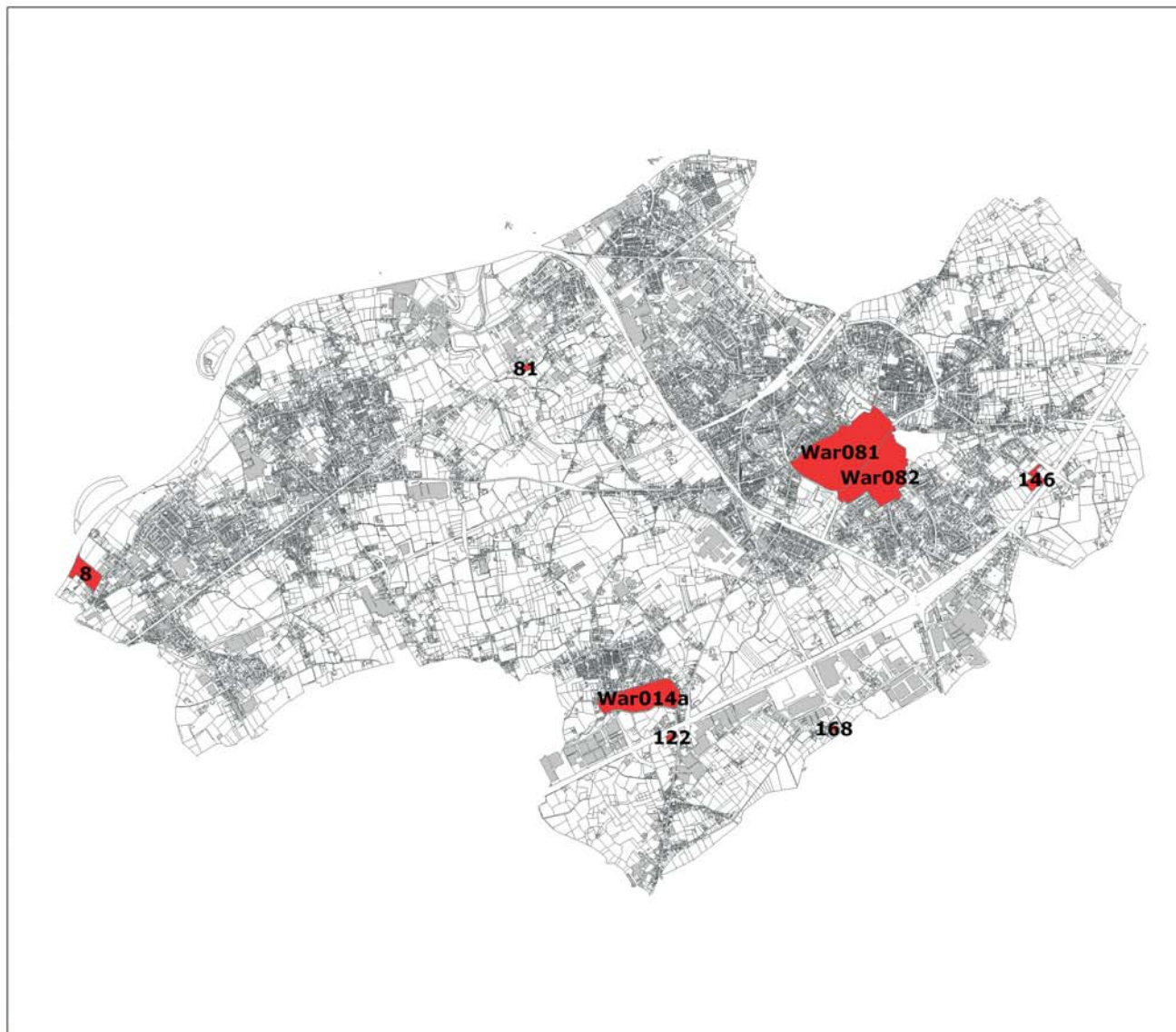
Bijzondere plannen van aanleg in herziening

STAD WAREGEM

Liggingsplan bpa's in herziening
(gegevens waregem)

legende

 bpa's in herziening



1.5. BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN DORPSGEZICHTEN

In Waregem zijn volgende gebouwen of gebieden beschermd als monument of dorpsgezicht:

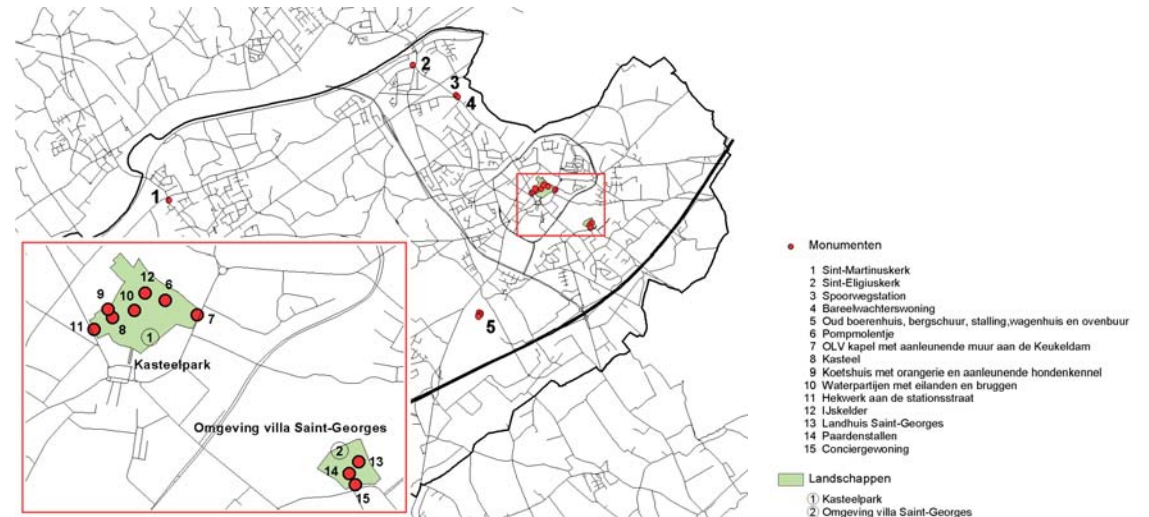
Monumenten

- Sint-Martinuskerk te Desselgem, K.B. 4 mei 1973
- Sint-Eligiuskerk te Sint-Eloois-Vijve, K.B. 19 april 1937
- Spoorwegstation en bareelwachterswoning te Sint-Eloois-Vijve, M.B. 10 oktober 2002
- Oude boerenhuis, bergschuur, stalling, wagenhuis en ovenbuur van historische hoeve te Waregem (Deerlijkseweg 35), M.B. 24 april 2002
- Pompmolentje in het Park Casier, M.B. 10 oktober 2002
- Kasteel Casier, koetshuis met orangerie, hondenkennel, hekwerk, waterpartijen, ijskelder en O.-L.-V.-kapel te Waregem (Stationsstraat 34), M.B. 5 juni 2003
- Landhuis Saint-Georges met paardenstallen en conciërgewoning te Waregem, M.B. 15 april 2004
- Woonhuis, schuur, duiventoren, poortgebouw met brugje en omwalling van de historische hoeve 'Goed te Nieuwenhove' (ontwerplijst M.B. 22 juni 2004)

Stadsgezichten

- Kasteelpark te Waregem (Stationsstraat 34), M.B. 5 juni 2003
- Omgeving Villa Saint-Georges met park en nutsgebouw te Waregem, M.B. 15 april 2004

Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten



2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (goedgekeurd op 23 september 1997 en gewijzigd op 12 december 2003) 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.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door het bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud van de open ruimte door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

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 uitspraken die een invloed hebben op Waregem.

■ Betekenis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor Waregem

● Waregem als kleinstedelijk gebied

Waregem wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. In stedelijke gebieden staat een concentratie van voorzieningen en activiteiten voorop. Nieuwe woningen, economische activiteiten en voorzieningen worden geconcentreerd in stedelijke gebieden.

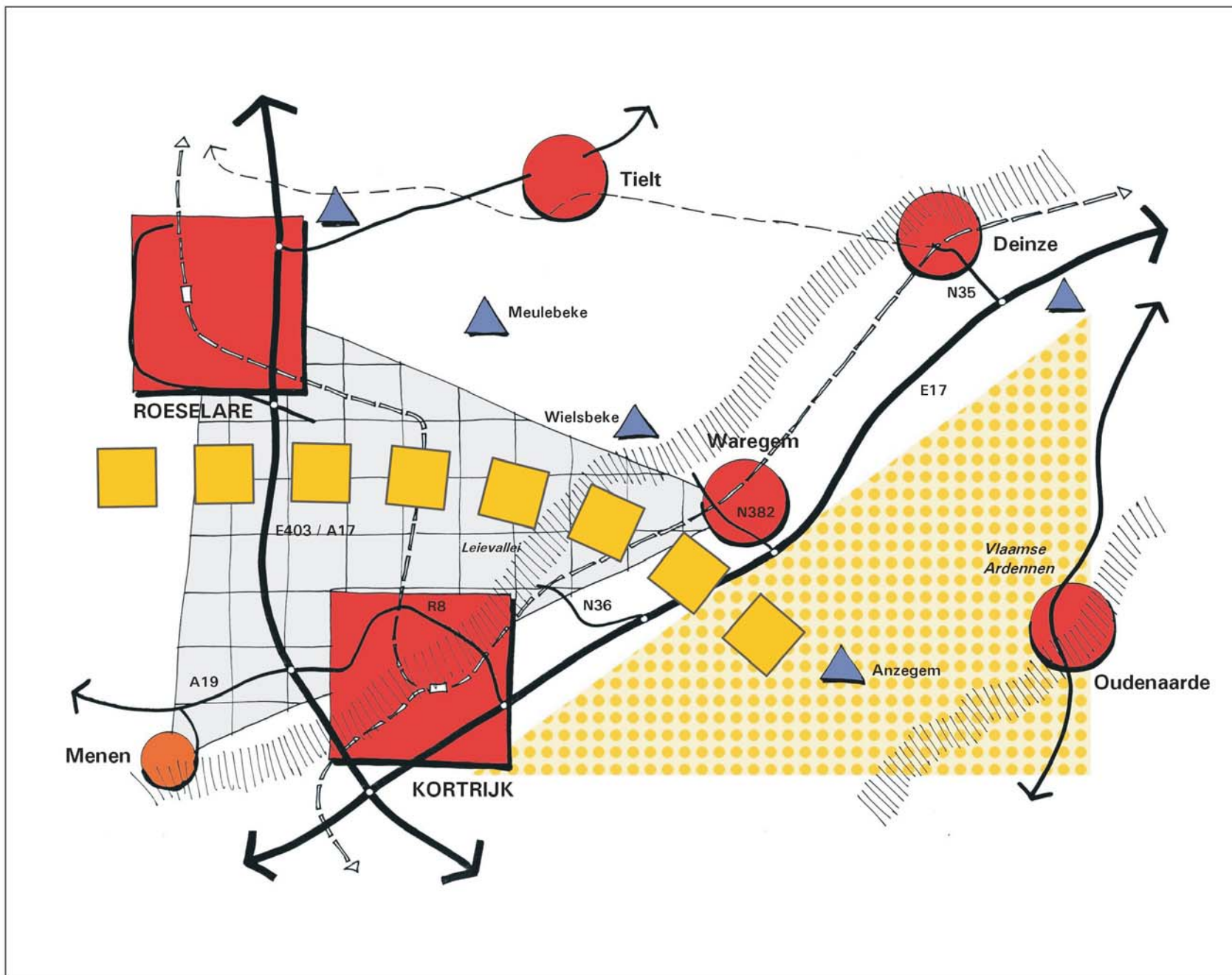
Om dit te realiseren en te operationaliseren worden stedelijke gebieden afgebakend. De afbakening geeft aan binnen welke perimeter een stedelijk-gebiedbeleid of een beleid van concentratie zal gevoerd worden. Voor een kleinstedelijk gebied zoals Waregem is dit de taak van de provincie. In afwachting van een afbakening door de provincie kan binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een hypothese van afbakening worden uitgewerkt op basis van de gewenste ruimtelijke structuur.

In Vlaanderen is er in de periode 1992-2007 behoefte aan ongeveer 400.000 bijkomende woningen. Voor West-Vlaanderen betekent dit concreet dat minimaal 67% van de bijkomende wooneenheden in de provincie in stedelijke gebieden moeten gerealiseerd worden. Het is de taak van de provincie om het pakket te verdelen onder de verschillende kleinstedelijke gebieden.

Waregem maakt tevens deel uit van het stedelijk netwerk Kortrijk-Roeselare-Menen-Waregem. Voorzieningen op het niveau van het netwerk kunnen een betekenis hebben voor meerdere steden of gemeenten. Doel is de complementariteit tussen elementen van het netwerk verder uit te bouwen door een selectieve inplanting van voorzieningen op het niveau van het netwerk.

● Waregem als economisch knooppunt

Waregem is geselecteerd als een economisch knooppunt. Economische knooppunten zijn gebieden die een belangrijke rol



Kaart 3
Planningscontext :
elementen uit het RSV

-  Regionaalstedelijk gebied
-  Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied
-  Kleinstedelijk gebied met provinciaal gebied
-  Stedelijk netwerk
-  Economisch knooppunt
-  Groot aaneengesloten open ruimte-gebied
-  Rivervallei
-  Hoofdweg
-  Primaire weg I / II
-  Hoofdspoorweg voor personen
-  Open-ruimtecorridor

vervullen in de economische structuur van Vlaanderen en die een belangrijk aandeel in de tewerkstelling vormen. Het ruimtelijk-economisch beleid op Vlaams niveau staat voor een selectieve bundeling van economische activiteiten in economische knooppunten. Hierdoor wordt een evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid gerealiseerd.

Waregem komt als economisch knooppunt in aanmerking voor de ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen. Voor de verdeling van de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen zijn verdeelsleutels uitgewerkt. Voor West-Vlaanderen betekent dit concreet dat de behoefte aan bedrijventerreinen in economische knooppunten wordt geraamd op 76 tot 81% van 526 ha (in af te bakenen gebieden) en 978 ha (in reserve bedrijventerreinen). De verdeling van het pakket over de verschillende kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten behoort tot de taak van de Provincie.

Lokale bedrijventerreinen kunnen door de stad worden afgebakend in hoofddorpen, rekening houdend met het beschikbare aanbod en de behoefte.

- **Waregem aan de rand van een groot aaneengesloten open-ruimtegebied 'Vlaamse Ardennen'**

Waregem is gelegen aan de rand van een groot aaneengesloten open-ruimtegebied 'Vlaamse Ardennen'. Open-ruimtegebieden zijn van belang voor het goed functioneren van buitengebiedfuncties als landbouw, natuur, bosbouw,...

In het beleid staat het behoud en de versterking van aaneengesloten open-ruimtegebieden voorop. Er wordt gestreefd naar grotere gehelen, een verweving van functies (landbouw en natuur) en recreatief medegebruik. Het behoud van grote aaneengesloten agrarische productieruimten (die zo weinig mogelijk versnipperd zijn) zijn een voorwaarde voor een goed functionerende landbouw. De natuurlijke structuur in de open ruimte wordt versterkt door het kwalitatief en kwantitatief versterken en ontwikkelen van (grotere)

natuurelementen (GEN en GENO's) en door deze onderling met elkaar te verbinden. De Leievallei vormt als riviervallei een structurerend element van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Tot slot staat in de open ruimte het behoud van de identiteit en de diversiteit van de verschillende landschappen voorop.

De afbakening van gebieden die behoren tot de natuurlijke en agrarische structuur is een bevoegdheid van het Vlaamse Gewest. Het openbaar onderzoek voor de eerste fase van de afbakening van het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) is afgerond (toestand september 2003).

Nieuwe woningen, economische activiteiten en voorzieningen op het niveau van de kern worden in het buitengebied geconcentreerd in de kernen. Hoofddorpen kunnen hierin een rol vervullen. De selectie hiervan behoort tot de taak van het provinciaal niveau.

Op Vlaams niveau wordt tevens een 'buitengebied-verbinding' als open-ruimtecridor geselecteerd tussen de stedelijke gebieden Kortrijk en Waregem. Het beleid moet hier gericht zijn op het verhinderen van het verder aaneengroeien van beide stedelijke gebieden.

- **Lijninfrastructuren en mobiliteit**

Het beleid gaat uit van een geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur waarbij bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, het vergroten van de multi-modaliteit en het optimaliseren van de bestaande infrastructuur voorop staan.

Doelstellingen i.v.m. lijninfrastructuren zijn:

- de versterking van alternatieven voor het autoverkeer (binnenvaart, spoorvervoer,...);
- een optimalisering door categorisering van het wegennet;
- een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer.

Door een categorisering van het wegennet wordt selectief voorrang gegeven aan hetzij de bereikbaarheid, hetzij de verkeersleefbaarheid. De categorisering heeft tot doel de inrichting van de weg af te stemmen op de functie ervan.

In de omgeving van Waregem worden de E17 en de E403(A17) geselecteerd als hoofdweg. Hoofdwegen verbinden groot- en regionaalstedelijke gebieden in Vlaanderen met stedelijke gebieden er buiten. De N382, de N36 en de N35 (alle tussen de N43 en de E17) zijn geselecteerd als primaire weg categorie II. De primaire wegen categorie II hebben een verzamel functie voor kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten naar het hoofdwegennet toe.

De Leie is geselecteerd als onderdeel van het hoofdwaterwegennet. Naast zijn (inter)nationale verbindende functie ontsluit het hoofdwaterwegennet de belangrijkste economische knooppunten zoals de zeehaven van Antwerpen en Gent, de omgeving van Kortrijk,... Het hoofdwaterwegennet voldoet grotendeels aan de in Europees verband beschreven minimumklasse IV (laadvermogen tot 1.000 ton).

De spoorlijn Antwerpen-Gent-Kortrijk-Rijsel is geselecteerd op Vlaams niveau als hoofdspoorweg voor personenvervoer en goederenvervoer. De lijn Gent-Kortrijk-Kanaaltunnel vormt tevens één van de alternatieven voor de uitbouw van de IJzeren Rijn.

3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is goedgekeurd op 6 maart 2002.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen wordt opgebouwd vanuit een integrerende benadering. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt hiervoor het beleidskader. Aan de specifieke taken en planningsopgaven van het provinciaal niveau wordt een nadere uitwerking en invulling gegeven.

De beleidsvisie in functie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid. De visie en doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden overgenomen en uitgewerkt rekening houdend met de gebiedsspecifieke eigenheid van de Provincie.

Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

Het gaat over de:

- stedelijke netwerken;
- stedelijke gebieden;
- gedifferentieerd buitengebied;
- verspreid kernenpatroon;
- wegennetwerk.

■ Deelstructuren

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren:

• ruimtelijke nederzittingsstructuur

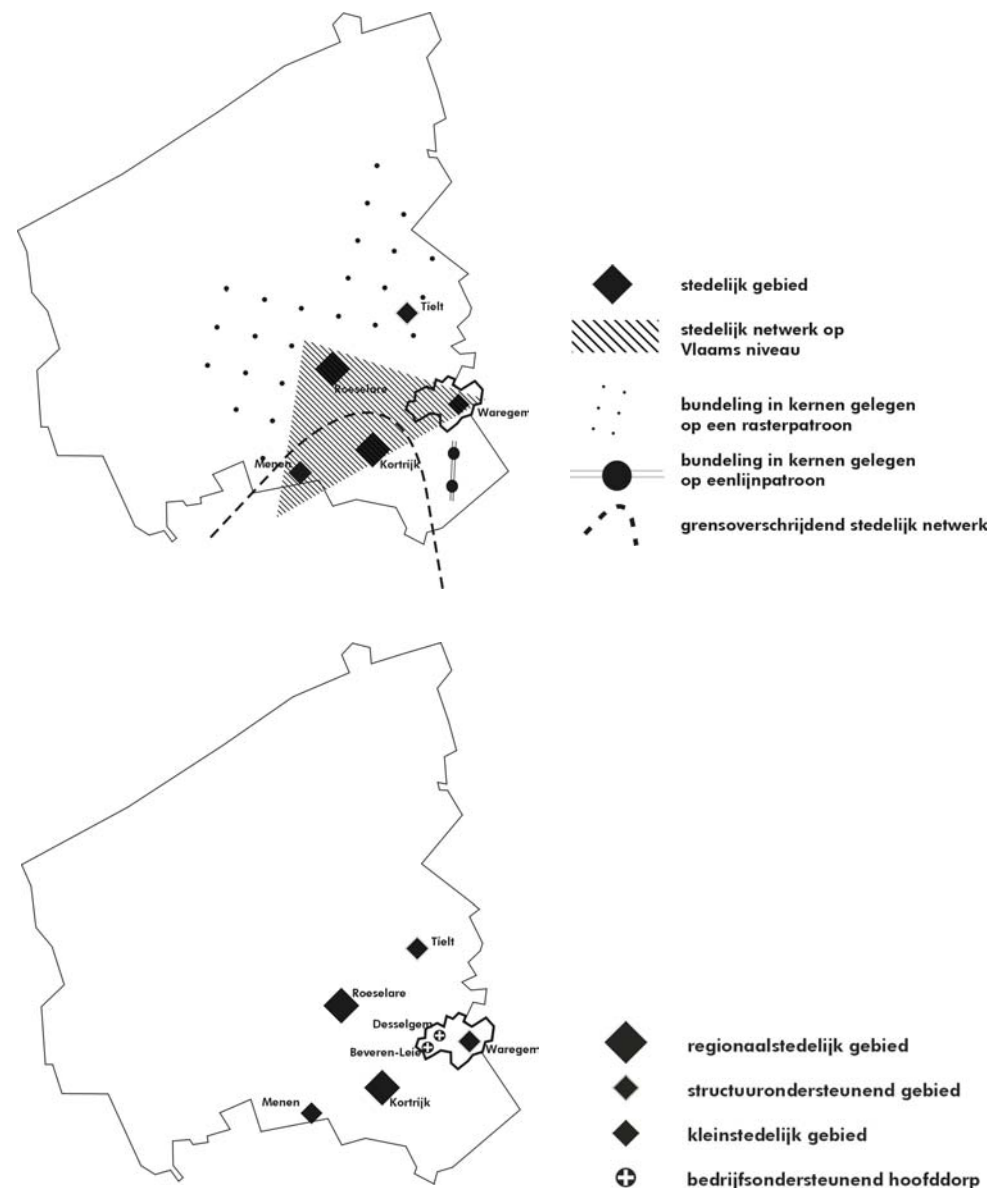
Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen geeft verder invulling aan het principe van gedeconcentreerde bundeling. Bijkomende wooneenheden worden gebundeld in stedelijke gebieden, hoofddorpen en woonkernen. Waregem is op Vlaams niveau geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. In afwachting van de afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt in het PRS een minimale hypothese van afbakening opgenomen (deze omvat de kernen Waregem en Sint-Eloois-Vijve). Beveren-Leie en Desselgem zijn in het PRS West-Vlaanderen geselecteerd (bindend) als bedrijfsondersteunend hoofddorp. De rol ervan is ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en het heeft een lokale verzorgende rol. Mogelijkheden op het vlak van bijkomende wooneenheden situeren zich op de opvang van de eigen groei van huishoudens op niveau van de kern. Andere entiteiten (bijvoorbeeld Nieuwenhove) zijn niet geselecteerd.

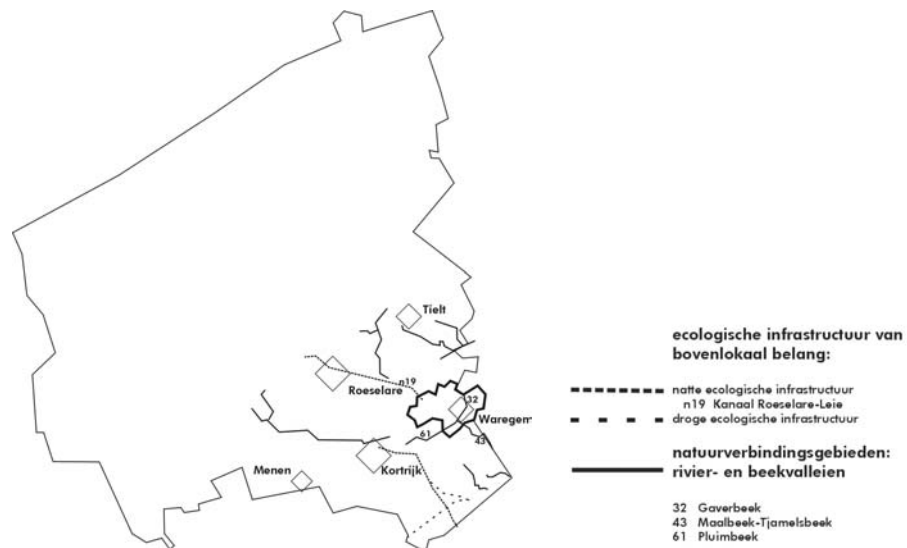
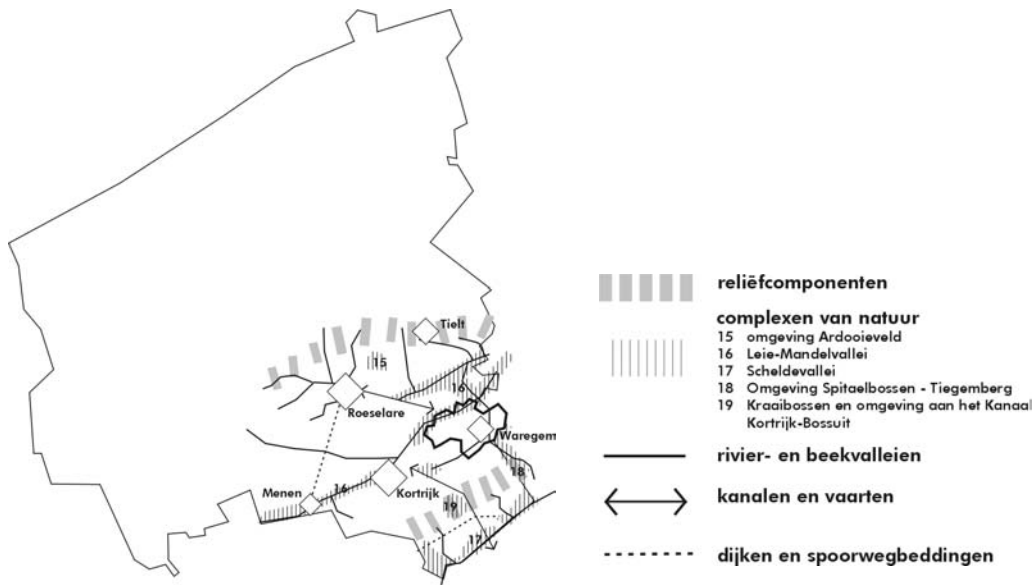
In het Ontwerp Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt een toedeling gedaan van het pakket bijkomende wooneenheden over verschillende gemeenten.

Voor Waregem (volledige stad) bedraagt het pakket 2.100 bijkomende wooneenheden (periode 1991-2007). Hiervan moet minimaal 80% in het af te bakenen stedelijk gebied gerealiseerd worden.

• ruimtelijke natuurlijke structuur

Het aanduiden van GEN, GENO en verwevingsgebieden behoort tot de taak van het Vlaamse Gewest. Doel is het behoud en de





ontwikkeling van grotere eenheden natuur en deze onderling te verbinden. In afwachting van deze afbakening worden deze in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan als natuuraandachtzones als hypothese weergegeven.

De afbakening van de natuurverbindingsgebieden en de bovenlokale ecologische infrastructuur behoort tot de taak van de Provincie.

In de omgeving van Waregem worden volgende natuuraandachtzones aangeduid: de Leievallei en de boscomplexen ten zuiden van de stad (Spitaalbossen, Oud Moregebossen...).

De Gaverbeek en Maalbeek-Tjamelsbeek worden in het PRS als natuurverbindingsgebied (bindend) aangeduid. Deze hebben een ecologische functie als lijnvormige bindingselementen tussen grote eenheden natuur (Leievallei, Spitaalbossen, Scheldevallei).

In Waregem worden geen elementen als bovenlokale ecologische infrastructuur aangeduid. Als (natte) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang selecteert het PRS (bindend) in de omgeving het kanaal Roeselare-Leie.

• ruimtelijke agrarische structuur

Agrarische activiteiten zijn een belangrijke drager van de open ruimte in de provincie. In Waregem, gelegen aan de rand van een groot aaneengesloten open-ruimtegebied, is dit ook het geval. De landbouw vervult een veelzijdige rol: als economische productiefactor, buffer tegen verstedelijking, mededragers van actieve lokale gemeenschappen in plattelandgebieden, medebeheerder van landschaps- en natuurwaarden en partner in recreatief medegebruik van het platteland.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan onderscheidt verschillende beleidscategorieën. Waregem is gelegen in een gebied met een

intensief gedifferentieerd agrarische structuur. Dit aaneengesloten gebied moet behouden en versterkt worden.

De Leievallei wordt aangeduid als een sterk structurerend valleigebied met een grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager.

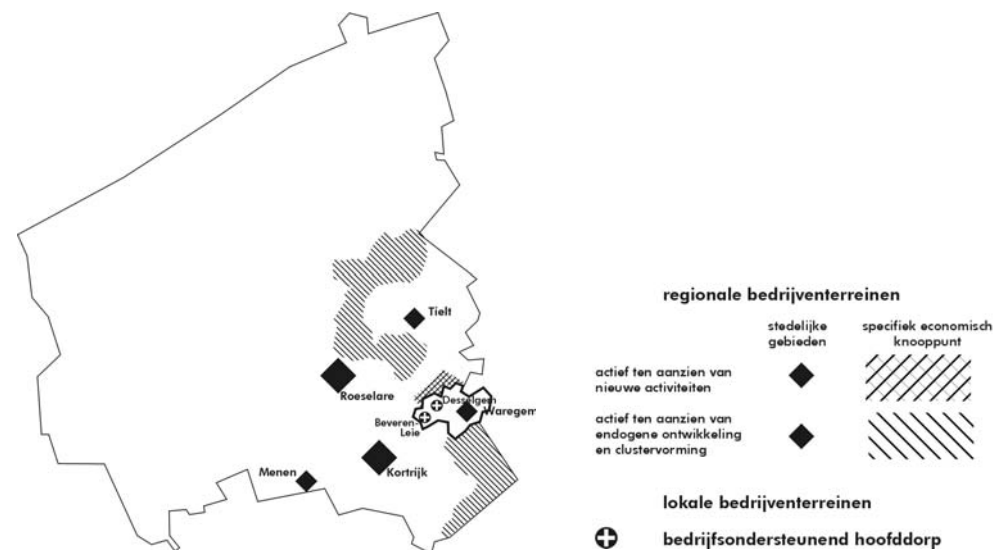
Tussen het kleinstedelijk gebied Waregem en de kernen Desselgem en Zulte en tussen Beveren-Leie en Harelbeke worden open-ruimteverbindingen aangeduid waarin de landbouw een bufferfunctie kan vervullen ten aanzien van een verdere verstedelijking.

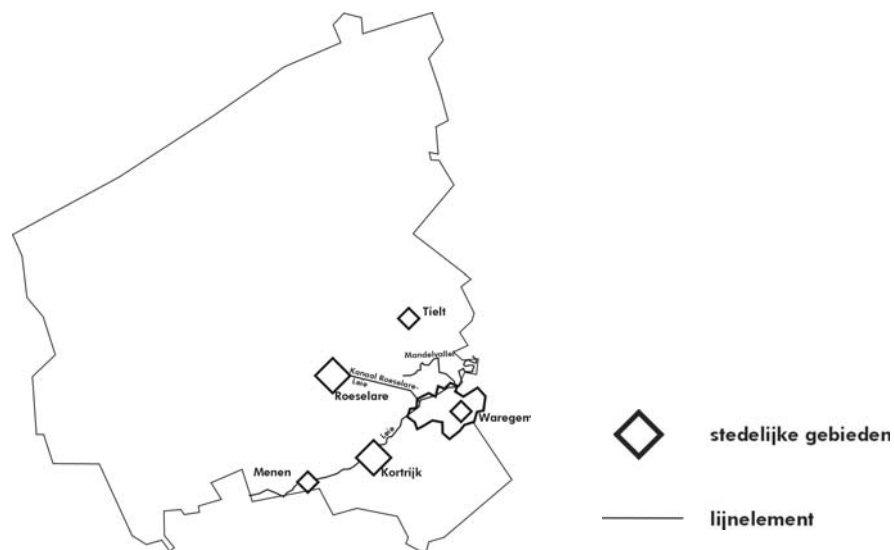
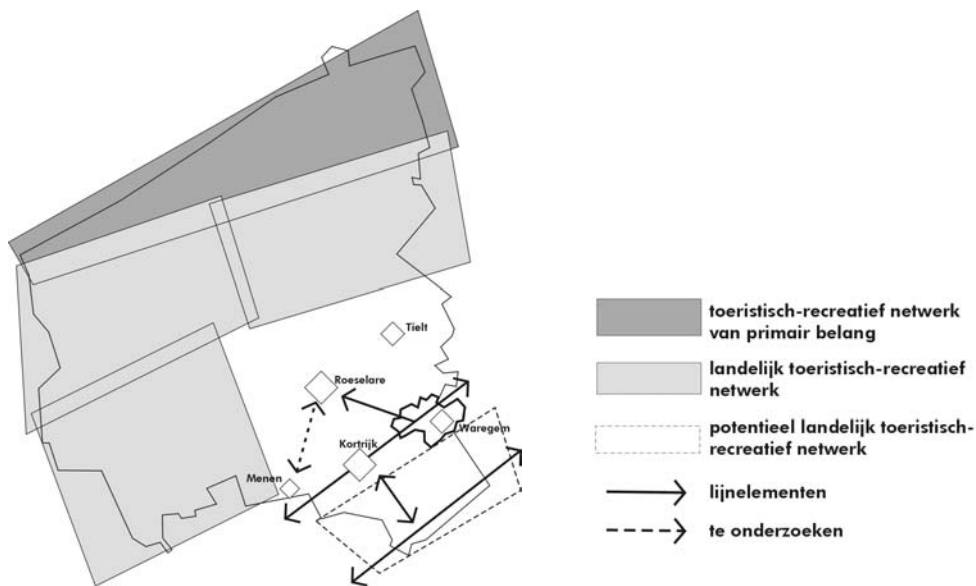
Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

• **ruimtelijke structuur bedrijvigheid**

De deelstructuur heeft betrekking op bovenlokale economische activiteiten van de sectoren industrie en diensten. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt verder invulling gegeven aan de basisdoelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor economische activiteiten. Specifieke taakstellingen zijn het ontwikkelen van een ruimtelijk-economische visie voor subregio's (als basis voor de gewenste ruimtelijke structuur) en de verdeling van het pakket bedrijventerreinen naar kleinstedelijke gebieden, economische knooppunten en gemeenten buiten economische knooppunten.

In het PRS wordt een pakket 'bedrijventerreinen' toebedeeld aan het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Waregem. Met het oog op de bundeling en concentratie van activiteiten wordt een op het gepaste schaalniveau afgestemd aanbodbeleid gevoerd van regionale bedrijventerreinen. Dit aanbodbeleid richt zich niet alleen tot endogene ontwikkelingen en clustervorming, maar ook tot nieuwe bedrijfsactiviteiten. Bepaalde specifieke regionale bedrijventerreinen kunnen worden voorzien volgens de uitrustingsgraad, het schaalniveau en de ruimtelijke structuur van





het stedelijk gebied. Concreet betekent dit voor Waregem een taakstelling van 105 ha voor de periode 1994-2007. Rekening houdend met het aanbod per 31.12.1993 en het nieuw bestemd aanbod aan bedrijventerreinen in de periode 1994-1999 kan nog 12 ha afgebakend worden.

Lokale bedrijventerreinen (5 ha) kunnen ontwikkeld worden in hoofddorpen. Dit is mogelijk in Beveren-Leie en Desselgem die geselecteerd zijn als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Mogelijkheden op het vlak van lokale bedrijvigheid situeren zich in verwevenheid met het wonen en de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van maximum 5 ha (1994-2007).

• ruimtelijke structuur kleinhandel

Het beleid is gericht op het verhinderen van een verdere uitverming van detailhandel over de stadsrand en in het buitengebied en de ongestructureerde ontwikkeling van kleinhandelslinten en -concentraties. Een verweving van kleinhandel met de omgeving, meer bepaald in het stedelijk gebied en de kernen van het buitengebied, staat voorop. De draagkracht van de omgeving moet dit mogelijk maken. Is dit niet het geval dan is een bundeling in kleinhandelszones aangewezen.

In Waregem zijn er geen te herstructureren kleinhandelslinten geselecteerd. Er zijn door de Provincie enkel kleinhandelslinten geselecteerd buiten de stedelijke gebieden.

• ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie zijn maatschappelijke activiteiten met een aanzienlijke ruimtelijke impact in de provincie West-Vlaanderen. Voor de deelstructuur worden gebiedsgericht ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. De concepten hebben betrekking op verschillende beleidscategorieën: netwerken, projectgebieden, knooppunten, verblijfsknooppunten...

Waregem wordt als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied als knooppunt aangeduid. Knooppunten ondersteunen netwerken en er kan bijkomende ruimte voorzien worden voor uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten. Kortrijk, Roeselare en Tielt vervullen als stedelijke gebieden in de omgeving een toeristisch-recreatieve rol.

Waregem is gelegen in het potentieel landelijk toeristisch-recreatief netwerk Bovenschelde. De streek heeft potenties om als toeristisch-recreatief netwerk te worden ontwikkeld in samenhang met de Leiestreek of de Vlaamse Ardennen. Het beleid van de Provincie is in eerste instantie gericht op een versterking van de streek door het toeristisch-recreatief aantrekkelijker maken van de kernen en een opwaardering van het landschap. Binnen deze ruimte zijn de Gavers (gelegen op het grondgebied van Harelbeke en Deerlijk) aangeduid als openlucht-recreatief groen domein.

Lijnvormige toeristisch-recreatieve elementen zorgen voor een aangename toeristisch-recreatieve verplaatsing binnen een netwerk. De Leie en het kanaal Roeselare-Leie zijn aangeduid als lijnelement.

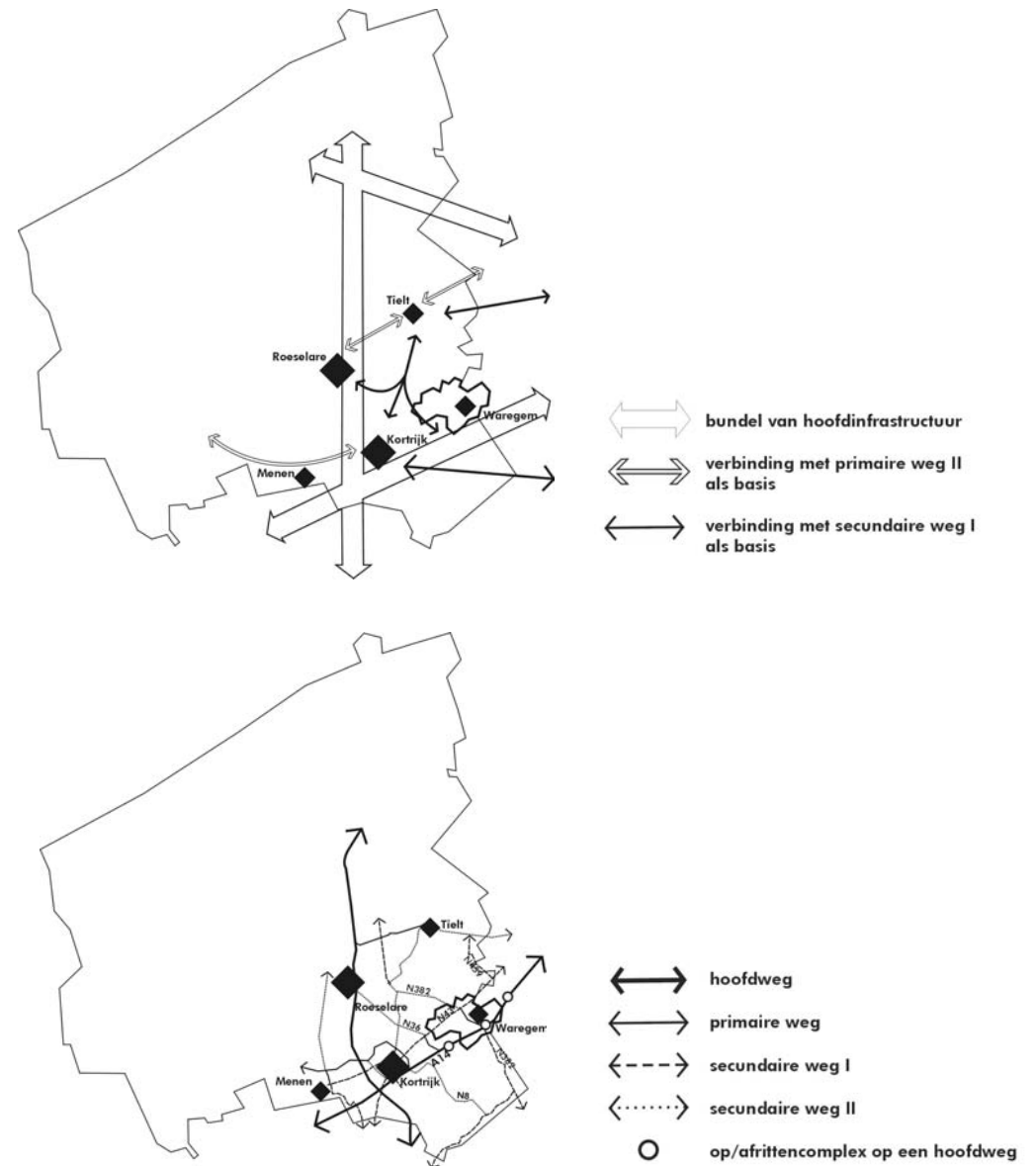
• ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

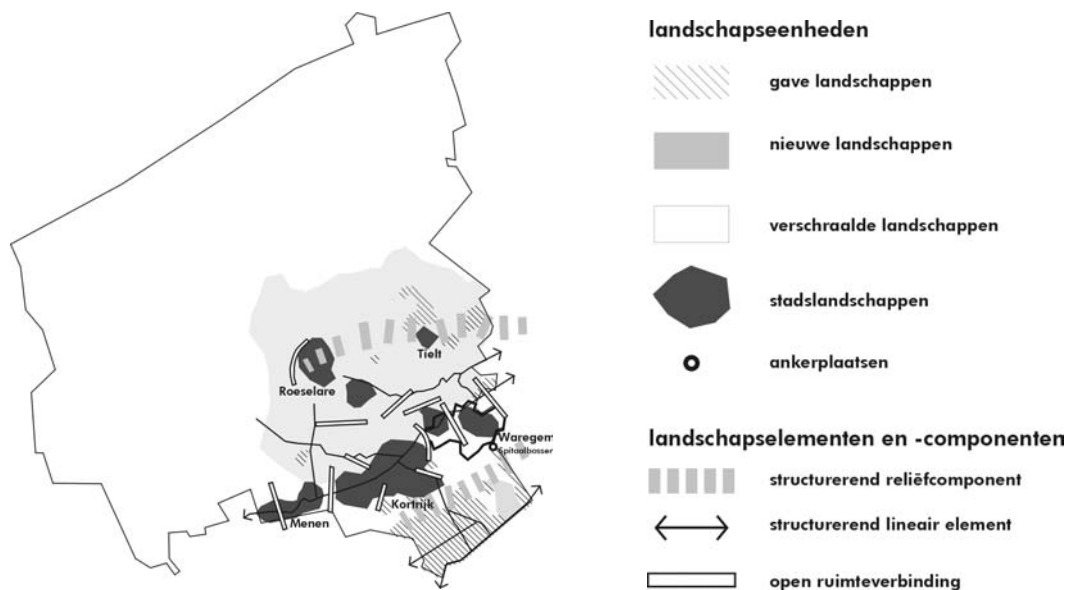
Uitgangspunten voor de gewenste verkeers- en vervoersstructuur zijn:

- het categoriseren van het wegennet;
- de ruimtelijke ondersteuning van een geïntegreerd regionaal openbaar vervoer;
- de ontwikkeling van een Netwerk Langzaam Verkeer;
- een vervoersbeleid afgestemd op de gewenste ontwikkeling van de deelruimte.

De categorisering van wegen gebeurt in drie categorieën:

- secundaire weg type I met als hoofdfunctie verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau;





- secundaire weg type II met als hoofdfunctie verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau;
- secundaire weg type III met als hoofdfunctie verbinden voor openbaar vervoer en fietsverkeer op bovenlokaal en lokaal niveau.

In de omgeving van Waregem zijn volgende wegen als secundaire weg categorie I geselecteerd:

- N382 van de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357/N50 (Ingelmunster/Oostrozebeke) (nader te bepalen)

Volgende wegen zijn als secundaire weg categorie II geselecteerd:

- N43 van de R8 (Kortrijk) tot de N459 (Olsene)
- N382 van de E17 oprit 5 tot de N36 (Kaster-Anzegem)
- N382b Verbindingsweg van de N382 tot de R35 (Waregem)
- R35 Zuiderlaan van N382b tot de N437 (Kruishoutemseweg)

• ruimtelijke structuur van het landschap

Uitgangspunten voor de gewenste landschappelijke structuur zijn:

- het behoud en de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van de West-Vlaamse landschappen;
- het landschap als raamwerk bij afweging;
- het formuleren van gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven voor en een indicatieve selectie van structurerende landschapselementen, -componenten en -eenheden.

De Leievallei in het oosten van de stad wordt beschouwd als een gaaf landschap. Dit is een landschap waarvan de samenhang slechts beperkt gewijzigd is door ingrepen. Het behoud van deze samenhangende gehelen staat voorop.

Het zuidelijke gedeelte van de stad wordt beschouwd als een 'verschraald landschap'. Het beleid moet er gericht zijn op het behoud en de versterking van de nog resterende traditionele kenmerken en op een ruimtelijke sturing van nieuwe ingrepen.

De verstedelijkte band tussen Waregem en Kortrijk wordt beschouwd als een 'nieuw landschap', een stadslandschap. In stadslandschappen gaat de aandacht naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein.

In de omgeving van Waregem worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als bovenlokale landschapscomponenten, -elementen, en -eenheden:

- ankerplaats: Spitaalbossen;
- structurerende reliëfcomponenten: heuvelstreek Schelde-Leie interfluvium;
- structurerende lineaire elementen: Leie, kanaal Roeselare-Leie;
- open-ruimteverbinding: tussen Waregem en Zulte, tussen Waregem en Desselgem en tussen Beveren-Leie en Harelbeke.

■ Gebiedsgerichte benadering

De visie op het niveau van de provincie en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald naar deelruimten toe. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen aangegeven.

Waregem is gelegen op de overgang van verschillende deelruimten: de Leievallei en de Interfluviumruimte.

● Leievallei

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijhorende ruimtelijk beleid:

- de Leie als multifunctionele drager;
- wegeninfrastructuur als economische drager;
- stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten van ontwikkeling, ondersteund door Wielsbeke op het vlak van bedrijvigheid;
- open-ruimte verbindingen als groene longen in de leieband.

De Leie is geselecteerd als hoofdwaterweg met een toenemend belang voor de binnenvaart tussen Gent en Rijsel. Mogelijke locaties voor de vestiging van watergebonden activiteiten dienen hiervoor optimaal aangewend te worden. De locaties moeten afgewogen worden tegenover de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Afgesneden meanders en voormalige meersengebieden, die belangrijke natuurwaarden vertegenwoordigen, moeten gevrijwaard blijven.

Als structurerende riviervallei op Vlaams niveau is de Leie aangeduid als natuuraandachtszone. De Provincie voert in eerste instantie een beleid rond kleine landschapselementen. Toeristisch-recreatieve activiteiten zijn verenigbaar met de twee voorgaande. Het medegebruik zal zich hoofdzakelijk situeren aan de jaagpaden, op de waterloop zelf en bij de stadskernen van de stedelijke gebieden.

De kleinstedelijke gebieden Waregem en Menen zijn belangrijke tewerkstellings- en verzorgingscentra voor deze deelruimte en voor de omgevende gemeenten buiten de deelruimte. In verhouding tot het schaalniveau van het stedelijk gebied en hun positie in het economisch netwerk van de deelruimte kan een aanbodbeleid gevoerd worden.

Om te voorkomen dat de Leieruimte één aaneengesloten bebouwde ruimte wordt, moet er een strikt bundelingsbeleid gevoerd worden naar de stedelijke gebieden. De schaarse aaneengesloten open ruimten moeten strikt gevrijwaard blijven van bebouwing.

• Interfluviumruimte

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijhorende ruimtelijk beleid:

- versneden plateau tussen Leie en Schelde als natuurlijke drager met beekvalleien, kleine landschapselementen en beboste kammen;
- agrarische structuur als drager van de grootschalige ruimte;
- Schelde als multifunctionele drager;
- kanaal van Bossuit als drager van natuur en recreatie.

De openheid van het golvend landschap dient te worden versterkt. Hierbij dient de grondgebonden landbouw optimaal te worden ondersteund.

Op specifieke plaatsen, aansluitend op bestaande boscomplexen, kan de bebossing versterkt worden, zowel vanuit natuurlijk als toeristisch-recreatief oogpunt. Het toeristisch-recreatief aspect wordt uitgebouwd in samenhang met de Leiestreek of met de Vlaamse Ardennen.

4. PLANNINGSOPGAVE

De uitspraken in ruimtelijke structuurplannen op een hoger schaalniveau vormen niet alleen randvoorwaarden voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Ze resulteren tevens in een 'planningsopgave': vragen waarop een antwoord moet gegeven worden tijdens het gemeentelijk structuurplanningsproces en die ruimtelijk vertaald worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende planningsopgaven kunnen onderscheiden worden:

- een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor wonen in het stedelijk gebied,
- een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor wonen in de kernen van het buitengebied,
- een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor economische activiteiten,
- een vrijwaring van de open ruimte ten behoeve van een goed functionerende landbouw,
- een versterking (kwalitatief en kwantitatief) van de natuurlijke structuur,
- het benutten van toeristisch-recreatieve potenties,
- het behoud en de versterking van de identiteit en diversiteit van verschillende landschappen,
- een categorisering van wegen op gemeentelijk niveau en een afstemming van de inrichting van de weg op de functie ervan (voor alle wegen).

5. SECTORALE (BOVEN)GEMEENTELIJKE BELEIDSPANNEN

■ Gemeentelijke woningbehoeftestudie

De stad Waregem beschikt niet over een goedgekeurde gemeentelijke woningbehoeftestudie. In 2000 is wel een ontwerp van woningbehoeftestudie opgemaakt maar deze is niet formeel goedgekeurd.

De ontwikkeling van een visie op de gewenste woon- en leefstructuur en de integratie ervan binnen de gewenste ruimtelijke structuur gebeurt binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ook de evaluatie van de invulling van inbreidingsgebieden en nieuwe woongebieden, evenals de fasering voor invulling, gebeurt binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

■ Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan

De stad Waregem beschikt over een goedgekeurd Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (1996). Het GNOP bestaat uit verschillende onderdelen: methodiek, inventarisatie, doelstellingen en opties en een actieprogramma. Elementen van het onderdeel inventarisatie worden gehanteerd bij de beschrijving van de structurerende elementen van de open ruimte.

Het actieprogramma van het GNOP omvat verschillende projecten:

- **Zavelput:** streefdoel is een verhoging van de natuurlijke kwaliteiten door een verbetering van de waterkwaliteit, een verbeterde regeling van het waterpeil, een gecontroleerde toegankelijkheid, een educatieve uitbouw van het gebied en een aangepast beheer.
- **Oude spoorwegberm:** streefdoel is de opmaak van een geïntegreerd beheerplan waarin de verhouding tussen natuur en recreatie wordt aangegeven.
- **Leievallei:** streefdoel is een adequate bescherming van de nog resterende open ruimtes in de vallei, het landschappelijk inpassen van visueel storende elementen, het verbeteren van de ecologische kwaliteiten van de Zavelput en het Goed te Beaulieu in Beveren-Leie. De Leievallei wordt als prioritair gebied beschouwd voor het afsluiten van beheersovereenkomsten en het behoud van kleine landschapselementen.
- Naast deze gebiedsgerichte projecten worden er acties geformuleerd rond het afsluiten van beheersovereenkomsten, een subsidiereglement voor kleine landschapselementen, het behoud van de typische landschappen, het aangepast beheer van wegbermen, mogelijkheden voor bebossing, natuureducatie en sensibilisatie en een ecologisch groenbeheer en groenschermen.

■ Gemeentelijk Mobiliteitsplan

De stad Waregem beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk mobiliteitsplan.

Het mobiliteitsplan vormt de basis voor de gewenste verkeers- en vervoersstructuur en wordt geïntegreerd binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Elementen die in het gemeentelijk mobiliteitsplan aan bod komen zijn:

- hiërarchie van het wegennetwerk: categorisering van wegen, indeling in snelheidszones en nemen van verkeersveiligheidsmaatregelen;
- afbakenen van verblijfsgebieden en doortochten: verhoging van de verblijfskwaliteit en de verkeersleefbaarheid, herwaardering van het openbaar domein;
- versterken van verkeers- en vervoersalternatieven: grensoverschrijdend samenhangend fietsnetwerk, voetgangersnetwerk, gebiedsdekkend openbaar vervoersnetwerk en gericht parkeerbeleid.

Een 'bereikbaar bruisend Waregem' met een attractief winkelcentrum, een uitgebreid activiteitenpakket en een vlotte bereikbaarheid voor iedereen vormt het uitgangspunt van het mobiliteitsplan.

Maatregelen situeren zich op het vlak van:

- auto- en vrachtverkeer: het doorvoeren van een categorisering van wegen, een vervollediging van de ring met uitbouw van het centrum als winkelerf, inrichting van dorpskernen als zone 30
- goederenvervoer: locatiebeleid voor bedrijvigheid en handel, ontwikkeling van een passende ontsluitingsstructuur voor economisch verkeer, een doortrekking van de N382 en een aanpassing van de infrastructuur langs de Leie

- parkeerbeleid: het weren van langparkeerders uit het centrum en ontwikkeling van een carpoolparking
- openbaar vervoer: verhoging van het treinaanbod en frequentie, uitbouw van het station als multimodaal knooppunt en parkeerbeleid afgestemd op openbaar vervoer
- zwakke weggebruikers: verder ontwikkelen van een samenhangend netwerk van fiets- en voetgangersvoorzieningen
- ruimtelijke maatregelen: verdichting centrum en stationsbuurt, ontwikkeling van een bedrijventerrein nabij de afrit van de E17, locatiebeleid voor KMO's, maatregelen in functie van de inplanting van een multifunctionele hal, herlokalisatie van bedrijven die slecht ontsloten zijn.

Het mobiliteitsplan is conform verklaard op 11 december 2000.

Er wordt een streefbeeld opgemaakt voor de herinrichting van de N382.

De stad is voorstander van het behoud of de ontwikkeling van volgende kruispunten op de N382 in functie van de rol als stedelijke verdeelweg:

- N43: secundaire weg
- Eikenlaan: lokale weg II (ontsluiting gemengd bedrijventerrein Snepbeek - rechts-in/rechts-uit aansluiting met mogelijkheid voor dwarsen N382 door hulpdiensten)
- Desselgemseweg-Jozef Duthoystraat: lokale weg I (verbinding naar Desselgem + ontsluiting stedelijk gebied)
- Henri Lebbestraat: lokale weg I (verbinding naar Deerlijk en Vichte + ontsluiting stedelijk gebied)
- Verbindingsweg: secundaire weg
- Bieststraat-Vredestraat: lokale weg II (ontsluiting stedelijk gebied)
- Franklin Rooseveltlaan: lokale weg II (ontsluiting stedelijk gebied en voorstel regionaal bedrijventerrein Blauwpoort).

Het behoud van deze kruispunten wordt essentieel geacht voor de leefbaarheid van het stedelijk gebied en is conform de rol van de N382 als primaire weg II (ontsluiting van het stedelijk gebied Waregem naar het hoger wegennet). Door het afsluiten van kruispunten wordt het verkeer afgewenteld op woonstraten die hiervoor niet uitgerust/bedoeld zijn wat ten koste van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid gaat.

■ Mercuriusproject

Het Mercuriusproject (1998) omvat een analyse van de bestaande toestand, enkele aanbevelingen voor de toekomstige ontwikkeling en tot slot enkele concrete acties.

Een divers winkelaanbod op mensenmaat, de aanwezigheid van groen en de stadskernvernieuwing worden als sterke punten beschouwd. De bereikbaarheid en parkeerproblematiek spelen in het nadeel van het goed functioneren van de commerciële activiteiten in het centrum.

Het actieprogramma omvat een aantal maatregelen om de negatieve elementen weg te werken. Niet alle voorgestelde maatregelen werden door de Vlaamse regering weerhouden.

■ Stadsrandbosproject

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.

■ Project site Beaulieu Beveren-Leie

Door Westtoer wordt samen met Leiedal een onderzoek uitgevoerd naar de recreatieve inrichting van de site. Deze wordt gesitueerd binnen de Leievallei tussen Harelbeke en Desselgem-Ooigem.

6. STRUCTUURPLANNEN VAN AANPALENDE GEMEENTEN

Elementen uit de structuurplannen van de aanpalende gemeenten die een betekenis hebben voor Waregem zijn in deze paragraaf bijeengebracht .

• **Structuurplan Wortegem-Petegem**

- Stand van zaken: goedgekeurd
- Elementen van belang voor Waregem:
 - De Spitaalbossen zijn afgebakend als GEN gebieden.
 - Ter hoogte van de Waregemseweg en de Dennenstraat, palend aan de grens met Waregem is een woonkorrel geselecteerd.
 - De Wortegemsesteenweg is aangeduid als lokale verbindingsweg.

• **Structuurplan Wielsbeke**

- Stand van zaken: goedgekeurd
- Elementen van belang voor Waregem:
 - Wielsbeke wenst deel uit te maken van het kleinstedelijk gebied Waregem.
 - De opties inzake wonen, werken, recreëren, natuur en open ruimte hebben hun invloed op Waregem.
 - De N382 heeft een belangrijke regionale ontsluitingsfunctie. Hij is ook in het PRS geselecteerd als secundaire weg 1.

- De N357 en de N327 blijven 2 belangrijke regionale assen en assen voor zwaar vervoer. In het GRS zijn zij aangeduid als lokale verbindingswegen.

• **Structuurplan Harelbeke**

- Stand van zaken: goedgekeurd
- Elementen van belang voor Waregem:
 - De N36 is grens van het regionaal stedelijk gebied. Ten oosten ervan wordt een open ruimtebeleid gevoerd.
 - De Leie is een belangrijk element van de natuurlijke structuur.
 - Het mondingsgebied van de Plaatsbeek op het grondgebied van Bavikhove is een deel van de natuurlijke structuur op lokaal niveau. Het is een pilootgebied. voor natuurontwikkeling.
 - De Beverenstraat is geselecteerd als lokale weg 3.

• **Structuurplan Deerlijk**

- Stand van zaken: voorontwerp
- Elementen van belang voor Waregem:
 - Ten noorden van het bedrijventerrein Deerlijk-Waregem wordt een open ruimtebeleid gevoerd.
 - Voor de bedrijven aan de Molenhoek, op de grens met Waregem (Evangelieboom) worden ruim uitbreidingsmogelijkheden voorzien. De overblijvende ruimte binnen het bouwblok wordt voorbehouden voor ambachtelijke bedrijven.

• **Structuurplan Anzegem**

- Stand van zaken: goedgekeurd
- Elementen van belang voor Waregem:
 - Het gebied dat paalt aan Waregem is hoofdzakelijk een open ruimtegebied.
 - De Maalbeek is geselecteerd als natuurverbingsgebied
 - De Schaagstraat is geselecteerd als lokale weg 2.
 - Aansluitend op het bedrijventerrein Brabantstraat-Vijverdam wordt een zoekzone voor een regionaal bedrijventerrein gesuggereerd aan de provincie West-Vlaanderen.

• **Structuurplan Zulte**

- Stand van zaken: goedgekeurd
- Elementen van belang voor Waregem:
 - Zulte beschouwd zich als een deel van het ruimtelijk netwerk dat zich uitstrekt van Waregem tot Deinze op kleinstedelijk niveau en van Kortrijk tot Gent op regionaal stedelijk niveau.
 - De Gavermeersen komen prioritair in aanmerking voor natuurontwikkeling. Er wordt voorgesteld in samenwerking met Waregem een RUP op te maken.
 - Er wordt een overleg voorgesteld met Waregem en Wielsbeke voor het weren van doorgaand vrachtverkeer richting E17 door de kernen van Zulte en Olsene.

- Tussen Waregem en Zulte worden 2 woonlinten bevestigd, langs de N43 en de Waregemstraat
- Er is een fietsroute voorzien langs de spoorlijn Kortrijk-Gent die Zulte verbindt met Waregem en Deinze.

BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. SITUERING VAN WAREGEM BINNEN EEN RUIMER KADER

• Waregem als stedelijk verzorgend centrum

Waregem is een stedelijk verzorgend centrum op het vlak van handel, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur, sport en recreatie,... Ondanks de nabijheid van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk functioneert Waregem als een verzorgend centrum voor een ruimere omgeving. Het winkelcentrum, scholen, het ziekenhuis, de verzorgingscampus, culturele voorzieningen (De Schakel, bibliotheek) en het station vormen aantrekkingspolen. Ook het hippisch centrum (Waregem Koerse), de sportinfrastructuur (sportstadion met atletiekpiste, sporthal, zwembad,...) en de golf hebben een bovenlokale uitstraling.

Door de aanwezigheid van enkele grootschalige bedrijventerreinen in de stad is Waregem ook een belangrijk tewerkstellingscentrum. Waregem beschikt ook over een relatief uitgebreid woningpatrimonium. De stad is hiermee groter dan kleinstedelijke gebieden in de omgeving zoals Oudenaarde, Deinze en Tielt.

• Waregem als onderdeel van een verstedelijkte Leievallei

Waregem maakt deel uit van de 'verstedelijkte Leievallei'. Langs de Leie is een verstedelijkt landschap ontstaan. De bebouwing heeft zich ontwikkeld op plaatsen waar men de Leie kan oversteken. Dit zijn tevens de plaatsen waar de vallei het smalst is. Hierdoor is een kenmerkend patroon ontstaan van 'tweelingkernen' langs de Leie: Sint-Eloois-Vijve/Sint-Baafs-Vijve, Desselgem/Ooigem. Ook elders in de Leievallei vinden we dit patroon terug.

Door een uitwaaiing van activiteiten groeien de woonentiteiten meer en meer naar elkaar toe waardoor een sterk verstedelijkte band langs de Leie is ontstaan. Het gebied tussen Waregem en Kortrijk is in sterke mate verstedelijkt.

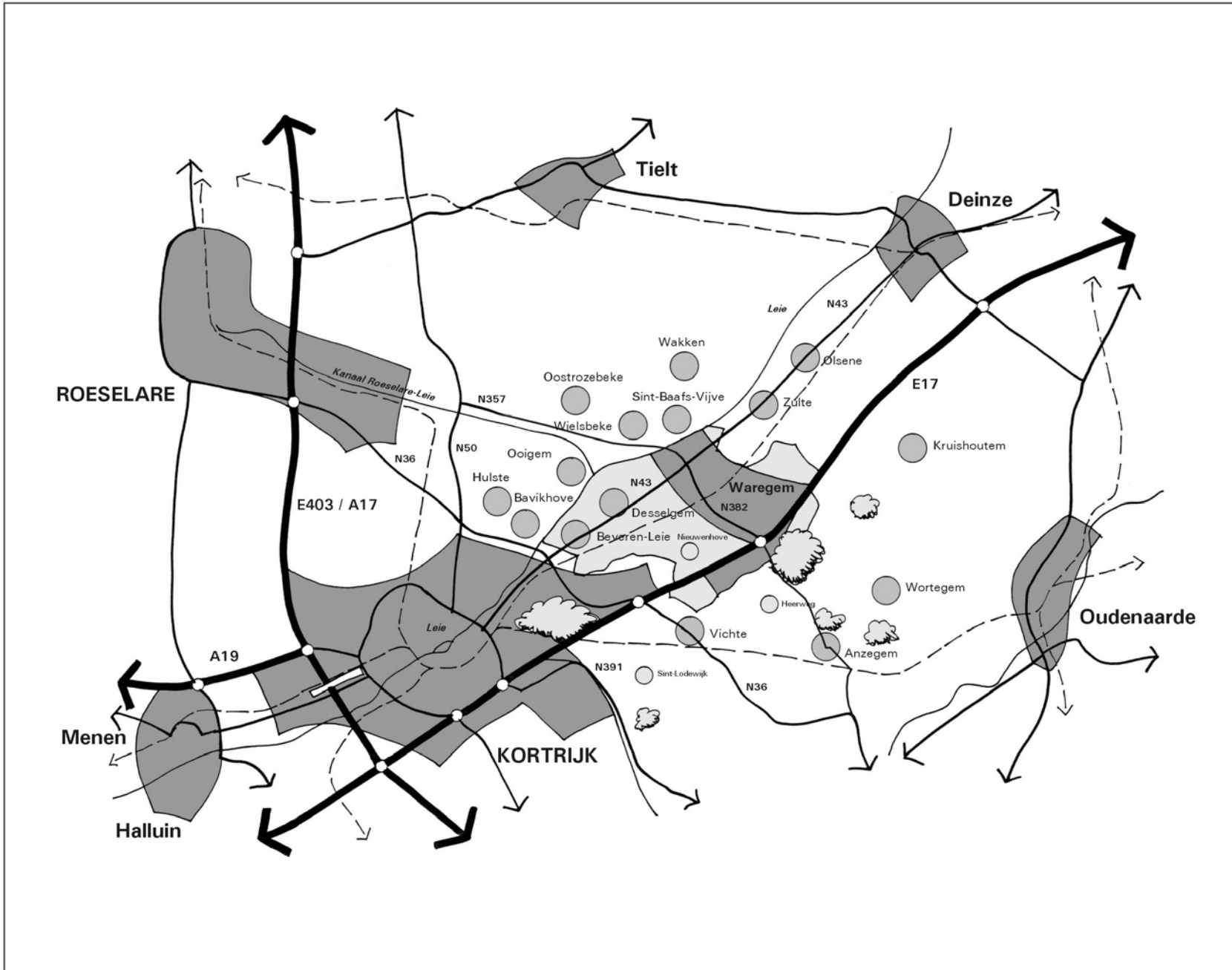
De Leie had in het verleden een belangrijke economische betekenis voor de stad en vormde als transportader een motor van ontwikkeling voor de streek (vlasindustrie). Naast een economische waarde heeft de Leie nu ook een ecologische en recreatieve betekenis.






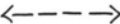



Kenmerkend is de bundeling van infrastructuren. De Leie, de N43, de spoorlijn Gent-Kortrijk en de E17 lopen parallel en doorsnijden de stad in oost-westrichting. Deze infrastructuren hebben/hadden elk hun genererend vermogen en zijn bepalend (geweest) voor de ontwikkeling van de stad. De N382 en N36 vormen belangrijke assen in noord-zuidrichting.

• Waregem aan de rand van een groot aaneengesloten open-ruimtegebied

Ondanks de sterke verstedelijking is in Waregem nog open ruimte aanwezig. Vooral het zuidelijk deel van de stad heeft nog open-ruimte kwaliteiten. Het sluit aan bij het licht golvend open-ruimtegebied in het Schelde-Leie-interfluvium. Landbouw is er de grootste ruimtegebruiker. Het open-ruimtegebied heeft toeristisch- recreatieve potenties. Het bedrijventerrein Deerlijk-Waregem maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

Kaart 4
Regionale situering



-  Waregem
-  verstedelijkt gebied
-  kern in de open ruimte
-  snelweg
-  regionale weg
-  spoorlijn
-  kanaal / rivier
-  vliegveld
-  groenelement



2. STRUCTUURBEPALENDE COMPONENTEN OP GEMEENTELIJK NIVEAU

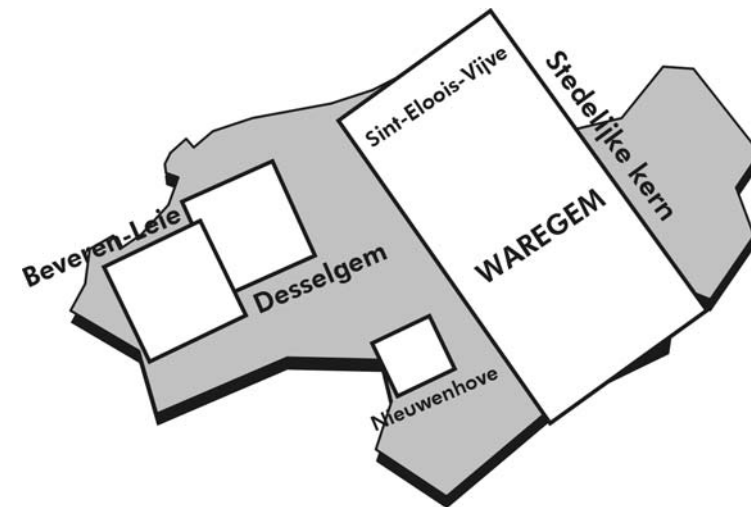
De bestaande ruimtelijke structuur van de stad wordt bepaald door een aantal structuurbepalende componenten. Een beschrijving hiervan op hoofdlijnen geeft een goed beeld van hoe de stad ruimtelijk opgebouwd is.

De structurerende elementen hebben eigen kenmerken, kwaliteiten en knelpunten, een eigen interne samenhang en een eigen dynamiek. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de beschrijving op hoofdlijnen van deze componenten. Hun structurerend vermogen voor de ontwikkeling van de stad wordt aangegeven (op vandaag en in het verleden). Verder in dit document worden ze meer in detail beschreven.

• Woonentiteiten

Een structurerend element op gemeentelijk niveau zijn woonentiteiten. De woonentiteiten zijn drager van een belangrijk deel van de woonfunctie en voorzieningen. De stadskern Waregem neemt het grootste deel van de woonfunctie op. De kern is ruimtelijk vergroeid met die van Sint-Eloois-Vijve en vormt er één functioneel geheel mee. Na Waregem zijn Desselgem en Beveren-Leie de grootste woonentiteiten. Ook deze zijn ruimtelijk naar elkaar toegegroeid maar vormen nog een eigen functioneel geheel. Nieuwenhove is de kleinste woonentiteit in de stad.

Typisch is ook de sterke verweving van functies. woonentiteiten nemen niet alleen een woonfunctie en een verzorgende functie op, ze zijn ook drager van bedrijvenfuncties. In en aan de rand van de woonentiteiten komen kleinschalige en grotere bedrijvenfuncties voor.



• Lijninfrastructuren

Waregem wordt doorsneden door talrijke lijninfrastructuren. Kenmerkend is de bundeling van infrastructuren. Vier lijninfrastructuren doorsnijden de stad in oost-westrichting: de Leie, de steenweg N43, de spoorlijn Gent-Kortrijk en de E17. Deze infrastructuren hebben (of hadden) een structurerende werking op de ontwikkeling van de stad.

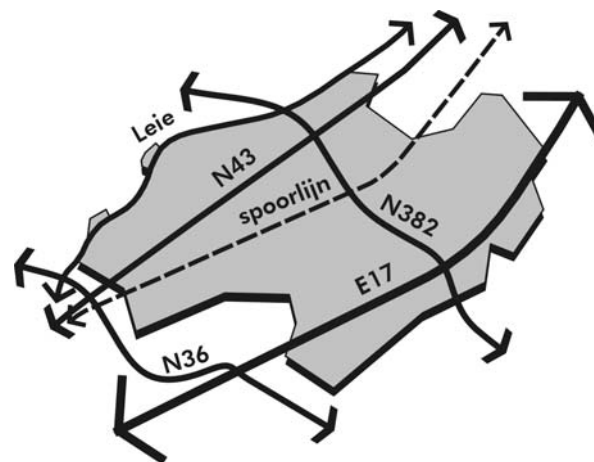
Het structurerend vermogen en de invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van Waregem is schematisch weergegeven aan de hand van figuren op de volgende pagina.

De **Leie** was van belang voor de ontwikkeling van de woonentiteiten. woonentiteiten ontstonden nabij historische hoeven langs de Leie. Typisch voor de Leievallei zijn de 'tweelingkernen' langs beide oevers van de Leie (Sint-Baafs-Vijve/Sint-Eloois-Vijve, Desselgem/Ooigem). De noord-zuidverbindingen, loodrecht op de Leie, werken structurerend. Ze zijn drager van kernen en gehuchten. De bruggen over de Leie zijn hierbij bepalend. Op dit ogenblik zijn er bruggen over de Leie te Sint-Eloois-Vijve en Desselgem. De wegen tussen de N43 en de bruggen over de Leie fungeren als hoofdstraten in de kernen waarlangs voorzieningen en handelsfuncties zijn geconcentreerd. De weg doorheen Sint-Eloois-Vijve verbindt Waregem en Sint-Baafs-Vijve. De weg door Desselgem is drager van de woonentiteiten en gehuchten Belgiek, Molenhoek en Ooigem. Het veerpont over de Leie in Beveren-Leie is reeds geruime tijd verdwenen. De weg tussen de N43 en de Leie verloor hierdoor de rol van 'hoofdstraat' in de woonentiteit. Het structurerend vermogen van de Leie voor de ontwikkeling van de stad is momenteel sterk verminderd.

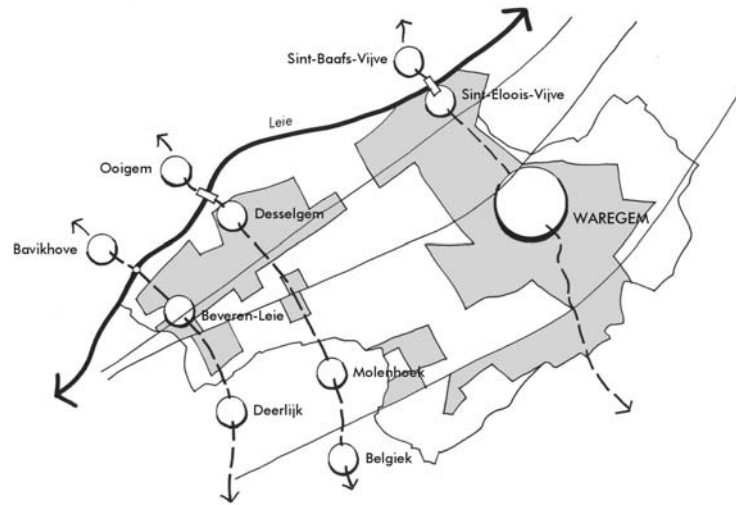
De **N43**, de steenweg Gent-Kortrijk, heeft zowel in het verleden als nu een structurerend vermogen. Voor de woonentiteiten tussen de N43 en de Leie vormde de steenweg een belangrijke ontwikkelingsas waarlangs voorzieningen en handelsactiviteiten zich ontwikkeld hebben. Beveren-Leie, Desselgem en Sint-Eloois-Vijve zijn langs de N43 naar elkaar toegegroeid. Tussen

Waregem en Sint-Eloois-Vijve ontwikkelde de N43 zich als een kleinhandelslint. Een goede bereikbaarheid en beschikbare ruimte vormden belangrijke vestigingsfactoren. Ten westen van Waregem is de N43 uitgegroeid tot een gemengde as met woningen, bedrijvenfuncties en handelsactiviteiten. De N43 heeft ook een meervoudige verkeersrol: de as is drager van lokaal en bovenlokaal verkeer en geeft tevens toegang tot de verschillende activiteiten langs de as. De regionale verkeersrol is inmiddels grotendeels overgenomen door de E17.

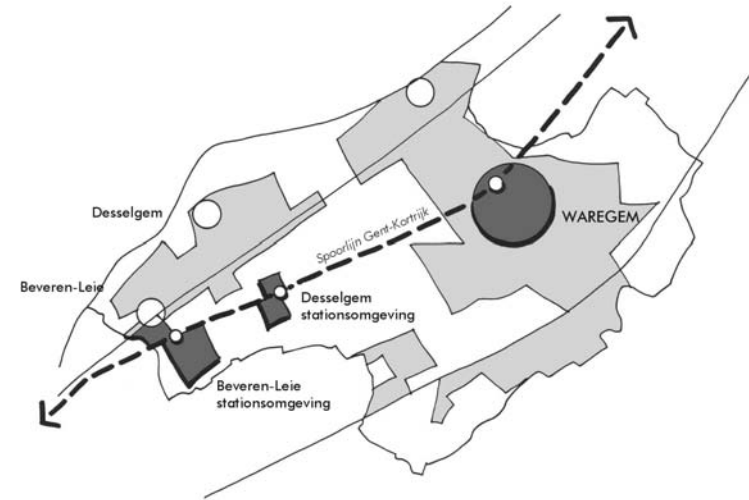
De **spoorlijn Gent-Kortrijk** was structurerend voor de ontwikkeling van de woonentiteiten. De stations vormden aantrekkingspolen voor wonen en andere activiteiten. De stations van Beveren-Leie en Desselgem situeerden zich buiten de woonentiteit. Rond beide stations ontwikkelden zich een cluster van bebouwing met woningen en bedrijvigheid. De spoorlijn verloor haar structurerend vermogen voor beide woonentiteiten door een sluiting van de haltes maar beide clusters van bebouwing ontwikkelden zich verder (uitbreiding bestaande bedrijvigheid,...). Het station van Waregem is structurerend voor de ontwikkeling van de stadskern. In de buurt ontwikkelde zich een stationsomgeving met woningen, handels- en horecazaken en bedrijvigheid. De



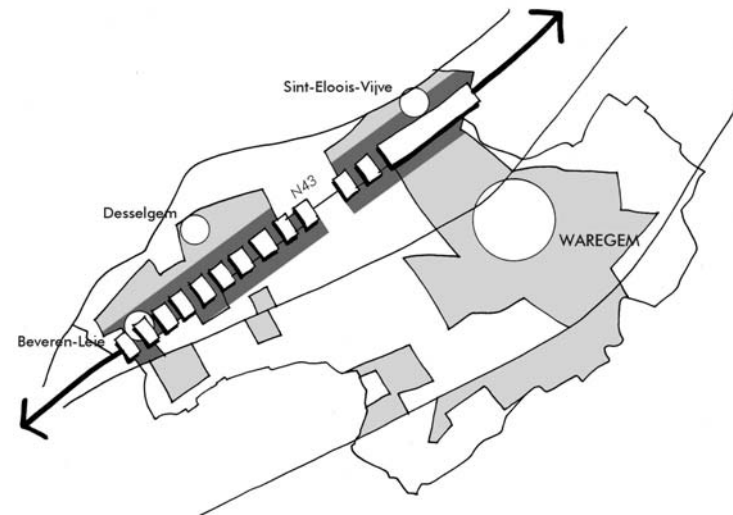
Structurerende werking Leie



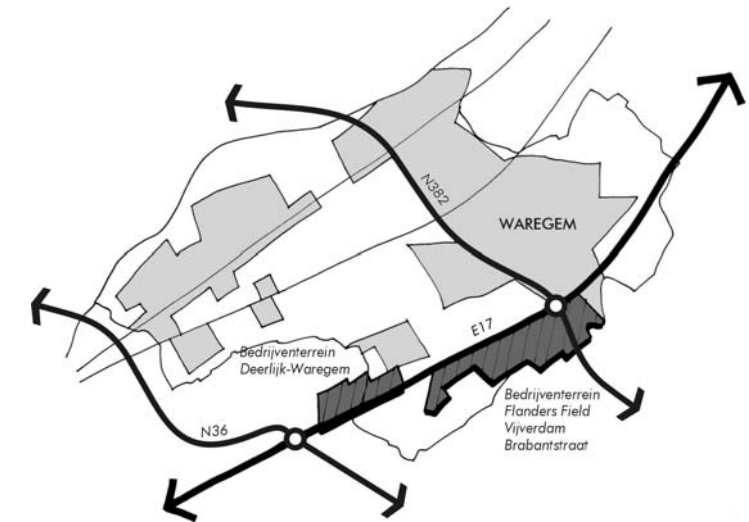
Structurerende werking spoorlijn



Structurerende werking N43



Structurerende werking E17



leegstaande bedrijfsgebouwen in de stationsomgeving vormen potenties voor verdere ontwikkeling.

De aanleg van de **E17** vormde een belangrijk element in de economische ontwikkeling van de stad. De goede wegontsluiting naar stedelijke gebieden en economische centra vormde een vestigingsfactor voor bedrijvigheid. Rond de aansluitingscomplexen ontwikkelden zich bedrijventerreinen (bedrijventerrein Deerlijk-Waregem en bedrijventerrein Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat).

De **N382** en **N36** zijn sterk structurend omwille van de aansluiting op de E17. Ze ontsluiten woonwijken naar de E17.

- **Open ruimte**

In Waregem worden drie open-ruimtegeheelen onderscheiden: de Leievallei, het versnipperd open-ruimtegebied tussen Waregem, Harelbeke en Deerlijk en het oostelijk open-ruimtegebied op de grens met Zulte.

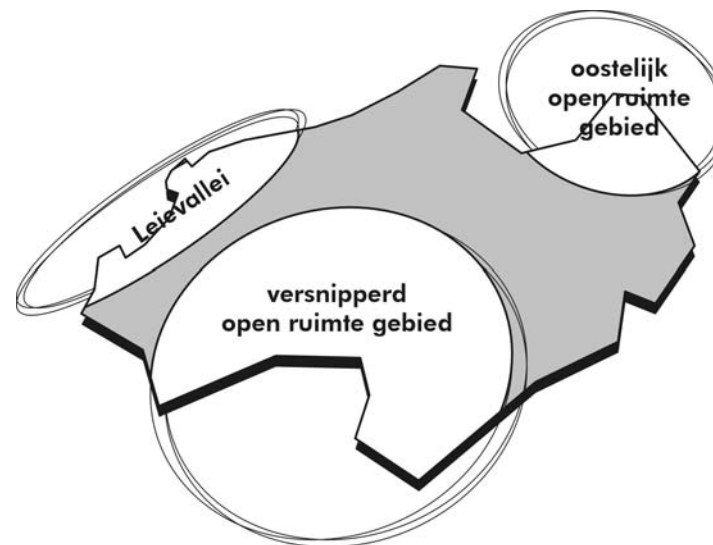
De Leievallei vormt het meest laaggelegen gebied van Waregem. De kanalisering van de Leie zorgde voor een versnippering van de Leievallei. Kenmerkend zijn de afgesneden meanders langsheen de Leie. De Leie vervult een meervoudige rol: de Leie als transportweg, het jaagpad als toeristisch-recreatieve route, de vallei als ecologische as,... Langsheen de Leie zijn ook verschillende bedrijvenfuncties gelegen (slechts een aantal hebben een watergebonden karakter). Te Sint-Eloois-Vijve is er een openbare loskade. De Leie heeft minder betekenis ten aanzien van de woonwijken. De woonwijken zijn eerder van de Leie weggegroeid.

Het versnipperd open-ruimtegebied is een typisch open-ruimtegebied ingesloten door bebouwing in de verstedelijkte as Menen-Kortrijk-Waregem. Het wordt doorsneden door infrastructuur, woonlinten en clusters van woonbebouwing en

bedrijvigheid. Grootchalige bedrijfsgebouwen domineren het landschap. De versnippering is historisch gegroeid.

De open ruimte kent voornamelijk een agrarisch gebruik en wordt tevens gecompartmenteerd door groenelementen. Verspreid in het gebied komen beekvalleien voor. De belangrijkste zijn de valleien van de Schoendalebeek en de vallei van de Gaverbeek.

Het oostelijk open-ruimtegebied is een landschappelijk waardevol geheel met landbouw als belangrijkste ruimtegebruiker en verspreid enkele kleine landschapselementen. Ten zuiden van de E17 situeert zich de kleirug die begint vanaf het park rond het Karmel-klooster waar tevens een golfterrein is gesitueerd. Ten oosten van Waregem situeren zich de Wijmeersen in de vallei van de Gaverbeek die de grens vormt tussen de stadskern en de open ruimte. Het gebied wordt doorsneden door een oude spoorwegbedding die een ecologische en recreatieve functie heeft.



3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DEELSTRUCTUREN

3.1. WONEN

3.1.1. BESTAANDE WOONSTRUCTUUR

De bestaande woonstructuur bestaat uit volgende structuur-bepalende elementen:

- de stadskern Waregem/Sint-Eloois-Vijve bestaande uit het stedelijk kerngebied met uitlopers en stedelijke woonwijken;
- de woonentiteiten Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove;
- woonlinten.

Stadskern Waregem/Sint-Eloois-Vijve. Waregem en Sint-Eloois-Vijve zijn ruimtelijk met elkaar vergroeid en vormen functioneel één verstedelijkte kern. Woningdichtheid en bebouwingstypologie variëren sterk in dit ruimtelijk geheel. De centrumgebieden met historische bebouwing van Waregem en Sint-Eloois-Vijve zijn ruimtelijk nog goed te onderscheiden. De twee woonentiteiten zijn naar elkaar toegegroeid door de ontwikkeling van nieuwe woonwijken (en bedrijventerreinen) en vormen morfologisch en functioneel een samenhangend geheel. Het centrumgebied van Waregem situeert zich grotendeels binnen de kleine ring: de omgeving van de markt met een uitloper tot aan het station. De bebouwing heeft een overwegend gesloten karakter. Binnen dit gebied situeert zich ook een groot deel van de meergezinswoningen van de stadskern. Het is een gemengd gebied waar nog andere functies dan de woonfunctie in voorkomen: handelsfuncties, voorzieningen, bedrijfsactiviteiten,... Een aantal leegstaande bedrijfsgebouwen zijn omgevormd tot woonproject. Binnen het centrumgebied zijn er op dit vlak nog mogelijkheden.

Een tweede kleinschaliger centrumgebied wordt gevormd door de historische bebouwing van Sint-Eloois-Vijve. Het centrumgebied is

opgespannen tussen N43 en de Leie. Ook dit is een gemengd gebied met handelsfuncties en andere activiteiten.

Rond de centrumgebieden zijn nieuwbouwwijken ontwikkeld. De wijken bestaan vooral uit eengezinswoningen met een grotere dichtheid langs de bovenlokale wegen. Verspreid in de woonomgevingen komen sociale woningbouwprojecten voor. Entiteiten met grotere dichtheden en met centrumfunctie (op wijkniveau) zijn het Gaverke, De Biest en De Jager. Een afzonderlijk element is het Torenhof als grootschalige sociale woonwijk met rijwoningen en een aantal beeldbepalende appartementsblokken.

Dorpen Beveren-Leie/Desselgem. Beveren-Leie en Desselgem zijn ruimtelijk aan elkaar gegroeid en vormen morfologisch één geheel. De dorpen hebben zich lineair ontwikkeld langs de N43. De N43 vormt samen met de Liebaardstraat de ruggengraat van het geheel. Het is een gemengde woonomgeving met naast woonbebouwing ook handelsfuncties en in mindere mate bedrijvigheid en voorzieningen. In het noorden worden beide dorpen nog gescheiden door een open ruimte. De Stationswijk vormt een uitloper van Beveren-Leie.






Nieuwe wijken, die zich vooral ten noorden van de N43 hebben ontwikkeld, bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen. Verspreid komen sociale woonwijken voor met een grotere dichtheid, soms met meergezinswoningen.

Kenmerkend is de verwevenheid van bedrijvigheid in de woonstructuur. De belangrijkste concentraties situeren zich in Desselgem tussen de Liebaardstraat en Barmbeekstraat en rond de Sint-Jansstraat in Beveren-Leie.

Dorp Nieuwenhove. Het dorp Nieuwenhove is de kleinste woonentiteit. Het bestaat uit een menging van historische bebouwing (langs de Deerlijkseweg), sociale woonwijken en nieuwbouwwijken. Het dorp is via de Deerlijkseweg verbonden en verlint met Deerlijk (Molenhoek).



Bestaande woonstructuur

-  stedelijk kerngebied
-  uitloper stedelijk kerngebied
-  stedelijke woonwijk
-  dorp
-  woonlint

Woonlinten. Typisch voor het verstedelijkt gebied Waregem-Kortrijk-Menen is de sterke aanwezigheid van verspreide bebouwing en linten in de nog aanwezige open ruimte. Woonlinten komen verspreid over Waregem voor, maar de concentratie bevindt zich in het versnipperd open-ruimtegebied. Woonlinten bestaan zowel uit historische bebouwing als recente wooneenheden. In het versnipperd open-ruimtegebied komen in de linten ook andere functies voor als bedrijvigheid, hoeves,... De bedrijvigheid binnen deze linten heeft soms een grootschalig karakter. De woonlinten geleden het versnipperd open-ruimtegebied. De belangrijkste woonlinten zijn aangeduid op kaart (niet-limitatief).

3.1.2. KENMERKENDE ELEMENTEN EN TRENDS

■ Demografische ontwikkeling

Op 1 januari 2002 telde de stad Waregem 35.954 inwoners. Sinds 1970 is het inwonersaantal met 6.302 personen toegenomen. Tussen 1970 en 1981 kende de bevolking een toename met iets meer dan 3.000 personen (3.158), tussen 1981 en 1991 met ongeveer 2.000 (2.092) en tussen 1991 en 2002 met ongeveer 1.000 (1.052). De gemiddelde jaarlijkse groei van de bevolking neemt dus af over de periode 1970-2002. Over de volledige periode 1970-2002 stellen we een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,6% vast. Over de periode 1991-2002 daalt deze groei tot gemiddeld 0,27% per jaar. Deze gemiddelde jaarlijkse groei in de periode 1991-2002 ligt evenwel hoger dan voor het arrondissement Kortrijk (0,05%) en voor West-Vlaanderen als geheel (0,21%). De gemiddelde jaarlijkse groei van de bevolking in Vlaanderen ligt evenwel lichtjes hoger (0,32%).

Tussen 1991 en 2001 groeit de bevolking in alle deelgemeenten aan. Er zijn evenwel verschillen waar te nemen in het groeitempo. De procentuele groei van de bevolking per deelgemeente is het grootst in Desselgem waar de bevolking met ongeveer 10% toeneemt. Ook de deelgemeente Sint-Eloois-Vijve ziet het inwonersaantal relatief sterk toenemen, namelijk met ongeveer 6% tussen 1991 en 2001. De procentuele groei van de bevolking in de deelgemeenten Beveren-Leie en Waregem is veel beperkter.

In de jaren tachtig was de bevolkingstoename toe te schrijven aan een sterk positief **natuurlijk overschot** (er waren meer geboorten dan overlijdens) en een positief migratiesaldo (meer inwijking dan uitwijking). In de jaren negentig kwam in deze situatie verandering. In deze periode tekent de stad nog steeds een positief - zij het kleiner - natuurlijk accres op maar het **migratiesaldo** wordt negatief. Aangezien het negatief migratiesaldo kleiner is dan het positief natuurlijk accres, blijft de bevolking aangroeien. Een analyse van de **migratie** per leeftijd geeft aan dat er in de jaren negentig vooral een migratietekort is in de leeftijdsklassen 20 tot 34 jaar. Dit

betekent dat de stad minder aantrekkelijk is voor jonge gezinnen (met kinderen).

De bevolking in Waregem heeft een relatief jonge **bevolkingssamenstelling**. Het aandeel jongeren ligt ruimschoots boven het arrondissementeel, provinciaal en Vlaams gemiddelde. Net als overal in Vlaanderen daalt het aandeel jongeren in de stad ten voordele van het aandeel bejaarden. De afname van het aandeel jongeren in de stad is meer uitgesproken dan in het arrondissement en de provincie. Waregem heeft een vrij grote gemiddelde gezinsgrootte: 2,6 (2002) tegenover 2,5 in het arrondissement en 2,44 in West-Vlaanderen.

Net als overal in Vlaanderen wordt ook in Waregem de **gemiddelde gezinsgrootte** steeds kleiner. Tussen 1970 en 2002 verminderde het gemiddeld aantal leden per gezin met 0,89 personen. De gezinsverdunding verloopt in de stad Waregem volgens een iets vlugger tempo als in het arrondissement en de provincie West-Vlaanderen.

Conclusie

De bevolking in Waregem wordt gekenmerkt door:

- een toename tussen 1970 en 2002; de toename in de jaren negentig is evenwel beperkter dan in de jaren zeventig;
- een aangroei van de bevolking in de jaren negentig die vooral het gevolg is van een groot natuurlijk accres. De jaren negentig worden tevens gekenmerkt door een uitwijkingoverschot;
- een hoge gemiddelde gezinsgrootte die evenwel sneller daalt als in de provincie;
- een vrij jonge bevolking (hoog aandeel jongeren ten opzichte van het arrondissementeel en provinciaal gemiddelde).

■ Woningvoorraad

Waregem beschikte volgens de socio-economische enquête van oktober 2001 over een woningpatrimonium van 13.654 bewoonde woningen. In vergelijking met 1991 betekent dit een toename van 1.470 woningen.

● Woningtypologie

Ongeveer 87% van de woningen in Waregem zijn eengezinswoningen: ongeveer 38% woningen in open bebouwing, 27% halfopen bebouwing en 22% gesloten bebouwing. Het aandeel van appartementen en studio's bedraagt ongeveer 13%.

In 1991 bedroeg het aantal eengezinswoningen in open bebouwing ongeveer 35%, in halfopen bebouwing 26% en in gesloten bebouwing 27,5%. Het aandeel appartementen en studio's bedroeg ongeveer 11%.

De aard van de woningen in de stad Waregem verschilt sterk van de woningtypologie in het arrondissement Kortrijk, in die zin dat Waregem een veel groter aandeel van eengezinswoningen in open bebouwing kent (38%) dan het arrondissement (28%). Het aandeel woningen in gesloten bebouwing ligt dan weer veel hoger in het arrondissement Kortrijk (34%) dan in Waregem (22%).

● Huur- en eigendomswoningen

De woningvoorraad in Vlaanderen wordt gekenmerkt door een hoog aandeel eigendomswoningen. Ook in Waregem is dit het geval: in 1991 bedroeg het percentage eigendomswoningen 73,6% en in 2001 bijna 77%. De stad evenaart hiermee het arrondissementeel gemiddelde (76,4%) en scoort hoger dan het West-Vlaamse gemiddelde (73,8%).

• Sociale huur- en koopwoningen

In Waregem werden 1917 huurwoningen en 383 koopwoningen opgericht. Er werden eveneens 373 sociale kavels verkocht aan particuliere personen om een eengezinswoning op te richten. Dit vertegenwoordigt 19,5 % van het totale woningpatrimonium in Waregem. De zittende huurders van een sociale woningen kregen de kans om hun woning aan te kopen. 677 gezinnen hebben van dit recht gebruik gemaakt. De sociale bouwmaatschappijen verhuren momenteel 1.240 sociale woningen. Dit is 40 % van het totaal aantal huurwoningen. Het aandeel van sociale huurwoningen in de stad Waregem bedraagt ongeveer 9 % ten opzichte van de totale woningvoorraad.

• Kwaliteit van het woningpatrimonium

De kwaliteit van het woningenbestand werd bij de Volkstelling van 1991 ingeschat aan de hand van een aantal criteria. De methode die het NIS hiervoor hanteerde, onderscheidde woningen in drie categorieën:

- woningen met klein comfort: woningen met stromend water, met wc met waterspoeling en met badkamer/douche;
- woningen met middelmatig comfort: woningen met klein comfort + centrale verwarming;
- woningen met groot comfort: woningen met middelmatig comfort met keuken (4 m²), telefoon en auto.

Woningen die niet tot de eerste categorie behoren werden woningen zonder klein comfort genoemd. Het zijn woningen die ten aanzien van het huisvestingsbeleid prioritair in aanmerking kwamen voor een kwalitatieve opwaardering.

In Waregem bestond het woningenbestand in 1991 ongeveer uit 14% woningen zonder klein comfort. In de andere gemeenten van het arrondissement lag het aandeel woningen zonder klein comfort overal minstens even hoog als in Waregem.

De resultaten van de socio-economische enquête van oktober 2001 laten ons niet meer toe een onderscheid te maken tussen woningen met en zonder klein comfort. Wel is het mogelijk het aandeel woningen met een bepaalde gerieflijkheid te berekenen. De cijfers van oktober 2001 tonen aan dat de bewoonde particuliere woningen in Waregem als volgt worden gekenmerkt:

- 68,1% heeft centrale verwarming;
- 96,1% heeft een badkamer (met bad en/of douche);
- 97,7% heeft een toilet;
- 82% heeft een garage, autobox of privé-standplaats;
- 90,3% heeft een vaste telefoonaansluiting;
- 66,7% heeft een gsm;
- 48,7% heeft een computer;
- 32% heeft een internetverbinding;
- 77,1% heeft dubbele beglazing;
- 86,1% heeft een aparte keuken van minstens 4 m²;
- 85,9% heeft een auto.

Op elk van bovenstaande gerieflijkheden scoort Waregem beter dan het arrondissement en West-Vlaanderen.

Op het moment van de Volks- en woningtelling van 1991 was ongeveer 20% van het woningenbestand in de stad gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog. Ongeveer 14% werd na 1980 gebouwd. De gegevens van de socio-economische enquête van oktober 2001 tonen aan dat van de woningen in Waregem waarvan het bouwjaar is gekend momenteel nog 16,6% gebouwd is voor de Tweede Wereldoorlog. Ongeveer 30% van de woningen werd gebouwd na 1980 en 15,8% vanaf 1991. Circa 1.100 woningen werden verbouwd sinds 1991.

■ Nieuwbouwactiviteit

• Overzicht nieuwbouwactiviteit 1991-2002

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal vergunde wooneenheden in de periode 1991-2002. In die periode zijn er ongeveer 2.550 wooneenheden vergund, of gemiddeld 212 per jaar. Het betreft ongeveer 1.480 eengezinswoningen, 830 appartementen en 235 sociale wooneenheden.

Meer dan 3 op 4 nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd in de stadskern. Dit percentage ligt hoger dan de verhouding van de woningvoorraad in de stadskern ten opzichte van de volledige stad. De voorbije jaren is de woonomgeving van de stad dus duidelijk versterkt (in tegenstelling tot de trend van suburbanisatie in Vlaanderen).

	Waregem	Sint-Eloois-Vijve	Totaal stadskern	Beveren-Leie	Desselgem	Totaal stad	(a)
Eengezinswoning	809	176	985	204	291	1.480	66,6%
Appartement	768	42	810	-	24	834	97,1%
Sociale woning	181	-	181	18	36	235	77,0%
Totaal	1.758	218	1.976	222	351	2.549	77,5%

(a) Verhouding gerealiseerde wooneenheden in de stadskern ten opzichte van het totaal van de stad.

Opvallend is het groot aandeel van meergezinswoningen dat in de stadskern wordt gerealiseerd: meer dan 97%. Ongeveer 40% van de nieuwe woningen in de stadskern is een meergezinswoning (ten opzichte van 4% in de andere dorpen).

Aantal afgeleverde bouwvergunningen 1991-2002

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Eengezinswoning	122	141	155	141	123	131	128	89	107	79	106	158
Appartement	59	44	53	71	73	49	43	44	71	49	81	197
Sociale woning	-	-	11	108	-	19	-	19	48	-	-	30
Totaal	181	185	219	320	196	199	171	152	226	128	187	385

Gemiddeld aantal woningen gerealiseerd in de periodes 1991-1996 en 1997-2002

	1991-1996	1997-2002
Eengezinswoning	136	111
Appartement	58	81
Sociale woning	23	16
Totaal	217	208

Procentueel aantal woningen naar type gerealiseerd in de periodes 1991-1996 en 1997-2002

	1991-1996	1997-2002
Eengezinswoning	62%	53%
Appartement	27%	39%
Sociale woning	11%	8%
Totaal	100%	100%

• **Eengezinswoningen**

Het aantal vergunde eengezinswoningen (exclusief sociale huisvesting) bedraagt gemiddeld 136 woningen per jaar in de periode 1991-1996 en 111 woningen per jaar in de periode 1997-2002

• **Meergezinswoningen**

Het aantal vergunde appartementen en studio's bedraagt ongeveer 58 wooneenheden per jaar in de periode 1991-1996 en 81 wooneenheden per jaar in de periode 1997-2002. Er is duidelijk een stijgende trend op het vlak van meergezinswoningen. 27% van de wooneenheden waren meergezinswoningen in de periode

1991-1996. Dit nam toe tot 39% in de periode 1997-2002. De verdichting door de bouw van meergezinswoningen vindt vooral plaats in de gemengde woongebieden van de stadskern.

• **Sociale huisvestingsprojecten**

Het aandeel sociale huisvesting ten opzichte van het totaal aantal nieuwe wooneenheden bedraagt ongeveer 11% in de periode 1991-1996 en 8% in de periode 1997-2002. Dit komt overeen met het streefdoel van 10% dat op Vlaams niveau vooropgesteld wordt. Recent gaat op het vlak van sociale huisvesting naast nieuwbouw steeds meer aandacht naar renovatie- en herwaarderingsprojecten (bijvoorbeeld herbestemming van in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen).

3.1.3. AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN

De inschatting van het aantal beschikbare bouwmogelijkheden gebeurt op basis van de inventaris van onbebouwde percelen in de stad.

In de inventaris is een onderscheid gemaakt tussen volgende categorieën:

- percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen;
- percelen gelegen langs uitgeruste wegen;
- percelen gelegen in binnengebieden (woongebieden);
- percelen gelegen in woonuitbreidingsgebieden.

■ Bouwmogelijkheden in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beschikbare bouwmogelijkheden in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen (toestand in 2003).

	in goedgekeurde verkavelingen	langs uitgeruste wegen
Waregem	477	315
Sint-Eloois-Vijve	198	132
Totaal stadskern	675	447
Desselgem	114	72
Beveren-Leie	97	88
Nieuwenhove	21	142
Totaal	232	302
Algemeen totaal	907	749

In totaal zijn er in de stad 907 bouw kavels in goedgekeurde verkavelingen en kunnen naar schatting 749 wooneenheden gerealiseerd worden langs uitgeruste wegen.

In 1999 bedroeg het aanbod in goedgekeurde verkavelingen nog 1.458 percelen. Door het sensibiliseren van de bevolking is het stadsbestuur erin geslaagd in een periode van 4 jaar 479 bouwpercelen op de markt te brengen. Sedert 1999 worden de oude verkavelingen, gelegen binnen een BPA, systematisch afgeschafte bij de aanneming van een nieuw plan van aanleg. Hierdoor zijn 72 onbebouwde kavels opgenomen bij de bouwmogelijkheden langs uitgeruste wegen.

● Praktisch aanbod

Bovenstaande elementen vormen het theoretisch aanbod. Het praktisch aanbod wordt berekend op basis van realisatiegraden. De realisatiegraden geven aan hoeveel van het theoretisch aanbod in de planperiode kan ingezet worden.

Voor bouwmogelijkheden in goedgekeurde verkavelingen wordt nagestreefd om 80% van de bouwmogelijkheden te benutten over een periode van 10 jaar. Rekening houdend met de planperiode betekent dit 32% in de periode 2003-2006 en 40% in de periode 2007-2011. Het resterende deel kan ingezet worden in de periode 2012-2016.

Voor bouwmogelijkheden langs uitgeruste wegen wordt nagestreefd om minimaal 30% te realiseren in een periode van 10 jaar. Dit betekent een realisatiegraad van 15% per vijfjaarlijkse periode.

Realisatiegraden

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
goedgekeurde verkavelingen	32%	40%	28%
uitgeruste wegen	12%	15%	15%

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het praktisch aanbod waarmee gerekend wordt in de confrontatie tussen behoefte en aanbod.

Praktisch aanbod

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
goedgekeurde verkavelingen	290	363	254
uitgeruste wegen	90	112	112

■ Bouwmogelijkheden in binnengebieden

De derde categorie omvat vrijliggende binnengebieden (in woongebied). Voor de ontwikkeling van deze binnengebieden als woonomgeving is de aanleg van nieuwe infrastructuur noodzakelijk om de gebieden te ontsluiten. In Waregem zijn 12,8 ha dergelijke gebieden aanwezig.

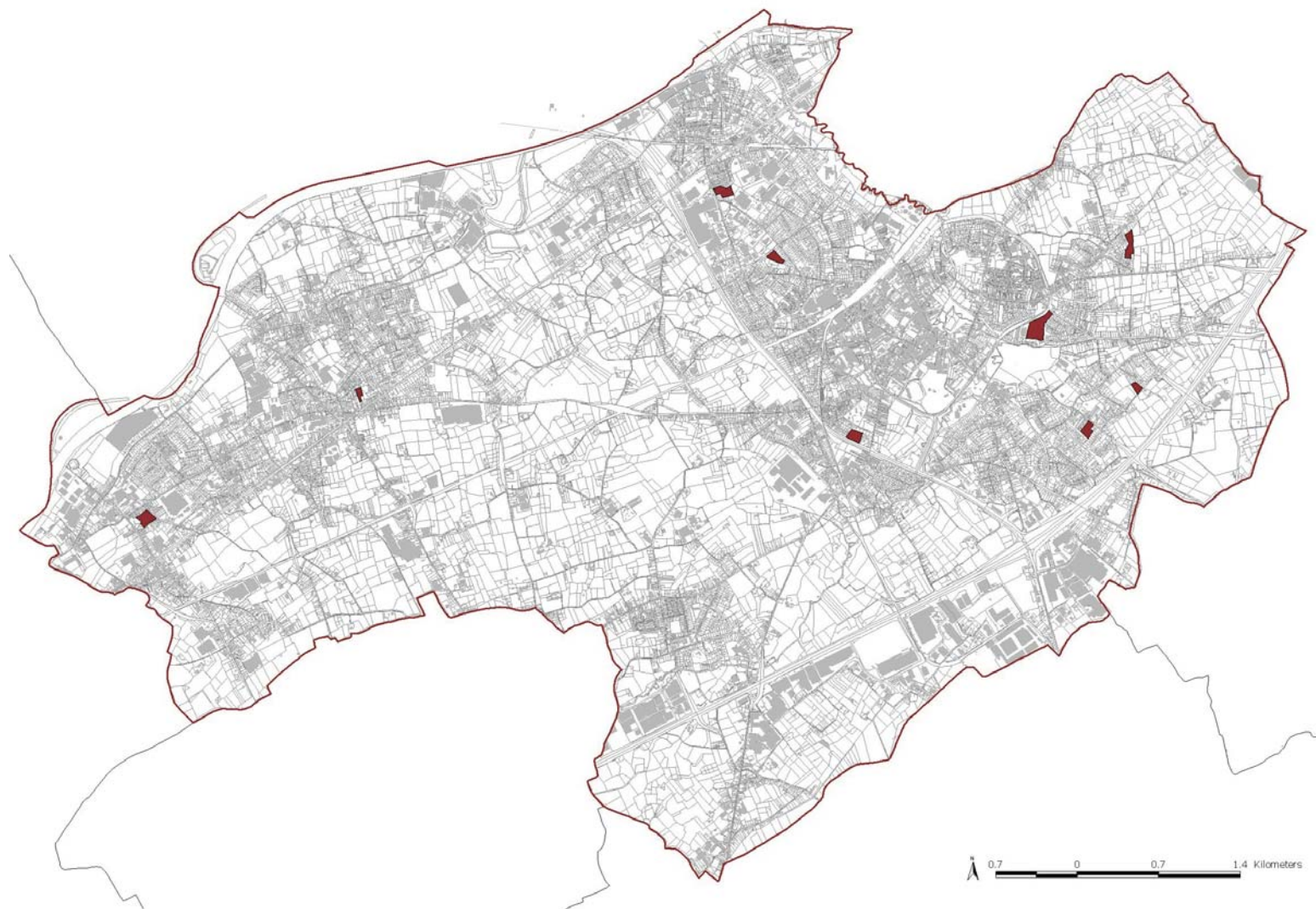
Gerekend aan een dichtheid van 25 woningen per ha voor de delen die gelegen zijn in het kleinstedelijk gebied (volgens de minimale hypothese van afbakening zoals opgenomen in het provinciaal structuurplan) en 15 woningen per ha voor de delen die gelegen zijn in het buitengebied betekent dit een aanbod van 296 woningen.

Overzicht van de vrijliggende binnengebieden

	oppervlakte (in ha)	potentieel aantal woningen (a)
Waregem	8,5	212
Sint-Eloois-Vijve	2,0	50
Totaal stadskern	10,5	262
Beveren-Leie	1,3	19
Desselgem	1,0	15
Nieuwenhove	-	-
Totaal	2,3	34
Algemeen totaal	12,8	296

(a) berekend op basis van een bruto-woningdichtheid van 25 woningen/hectare in de stadskern en 15 woningen/hectare voor de andere dorpen

Bouwmogelijkheden in binnengebieden



- **Terreinen in eigendom van de openbare sector**

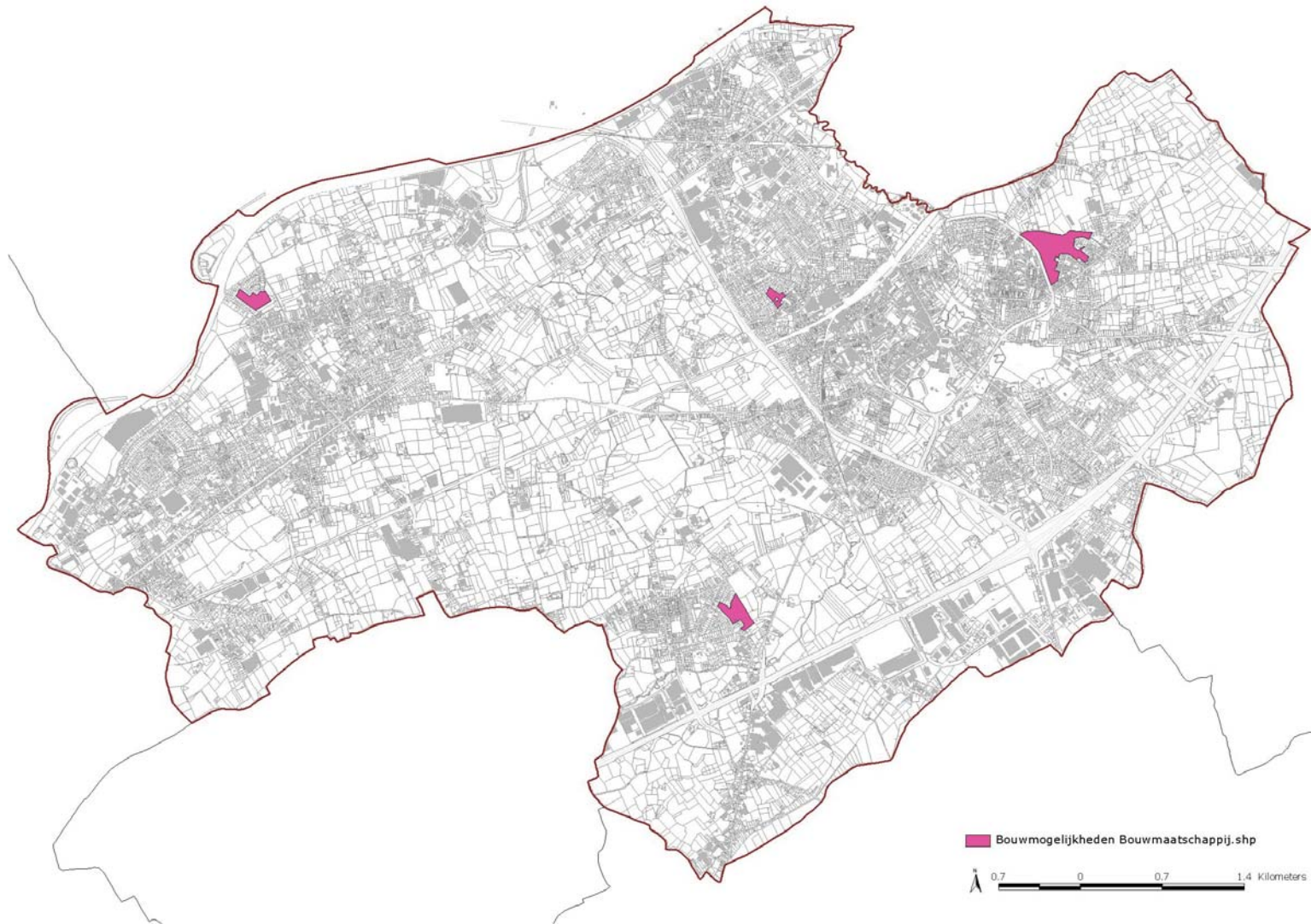
In de stad Waregem zijn er circa 19,2 ha terreinen voor woonprojecten aanwezig in eigendom van openbare sector (sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW, stad). Dit vertegenwoordigt een potentieel aanbod van 413 woningen.

Terreinen eigendom van de openbare sector

	oppervlakte (in ha)	potentieel aantal woningen (a)
Waregem	12,5	312
Sint-Eloois-Vijve	-	-
Totaal stadskern	12,5	312
Beveren-Leie	-	-
Desselgem	2,9	43
Nieuwenhove	3,8	58
Totaal	6,7	101
Algemeen totaal	19,2	413

(a) berekend op basis van een bruto-woningdichtheid van 25 woningen/hectare in de stadskern en 15 woningen/hectare voor de andere dorpen

Binnengebieden in eigendom van de openbare sector



■ Bouwmogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden

Een laatste categorie zijn vrijliggende gebieden in woonuitbreidingsgebied.

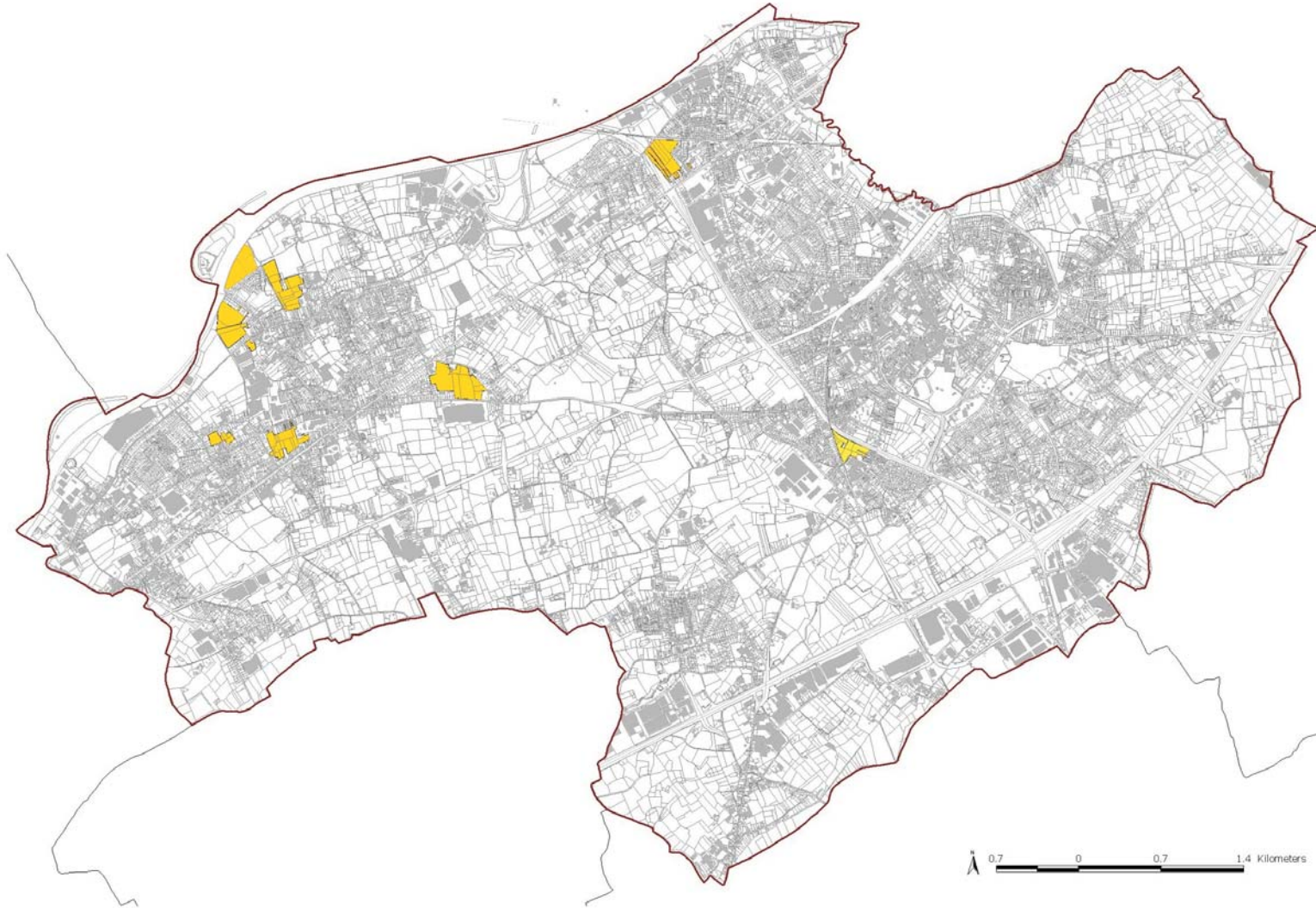
Onderstaande tabel geeft een overzicht van hun potentiële woningcapaciteit. De woningcapaciteit is indicatief aangegeven aan de hand van een woningdichtheid van 25 woningen/ha voor de stadskern en 15 woningen/ha voor de andere dorpen. Een afweging in functie van een wenselijke woningdichtheid (evenals de wenselijkheid tot ontwikkeling van deze woonuitbreidingsgebieden) is nog niet gebeurd.

Vrijliggende woonuitbreidingsgebieden

	oppervlakte (in ha)	potentieel aantal woningen (a)
Waregem	3,5	88
Sint-Eloois-Vijve	6,5	162
Totaal stadskern	10,0	250
Beveren-Leie	9,3	295
Desselgem	19,7	139
Nieuwenhove	-	-
Totaal	29,0	434
Algemeen totaal	39,0	684

(a) berekend op basis van een bruto-woningdichtheid van 25 woningen/hectare in de stadskern en 15 woningen/hectare voor de andere dorpen

Bouwmogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden



■ Verdichtingsmogelijkheden

Onder verdichtingsmogelijkheden wordt het vervangen van eengezinswoningen door meergezinswoningen verstaan binnen het bestaande woonweefsel. Verdichtingsprojecten komen tegemoet aan de vraag naar kleinere woningen. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van specifieke doelgroepen (starters, alleenstaanden, bejaarden...).

Verdichting gebeurde voornamelijk in de gemengde woongebieden in de stadskern van Waregem (in het centrumgebied en langs stedelijke invalswegen).

Er wordt nagestreefd om 15% van de woningbehoefte te realiseren door verdichting. Er bestaan hiervoor mogelijkheden in de gemengde woonomgevingen van de stadskern en de dorpen.

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Verdichting	89	99	79

Door verdichting worden nieuwe wooneenheden gerealiseerd zonder bijkomend ruimtebeslag.

■ Leegstand

In Waregem zijn er 39 langdurig leegstaande en/of verwaarloosde woningen (op basis van de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde woningen, toestand 2002).

De vermindering van de overtollige leegstand (door renovatie en het opnieuw bewoonbaar maken van langdurig leegstaande en verwaarloosde woningen) in de stad kan een bijdrage leveren ten aanzien van de woningbehoefte. Er wordt naar gestreefd om de helft van de langdurig leegstaande woningen in te zetten tijdens de planperiode in functie van de invulling van de woningbehoefte. Dit is een twintigtal wooneenheden.

■ Overzicht van het aanbod

Onderstaande tabellen geven een overzicht van het praktisch aanbod per woonentiteit. De elementen worden verder gebruikt in het deel 'prognose en ruimtebehoeften'.

● Stadskern (Waregem/Sint-Eloois-Vijve)

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Goedgekeurde verkavelingen	216	270	189
Uitgeruste wegen	54	67	67
Verdichting	71	72	58
Leegstand	5	5	5
Totaal			
Binnengebieden	262		
Sociale huisvestingsmaatschappij	312		
Woonuitbreidingsgebieden	250		

• **Beveren-Leie**

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Goedgekeurde verkavelingen	31	39	27
Uitgeruste wegen	10	13	13
Verdichting	8	12	9
Leegstand	1	1	1
Binnengebieden	19		
Sociale huisvestingsmaatschappij	-		
Woonuitbreidingsgebieden	139		

• **Nieuwenhove**

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Goedgekeurde verkavelingen	6	8	6
Uitgeruste wegen	17	21	21
Verdichting	3	4	3
Leegstand	-	-	-
Binnengebieden	-		
Sociale huisvestingsmaatschappij	58		
Woonuitbreidingsgebieden	-		

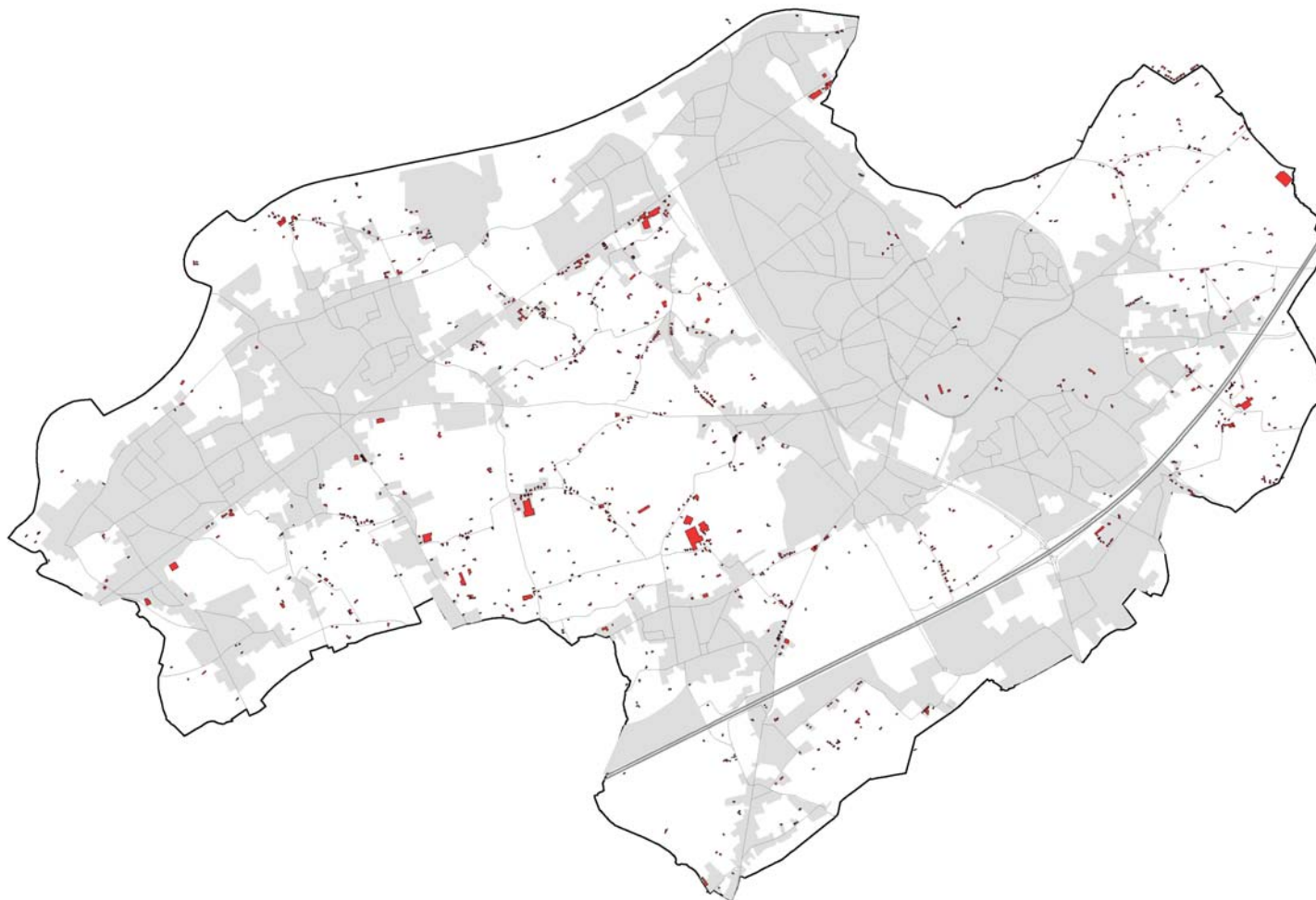
• **Desselgem**

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Goedgekeurde verkavelingen	37	46	32
Uitgeruste wegen	9	11	11
Verdichting	7	11	9
Leegstand	1	1	1
Binnengebieden	15		
Sociale huisvestingsmaatschappij	43		
Woonuitbreidingsgebieden	295		

■ 3.1.4. Zonevreemde woningen

Bestaande zonevreemde woningen (en gebouwen) zijn aangeduid op naaststaande figuur. Deze figuur geeft een indicatief beeld van de zonevreemde bebouwing. Bestaande hoeves in de open ruimte zijn niet uitgezuiverd (een actieve hoeve kan na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten louter een woonfunctie krijgen waardoor het gebouw later zonevreemd wordt). De figuur geeft dus eerder een beeld van de bestaande of potentieel zonevreemde bebouwing en laat toe om een beeld te krijgen van de morfologische structuur (verspreiding, clustering,...) en hoeveelheid van zonevreemde bebouwing. Het centraal open-ruimtegebied is het meest versnipperde open-ruimtegebied. Alhoewel deel van de bebouwing in het open-ruimtegebied reeds binnen de bestemming woongebied met landelijk karakter of industriegebied valt, is nog een belangrijk deel van de bebouwing zonevreemd. In de Leievallei situeert het grootste deel van de zonevreemde bebouwing zich in een aantal clusters tussen Desselgem en het bedrijventerrein Schoendale. In het oostelijk open-ruimtegebied situeert de zonevreemde bebouwing zich vooral nabij de stadskern en langs verbindingswegen.

Zonevreemde woningen en gebouwen



3.2. BEDRIJVIGHEID & KLEINHANDEL

3.2.1. BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Waregem is een sterk geïndustrialiseerde stad met een belangrijke tewerkstelling voor de regio. Bedrijvigheid is voor het grootste deel geconcentreerd op bedrijventerreinen. Toch komt nog een aanzienlijk deel bedrijfsactiviteiten verweven voor met andere functies (verweven met wonen, verweven in de open ruimte), wat kenmerkend is voor het verstedelijkt gebied Waregem-Kortrijk-Menen.

• Grote bedrijventerreinen

In de stad situeert zich één grootschalig bedrijventerrein: **Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat**. Het terrein wordt ontsloten via de Anzegemseweg (N382) naar de E17 en heeft zich lineair langs de E17 ontwikkeld. Het is een gemengd bedrijventerrein dat ruimte biedt aan zowel kleinere als grotere ondernemingen. De recente uitbreiding Brabantstraat biedt nagenoeg uitsluitend ruimte aan grootschalige bedrijven. Bedrijven maken gebruik van de ligging langs de E17 als zichtlocatie. Binnen het bedrijventerrein situeert zich een woonenclave (Vijverdamstraat).

• Middelgrote en kleine bedrijventerreinen

Verspreid over de stad komen middelgrote en kleinere bedrijventerreinen voor. De meeste zijn gelegen in of aan de rand van het woonweefsel.

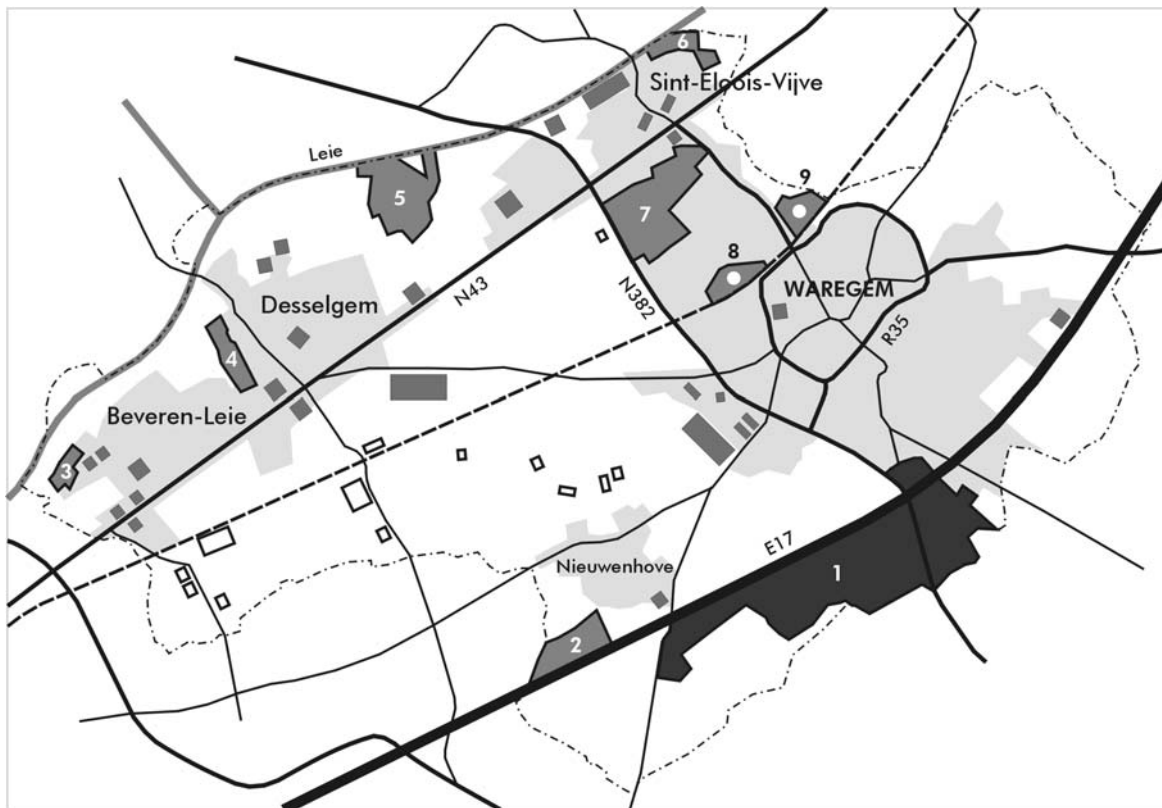
- **Waregem-Deerlijk**. Middelgroot gemengd bedrijventerrein langs de E17 op de grens met Deerlijk (helft van bedrijventerrein ligt op grondgebied van Deerlijk). Het terrein wordt in het noorden begrensd door de Gaverbeek en ontsloten via de Vichtesteenweg (N36 - grondgebied Deerlijk) naar de E17.
- **Snepbeek**. Middelgroot gemengd bedrijventerrein, bijna volledig ingesloten door stedelijke woonomgeving en in het

westen begrensd door de N382. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de N382, Gentseweg (N43) en Vijfseweg (N357). Het bedrijventerrein is ook bereikbaar via woonstraten.

- **Schoendale**. Gemengd middelgroot bedrijventerrein gelegen langs de Leie tussen Sint-Eloois-Vijve en Desselgem. Een aantal bedrijven hebben een watergebonden karakter en maken gebruik van de Leie voor transport van goederen. Het bedrijventerrein wordt via de Pitantiestraat ontsloten naar de N43. De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein kan verbeterd worden.
- **E. Clausstraat (zone 6b)**. Een klein bedrijventerrein gelegen langs de Leie, als uitloper van het bebouwd weefsel van Sint-Eloois-Vijve (en doorlopend op het grondgebied van Zulte). Het terrein biedt voornamelijk ruimte aan middenschalige bedrijven. De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein kan sterk verbeterd worden.
- **Ezelbeek (zone 9)**. Een klein bedrijventerrein aan de rand van Desselgem. Het terrein biedt voornamelijk ruimte aan middenschalige ondernemingen. Het terrein wordt via de Barmbeekstraat ontsloten naar de N43. Het terrein is door een beekvallei afgescheiden van de woonomgeving.
- **Pontstraat (zone 11)**. Een klein bedrijventerrein aan de rand van Beveren-Leie. Het terrein biedt vooral ruimte aan middenschalige ondernemingen. Het terrein wordt via de Pontstraat ontsloten naar de N43.

• Bedrijventerreinen in herstructurering

Binnen de stadskern situeren zich twee bedrijventerreinen die herstructureerd worden (bedrijventerreinen Fabriekstraat en Transvaal). Beide terreinen bieden ruimte voor de invulling van lokale bedrijvigheid.



Bestaande bedrijvigheidsstructuur

- groot bedrijventerrein
 - 1. Flanders Field-Vijverdam
Brabantstraat

- middelgroot/klein bedrijventerrein
 - 2. Deerlijk-Waregem
 - 3. Pontstraat (zone 11)
 - 4. Ezelbeek (zone 9)
 - 5. Schoendale
 - 6. E. Clausstraat (zone 6b)
 - 7. Snepbeek

- bedrijventerrein voor reconversie
 - 8. Fabriekstraat
 - 9. Transvaal

- bedrijf in/aansluitend op bebouwd weefsel

- bedrijf in open ruimte

- **Bedrijvenfuncties in en aan de rand van het woonweefsel**

Binnen en aan de rand van het woonweefsel komen verschillende bedrijvenfuncties voor. Door de beperkte ruimtelijke mogelijkheden is de bebouwde oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte vaak groot. De grootste bedrijvenfuncties zijn gelokaliseerd in de open ruimte.

Er zijn verschillende clusters van bedrijvigheid:

- in de stadskern situeren er zich clusters ten westen van 'De Biest' en in de omgeving van het kruispunt van de N43 met de N357. Ten westen van 'De Biest', aan de rand van het stedelijk weefsel, ligt het grootschalig bedrijf Bekaert Textiles.
- in Beveren-Leie en Desselgem komen clusters van bedrijvigheid voornamelijk voor in de gemengde woonomgevingen van centrumgebieden. In Beveren-Leie is dit in de omgeving van de Sint-Jansstraat (kruispunten met de N43 en Grote Heerweg). In Desselgem is dit in de omgeving van het kruispunt van de Liebaardstraat en de N43 en in de Leiestraat. Aan de rand van het bebouwd weefsel van Desselgem komt een grootschalige bedrijvenfunctie voor.

- **Bedrijvenfuncties in de open ruimte**

Bedrijvenfuncties in de open ruimte situeren zich nagenoeg uitsluitend in het versnipperd open-ruimtegebied, tussen de N43, N382 en E17. Clusters van bedrijvigheid komen voor in de omgeving van de Spijkerlaan, Sprietestraat en ten noorden van Nieuwenhove.

3.2.2. BESTAANDE KLEINHANDELSSTRUCTUUR

De bestaande kleinhandelsstructuur in de stad bestaat uit volgende structurerende elementen.

- **Stedelijk kernwinkelgebied**

Het stedelijk kernwinkelgebied vormt het hart van het handelsapparaat van de stad Waregem. Het bestaat uit de handelsfuncties in het pand en de drie winkelstraten vanaf de Markt: de Stormestraat, Stationsstraat en Holstraat. De straten zijn (gedeeltelijk) heringericht als aantrekkelijke winkelstraten. Momenteel telt het centrum 389 handelspanen. Hiervan staan 41 panden (ruim 10%) leeg. De Stormestraat en Holstraat zijn straten met de grootste leegstand. De leegstand neemt wel af. Op de Markt is er een wekelijkse markt.

Ruim de helft van de handelspanen in het centrum heeft een kleinhandelsfunctie. Daarnaast is de dienstensector sterk vertegenwoordigd, vooral in de Stationsstraat naar de Noorderlaan toe.

Het aanbod op de Markt, het centrale deel van het kernwinkelgebied, wordt vooral gekenmerkt door horeca.

Binnen de kleinhandel is er een overheersende positie voor de branche mode/cosmetica. De aanwezigheid van dit in belangrijke mate op recreatief winkelen afgestemd aanbod kan niet los gezien worden van de regionale verzorgingsfunctie van het centrum. Er is nog slechts één supermarkt in het centrum aanwezig (in het Pand). De aanwezigheid van deze 'trekker' in het Pand is van wezenlijk belang.

Sterke punten van het winkelaanbod zijn het gevarieerd aanbod, de kwaliteit van het winkelaanbod, de verwevenheid met andere functies (voorzieningen, horeca,...), de sfeer en uitstraling en de relatieve compactheid van het winkelgebied.

Zwakke punten zijn de afname van het winkelaanbod in het centrum, de leegstand, de parkeergelegenheid die subjectief als onvoldoende wordt beschouwd, het verdwijnen van belangrijke trekkers en de sfeer en uitstraling van 'het Pand'.

- **Stationsomgeving**

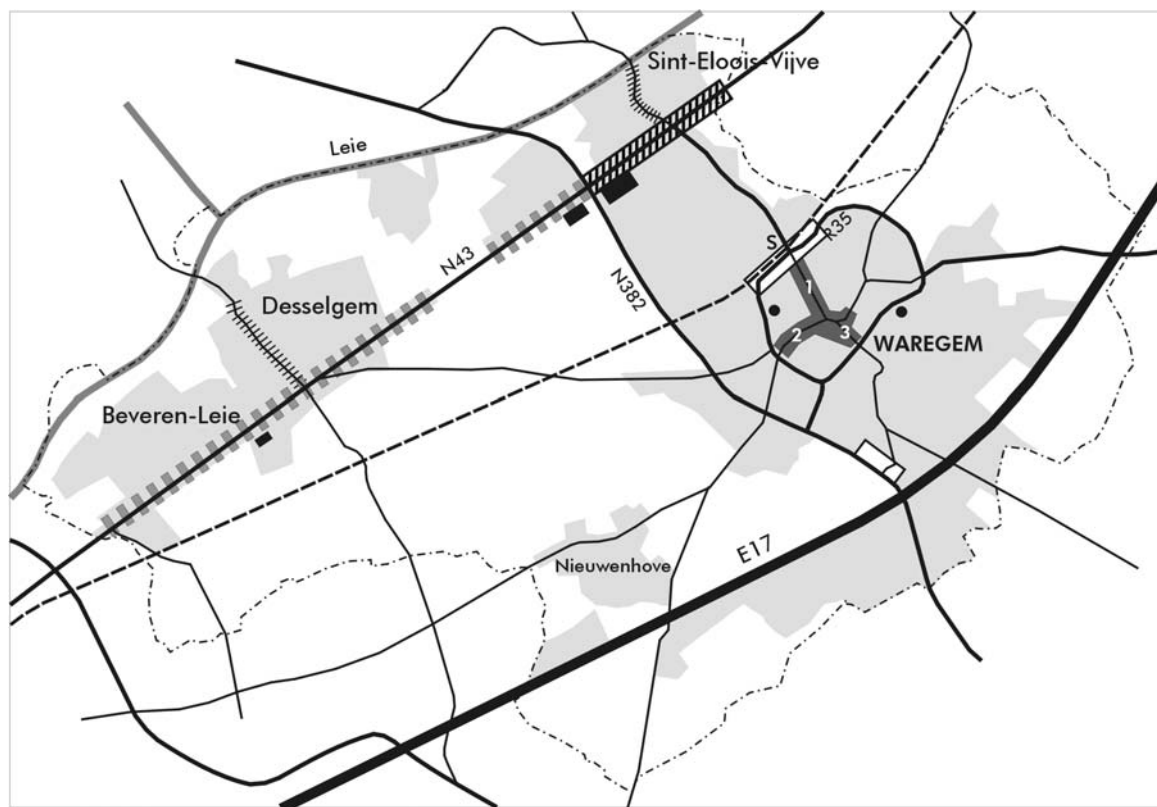
In de stationsomgeving, als uitloper van het stedelijk kernwinkelgebied, komt een concentratie voor van twee supermarkten. De handelsfuncties zijn ingepast in voormalige bedrijfsgebouwen. De concentratie sluit aan op het handelscentrum en maakt gebruik van de goede bereikbaarheid langs de ring. Tussen de Noorderlaan en de spoorlijn is recent een nieuw project voor handel en diensten gerealiseerd. Op een aanpalend perceel kan nog een uitbreiding van dit project gerealiseerd worden. De stationsomgeving heeft nood aan een opwaardering om als 'volwaardige stationsomgeving' te kunnen functioneren.

- **N382**

Langs de N382, in de omgeving van het knooppunt met de E17, komen een aantal kleinhandelsfuncties voor. Deze maken gebruik van de N382 als zichtlocatie, maar zijn niet rechtstreeks via de N382 bereikbaar. Ze worden ontsloten via de stedelijke woonomgeving (Kabeljauwstraat).

- **Kleinhandelslint**

Langs de N43 situeert zich een concentratie van baanwinkels. Het is een schoolvoorbeeld van een kleinhandelslint met baanwinkels langs een steenweg. De grootste concentratie situeert zich tussen de de N357 en de gemeentegrens met Zulte. Tussen de N357 en de N382 is de dichtheid lager, maar in dit gebied situeren zich de belangrijkste mogelijkheden naar verdichting. De baanwinkels vertegenwoordigen een gevarieerd aanbod en zijn gericht op een goede autobereikbaarheid. De beeldkwaliteit van het geheel is eerder gering. Ook de verwevenheid met andere functies



Bestaande kleinhandelsstructuur

- Stedelijk kernwinkelgebied
 - 1. Stationsstraat
 - 2. Stormstraat
 - 3. Holstraat
- S Stationsomgeving
- N382
- Kleinhandelslint
- Grootchalige handelsfunctie
- Diffuus kleinhandelslint
- Kleinhandelsconcentratie langs R35
- Hoofdstraat

(voorzieningen, horeca) is eerder beperkt. Het kleinhandelslint heeft een regionale uitstraling.

Sterke punten zijn een goede bereikbaarheid en ruime parkeergelegenheid, grote winkels met een ruim assortiment, veel discountaanbod (gunstig prijsniveau) en weinig leegstand.

Als zwakke punten gelden de niet-centrale ligging ten opzichte van het woongebied, het discountaanbod (minder service), geringe coherentie (beperkte synergie met andere functies) en het ontbreken van sfeer en gezelligheid.

- **Grootschalige handelsfuncties**

Op het knooppunt van de N43 en de N382 zijn twee grootschalige handelsfuncties gelegen: Carrefour en Eurostock. Beide functies zijn gericht op een goede bereikbaarheid en maken deel uit van het kleinhandelslint langs de N43. In Beveren-Leie situeert zich een doe-het-zelf-zaak Seynhave welke qua schaal omvangrijker is dan die in de omgeving.

- **Kleinhandelsconcentraties langs R35**

Langs de R35 situeren zich een bestaande en geplande kleinhandelsconcentratie. De kleinhandelsconcentratie rond het warenhuis Intermarké kan nog in beperkte mate afgewerkt worden. Tussen de Stormstraat en het station is een tweede kleinhandelsconcentratie langs de R35 gepland.

- **Diffuus kleinhandelslint**

De N43 ten westen van de N382 is drager van kleinhandelsfuncties, maar de dichtheid is lager dan aan de oostzijde van de N382. Kleinhandelsfuncties komen er gemengd voor met andere functies zoals wonen en bedrijvigheid. Kleinhandelsfuncties zijn ook hier gericht op een goede bereikbaarheid. Er is een variatie in schaal en bereik van handelsactiviteiten: handelsfuncties op het niveau van de

dorpen Beveren-Leie en Desselgem komen er gemengd voor met handelsfuncties met een regionaal bereik. In Beveren-Leie situeert zich een grootschaliger handelsfunctie. De dichtheid in Beveren-Leie en Desselgem is geringer dan in het stedelijk gebied.

- **Hoofdstraten**

De Aloïse Buyckstraat-Posterijstraat en Liebaardstraat functioneren als handelsas op het niveau van respectievelijk Sint-Eloois-Vijve en Desselgem. Beide straten zijn drager van een concentratie aan handelsfuncties die een betekenis hebben voor het dorp Desselgem en het stadsdeel Sint-Eloois-Vijve. De handelsfuncties maken gebruik van een gunstige ligging langs een bovenlokale weg (verbinding over de Leie naar Ooigem en Sint-Baafs-Vijve). Kenmerkend is het gemengd karakter van de hoofdstraten (verwevenheid met wonen, horeca, voorzieningen, bedrijvigheid).

■ Ruimtelijke samenhang en bereik

Uit de sectorstudie Grootschalige kleinhandel in Waregem (Goudappel Coffeng, 2002) blijkt een beperkte samenhang tussen het stedelijk kernwinkelgebied en de kleinhandelsconcentratie langs de N43. 55% van de bezoekers geeft aan dat een bezoek aan het centrum wel eens wordt gecombineerd met een bezoek aan de baanwinkels.

3.2.3. KENMERKENDE ELEMENTEN EN TRENDS

- **Beroepsbevolking**

Volgens de Volkstelling van maart 1991 bedroeg de totale beroepsbevolking in Waregem 15.821 personen. Ten opzichte van 1981 is de totale beroepsbevolking in Waregem toegenomen met 15,7%. Deze toename ligt boven het provinciaal (8,7%) en het arrondissementeel (7,7%) gemiddelde. Binnen de beroepsbevolking waren er 682 mensen werkzoekend. De werkende beroepsbevolking binnen de gemeente bedroeg dus 15.139 personen.

Nog volgens de Volkstelling werkte in 1991 werkte ongeveer 57% (8.612 personen) van de totale werkende beroepsbevolking in Waregem zelf. Zeventien procent werkte elders in het arrondissement Kortrijk (2.623 personen). Van de totale werkende beroepsbevolking van Waregem werkte in 1991 82,4% (12.481 personen) in de provincie West-Vlaanderen.

Voor 2001 werd de beroepsbevolking in Waregem door het Steunpunt werkgelegenheid, Arbeid en Vorming geraamd op 16.817 personen. Dit zou een toename van ongeveer 1.000 personen (6,3%) betekenen ten opzichte van 1991. De activiteitsgraad (beroepsbevolking ten overstaan van de bevolking tussen 18 en 64 jaar) wordt geraamd op 74,2%. Deze ligt iets hoger dan voor het arrondissement en de provincie.

- **Mobiliteit**

De tewerkstelling in de nabije omgeving heeft een positief effect op het woon/werkverkeer. Van de werkende beroepsbevolking van Waregem werkten in 1991 1.799 personen thuis. Van de overige 13.340 personen die zich verplaatsten, ging ongeveer een vierde of 3.297 personen met zacht vervoer (brommer, fiets, te voet) naar het werk. Dit percentage ligt iets hoger dan voor het arrondissement of de provincie. Naar andere gemeenten in de streek gebeurt de

verplaatsing vooral per wagen (8.138 personen). 541 pendelaars maakten gebruik van de trein.

- **Werklozen**

In 2002 waren er 1.074 werklozen in de gemeente Waregem (som van de niet-werkende werkzoekenden + de oudere werklozen). Dit is 4,7% van de potentiële beroepsbevolking. In de provincie (6,5%) en het arrondissement (6,3%) is dit hoger. Het aantal werklozen in Waregem is ten opzichte van 1992 toegenomen met ongeveer 25%. Dit is hoger dan voor West-Vlaanderen (11,4%) en voor het arrondissement (13,5%).

- **Tewerkstelling**

In 1991 werkten er in Waregem 15.650 personen in een RSZ-statuuat, waarvan er 8.612 in Waregem zelf woonden. Ongeveer de helft van de tewerkgestelden van buiten Waregem woonde in het arrondissement Kortrijk. In 1992 telde Waregem volgens de gegevens van de RSZ 1.135 bedrijven met werknemers. Ze vertegenwoordigen een tewerkstelling van 14.764 personen. Daarnaast waren in de gemeente 2.801 zelfstandigen en helpers actief.

In 2001 waren er reeds 1.236 bedrijven met werknemers. Dit is een toename met 8,9% in vergelijking met 1992. Het aantal arbeidsplaatsen steeg bovendien nog sterker. Tussen 1992 en 2001 nam het aantal bezoldigde werknemers toe met 1.891 personen of 12,8%. De totale bezoldigde tewerkstelling bedroeg 16.655 personen. Het aantal zelfstandigen nam toe met 6,9% tot 2.995.

De handel en dienstensector staat in 1991 in voor 47,3% van de bezoldigde werkgelegenheid in Waregem. Het aandeel van de industrie bedraagt 45,3% en van de bouw 6,4%. Het belang van de primaire sector is miniem en bedraagt amper 1%.

Onderstaande tabel splitst de Waregemse RSZ-tewerkstelling van 2001 op naar hoofdsector. Uit de tabel blijkt dat de industrie met ruim 45 procent de belangrijkste sector blijkt, gevolgd door de tertiaire sector met 28%.

RSZ-tewerkstelling in Waregem naar hoofdsector 2001

Sector	Tewerkstelling	Aandeel
Primaire sector	161	1,0%
Bouw	1.073	6,4%
Industrie	7.541	45,3%
Tertiaire sector	4.702	28,2%
Quartaire sector	3.178	19,1%
Totaal	16.655	100,0%

Indien wordt ingezoomd op de sub-sectoren kunnen volgende observaties worden gemaakt:

- De belangrijkste sub-sector binnen de industrie is de textielsector met 3.839 tewerkgestelden op 30 juni 2001, wat neerkomt op bijna 1 op 4 RSZ-tewerkgestelde. Daarnaast is de metaalsector goed voor 967 arbeidsplaatsen.
- De sector van de handel en diensten heeft de laatste jaren (1992-2001) aan belang gewonnen. Deze trend manifesteert zich niet enkel in Waregem maar in geheel Vlaanderen. In 1992 was ongeveer 41% van de tewerkgestelden werkzaam in de handel en diensten tegenover 47% nu.

De belangrijkste sub-sector in de handel en diensten is de sector van de onroerende goederen, verhuur en diensten aan bedrijven (nacebel-codes 70 tot en met 74), de zogenaamde zakelijke dienstverlening. Deze sub-sector stelt 1.873 personen tewerk (11,2% van de totale bezoldigde tewerkstelling). Andere belangrijke sub-sectoren zijn onderwijs (1.381 tewerkgestelden) en

gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening (bijna 1.000 tewerkgestelden).

De kenmerken van de verdeling van de tewerkstelling over de sub-sectoren is eveneens terug te vinden in de grootte van de bedrijven. De sub-sectoren met de hoogste tewerkstelling vertegenwoordigen eveneens de grootste bedrijven. De grootste bedrijven in de industriële sector zijn Bekaert Textiles, Concordia, Dejaeghere Spinning Mills, Stas en Mc Three. Tussen 1992 en 2001 is de tewerkstelling zowel in de grote als in de kleinere bedrijven gestegen. De lokale economie is dus niet alleen afhankelijk van de ontwikkeling van enkele grotere bedrijven. De sterke economische dynamiek in de gemeente wordt ook weerspiegeld in de evolutie van de bebouwde oppervlakte ingenomen door bedrijven. Deze is in de periode 1980 - 2000 toegenomen met 159 ha. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse toename van ongeveer 8 ha.

Onderstaande tabel splitst het aantal zelfstandigen en helpers in 2001 op naar hoofdsector. Uit de tabel blijkt het grote belang van de tertiaire sector (63%) in mindere mate gevolgd door de industrie (13%).

Aantal zelfstandigen en helpers

Sector	Totaal	Aandeel
Primaire sector	233	7,8%
Bouw	308	10,3%
Industrie	373	12,5%
Tertiaire sector	1.881	62,8%
Quartaire sector	197	6,6%
Onbekend	3	0,1%
Totaal	2.995	100,0%

- **Positionering Waregem**

Ruim 20% van de tewerkstelling in het arrondissement Kortrijk in de industrie en bouw is in Waregem gelokaliseerd (gegevens 2001). Daarmee is Waregem bijna even belangrijk als Kortrijk (21%).

In onderstaande tabel wordt Waregem inzake tewerkstelling gepositioneerd ten opzichte van Kortrijk, Deinze, Tielt, Roeselare en Oudenaarde. Uit de tabel blijkt dat de tewerkstelling in de industrie en bouw samen in Waregem zijn even groot als die van Roeselare en Kortrijk en zelfs groter dan die van Oudenaarde.

Tewerkstelling hoofdsectoren Waregem en referentiegemeenten

Sector	Waregem	Kortrijk	Roeselare	Tielt	Deinze	Oudenaarde
Primaire sector	161	116	261	87	89	39
Bouw	1.073	2.444	1.076	376	553	530
Industrie	7.541	6.605	7.984	3.201	2.330	6.280
Tertiaire sector	4.702	13.970	8.707	2.214	3.248	3.340
Quartaire sector	3.178	15.403	8.722	2.415	3.510	4.010
Andere	-	45	11	-	-	12
Totaal	16.655	38.583	26.761	8.293	9.730	14.211

Binnen het arrondissement zijn de Waregemse bedrijven ook de tweede belangrijkste werkgever inzake handel en diensten (12,7% tegenover 10,7% voor Menen en 47,3% voor Kortrijk). Waregem heeft duidelijk een centrumfunctie inzake tewerkstelling, in het bijzonder de industrie en bouw en -zij het minder- in de handel en diensten.

Nevenstaande tabel bevat een subset van de Herfindahl voor 1999 voor de 589 Belgische gemeenten. De Herfindahl geeft de mate weer waarin de tewerkstelling binnen een gemeente geconcentreerd is in een beperkt aantal sectoren dan wel gedeconcentreerd. Hoe hoger de Herfindahl, hoe groter de concentratie. Op 589 Belgische gemeenten neemt Waregem de 462e plaats in, wat wijst op een relatief grote deconcentratie van de tewerkstelling. Dit betekent dat naast de belangrijke industriële sectoren, niettemin veel uiteenlopende economische sectoren actief zijn in Waregem.

Herfindahl 1999 Belgische gemeenten (Basis: RSZ 1999, eigen berekeningen)

Volgorde	Gemeente	Herfindahl 1999
1	Bevekom	55,7
2	Lobbès	50,3
3	Leopoldsburg	47,2
14	Wielsbeke	28,0
19	Wortegem-Petegem	24,2
30	Zwevegem	22,2
73	Anzegem	16,4
142	Deerlijk	13,6
234	Spiere-Helkijn	11,6
240	Lendeledede	11,5
344	Kuurne	9,9
393	Avelgem	9,2
462	Waregem	8,4
499	Menen	7,8
505	Kortrijk	7,7
576	Roeselare	6,4
577	Harelbeke	6,3
586	Wevelgem	5,9
587	Erpe-Mere	5,9
588	Antwerpen	5,5
589	Mechelen	5,5

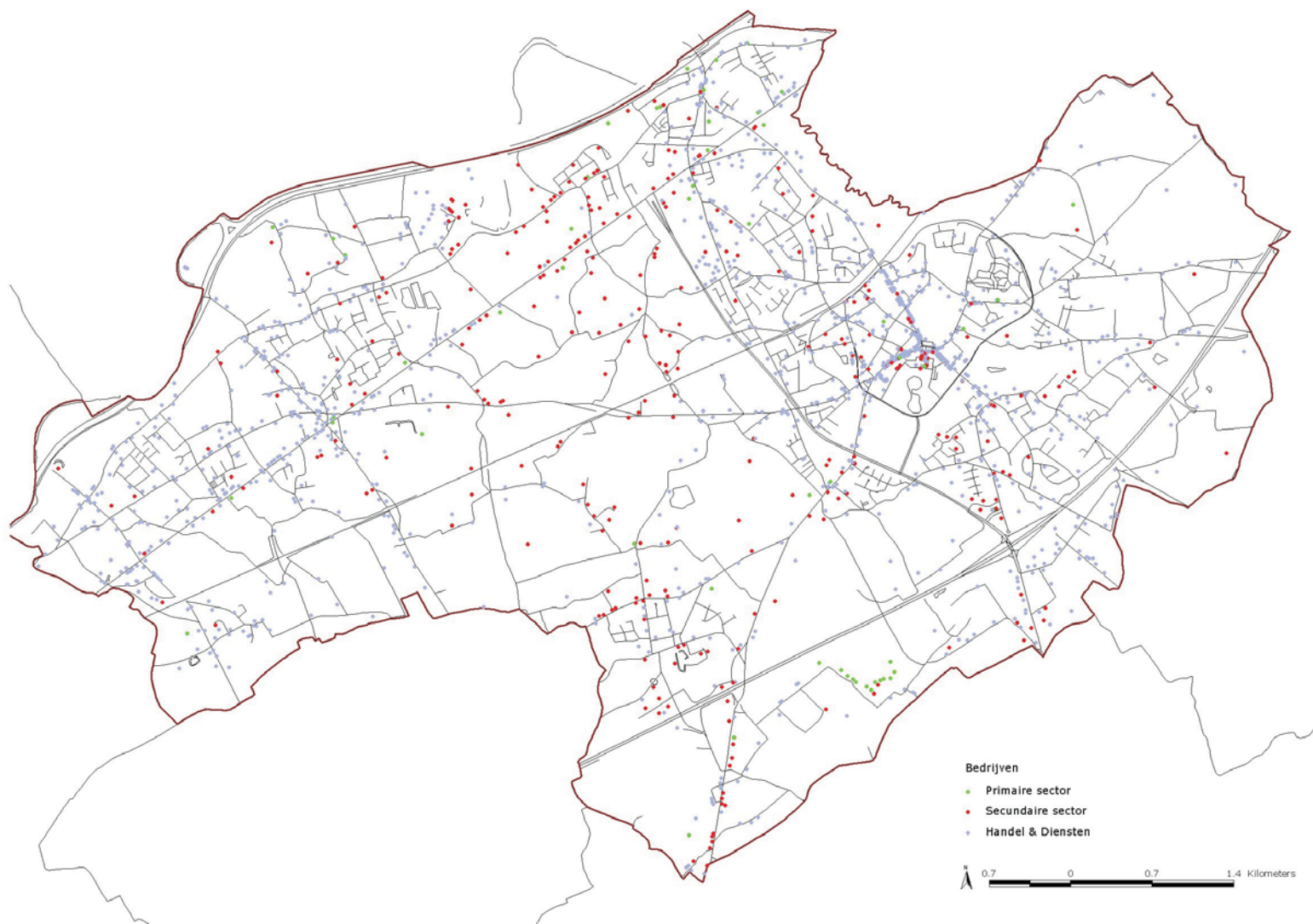
• **Bedrijven**

Onderstaande tabel geeft voor 2002 het aantal bedrijven weer opgesplitst naar sector. In Waregem waren in 2002 3.106 bedrijven actief. Ruim een kwart was actief in de secundaire sector met de bouwnijverheid en industrie ongeveer even groot. In dus industrie is de groot- en kleinhandel de belangrijkste sector (31%), gevolgd door de diensten aan bedrijven (17%).

Aantal bedrijven in Waregem 2002

Hoofdsector	Sector	Aantal	Aandeel
Primair	Landbouw, jacht en bosbouw	228	7,3%
Secundair	Bouwnijverheid	388	12,5%
	Industrie	398	12,8%
	Totaal	786	25,3%

Situering bedrijven



Hoofdsector	Sector	Aantal	Aandeel
Primair	Landbouw, jacht en bosbouw	228	7,3%
Secundair	Bouwnijverheid	388	12,5%
	Industrie	398	12,8%
	Totaal	786	25,3%
Handel en diensten	Financiële instellingen	20	0,6%
	Gemeenschapsvoorzieningen, sociaal-culturele en persoonlijke diensten	245	7,9%
	Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	22	0,7%
	Groot- en kleinhandel, reparatie van auto's en huishoudelijke artikelen	976	31,4%
	Hotels en restaurants	186	6,0%
	Onderwijs	11	0,4%
	Onroerende goederen, verhuur en diensten aan bedrijven	536	17,3%
	Openbaar bestuur	2	0,1%
	Vervoer, opslag en communicatie	94	3,0%
	Totaal	2.092	67,4%
TOTAAL		3.106	100,0%

Volgende tabel geeft een overzicht van de evolutie van het aantal bedrijven naar sector in de periode 1998-2002 (5 jaar). Uit de grafiek blijkt dat de bedrijfsgerichte dienstverlening de belangrijkste groeisector is in Waregem. In vijf jaar tijd groeide het netto-aantal bedrijven aan 103. Dit geeft aan dat Waregem niet alleen een industriële functie heeft maar in toenemende mate ook een rol speelt in de dienstverlening aan deze bedrijven.

Evolutie bedrijven in Waregem naar sector 1998-2002

Hoofdsector	Sector	Aantal	Groei
Primair	Landbouw, jacht en bosbouw	0	0,0%
Secundair	Bouwnijverheid	33	9,3%
	Industrie	-12	-2,9%
	Totaal	21	2,7%
Handel en diensten	Financiële instellingen	4	25,0%
	Gemeenschapsvoorzieningen, sociaal-culturele en persoonlijke diensten	16	7,0%
	Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	8	57,1%
	Groot- en kleinhandel, reparatie van auto's en huishoudelijke artikelen	-95	-8,9%
	Hotels en restaurants	-10	-5,1%
	Onderwijs	3	37,5%
	Onroerende goederen, verhuur en diensten aan bedrijven	103	23,8%
	Openbaar bestuur	2	nvt
	Vervoer, opslag en communicatie	15	19,0%
	Totaal	46	2,2%
TOTAAL		67	2,2%

■ Trends

- 1. Waregem wordt blijvend gekenmerkt door een groeiende dynamische bevolking met een in vergelijking met het arrondissement Kortrijk en de provincie uitgesproken jonge bevolking (en jonge gezinnen). Door zijn regiofunctie inzake onderwijs en door zijn blijvende aantrekkingskracht op jonge gezinnen, koos Waregem uitdrukkelijk voor het vrijwaren van de tewerkstelling binnen haar grondgebied. Dit houdt een keuze in voor het ruimtelijk weloverwogen laten groeien van bestaande bedrijven en het aanbieden van ruimte en infrastructuur aan startende bedrijven uit eigen streek.
- 2. De bestaande bedrijven en ontwikkelingen gedurende het laatste decennium zijn gebeurd als gevolg van de endogene groei, zijnde uitbreiding van historische bedrijvigheid en/of herlocalisatie binnen de regio Waregem.
- 3. Ondanks een sterke aanwezigheid van de textielsector, is de Waregemse economie sterk gedeconcentreerd (462e plaats op 589 in 1999). Inzake nieuwe bedrijven is er de laatste 5 jaar een uitgesproken toename van bedrijven actief in de sectoren van diensten aan bedrijven, verhuur en onroerende goederen maar ook in de sectoren van vervoer, opslag en communicatie. Bedrijven in deze sectoren kennen ook sterke groei in werkgelegenheid. Het kan worden verwacht dat dit zich ook zal vertalen in een uitgesproken vraag naar specifieke hoogwaardige ruimte en infrastructuur.
- 4. Het is te verwachten dat de economische structuur van Waregem in de planperiode gekenmerkt zal blijven door een groeiend belang van bedrijven die dienstverlening aanbieden aan bedrijven, inclusief transport. Bovendien wordt verwacht dat grote bedrijven in de streek voor hun dienstverlenende en commerciële activiteiten uitkijken naar geschikte locaties. Kritisch daarbij zijn voldoende bedrijventerreinen mét een goede ontsluiting naar de autosnelweg of het hoofdwegennet.
- 5. De ontsluiting via de E17 is een van de sterktes van Waregem. Dit wordt nog aangevuld door de rol van de N382 die als ringweg van de stedelijke kern functioneert en het verkeer en transport naar het aansluitingscomplex met de E17 voert. De N382 is de drager van heel wat economisch verkeer als ruggengraat van de geïndustrialiseerde as langs het kanaal Roeselare-Leie.
- 6. Een additionele uitdaging is het beheren van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijvenlocaties en terreinen in de binnenstad.
- 7. De aanwezigheid van de Leie en de infrastructuur in Wielsbeke zal watergebonden activiteit blijven genereren. Deze activiteit dient te worden gefaciliteerd, ondermeer door de aansluiting op de N382 te garanderen zonder de leefbaarheid van de kernen van de deelgemeenten te belasten.

3.2.4. AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

■ Terreinen bestemd als bedrijventerrein

Waregem telt circa 642 ha die volgens het gewestplan gelegen zijn in een zone voor milieubelastende industrie.

De bestaande zones kunnen opgedeeld worden in 3 types:

- Regionale bedrijventerreinen gerealiseerd door de overheid;
- Regionale bedrijventerreinen die historisch ontstaan zijn als een groepering van bedrijven;
- Zones die ingetekend zijn in functie van één bedrijf.

De regionale bedrijventerreinen die door de overheid gerealiseerd werden zijn volledig gerealiseerd, uitverkocht en bebouwd. De andere nog beschikbare oppervlakten kunnen als volgt onderverdeeld worden:

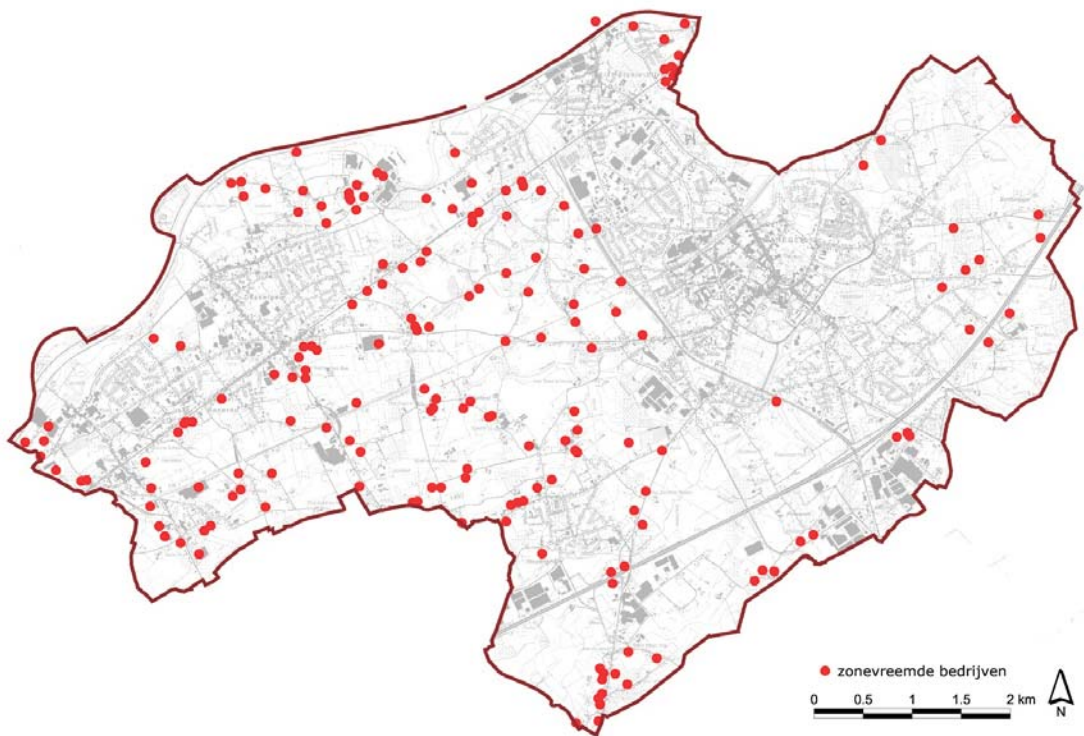
- Beschikbare gronden in private eigendom
- Reservegrond voor uitbreiding van de bestaande bedrijven.

Het aanbod beschikbare grond in private eigendom bedraagt 13,5 ha. Een perceel van 1,8 ha gelegen te Beveren-Leie langs de Wagenaarsstraat paalt aan een woonwijk en wordt best gerealiseerd als een zone voor kleine en ambachtelijke bedrijven die niet storend zijn voor de woonomgeving en weinig verkeer genereren (dit wordt niet bij het aanbod gerekend).

De grondreserves, groter dan 2500 m², die eigendom zijn van de aanpalende bedrijven of die door hun ligging enkel door de aanpalende bedrijven kunnen gebruikt worden zijn opgenomen in onderstaande tabel. In het totaal hebben ze een oppervlakte van ongeveer 45,5 ha.

Nr.	Bedrijf	Oppervlakte (in ha)
1	Desmet Meubelfabriek nv	2,05
2	Pieters Textiel nv	3,05
3	Bouw Paul Huyzentruyt nv	0,86
4	Eurp-Tapis nv	0,40
5	Trassald nv & Tubeco nv	0,62
6	Hafibo nv	0,90
7	Unilin Systems nv	5,37
8	Vandenbuverie	0,73
9	Hartex nv	2,60
10	Vrobeton nv	2,09
11	Primeur nv & Astromet	1,44
12	DK rental	4,14
13	Van-O-Bel nv	2,45
14	Van Thuyne-Ide	2,45
15	International Coating nv	1
16	Concordia nv	6,4
17	Descamps Jules & Zn	0,98
18	Textiel Maes nv	0,68
19	Renson nv	2,79
20	Dejaegere Spinning Mills nv	0,32
21	Bekaert Depla nv	1,76
22	Bekaert Textiles nv	0,61
23	Damman Hubert	0,45
24	International Coating	0,33
25	Imaco nv	1,05
	Totaal	45,52

Situering zonevreemde bedrijven



■ Zonevreemde bedrijven

Waregem telt circa 180 industriële en ambachtelijke bedrijven die zonevreemd zijn of die bij uitbreiding gedeeltelijk zonevreemd worden. Voor 4 bedrijven werden de uitbreidingsmogelijkheden vastgelegd via een bedrijfs-bpa. 38 bedrijven werden behandeld in een eerste fase van sectoraal bpa. Twaalf bedrijven worden verder behandeld in een tweede fase van sectoraal bpa. Ze zijn opgenomen in vier deelplannen, waarvan 8 herzieningen en 3 nieuwe.

- Sectoraal bpa: totale oppervlakte 47,75 ha, waarvan 26,3 ha bestemmingswijzigingen voor uitbreiding na 1994;
- Leemput: 9,33 ha - bestemmingswijziging: 1,64 ha;
- Mirakelstraat: 2,84 ha - bestemmingswijziging: 1,87 ha;
- Wedagestraat: 4,93 ha - bestemmingswijziging: 2,19 ha;
- Gentseweg: 1,45 ha - bestemmingswijziging: 0,85 ha;
- Omloopstraat: 8,12 ha - bestemmingswijziging: 4,32 ha;

De oppervlakte bestemmingswijzigingen bedraagt 37,17 ha.

■ Reconversie van verlaten bedrijfspanden

In de bebouwde omgeving bevinden zich een aantal bedrijventerreinen die herbestemd worden.

De tabel toont ons dat 30,26 ha omgezet worden van industriegebied naar een andere bestemming. 10,41 ha worden omgezet van zone voor milieubelastende industrieën naar ambachtelijke zone.

Zone	Nieuwe bestemming	Oppervlakte (in ha)
Grottelaan (zone 6a) - deel langs Grottelaan	wonen	1,4
Grottelaan (zone 6a) - deel achter kerk	wonen	3,4
Vijfseweg-Gentseweg	wonen, handel en diensten	1,3
Weverstraat	wonen	1,2
Westerlaan-Molenstraat	wonen en handel	2,2
Fabriekstraat	ambachtelijke zone	4,8
Transvaalstraat	ambachtelijke zone	3,83
Transvaalstraat		1,1
Beveren-Leie	ambachtelijke zone	1,78
Westerlaan	wonen	0,73
Posterij	wonen en handel	1,09
Sint-Eloois-Vijve centrum	wonen en handel	1,75
Sint-Eloois-Vijve Schoendalestr.	wonen en handel	2,34
Sint-Eloois-Vijve Roterijstraat	wonen	1,5
Goelevenweg	wonen	1,84
Totaal		30,26

■ Overzicht van het aanbod

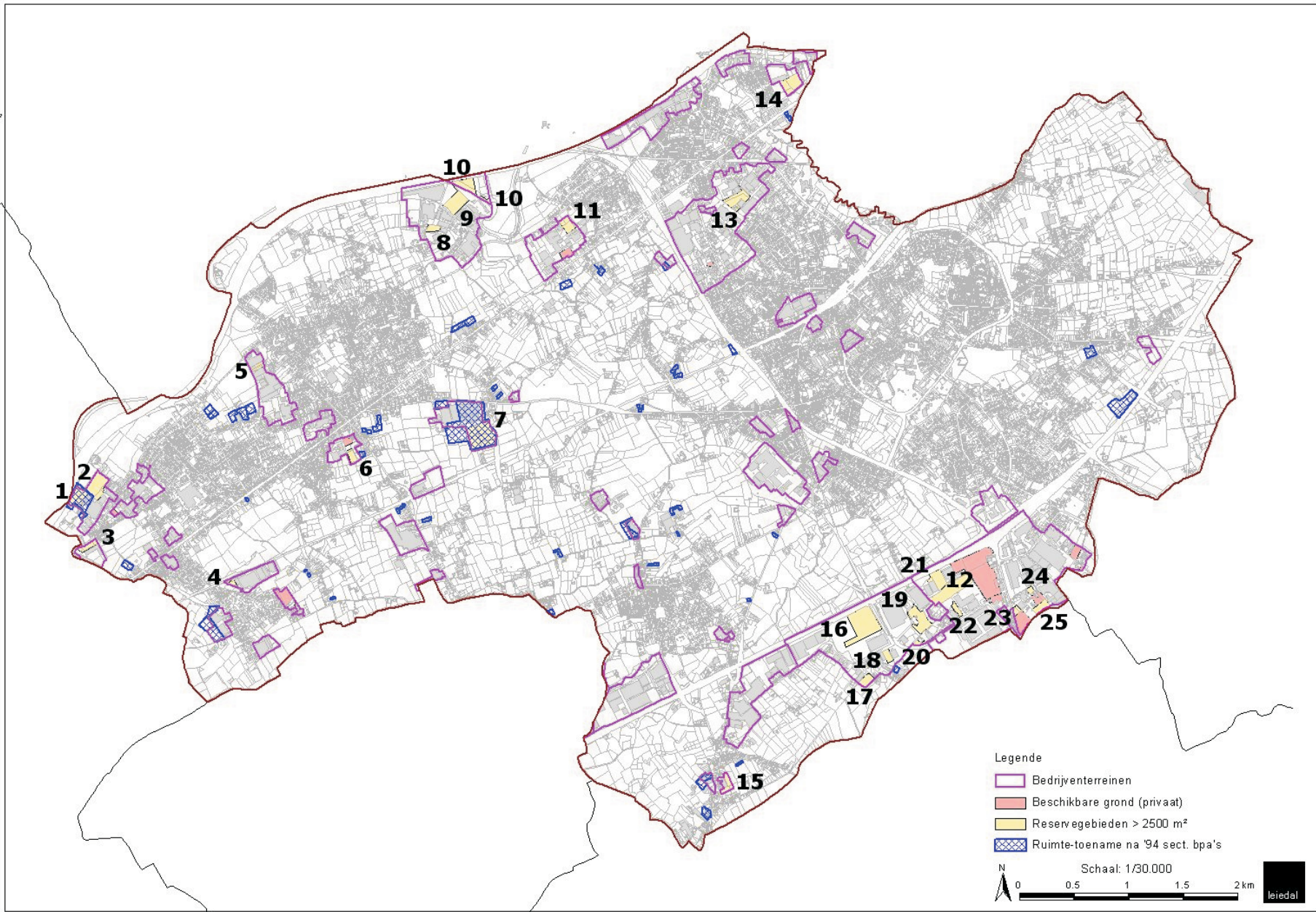
De tabel toont dat er een theoretisch aanbod is van 14,3 ha.

	Oppervlakte (in ha)
Regionale bedrijventerreinen - openbaar	-
Regionale bedrijventerreinen - privaat	13,5
Lokale bedrijventerreinen na reconversie	10,4
Totaal	23,9

Naast het aanbod zoals weergegeven in de tabel is er 45,5 ha reservegrond voor uitbreiding van de bestaande bedrijven. 19,8 ha wordt afgenomen van de ruimtebalans door reconversie naar een andere bestemming dan bedrijvigheid.

De kaart op de volgende pagina geeft een overzicht van alle beschikbare percelen volgens bovenstaande klassificatie.

Het aanbod aan terreinen voor lokale bedrijvigheid is in belangrijke mate een specifiek aanbod. Het aanbod op het bedrijventerrein Fabriekstraat kan enkel ingezet worden voor lokale bedrijven die geen verkeersgenererend karakter hebben en voor lokale bedrijven die geen nood hebben aan een omvangrijke buitenruimte (bijvoorbeeld voor de stapeling van materialen, machines...).



Noot:

Inmiddels zijn de terreinen van Bekaert (gebied 12), geïnventariseerd als 'aanbod' in ontwikkeling (5,3 ha) of verkocht (3,3 ha).

Gronden van Concordia (gebied 16), geïnventariseerd als 'interne reserve', zijn inmiddels verkocht: 11,4 ha (inclusief de gronden die in 2005 door McTree werden aangekocht). Deze gronden werden verkocht aan McTree – TVH – Callens uit Harelbeke. De bedrijfsgebouwen van Concordia werden eveneens verkocht aan TVH.

3.3. VERKEER & VERVOER

3.3.1. BESTAANDE VERKEERSSTRUCTUUR

Volgende elementen zijn structurerend voor de bestaande verkeersstructuur.

- **E17**

De stad wordt doorsneden door verschillende parallelle lijninfrastructuren in oost-westrichting. De E17 is als snelweg hiervan de belangrijkste. De E17 heeft een groot structurerend vermogen. De snelweg is tussen Gent en Kortrijk drager van bedrijventerreinen en ontsluit de kleinstedelijke gebieden Waregem en Deinze. Rond de aansluitingscomplexen van de E17 hebben zich bedrijventerreinen ontwikkeld. Hierdoor ontstond een 'lint' van bedrijvigheid langs de snelweg. De E17 functioneert als drager van een verstedelijkte 'corridor' van Kortrijk over Waregem, Deinze tot Gent. Dit wordt versterkt door andere parallelle lijninfrastructuren zoals de Leie, de spoorlijn en de N43. De snelweg E17 heeft voor bovenregionale verplaatsingen de functie overgenomen van de parallelle N43. De N43 heeft nog steeds een betekenis op bovenlokaal en regionaal niveau.

Op het grondgebied van Waregem situeert zich één aansluitingscomplex, op de kruising met de N382. Deze aansluiting ontsluit de stadskern van Waregem/Sint-Eloois-Vijve en het bedrijventerrein Flanders Field/Brabantstraat. Het bedrijventerrein Deerlijk-Waregem wordt ontsloten via de oprit op het grondgebied van Deerlijk (kruising N36-E17).

Ter hoogte van de stadskern ligt de E17 gedeeltelijk in ingraving en is door schermgroen gebufferd ten opzichte van de woonomgeving. Op bedrijventerreinen wordt gebruik gemaakt van de E17 als zichtlocatie. Dit is vooral het geval voor het bedrijventerrein Brabantstraat.

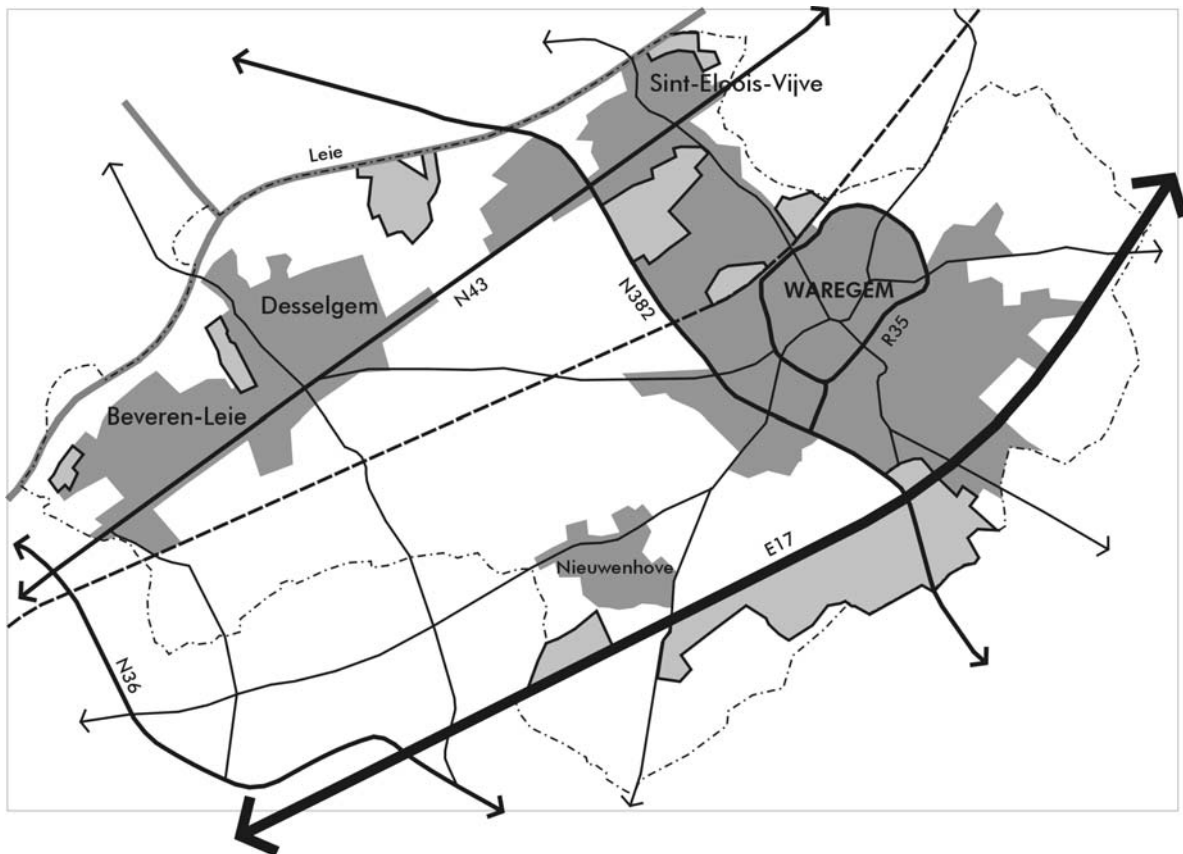
- **N382**

De N382 staat haaks op de oost-westgerichte parallelle lijninfrastructuren. De weg vervult een rol voor de stedelijke kern als ontsluiting van stedelijke woonomgevingen en bedrijventerreinen naar het hoger wegennet (E17). De N382 functioneert als ringweg voor de stedelijke kern en verzamelt het verkeer naar het aansluitingscomplex met de E17. De weg vormt soms een begrenzing van de stadskern, soms een doorsnijding van het stedelijk weefsel. In het laatste geval is de weg door groenschermen omsloten als buffering naar het wonen toe. Ondanks de belangrijkheid van de weg, zijn er weinig stedelijke ontwikkelingen op geënt (bijvoorbeeld baanwinkels,...). Enkel rond kruising met E17 zijn er een aantal functies die zich richten op de N382 (activiteiten die gebruik maken van de zichtlocatie).




Daarnaast heeft de N382 ook een regionale rol. De weg verbindt Waregem met andere stedelijke gebieden: Roeselare en Ronse. De weg heeft dus zowel een verzamelende als verbindende functie op regionaal niveau. De N382 is drager van heel wat economisch verkeer als ruggengraat van de geïndustrialiseerde as langs het kanaal Roeselare-Leie.

De weg heeft een 2x1-profiel, behalve tussen de N43 en de E17 (2x2-weg). Voor de 2x2-weg zijn kruispunten meestal geregeld met lichten en is er een gesloten middenberm.

Er wordt een streefbeeld gemaakt voor de ontwikkeling van de N382.



**Bestaande
verkeersstructuur**

-  snelweg
-  regionale weg
-  bovenlokale weg

- **N43**

De N43 verbindt als steenweg de kernen Beveren-Leie, Desselgem en Sint-Eloois-Vijve/Waregem. De weg vormt de ruggengraat van een verstedelijkte band tussen Waregem en Harelbeke. De N43 heeft een bovenlokale functie. De bovenregionale functie is grotendeels overgenomen door de E17.

De N43 is nagenoeg over de hele lengte bebouwd. Enige uitzondering hierop vormt de open-ruimtecorridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve.

- **R35**

De R35 is sinds een paar jaar volledig gesloten waardoor deze optimaal de rol van ring kan vervullen. De Verbindingsweg N382b fungeert als voornaamste toegang tot de R35 vanaf het hoger wegennet (N382-E17). De R35 fungeert als verdeelweg voor verschillende stedelijke woonomgevingen en geeft toegang tot belangrijke stedelijke functies en handelsassen. Het profiel van de ring is een 2x1-weg over de volledige lengte. Het profiel varieert sterk, van een breed profiel met parkeerstroken en afgescheiden parkeerstroken in de Zuiderlaan tot een profiel met gemengd verkeer in de Westerlaan.

- **Bovenlokale wegen**

Het netwerk wordt aangevuld met bovenlokale wegen die een verbindende functie hebben tussen kernen in Waregem en kernen in de omliggende gemeenten. Het betreft:

- Zultseweg, verbinding tussen Waregem en Zulte;
- Kruishoutemseweg, verbinding tussen Waregem en Kruishoutem;
- Nokerseweg, verbinding tussen Waregem en Nokere;
- Wortegemseweg, verbinding tussen Waregem en Wortegem;
- Vichtseweg, verbinding tussen Waregem en Vichte;

- Deerlijkseweg, verbinding tussen Waregem, Nieuwenhove en Deerlijk;
- Desselgemseweg-Waregemstraat, verbinding tussen Waregem en Desselgem;
- Sprietestraat, verbinding tussen Desselgem en Vichte;
- Spijkerlaan, verbinding tussen Beveren-Leie en Deerlijk;
- Ooigemstraat, verbinding tussen Desselgem en Ooigem;
- Aloïse Biebuyckstraat, verbinding tussen Sint-Eloois-Vijve en Sint-Baafs-Vijve.

Deze wegen hebben een 2x1-profiel en zijn uitgerust met aanliggende of vrijliggende fietspaden buiten de bebouwde kom.

3.3.2. VERKEERSGENERERENDE FUNCTIES

Tot de belangrijkste verkeersgenererende functies in de stad behoren de (stedelijke) functies in de stadskern en de bedrijvenfuncties.

■ (Stedelijke) voorzieningen

Voorzieningen met een belangrijke attractie zijn het Pand, scholen, het ziekenhuis, culturele voorzieningen en sportinfrastructuur in de stadskern. Deze voorzieningen zijn over het algemeen goed bereikbaar via de regionale wegeninfrastructuur. Ook het stadscentrum als handelscentrum en de kleinhandelsconcentraties langs de N43 vormen verkeersgenererende functies.

In de stadskern situeren zich enkele clusters van voorzieningen.

● Cluster van stedelijke functies

Het pand en omgeving is drager van een concentratie aan voorzieningen (cluster van stedelijke functies): stadhuis, OCMW, politie, winkelvoorzieningen, cultureel centrum, bibliotheek, post, ministerie van financiën, verzorgingscampus, zwembad, sportstadion, sporthal. Deze cluster is bereikbaar vanaf de ring en via centrumstraten binnen de ring. De Meersstraat en de Schakelstraat zorgen voor een goede autobereikbaarheid van het centrum. De functies beschikken over gemeenschappelijke parkeer-voorzieningen.

● Scholencluster

In de wijk Gaverke situeert zich een cluster van scholen. Deze cluster wordt ontsloten via de R35.

● Hippisch centrum

Het hippisch centrum omvat de hippodroom en het Bloso-ruitercentrum. Het is bereikbaar via de R35 en stedelijke invalswegen.

● Kleinhandel langs N43

Langs de N43 in de stadskern situeert zich een concentratie aan kleinhandelsactiviteiten die een verkeersgenererend karakter hebben. Tussen de N382 en de gemeentegrens met Zulte situeert zich een kleinhandelslint met een sterke concentratie tussen de N357 en de gemeentegrens. Ter hoogte van het knooppunt met de N382 zijn twee grootschalige handelsactiviteiten gelegen.

■ Handelsfuncties

● Kernwinkelgebied

Het geheel van handelsfuncties in de Stationsstraat, Holstraat en Stormestraat vormen het kernwinkelgebied. Dit kernwinkelgebied is goed bereikbaar vanaf de R35.

● Kleinhandelslint

Langs de N43, tussen de N382 en de gemeentegrens met Zulte, situeert zich een concentratie aan kleinhandelsfuncties met een regionaal bereik. De aanwezigheid van dit kleinhandelslint leidt tot conflicten tussen doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer op de N43.

● Grootschalige kleinhandelsfuncties

Op de kruising van de N43 en de N382 komen twee grootschalige kleinhandelsfuncties voor. De functies zijn toegankelijk vanaf de N43.

■ Economische activiteiten

• Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen komen verspreid over de stad voor en zijn over het algemeen goed aangesloten op het regionaal wegennet. Het grootste bedrijventerrein is Flanders Fields-Vijverdam-Brabantstraat dat ontsloten wordt via de N382. De aansluiting met de N382 vormt een knelpunt. Het bedrijventerrein Deerlijk-Waregem heeft een hoofdonsluiting op het grondgebied van Deerlijk. Het bedrijventerrein Snepbeek wordt ontsloten via de N382 en de N43. De bedrijventerreinen Fabriekstraat en Transvaal sluiten onrechtstreeks aan op de R35. De bedrijventerreinen ten noorden van de N43 worden allemaal onrechtstreeks ontsloten naar de N43. Voor de bedrijventerreinen in Beveren-Leie en Desselgem en voor het bedrijventerrein Schoendale vormt deze ontsluiting geen knelpunt, wel voor het bedrijventerrein E. Clausstraat dat wordt ontsloten via de A. Biebuyckstraat-Posterijstraat, de hoofdstraat van Sint-Eloois-Vijve. Het bedrijf Hartex op het bedrijventerrein Schoendale wordt ontsloten via de Vijve-Trakel (jaagpad langs de Leie). Dit vormt een knelpunt aangezien deze weg deel uit maakt van het functioneel fietsroutenetwerk (hoofdroute langs de Leie).

• Grootschalige bedrijven

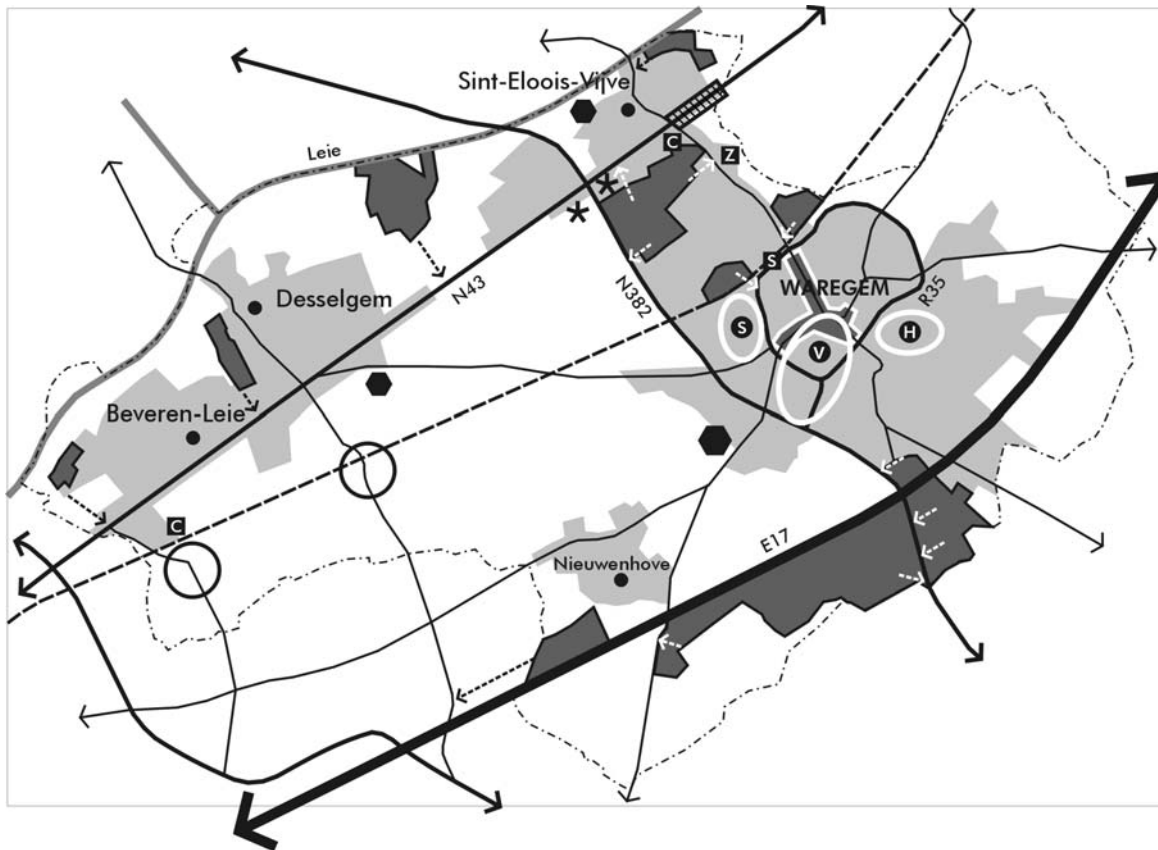
Naast bedrijventerreinen komen in Waregem een paar grootschalige bedrijven voor met een verkeersgenererend karakter. Deze worden over het algemeen ontsloten door bovenlokale wegen. De belangrijkste zijn Bekaert Textiles langs de Deerlijkseweg, Unilin langs de Waregemstraat en Demeco in Sint-Eloois-Vijve. De bedrijven Hartex en Terga worden ontsloten via de Vijve-Trakel (jaagpad langs de Leie). Dit vormt een knelpunt aangezien deze weg deel uit maakt van het functioneel fietsroutenetwerk (hoofdroute langs de Leie).

• Cluster van bedrijvigheid














Rond de voormalige stations van Beveren-Leie en Desselgem komen clusters van bedrijvigheid voor die via de bovenlokale wegen Spijkerlaan en Sprietestraat ontsloten worden naar de N43.

■ Cluster van voorzieningen op dorps/wijkniveau

Een laatste categorie van verkeersgenererende activiteiten zijn de clusters van voorzieningen. In Beveren-Leie, Desselgem, Sint-Eloois-Vijve en Nieuwenhove. Deze omvatten scholen, ontmoetingscentra en andere voorzieningen die functioneren op dorps of wijkniveau.



Verkeersgenererende activiteiten

-  cluster van stedelijke functies
-  scholencluster
-  hippisch centrum
-  kernwinkelgebied
-  kleinhandelslint
-  grootschalige kleinhandelsfunctie
-  ziekenhuis
-  station
-  containerpark
-  bedrijventerrein (met aanduiding ontsluiting)
-  grootschalig bedrijf
-  cluster van bedrijvigheid
-  cluster van voorzieningen op dorps/wijkniveau

3.3.3. OPENBAAR VERVOER

• Spoorverkeer

Waregem wordt doorsneden door de spoorlijn Rijsel-Kortrijk-Gent-Antwerpen.

Op het grondgebied van Waregem komt één station voor, dat van Waregem. De treinhalttes in Desselgem en Beveren-Leie zijn gesloten.

Het station wordt bediend door één trein per uur in elke richting: de IR-trein Kortrijk-Gent-Mechelen. Tijdens de piekuren zijn er bijkomende stops van P-treinen.

De stad is vragende partij om ook de IC-trein Rijsel-Kortrijk-Gent-Antwerpen in het station Waregem te laten halt houden. Hierdoor zou de stad bediend worden door twee treinen per uur in elke richting en zou een snellere verbinding gerealiseerd worden naar Kortrijk of Gent. Bovendien zou de stad rechtstreeks verbonden worden met Antwerpen en Rijsel.

Het station heeft geen betekenis op het vlak van goederenvervoer. Aftakkingen van de lijn Kortrijk-Gent als industriespoor zijn opgebroken.

• Buslijnen

De stad Waregem wordt bediend door 5 buslijnen:

- 75a Kortrijk-Deinze;
- 68a Roeselare-Izegem-Ingelmunster-Anzegem;
- 735 Kortrijk-Deerlijk-Waregem;
- 59 Kruishoutem-Waregem;
- 58 Waregem-Oudenaarde.

De lijnvoering is sterk radiaal uitgebouwd, met stedelijke gebieden als verknopingspunten. Vanuit de stadskern Waregem zijn er busverbindingen naar volgende stedelijke gebieden: Kortrijk, Deinze, Roeselare en Oudenaarde.

Lijnen 75a Kortrijk-Deinze en 58 Oudenaarde-Waregem zijn lijnen met een hoge frequentie (uurlijks of meer tijdens de spitsuren). De overige lijnen, 68a Roeselare-Anzegem, 59 Waregem-Kruishoutem, 735 Kortrijk-Waregem zijn lijnen die enkel tijdens de spitsuren bediend worden en vooral gericht zijn op schoolvervoer.

Alle buslijnen bedienen het station van Waregem dat als 'verknopingspunt' fungeert. Er is tevens aansluiting van de buslijnen op de trein.

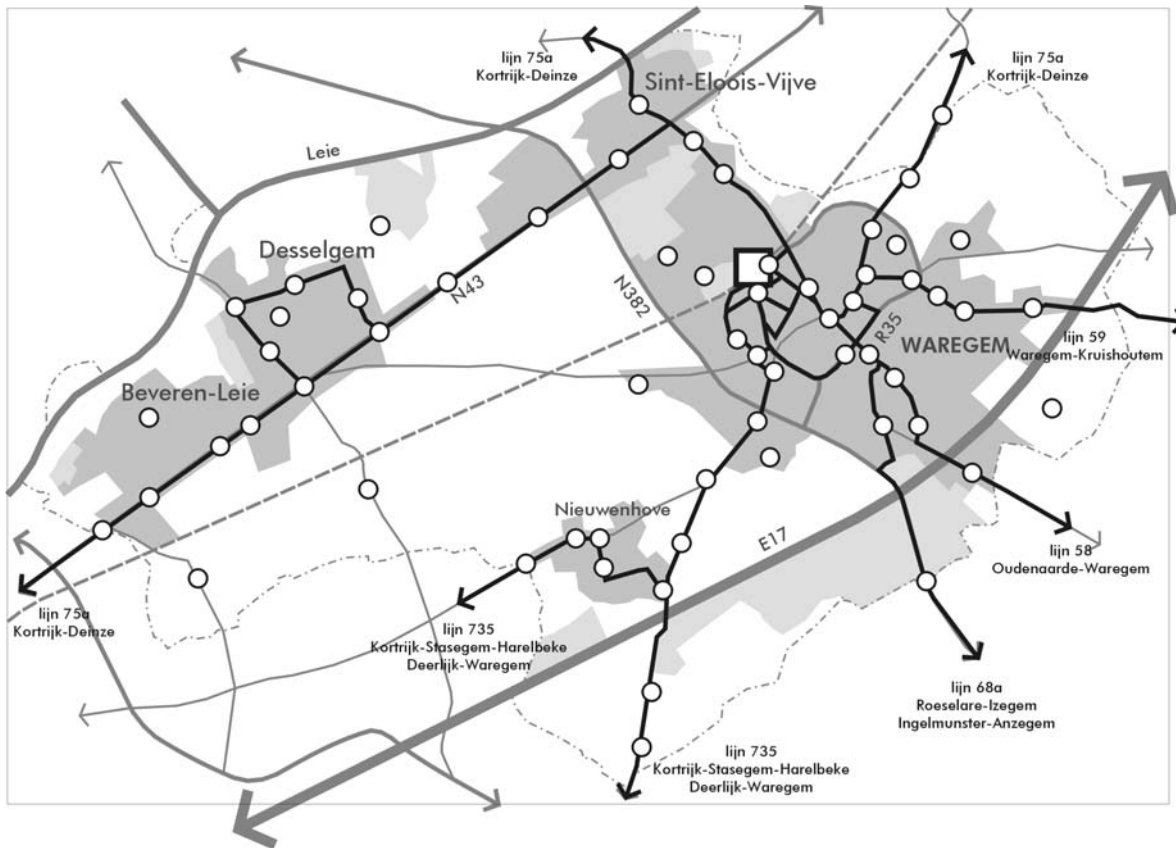
Alle dorpen zijn door buslijnen verbonden met de stadskern Waregem. Beveren-Leie en Desselgem worden verbonden met Waregem door lijn 75a Kortrijk-Deinze (frequente verbinding). Nieuwenhove wordt met Waregem verbonden door lijn 735 Kortrijk-Waregem (enkel tijdens spitsuren/schoolverkeer).

Waregem wordt bediend door de belbuszone Waregem Noord-West (Waregem-Wielsbeke-Oostrozebeke-Dentergem).




Deze formule is ideaal voor het aanbieden van een openbaar vervoersaanbod in dunner bevolkte gebieden. De belbus ontsluit stedelijke voorzieningen via openbaar vervoer voor inwoners van het hele grondgebied. Knooppunt voor beide belbussen is het station van Waregem. Er is aansluiting op andere buslijnen en treinverbindingen.

De belbus voor de regio Wortegem-Oudenaarde bedient het station van Waregem en de Markt.

De belbus voor de regio Anzegem bedient het station van Waregem, de Markt en het ziekenhuis.



Bestaande openbaar vervoersstructuur

-  station
-  buslijn
-  bushalte

3.3.4. FIETSVORZIENINGEN

Langs regionale wegen en bovenlokale verbindingswegen zijn er in het algemeen fietsvoorzieningen aanwezig.

Volgende wegen zijn uitgerust met aanliggende fietspaden (enkelrijrichting):

- N43 Kortrijkseweg (tussen grens met Harelbeke tot de Waregemstraat);
- Schoendalestraat (tussen de Spoorweglaan en Leiegoeddreef);
- Ooigemstraat (tussen Sint-Pieterstraat tot de grens met Wielsbeke);
- N357 Vijfseweg (van N43 tot bebouwde kom Waregem);
- N357 A. Biebuyckstraat - Posterijstraat (tussen N43 en grens met Wielsbeke)
- N437 Kruishoutemseweg (tussen de Gentse Heerweg tot de R35 en ter hoogte van de grens met Kruishoutem).

Volgende wegen zijn uitgerust met aanliggende fietspaden (dubbelrijrichting):

- N43 Gentseweg (tussen de Waregemstraat en de Spoorweglaan);
- Spijkerlaan (tussen de N43 en de grens met Deerlijk);
- Sprietestraat (tussen de N43 en de grens met Deerlijk);
- Waregemstraat-Desselgemseweg (tussen N43 en N382);
- Zultseweg (tussen Keukeldam en de grens met Zulte);
- N437 (tussen Gentse Heerweg en Casselrijstraat);
- Franklin Rooseveltlaan (tussen Joannes Huyslaan en de N382);
- N382 Anzegemseweg (tussen Flanders-Fieldweg en de grens met Anzegem);
- Deerlijkseweg-Henri Lebbestraat (tussen de Stijn Streuvelsstraat en de grens met Deerlijk);
- Vichtseweg (tussen Deerlijkseweg en grens met Anzegem).

Volgende wegen zijn uitgerust met fietspaden (enkelrijrichting), van de rijweg gescheiden door een parkeerstrook of vrijliggende fietspaden:

- N382 (tussen N43 Gentseweg en E17);
- R35 (Zuiderlaan, Oosterlaan en Noorderlaan);
- N43 (tussen N357 Vijfseweg en de grens met Zulte).

Naast de fietsvoorzieningen langs regionale en bovenlokale wegen zijn ook andere wegen uitgerust met fietspaden, vooral ontsluitingswegen van bedrijventerreinen:

- Flanders-Fieldweg (aanliggende fietspaden);
- Pitantiestraat (vrijliggend dubbelrijrichtingsfietspad).

Afzonderlijke fietsvoorzieningen zijn er:

- langs het jaagpad van de Leie. De Leie is drager van een doorgaande fietsverbinding tussen Gent-Kortrijk-Menen;
- op de oude spoorwegbedding (industriespoor 206) tussen het station van Waregem en het bedrijventerrein Brabantstraat.



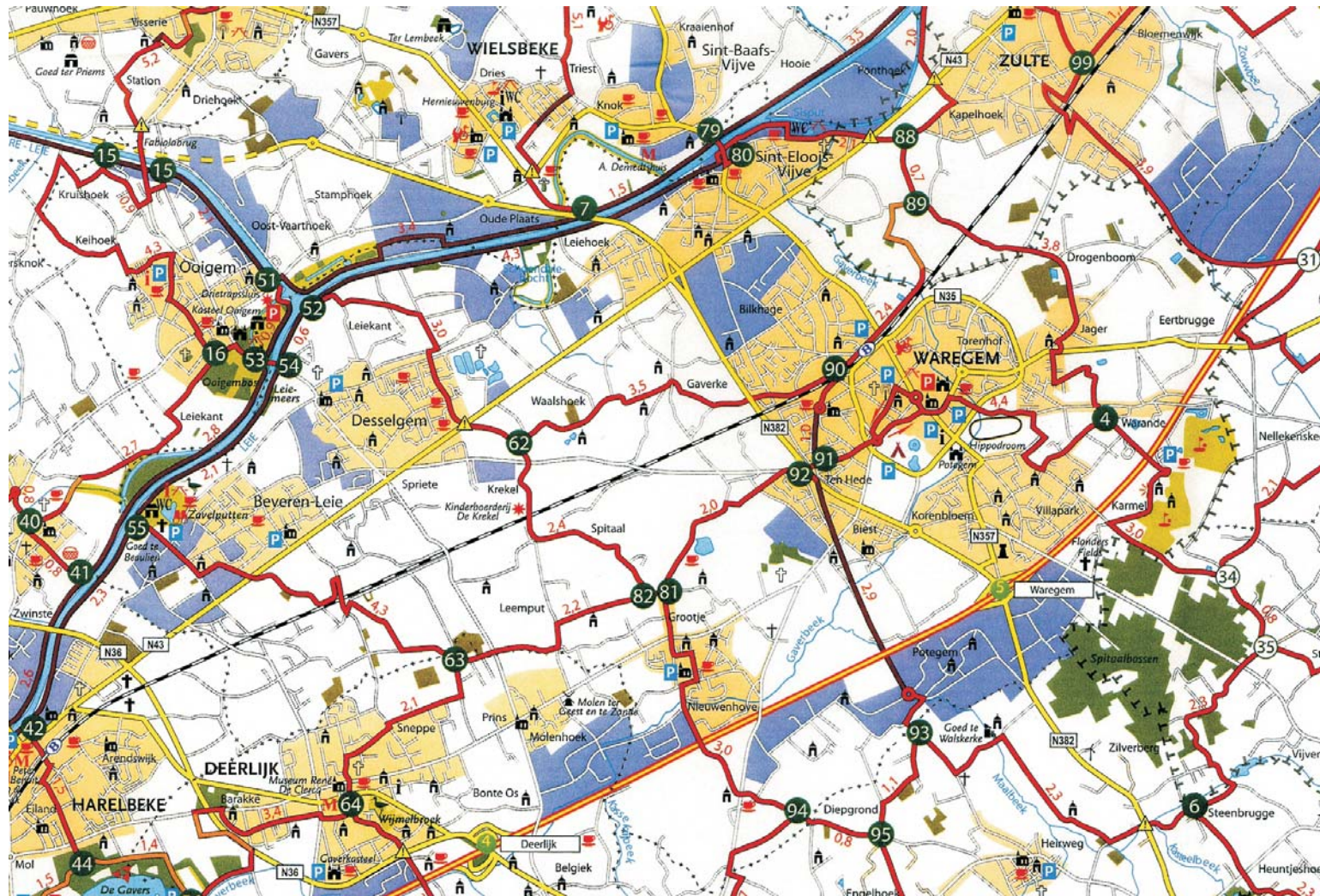
Bestaande fietsvoorzieningen

-  enkelrijrichtings-fietspad
-  dubbelrijrichtings-fietspad
-  afzonderlijke fietsvoorziening

Waregem behoort tot het fietsnetwerk Leiestreek West. Het fietsknooppuntennetwerk omvat de meest aantrekkelijke en veilige fietswegen die verbonden zijn in een samenhangend netwerk. Een aantal van de paden zijn speciaal voor het fietsnetwerk aangelegd. Waar twee of meer fietstrajecten elkaar kruisen, ontstaat een fietsknooppunt. In de Leiestreek zijn 240 knooppunten genummerd. Aan de hand van deze nummers kunnen fietsroutes uitgestippeld worden. Het fietsnetwerk Leiestreek is in twee richtingen bewegwijzerd. Op elk knooppunt staat een bord met het knooppuntnummer en richtingaanduidingen naar de eerstvolgende knooppunten. Langs de belangrijkste fietsassen zoals de Leie, de Schelde en de kanalen staan doelenwewijzers.

De geselecteerde trajecten en knooppunten in Waregem zijn weergegeven op naaststaande figuur.

Fietsnetwerk Leiestreek West



3.4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN VOORZIENINGEN

Waregem is een goed uitgeruste stad met voorzieningen die een regionale betekenis hebben. Voorzieningen met een bovenlokaal karakter zijn alle binnen de stadskern gelegen.

3.4.1. STADSKERN

In de stadskern kunnen een aantal deelgebieden onderscheiden worden op het vlak van voorzieningen.

- **Stedelijk kerngebied**

Voorzieningen zijn sterk geconcentreerd in het stedelijk kerngebied. Verschillende voorzieningen zijn gelegen binnen 'het Pand' (stadhuis, politie, cultureel centrum, bibliotheek, post, belastingdienst,...) of in het stedelijk groengebied ten zuiden ervan (sporthal, zwembad, sportstadion met atletiekpiste, verzorgingscampus,...). De sterke concentratie van gemeenschapsvoorzieningen in het centrum en de verweving met andere functies (handel,...) vormt een belangrijke kwaliteit. Buiten de omgeving van 'Het Pand' komen in het stedelijk kerngebied voornamelijk scholen voor. In het stedelijk kerngebied zijn 6 middelbare en 8 lagere/kleuterscholen gelegen. Een belangrijke concentratie situeert zich rond het Gaverke. Een belangrijk aandeel van voorzieningen met een regionaal bereik zijn binnen het stedelijk kerngebied gelegen.

- **Sint-Eloois-Vijve**

Het centrum van Sint-Eloois-Vijve is drager van een aantal voorzieningen die vooral voor Vijve een betekenis hebben: een ontmoetingscentrum, twee basisscholen, een uitleenpost van de bibliotheek en sportterreinen.

- **Voorzieningen op buurtniveau**

Binnen de stadskern komen een aantal woonwijken voor met een eigen voorzieningenniveau:

- Het Gaverke met een ontmoetingscentrum en 3 lagere/kleuterscholen;
- De Biest met een ontmoetingscentrum en een lagere school
- Torenhof met een ontmoetingscentrum en twee lagere/kleuterscholen;
- De Jager met een ontmoetingscentrum en een lagere school;
- Bilkhage met een ontmoetingscentrum en twee lagere/kleuterscholen;
- Karmel met een school en een herstellingsoord.

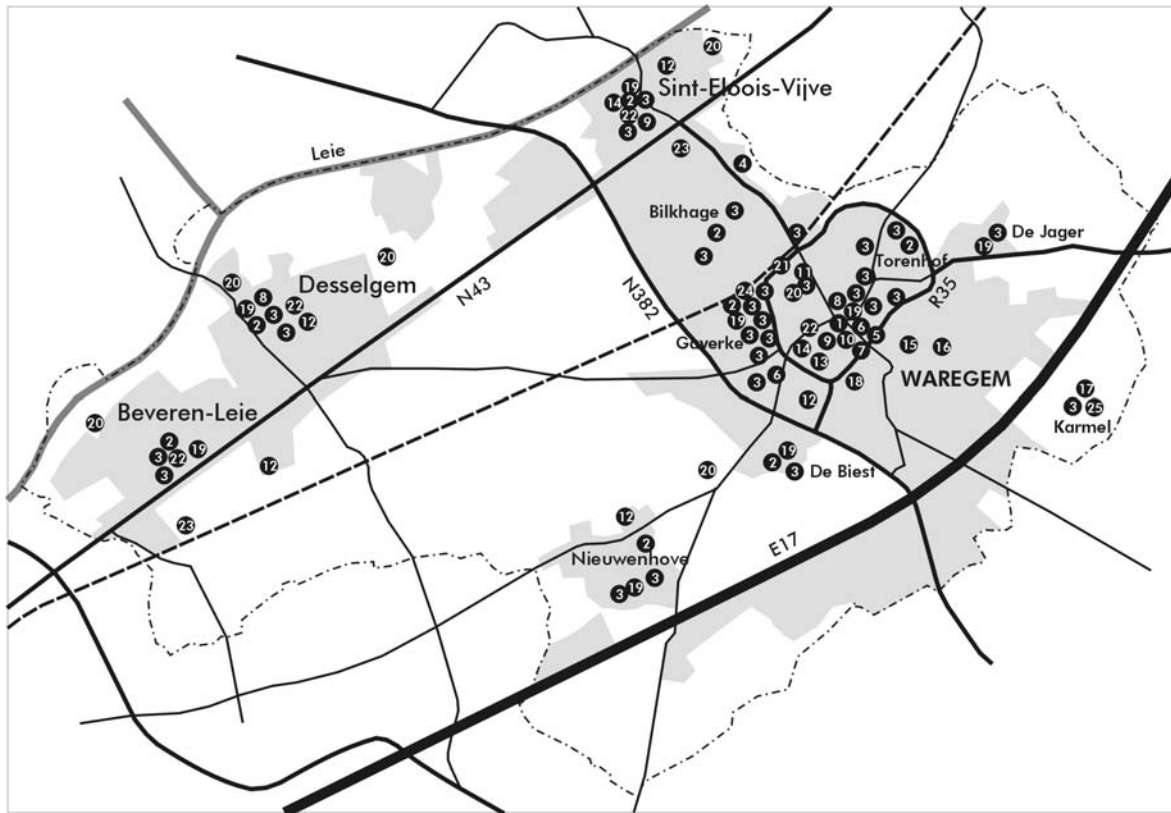
- **Specifieke voorzieningen**

Waregem beschikt als 'stad van het paard' over een aantal specifieke voorzieningen gerelateerd aan de paardensport. Er is de hippodroom en het nabijgelegen Bloso-ruitercentrum. Beide geven een belangrijke uitstraling aan de stad en functioneren op een hoger niveau dan stedelijke voorzieningen op het vlak van onderwijs, sport en dergelijke. Op een gelijkaardig niveau en tevens een specifieke voorziening is de golf.

- **Voorzieningen met een regionaal bereik**

Waregem beschikt als kleinstedelijk gebied over tal van voorzieningen met een bovenlokale uitstraling. Het betreft middelbaar onderwijs, het ziekenhuis, het cultureel centrum, bibliotheek, sportstadion en zwembad, de hippodroom en Bloso-ruitercentrum, de golf...

Van enkele voorzieningen kan het bereik weergegeven worden op basis van de herkomst van bezoekers. Gegevens zijn beschikbaar



Bestaande voorzieningenstructuur

1. Stadhuis
2. Buurt/wijkcentrum
3. School
4. Ziekenhuis
5. Rusthuis
6. Politie
7. OCMW
8. Post
9. Bibliotheek
10. Cultureel centrum
11. Gerechtshof
12. Sportterrein
13. Sportstadion
14. Zwembad
15. Hippodroom
16. Bloso-ruitercentrum
17. Golf
18. Jeugdcentrum
19. Kerk
20. Kerkhof
21. Station
22. Sporthal
23. Containerpark
24. Brandweer
25. Hersteloord

voor het Cultureel Centrum De Schakel, de bibliotheek en het zwembad.

Het aandeel bezoekers van het zwembad die in Waregem wonen bedraagt ongeveer 68 procent. Van de bezoekers buiten Waregem komen de meeste uit de buurgemeenten (27% van het totaal aantal bezoekers).

Bezoekers zwembad

Waregem	3.262	68,3%
Wielsbeke	242	5,1%
Harelbeke	43	0,9%
Deerlijk	57	1,2%
Anzegem	162	3,4%
Wortegem-Petegem	86	1,8%
Kruishoutem	328	6,9%
Zulte	371	7,8%
subt. buurgemeenten	1289	27,0%
Overige provincie W.-VI.	202	4,2%
Oost-Vlaanderen	22	0,5%
TOTAAL	4.775	

Van de bezoekers van de bibliotheek komt meer dan een derde van buiten Waregem. De meesten komen uit een buurgemeente (28% van het totaal aantal bezoekers), maar ook nog 7% is afkomstig uit een andere stad van de provincie.

Bezoekers bibliotheek

Waregem	9.095	63,1%
Wielsbeke	683	4,7%
Harelbeke	51	0,4%
Deerlijk	421	2,9%
Anzegem	1.174	8,1%
Wortegem-Petegem	418	2,9%
Kruishoutem	306	2,1%
Zulte	967	6,7%
subt. buurgemeenten	4.020	27,9%
Overige provincie W.-VI.	1.039	7,2%
Oost-Vlaanderen	226	1,6%
Henegouwen	10	0,1%
Overige provincies	15	0,1%

Het cultureel centrum 'De Schakel' heeft een aanzienlijk bereik buiten de stad. Op het vlak van schoolbezoeken komt ongeveer 68% uit Waregem, 7% uit buurgemeenten, 15% uit andere gemeenten van West-Vlaanderen en 5% uit Oost-Vlaanderen.

Bezoekers cultureel centrum 'De Schakel'

	Scholen		Abonnementen	
Waregem	7.031	68,3%	2.422	39,5%
Wielsbeke	216	2,2%	177	2,9%
Harelbeke	180	1,9%	144	2,3%
Deerlijk	81	0,8%	220	3,6%
Anzegem	40	0,4%	347	5,7%
Wortegem-Petegem	-	-	4	0,1%
Kruishoutem	-	-	126	2,1%
Zulte	180	1,9%	366	6,0%
subt. buurgemeenten	697	7,2%	1.384	22,6%
Overige provincie W.-Vl.	1.394	14,5%	13.58	22,1%
Oost-Vlaanderen	521	5,4%	872	14,2%
Henegouwen	-	-	16	0,3%
Antwerpen	-	-	21	0,3%
Vlaams-Brabant	-	-	46	0,8%
Limburg	-	-	11	0,2%
Namen	-	-	1	0,0%
TOTAAL	9.643		6.131	

3.4.2. DORPEN

De dorpen beschikken over een basisvoorzieningenniveau dat voldoende is op het niveau van het dorp. In alle dorpen (Desselgem, Beveren-Leie en Nieuwenhove) is een ontmoetingscentrum, lager onderwijs en sportinfrastructuur aanwezig.

Desselgem is het best uitgerust. Naast twee basisscholen, een ontmoetingscentrum en sportterreinen, is er een sporthal, een uitleenpost van de bibliotheek en een postkantoor. De voorzieningen zijn sterk geconcentreerd in het centrum.

Beveren-Leie beschikt over twee basisscholen, een ontmoetingscentrum, een sporthal (met schietstand) en sportterreinen. De voorzieningen zijn vrij sterk gegroepeerd in het centrum. De sportterreinen zijn gelegen aan de overzijde van de N43.

Nieuwenhove beschikt over twee basisscholen, een ontmoetingscentrum en een sportterrein. Er is ook een stedelijk pedagogisch centrum. De voorzieningen zijn verspreid over het dorp.

3.4.3. RUIMTE VOOR VOORZIENINGEN

Op het vlak van voorzieningen bestaat geen eenduidig programma. Voor sommige voorzieningen bestaan er (concrete) plannen of een programma van eisen, voor andere voorzieningen kunnen geen duidelijke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd worden.

- **Stedelijke kern**

De stad is goed uitgerust op het vlak van gemeenschapsvoorzieningen die een regionale uitstraling hebben. De stad wil deze positie nog versterken door een verdere uitbouw van voorzieningen met een bovenlokale reikwijdte.

De stad is vragende partij voor de bouw van een multifunctionele hal. De hal heeft een multifunctioneel karakter en kan gebruikt worden voor beurzen, congressen, indoor sportevenementen,... Bedoeling is deze in te planten nabij het sportstadion zodat geen nieuwe parkeervoorzieningen moeten aangelegd worden. Bovendien is de hal als mobiliteitsgenererende activiteit goed bereikbaar zowel via de ring R35 als vanuit het station. De hal situeert zich op het niveau van het kleinstedelijk gebied.

Bloso-ruitercentrum. Het Bloso-ruitercentrum heeft nood aan 'buitenruimte' voor het 'luchten' van de paarden. Deze buitenruimte sluit (ca. 3 ha) bij voorkeur zo dicht mogelijk aan bij het bestaande ruitercentrum. De buitenruimte is noodzakelijk als gevolg van een toenemend gebrek aan capaciteit gedurende evenementen. Het ruitercentrum heeft ook de intentie om de infrastructuur uit te breiden met een sporthotel.

De brandweer wordt mogelijks geherlokaliseerd. Een locatie nabij de N382 (centrale ligging en goede bereikbaarheid) behoort tot de mogelijkheden.

De bibliotheek wordt geherlokaliseerd en het cultureel centrum uitgebreid.

Het ziekenhuis heeft plannen om uit te breiden. Bij de uitbreiding van de parkeervoorzieningen is het de bedoeling om ook de ontsluiting vanaf de Vijfseweg N357 te optimaliseren.

Voor het containerpark in Waregem/Sint-Eloois-Vijve (op het bedrijventerrein Snepbeek) wordt een nieuwe locatie gezocht voor een herlokalisatie.

Voor het kerkhof langs de Deerlijkseweg wordt een geschikte uitbreidingsmogelijkheid gezocht.

Voor het Amerikaanse militair kerkhof, gelegen op het kruispunt Wortegemseweg-Bosstraat, wordt gedacht aan de ontwikkeling van een educatief centrum en een museum in de onmiddellijke omgeving van de begraafplaats.

Voor andere stedelijke functies bestaat geen duidelijk ruimtelijk programma en is het niet duidelijk of ze een behoefte aan ruimte hebben. In de meeste gevallen zullen/kunnen de functie uitbreiden op de bestaande locatie.

- **Dorpen**

De stad streeft naar een dorpen (Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove) met voldoende basisvoorzieningen. De stad heeft de intentie om in Desselgem en Nieuwenhove een volwaardig ontmoetingscentrum te ontwikkelen.

Globaal beschikken de dorpen over een goed voorzieningenniveau. Er is met andere woorden geen nood om het voorzieningenniveau substantieel uit te breiden.

3.5. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN TOERISME EN RECREATIE

3.5.1. TOERISME

Volgende elementen zijn structurerend voor de toeristische structuur:

- camping, gelegen naast de R35 Zuiderlaan. De camping fungeert vooral als doortrekkersterrein voor toeristen op weg langs de E17;
- jachthaven, gesitueerd langs de Leie te Sint-Eloois-Vijve, ter hoogte van het sas van Vijve;
- het stadscentrum van Waregem;
- Flanders Field Amerikaans kerkhof (A);
- historische kasteelhoeve Goed te Nieuwenhove (B)
- de hippodroom;
- de Leievallei, als drager van een doorgaande recreatieve route, afgesneden meanders en historische hoeves (bijvoorbeeld Munkenhof (C) en Goed te Beaulieu (D)).

3.5.2. RECREATIE

Volgende elementen zijn structurerend voor de recreatieve structuur.

• Stads kern

- Cluster van sportvoorzieningen nabij het Pand als recreatief groengebied: voetbalstadion, zwembad, sporthal, oefenvelden, mini-golf, joggingpiste, skate-accomodatie, tennis, visvijvers...
- hippisch centrum met de hippodroom en het Bloso-ruitercentrum;
- golfterrein met aanpalende sportvoorzieningen;
- Park Casier als groene long.

• Dorpen

Ieder dorp (Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove) beschikt over eigen sportvoorzieningen (voetbal- en tennisterreinen) op schaal van het dorp.

• Open ruimte

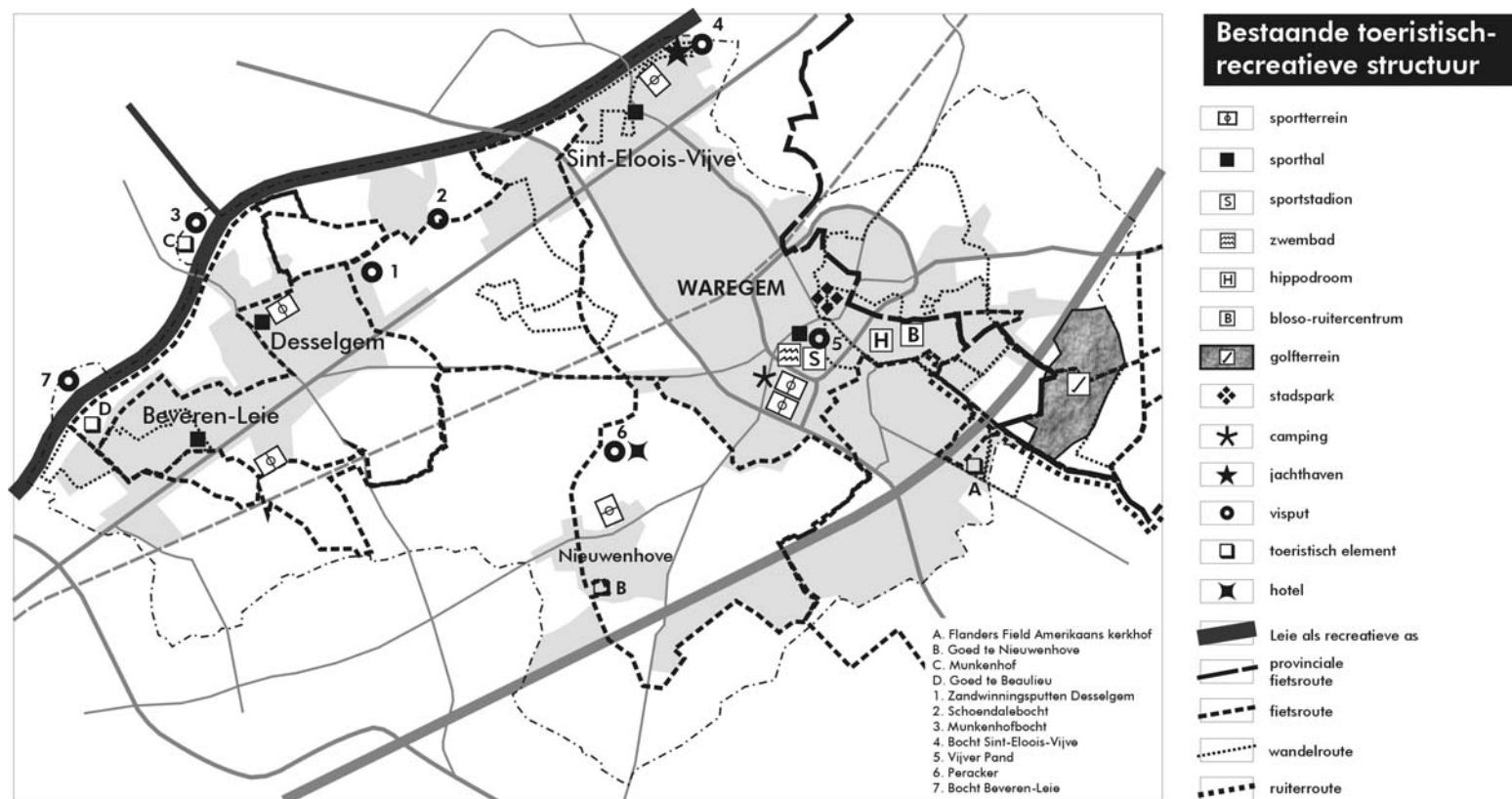
Verspreid over Waregem komen een aantal visvijvers voor: de Zandwinningsputten te Desselgem (1), de afgesneden meanders van de Leie (Schoendalebocht (2) en de oude Leiearm ter hoogte van het Munkenhof (3), ter hoogte van Sint-Eloois-Vijve (4) en ter hoogte van Beveren-Leie (7)), de vijver nabij het Pand (5) en de Peracker vijver (6). Naast de Peracker vijver is er een hotelaccommodatie met restaurant.

De Leie is drager van een doorgaande recreatieve route op het jaagpad langs de rivier.

In de stad zijn er verschillende wandel-, fiets- en ruiterroutes. Er is één provinciale fietsroute, de Gaverbeekroute. De route start aan het Park Casier en loopt slechts een klein gedeelte over het grondgebied van Waregem. Het ruiterspad start aan het Bloso-ruitercentrum en gaat over de E17 richting Oud-Morgem-bossen. Ook het ruiterspad loopt slechts een beperkt deel op het grondgebied van Waregem. Het ruiterspad en het mennerspad lopen doorheen het aantrekkelijk open-ruimtegebied ten zuiden van de E17, op het grondgebied van Kruishoutem, Wortegem-Petegem en Anzegem.

Fietsroutes op het grongebied van Waregem zijn de Vlasroute, Hoevenroute, "V" route en een fiettocht 'Waar het paard centraal staat'.

Wandelroutes op het grondgebied van Waregem zijn het vierbekenpad, het kerkwegelpad, de Waterhoek, het Ketserspad, Stadswandeling Radio 2, 'Op de grens van West & Oost'.



3.6. LANDBOUW

3.6.1. KENMERKENDE ELEMENTEN EN TRENDS

■ Totale oppervlakte

De totale oppervlakte aan landbouwareaal bedraagt volgens de meest recente Landbouwtellingen (2002) 1.636 ha, de bedrijfsoppervlakte 1.694 ha. De totale oppervlakte aan landbouwareaal bedraagt ongeveer 36,3% van de totale oppervlakte van de stad. De stad scoort hiermee ruimschoots onder het provinciaal gemiddelde (68,3%).

De oppervlakte van het gepachte landbouwareaal (circa 1.157 ha) is in 2002 groter dan de oppervlakte van het landbouwareaal in eigendom (circa 464 ha).

■ Landbouwbedrijven

In 2002 telde Waregem 151 land- en tuinbouwbedrijven. Tussen 1992 en 2002 verminderde het aantal bedrijfszetels met 72 eenheden. Dit is een daling met 33%. Het aantal bedrijven vermindert in de stad in deze periode iets vlugger dan op Vlaams niveau (daling met 29%).

In 2001-02 bedraagt de gemiddelde bedrijfsgrootte in Waregem circa 11,4 ha. Dit ligt een stuk lager dan het provinciaal gemiddelde (18,3 ha). De gemiddelde bedrijfsgrootte neemt in de stad evenwel licht toe: van gemiddeld 7,8 ha in 1991-92 naar 11,4 ha in 2001-02.

■ Opvolging

De opvolging van de bedrijfsleider in de stad vormt een knelpunt. Meer dan 90% van de bedrijfsleiders in Waregem is ouder dan 50 jaar volgens de laatste telling in 2002. Ongeveer 54% van deze bedrijfsleiders heeft geen opvolger.

Deze situatie in Waregem is ongunstiger in vergelijking met deze voor het arrondissement Kortrijk en deze voor de provincie West-Vlaanderen. In de provincie is 94,5% van de bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar, waarvan 42,8% geen opvolger heeft. In het arrondissement Kortrijk is 94,3% van de bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar, en 44% daarvan heeft geen opvolger.

De opvolgingsproblematiek biedt echter ook mogelijkheden voor schaalvergroting in de landbouw. Door stopzetting van landbouwbedrijven komt ruimte vrij voor schaalvergroting van andere bedrijfszetels. Aangezien het vooral kleinere bedrijven zijn waarvan de activiteit wordt stopgezet, mogen de mogelijkheden voor schaalvergroting ook niet overschat worden. De opvolgingsproblematiek kan ook een opgave betekenen naar het zoeken van zinvolle bestemmingen voor gebouwen van niet meer actieve landbouwbedrijfszetels. Zeker voor waardevolle historische hoeses vormt het zoeken naar een passende bestemming een planningsopgave. Het beleidskader op provinciaal niveau vormt hiervoor een leidraad.

■ Teelten

Waregem wordt vooral gekenmerkt door een hoog aandeel van weiden en grasland. Met een aandeel van weiden en grasland van 40% in de totale oppervlakte cultuurgrond scoort de stad beduidend hoger dan het arrondissement Kortrijk (29,6%), de provincie West-Vlaanderen (36%) en het Vlaamse Gewest (37,3%).

Naast weiden en grasland, wordt de grootste oppervlakte in Waregem ingenomen door groenvoedergewassen (16,9%) en graangewassen (11,5%). Het aandeel van de graangewassen ligt evenwel lager dan in het arrondissement Kortrijk (14,1%), West-Vlaanderen (17%) en het Vlaamse Gewest (19,3%).

De boomkwekerijen in open lucht beslaan een relatief grote oppervlakte in Waregem, met name 28,6 ha in 2001-02. Dit betekent een aandeel van circa 1,7% ten aanzien van de totale betaalde oppervlakte. Hiermee scoort de stad beduidend hoger dan het arrondissementeel (0,2%), het provinciaal (0,2%) en het Vlaamse gemiddelde (0,6%). Ook het aandeel van de serreteelt (0,5%) en van de wortel en knolgewassen (1,3%) ligt hoger in Waregem dan in het arrondissement Kortrijk, West-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest.

Vergelijken we de teelten in de periode 1991-92 met deze in de periode 2001-02 dan stellen we vast dat vooral de oppervlakte groenvoedergewassen sterk is toegenomen, namelijk met 83 ha of een toename met 42,6%.

■ Veeteelt

Waregem telde over de periode 2001-02 gemiddeld ongeveer 13.700 varkens. Dit betekent een aandeel van 8,3% van het totaal aantal varkens in het arrondissement Kortrijk. Het aantal varkens per 100 ha in 2001-02 bedraagt in Waregem 835. Deze concentratie is hoger dan deze aan varkens voor het arrondissement Kortrijk in haar geheel (752) maar ligt ruimschoots onder het cijfer voor West-Vlaanderen (1.558 varkens per 100 ha). Tussen 1991-92 en 2001-02 is de varkensstapel in Waregem met 17,2%

afgenomen. Dit is meer dan in het arrondissement Kortrijk (-9,8%) en West-Vlaanderen (-1,3%).

Waregem telde over de periode 2001-02 gemiddeld ongeveer 71.000 eenheden pluimvee (hennen, vleeskippen en hanen), dit is een aandeel van 4% in het totale pluimvee van het arrondissement Kortrijk. De totale pluimveestapel is in Waregem tussen 1991-92 en 2001-02 toegenomen met bijna 5%. De toename in het arrondissement Kortrijk was evenwel veel groter en bedroeg 47%.

Het aantal runderen in Waregem is tussen 1991-92 en 2001-02 gedaald met bijna 1.000 eenheden tot een gemiddelde van 3.645 runderen in 2001-02. Het aandeel van de runderen in Waregem in het totaal aantal runderen in het arrondissement Kortrijk bedraagt 8,9%.

3.6.2. RUIMTE VOOR LANDBOUW

De oppervlakte landbouwareaal is volgens de 15 mei-Landbouwtellingen in de periode 1991-92 tot 2001-02 met ongeveer 8 ha afgenomen. De oppervlakte cultuurgrond daalt gestadig.

Ondanks de afname van de oppervlakte cultuurgrond blijft landbouw in de toekomst de belangrijkste ruimtegebruiker in de stad. Op gemeentelijk vlak bestaat er geen taakstelling naar landbouw. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziet dat voor heel Vlaanderen de landbouwbestemmingen tegen 2007 zullen verminderen van 806.000 ha naar 750.000 ha (een vermindering met 7%). Op basis van de ruimte-inname door andere functies (wonen, bedrijvigheid...) ten koste van het landbouwareaal in het verleden, lijkt de oppervlakte die aangewend wordt door de landbouw met meer dan 7% te zullen verminderen.

- **Ruimte voor een goed functionerende landbouw**

Ondanks de afwezigheid van een specifieke taakstelling voor landbouw is het noodzakelijk om voldoende (kwantitatief) en geschikte (kwalitatief) gronden voor agrarische activiteiten te vrijwaren. Hierdoor worden mogelijkheden voor schaalvergroting of extensivering gevrijwaard. Een sterke agrarische functie is niet alleen noodzakelijk in functie van een goed beheer van de open ruimte, het kan ook een strategische functie hebben. Op een aantal plekken kan een sterke landbouwfunctie een buffer vormen tegen een verdere verstedelijking en industrialisering.

3.7. NATUUR

3.7.1. BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR

■ Leie

De Leie is als rivier rechtgetrokken, maar vervult nog een rol in de natuurlijke structuur. De afwerking van de oevers met beton, samen met de slechte waterkwaliteit, resulteert weliswaar in een eerder geringe ecologische waarde, maar de inspanningen in verband met waterzuivering bieden echter toekomstperspectieven.

De Leievallei heeft als een groene as doorheen de stad vooral een betekenis als verbindend element tussen verschillende natuurelementen. De bermen met jaagpad variëren in breedte en zijn naast de bermvegetatie drager van opgaande beplanting en struikvegetatie. Langsheen de vallei komen verschillende afgesneden meanders en kleinere boselementen voor.

Door de rechttrekking van de Leie komen de meersen in de vallei niet meer onder water te staan.

● Afgesneden Leiearmen

Na rechttrekking van de Leie in de jaren zeventig ontstonden talrijke afgesneden rivierarmen. Sommige werden gedempt, andere werden gevrijwaard en ingericht als viswaters of als natuurgebied. Door stopzetting van de baggerwerken wordt aangenomen dat deze meanders geleidelijk zullen verlanden.

Oude Leiearm Bavikhove (1). Deze oude meander vormt een typisch Leielandschap met meersen en een vervallen vlasroterij. In de binnenbocht is een baggerslibstort aangelegd. Het werd recent bebost waardoor het zicht op het valleilandschap is verdwenen. Het geheel is ingericht als natuur- en wandelgebied. In de winter is deze oude meander een belangrijk rust- en foerageergebied voor pleisterende watervogels. De oude meander is in eigendom en beheer van Bos en Groen.

Oude Leiearm Munkenhof (2). De oude meander is op een kwalitatieve wijze landschappelijk ingericht. Deze wordt gedomineerd door het kasteeldomein van Ooigem en de historische hoeve Munkenhof (2A). De hoeve is sterk beeldbepalend, evenals de nog aanwezige hoogstamboomgaard. De meander wordt bijna over de gehele lengte begeleid door Wilgen en Elzen. De oude meander is in eigendom en beheer van Bos en Groen en is ingericht als visvijver.

Oude Leie Schoendalebocht (3). De afgesneden meander ligt aan de rand van het bedrijventerrein Schoendale. Tussen de meander en de Leie situeert zich een waardevol boselement/houtkant. Door het ontoegankelijk karakter krijgt deze meander een extra aantrekkingskracht op watervogels. De meander is eigendom van Bos en Groen en heeft een functie als visvijver. De afgesneden meander is opgenomen in het voorstel voor de ontwikkeling van een stadsrandbos.

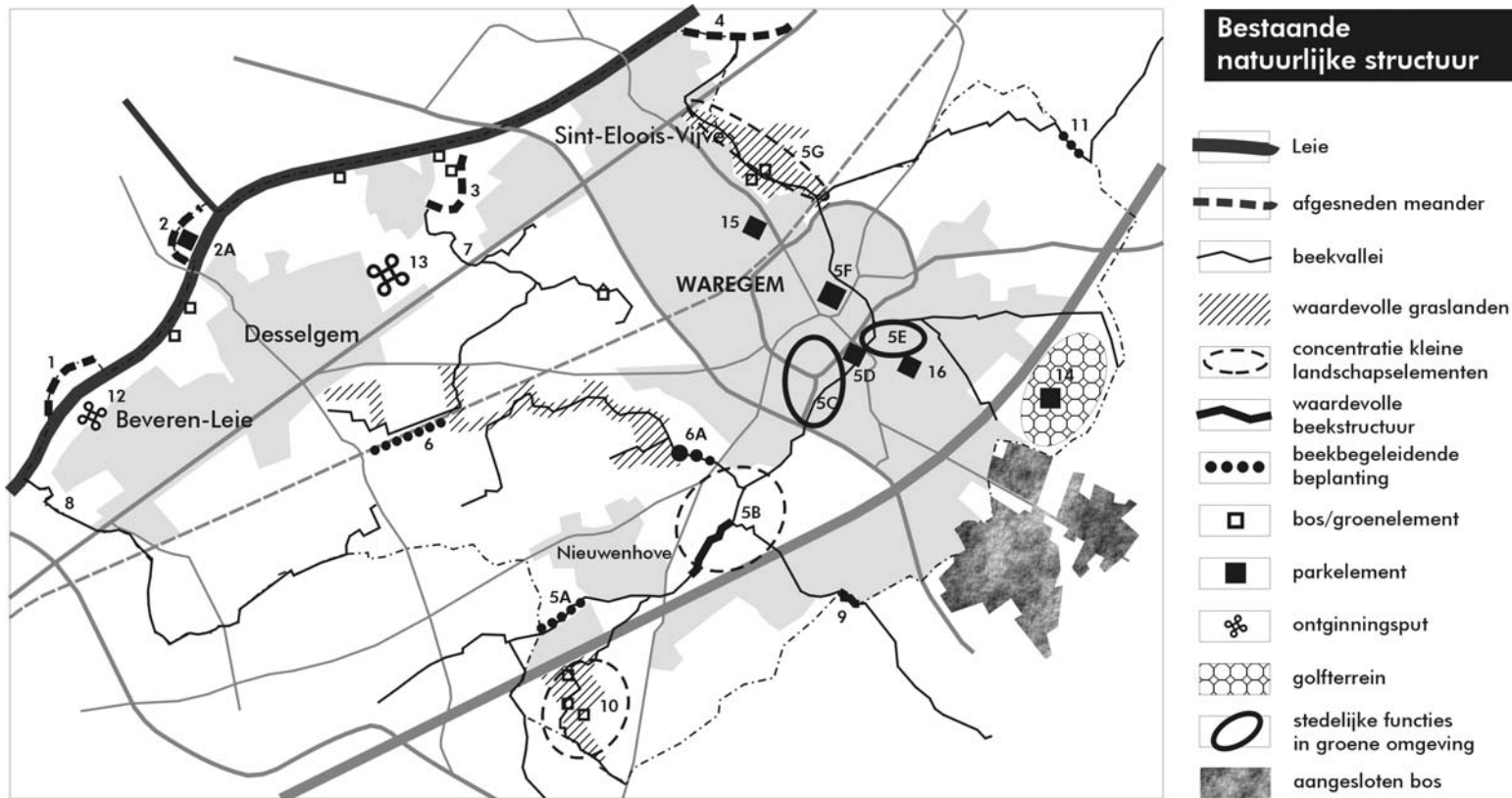
De meanders vormen unieke biotopen met een grote ecologische waarde. Door hun opeenvolging in de riviervallei ondersteunen ze belangrijke migratieroutes voor planten en dieren. Ze bieden mogelijkheden voor natuurontwikkeling.

Oude Leiearm Sint-Eloois-Vijve (4). Deze meander ligt op de grens met Wielsbeke en is omgeven door bedrijvigheid. De ecologische betekenis is eerder beperkt.

■ Beken en beekvalleien

Beekvalleien vormen dikwijls groene linten in het landschap. Door hun vochtige bodems is intensieve landbouw er vaak niet mogelijk of moeilijker. Zo ontstonden halfnatuurlijke hooi- en weideoppervlakten met specifieke vegetaties. Meestal gaan beekvalleien gepaard met een hoge concentratie aan kleine landschapselementen.

Gaverbeek (5). De Gaverbeek is de belangrijkste beek in de stad. Ze ontvangt water uit de Kasselrijbeek, Maalbeek, Hooibeek, Hollebeek, Zoetbeek en Dompelbeek en mondt uit in de



afgesneden Leiearm op de grens met Zulte. Langsheen de Gaverbeek bevinden zich nog talrijke typische beekvalleistructuren zoals meersen, vochtige weilanden en kleine landschapselementen.

Ter hoogte van het bedrijventerrein Deerlijk-Waregem komen nog enkele restanten voor van laaggelegen weiden. De beekvallei is er drager van een forse beekbegeleidende beplanting die functioneert als buffer van het bedrijventerrein (5A).

Vanaf de Vichtseweg stroomt de Gaverbeek doorheen een visueel nagenoeg gaaf meersenlandschap. Door drainage en rechtekking is de vochtigheid van de weilanden echter sterk verminderd. In het gebied komen tal van kleine landschapselementen voor (knotwilgen, populieren). Het is een van de grootste nog intacte open ruimtes in Waregem (5B).

In de stadskern van Waregem is de Gaverbeek drager van enkele stedelijke groenelementen. De Gaverbeek stroomt door het groengebied ten oosten van de R35 (hier komt ook nog een afgesneden meander voor, 5C), door het kasteeldomein van Potegem (5D), de hippodroom (5E) en het Park Casier (5F). De Gaverbeek is ook op verschillende plaatsen ingekokerd in de stadskern.

Tussen de spoorlijn en de N43 stroomt de Gaverbeek door het meest intacte meersenlandschap van de streek. Talrijke afgesneden meanders, een grote concentratie aan knotwilgen, populieren en hagen verraden het vochtige karakter van dit gebied. Bij hoge waterstanden treedt de Gaverbeek buiten haar oevers en overspoelt ze grote delen van de Wij- en Gaverbeekse meersen (5G).

Hooibeekvallei (6). De hooibeekvallei is een smalle beekvallei met duidelijke oeverwallen, beekbegeleidende laaggelegen vochtige weiden en hoge concentraties aan kleine landschapselementen. Stroomafwaarts stroomt de beek door vochtige elzen/populierenbossen die een visuele buffer vormen voor het bedrijf Bekaert Textiles (6A). Het typische kleinschalige landschap van de beekvallei is te danken aan het vochtige karakter

van de gronden (wat ze voor landbouw minder interessant maakt). De beek loopt bijna over de gehele loop over veengronden. Door het vochtige karakter en de aanwezigheid van veen ontstaan typische vegetaties.

Schoendalebeekvallei (7). De bovenloop van de beekvallei loopt door een vrij versnipperd gebied. Vanaf de N43 tot de monding in de Leie stroomt de beek door een vrij intacte open ruimte. De beek wordt er begeleid door houtkanten en weilanden. De beekvallei vormt een belangrijke schakel tussen de Leievallei en het versnipperd open-ruimtegebied.

Beverenbeekvallei (8). De beekvallei vormt de grens tussen Waregem en Harelbeke. De beek kent geen valleikenmerken en is daarom in vergelijking met andere beken ecologisch minder waardevol.

Maalbeekvallei (9). Op de grens van Waregem met Anzegem bevindt zich nog een waardevol traject van ongeveer 200 meter lengte met duidelijke meanders en een goed ontwikkeld stroomkuilenpatroon. Stroomafwaarts werd de beek volledig rechtgetrokken en verplaatst. Ze stroomt er door het bedrijventerrein Brabantstraat.

Kasselrijbeekvallei (10). De Kasselrijbeek vormt de grens tussen Waregem en Deerlijk. Zelf vormt de beek geen interessante beekstructuur maar de omliggende beselementen (vooral populierenbosjes) geven de beekvallei toch een ecologische betekenis.

Hooibeekvallei (11). De Hooibeekvallei is drager van enkele waardevolle graslanden en beekbegeleidende beplanting.

■ Ontginningsputten

Naast de Leie, oude leiearmen en beken, komen enkele stilstaande waters voor. Meestal zijn ze ontstaan na ontginning van zand- of kleilagen. Na de stopzetting van ontginningen ontstaan mogelijkheden voor recreatie en natuurontwikkeling.

Zavelput (12). De Zavelput is ontstaan uit de ontginning van een zavelgroeve, waarvan de ontginning midden de jaren 80 is stopgezet. De put is op een natuurlijke wijze geëvolueerd tot een geheel van verschillende biotopen, hetgeen een hoge ecologische waarde betekent. De biotopen variëren van een wateroppervlak met verlandingsvegetatie langs de oevers, vochtige bosjes tot bermen met graslandvegetaties.

Zandwinningsput Desselgem (13). Door zandontginning ontstonden verschillende vijvers die worden gebruikt als visput (één wordt gebruikt als stort voor inert materiaal). Als open water trekken deze vooral in de winter vogels aan.

■ Andere elementen

• Golfterrein (14)

Het golfterrein heeft als recreatief element ook een ecologische betekenis. Door de parkachtige en halfnatuurlijke inrichting bezit het ecologische kwaliteiten. Het is drager van een reeks kleine vijvers die evolueerden naar interessante waterbiotopen.

• Park Casier (5F)

Het Park Casier heeft als parkachtige omgeving een ecologische betekenis. Enkele oudere bomen en de vijver vormen de belangrijkste elementen.

• Andere (kasteel)parken

Andere (kasteel)parken zijn binnen de stadskern gelegen:

- domein Potegem (5D);
- Karmelpark (14);
- parkdomein langs de Vijfseweg (15);
- parkdomein van het Bloso-Ruitercentrum (16).

■ Bossen

Het arrondissement Kortrijk staat bekend als een van de bosarmste regio's van Vlaanderen. Zo is er ook in Waregem geen sprake van uitgestrekte boselementen. De bossen beperken zich tot oppervlakte aangeplant met populieren met of zonder waardevolle ondergroei. Uitzondering hierop zijn het park Casier (5B) en de Spitaalbossen (voor het grootste deel gelegen buiten de stad Waregem, op het grondgebied van de gemeenten Anzegem en Wortegem-Petegem).

Spitaalbossen. Langs de gemeentegrens ligt het grootste boscomplex van het arrondissement Kortrijk. De Spitaalbossen zijn zure eikebossen met een waardevolle ondergroei. Slechts een heel klein gedeelte behoort tot Waregem. Een deel werd in het verleden bebouwd en ontwikkeld als woonpark.

Bosjes Kasselrijbeek (6). In de vallei van de Kasselrijbeek situeren zich vier populierenaanplantingen die vrij dicht bij elkaar gelegen zijn. Twee hiervan bezitten een ecologisch waardevolle ondergroei.

■ Natuurreservaten

Binnen de stad zijn er geen erkende natuurreservaten aanwezig in het kader van het Decreet op het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu (M.B. 21/10/1997). De Zavelput, de oude spoorwegberm en de vlinderweide achter het ziekenhuis zijn in beheer door plaatselijke natuur- en milieuverenigingen.

■ Trends

Ondanks het feit dat er in Waregem geen grote aaneengesloten natuurcomplexen aanwezig zijn, zijn er de voorbije jaren inspanningen geleverd om de natuurwaarden in de stad te verhogen. Door de stad en andere overheden zijn er gebieden aangekocht die ingericht zijn in functie van natuurontwikkeling, soms als uitvoering van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan. Ook ten opzichte van bedrijvigheid zijn bufferzones aangelegd die

soms een belangrijke betekenis hebben voor de ecologische structuur.

Voor verschillende biotopen is de waterkwaliteit van essentieel belang. Bemoedigend is dat de waterkwaliteit van beken en waterlopen er geleidelijk op vooruitgaat (door inspanningen op het vlak van waterzuivering). Er mag aangenomen worden dat de kwaliteit in de toekomst nog verbetert, wat mogelijkheden biedt voor natuurontwikkeling.

3.7.2. RUIMTE VOOR NATUUR

■ Versterking van de natuurlijke structuur

Op Vlaams niveau en provinciaal niveau staat een versterking van de natuurlijke structuur en de bosstructuur voorop. Er wordt gestreefd naar grotere eenheden die met elkaar verbonden zijn. Een versterking van de bestaande structurerende elementen van de natuurlijke structuur en bosstructuur vormt hiervoor het uitgangspunt. De versterking gebeurt zowel kwalitatief als kwantitatief. Op Vlaams niveau wordt uitgegaan van een uitbreiding met 48.000 ha. Deze elementen worden dan ook op Vlaams niveau afgebakend. Deze oefening is tot op heden nog niet gebeurd. Er wordt ook geen kwantitatieve taakstelling aan de gemeenten toebedeeld.

In Waregem vormen vooral de Leievallei, de Spitaalbossen (vooral grondgebied Wortegem-Petegem en Anzegem) en enkele grotere beekvalleien structurerende elementen op bovenlokaal (Vlaams en provinciaal) niveau. Voor deze elementen worden ontwikkelingsperspectieven geformuleerd op bovengemeentelijk niveau. Kleinere elementen vervullen een rol op gemeentelijk niveau als ecologische infrastructuur. Ze kunnen een belangrijke betekenis hebben als verbindend element tussen de grotere eenheden natuur.

Voor de versterking van de natuurlijke structuur op gemeentelijk vlak vormen de acties uit het GNOP het uitgangspunt. Hieronder worden deze beschreven en geëvalueerd.

■ Acties vanuit het GNOP

Het belangrijkste doel geformuleerd in het GNOP is het handhaven en ontwikkelen van een zo groot mogelijke ecologische verscheidenheid, rekening houdend met de abiotische condities, antropogene invloeden en de tijdsfactor.

Het actieprogramma van het GNOP omvat verschillende projecten:

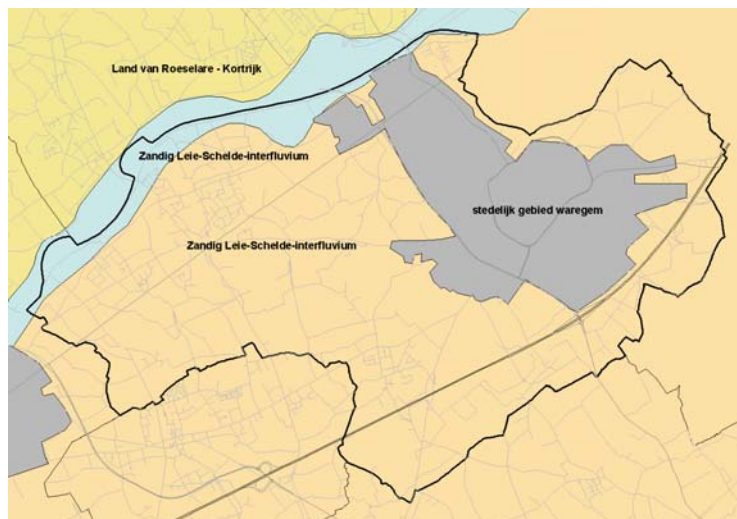
- **Zavelput:** streefdoel is een verhoging van de natuurlijke kwaliteiten door een verbetering van de waterkwaliteit, een verbeterde regeling van het waterpeil, een gecontroleerde toegankelijkheid, een educatieve uitbouw van het gebied (laagdynamische recreatieve functie) en een aangepast beheer.
- **Oude spoorwegberm:** een groot deel ligt op het grondgebied van de gemeente Zulte. Zulte heeft in verband met het beheer van een deel van de spoorwegberm een beheersovereenkomst afgesloten met Natuurpunt.
- **Leievallei:** streefdoel is een adequate bescherming van de nog resterende open ruimtes in de vallei en het landschappelijk inpassen van visueel storende elementen. De leievallei wordt als prioritair gebied beschouwd voor het afsluiten van beheersovereenkomsten en het behoud van kleine landschapselementen.
- Naast deze gebiedsgerichte projecten worden er acties geformuleerd rond het afsluiten van beheersovereenkomsten, een subsidiereglement voor kleine landschapselementen, het behoud van de typische landschappen, het aangepast beheer van wegbermen, mogelijkheden voor bebossing, natuureducatie en sensibilisatie en een ecologisch groenbeheer en groenschermen.

3.8. LANDSCHAP

In de indeling van Vlaanderen in traditionele landschappen begrenst Antrop landschapseenheden op basis van natuurlijke geografische streken en de cultuurhistorische landschappelijke kenmerken. Waregem is gelegen binnen twee landschapseenheden:

- de Leie in het noorden;
- het zandgebied tussen Leie-Schelde.

De relictten van de traditionele landschappen worden hieronder beschreven.

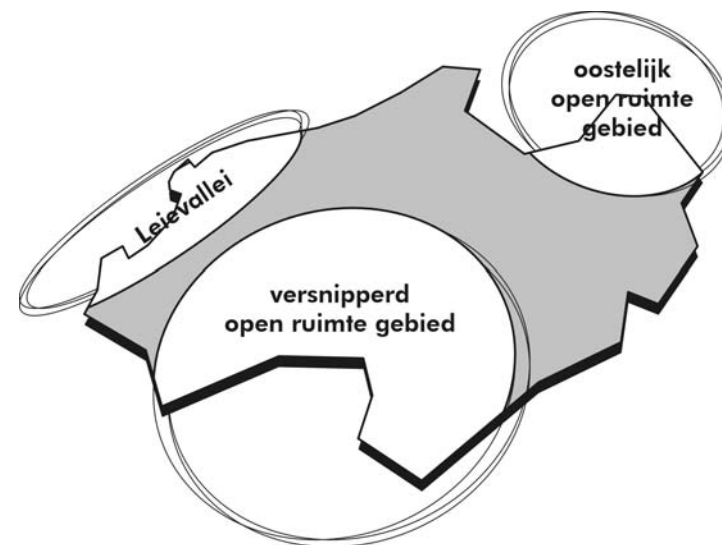


De **Leie** wordt tussen Deinze en Gent gekenmerkt door gave meanders, oeverwallen en meersen. Tussen Kortrijk en Deinze zijn er afgesneden meanders, gerealiseerd door kanalisatie.

Het **zandgebied tussen Leie-Schelde** is een overwegend vlak landschap met een kenmerkend microreliëf gevormd door

landduinen. Er komen talrijke kasteelparken voor. Er zijn relictten aanwezig van het coulissenlandschap met knotbomen. Weidse vergezichten ontbreken door de sterke compartimentering door bebouwing en begroeiing.

Op basis van reliëf, percelering, bodemgebruik, bebouwing e.d. kan deze indeling (op Vlaams niveau) verder verfijnd worden en kunnen in Waregem de volgende landschapseenheden onderscheiden worden: de Leievallei, het versnipperd open-ruimtegebied en het oostelijk open-ruimtegebied. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en de wisselwerking tussen de natuurlijke eigenschappen en de menselijke beïnvloeding laten toe om de verschillende landschappelijke eenheden te onderscheiden.



• Leievallei

De Leievallei vormt het meest laaggelegen gebied van Waregem. De strook die uit alluviale kleigrond bestaat, is vrij vlak met plaatselijk enkele kleine reliëfverschillen. De rechttrekking van de Leie heeft het landschap wel sterk veranderd.

De zware kleibodems in de vallei zorgden ervoor dat het deelgebied relatief weinig bebouwd is. Plaatselijk komt woonbebouwing en bedrijvigheid voor tot tegen de rivier.

Vóór de kanalisering van de Leie, overstroomden de meersen van de Leie bijna jaarlijks. Door de kanalisering is dit overstromingsregime echter verdwenen. Dit betekent een sterke ecologische verandering voor het gebied. De kanalisering van de Leie zorgde voor een versnippering van de Leievallei. Er ontstonden afgesneden Leiearmen en 'eilanden' in de vallei.

Vóór de rechttrekking van de Leie waren de Leiemeersen grotendeels als grasland (weiland en hooiland) in gebruik. Tegenwoordig worden meer en meer graslanden gescheurd tot akkerland, gezien de voor de landbouw gunstige afwatering.

Kenmerkend zijn de afgesneden meanders langs de Leie. Nabij Beveren-Leie situeert zich het Goed te Beaulieu (historische hoeve) en de Zavelput. Opvallende elementen in Desselgem zijn de historische hoeve Munkenhof op een afgesneden meander en de zandwinningsputten. Er zijn nog wat overblijfselen van oeverwallen en wat kleine landschapselementen. Verder noordwaarts nabij Sint-Eloois-Vijve situeert zich de oude Leiemeander Schoendalebocht. Het is een open gebied met meersen en nog wat kleine landschapselementen. Het gebied wordt doorsneden door de recent doorgetrokken N382.

• Versnipperd open-ruimtegebied

Het versnipperd open-ruimtegebied situeert zich in de verstedelijkte as Menen-Kortrijk-Waregem. Het is in belangrijke mate versnipperd door infrastructuur, woonbebouwing en bedrijvigheid. Tussen de bebouwingselementen komen kleinere open ruimtes voor met een onduidelijke rol.

Kenmerkend is de doorsnijding door parallelle lijninfrastructuur in oost-westrichting. Van noord naar zuid wordt het gebied doorsneden door de steenweg N43 Gent-Kortrijk, de spoorlijn Gent-Kortrijk en de autosnelweg E17 Gent-Kortrijk. De ruimtelijk structurerende werking van deze assen uit zich in de bebouwing die er zich op geënt heeft. De N43 is uitgegroeid tot een verstedelijkte as met woonbebouwing, bedrijvigheid en commerciële activiteiten. Langs de spoorweg zijn er clusters van woningen en bedrijvigheid ontwikkeld ter hoogte van de (voormalige) spoorwegstations Beveren-Leie en Desselgem. De E17 werkte dan weer structurerend voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Ook de Deerlijkseweg (historische verbindingsweg tussen Deerlijk en Waregem) vormt een belangrijke as doorheen het deelgebied waarlangs zich bebouwing heeft ontwikkeld (onder andere kern Nieuwenhove). Verschillende landelijke wegen zijn onderbroken of omgeleid door de aanleg van de E17. Hetzelfde geldt voor het rechttrekken van de Leie en het moderniseren van de spoorlijn Gent-Kortrijk.

Tussen de infrastructuur en bebouwing komen enkele open ruimtes voor. Tussen Beveren-Leie, Deerlijk en Harelbeke situeert zich een vrij open gebied Spijkerland doorsneden door de vallei van de Beverenbeek. De grootste open ruimte situeert zich tussen Desselgem en Nieuwenhove. Het is voornamelijk een akkerbouwgebied met weilanden in de buurt van de beken (bijvoorbeeld Rietmeersen rond Leemputbeek). Kleine landschapselementen komen vooral langs beken voor. De valleikom van de Schoendalebeek is een korte vallei die uitmondt in de Leie. In de vallei bevinden zich bomenrijen en houtkanten. De valleikom van de Hooibeek is vrij bijzonder omdat de Hooibeek

gedeeltelijk op veengrond ligt. Bovendien vertoont de Hooibeek nog een typisch beekvalleireliëf, met een smalle vochtige depressie omringd door steile randen. Nabij de Kasselrijbeek zijn er nog enkele bosjes en populierenaanplantingen.

De vallei van de Gaverbeek doorsnijdt het zuidelijk deel van het deelgebied. De omgeving is nog vrij open en er zijn weilanden en wat kleine landschapselementen.

Het open-ruimtegebied wordt in noord-zuidrichting doorsneden door verschillende hoogspanningsleidingen. Op de grens met Deerlijk is een hoogspanningspost aanwezig.

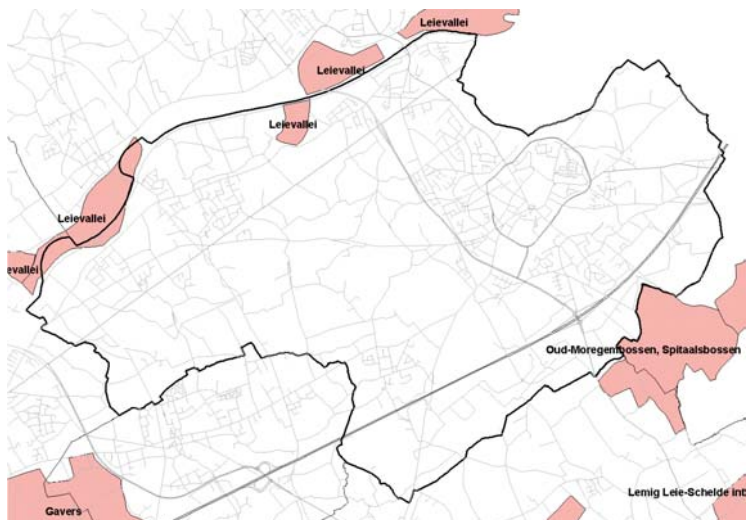
- **Oostelijk open-ruimtegebied**

De rug Drogenboom wordt gekenmerkt als een vlak halfopen landschap ten noordoosten van Waregem. Het is een landbouwgebied met verspreid enkele kleine landschapselementen. Ten zuiden van de E17 situeert zich de kleirug die begint vanaf het park rond het Karmel-klooster. Er is tevens een golfterrein en het Happy sportcentrum gesitueerd.

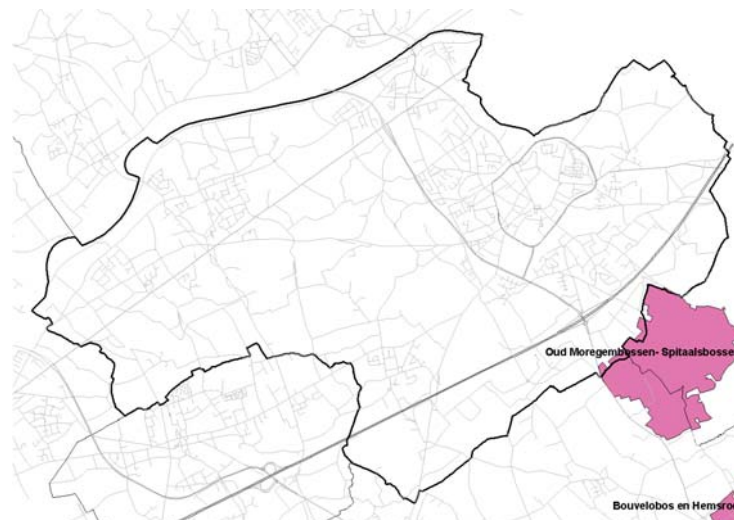
Ten oosten van Waregem situeren zich de Wijmeersen in de vallei van de Gaverbeek. Het is een kleinschalig meersengebied met nogal wat kleine landschapselementen (beeldbepalende populieren). Er zijn talrijke (verlande) oude meanders van de rechtgetrokken Gaverbeek. Het gebied wordt doorsneden door een oude spoorwegbedding.

Het open-ruimtegebied wordt in noord-zuidrichting doorsneden door een hoogspanningsleiding.

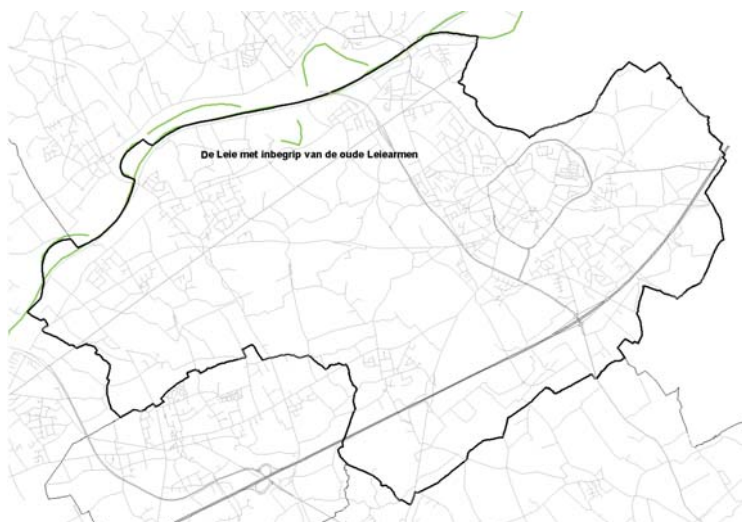
Relictzones



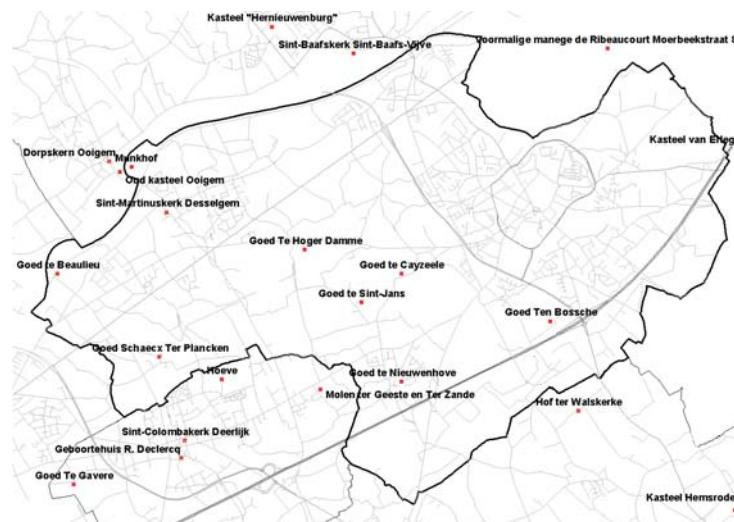
Ankerplaatsen



Lijnrelicten



Puntrelicten



• Merkwaaardige gebouwen

Op basis van historisch onderzoek (cfr. bijdrage rond merkwaaardige gebouwen, sites en landschappen in Waregem en bijhorende historische kaart, verschenen in het jaarboek 1992 van De Gaverstreke, Waregemse Geschied- en Heemkundige Kring) worden volgende merkwaaardige gebouwen of sites geselecteerd.

Beveren-Leie

1. Goed te Beaulieu & site oude kerk en kerkhof, Sint-Jansstraat 128
2. Hoeve De Cleurvijnck met inbegrip van het kouterlandschap langs de Leie
3. Goed ter Hellen, hoeve met karakteristieke poort, Wagenaarstraat 200
4. Hoeve De Elst, goed bewaarde kleine hoeve, Ruifeleinde 54
5. Hoeve De Egaele, goed bewaarde gebouwen en mooie watergracht, Wagenaarstraat 30

Desselgem

6. Het Munkenhof, Munkenhofdreef 2
7. De Meierie, weide met archeologische waarde
8. Goed te Mele, hoeve met karakteristieke poort, Meelstraat 93

Waregem

9. Hoeve Goed te Hoger Damme op de Damkouter, Desselgemseweg 229

10. Goed te Nieuwenhove, voorbeeld van een grote hoeve op een heerlijkheid, met enige resterende Duiventoren in Waregem, Platanenlaan 16

11. Hoeve Goed te Avegheers (geklasseerd als monument), voorbeeld van een gerestaureerde Waregemse kleine hoeve, Deerlijkseweg 35

12. Hoeve Goed ten Bossche (ook bekend als Blauwpoorthoeve), Blauwpoortstraat 24

13. Kasteel en park Casier, Stationsstraat 34

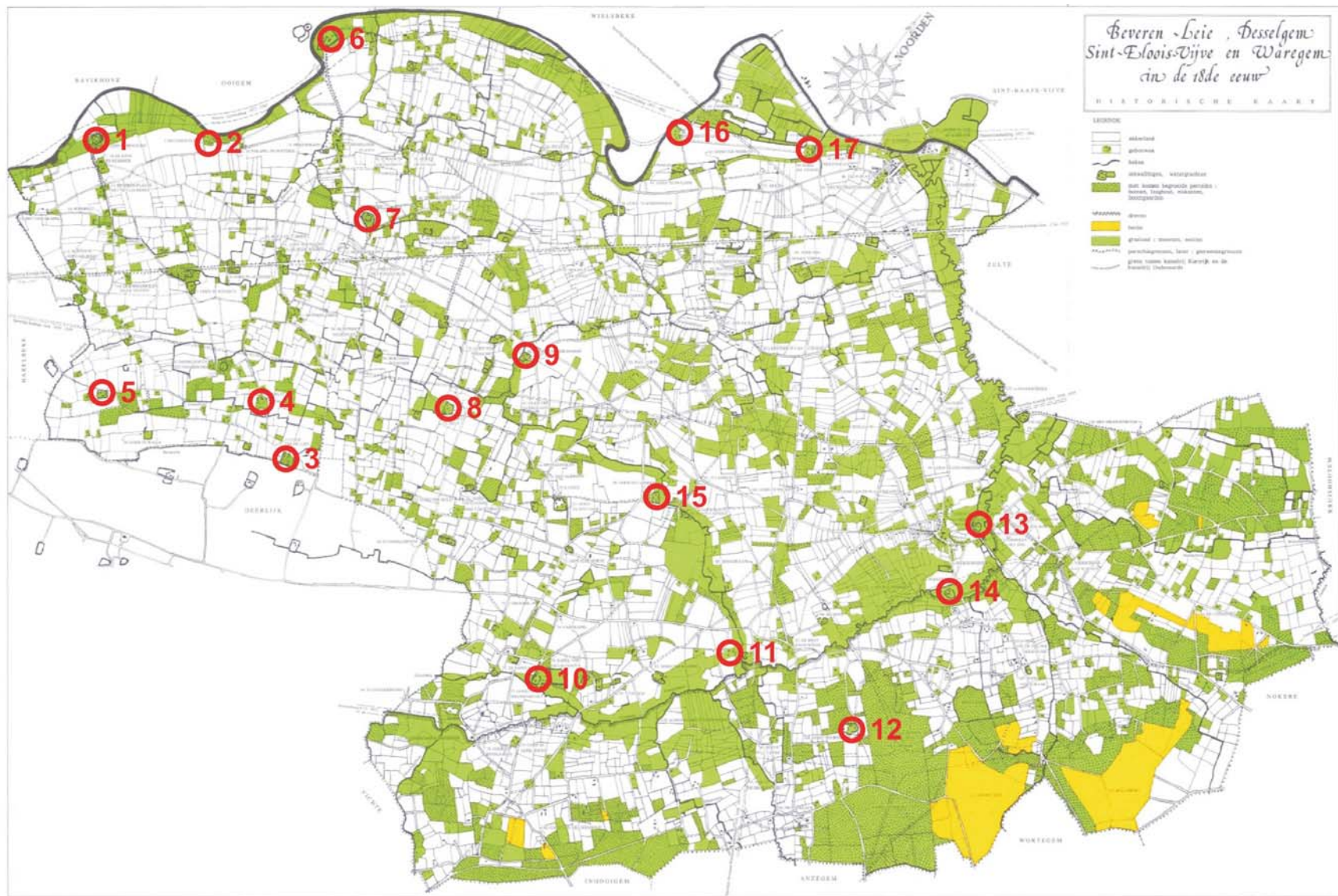
14. Kasteel van Potegem, Zuiderlaan 54

15. Hoeve Goed te Caijsele, hoeve met karakteristieke poort, Caseelstraat 76

Sint-Eloois-Vijve

16. Goed ter Leijen, Leiegoeddreef 9

17. Goed ter Steene, hoeve met mooie dwarsschuur, Grottelaan 1



4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN ENKELE STRUCTURERENDE ELEMENTEN

In dit onderdeel wordt de bestaande ruimtelijke structuur van enkele structurerende elementen meer in detail belicht.

4.1. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE STEDELIJKE KERN WAREGEM/ SINT-ELOOIS-VIJVE

Waregem en Sint-Eloois-Vijve worden als één functioneel geheel beschouwd. Beide 'kernen' hebben hun eigen voorzieningenniveau. Ze zijn in de loop der jaren naar elkaar toegegroeid en functioneren als één ruimtelijk geheel. Beide maken deel uit van de stedelijke kern: Waregem als drager van stedelijke voorzieningen en Sint-Eloois-Vijve met het kleinhandelslint langs de N43.

Markt



De stedelijke kern neemt een belangrijk deel van de woonfunctie in de stad op. Het is de grootste kern van de stad. Waregem heeft als stedelijk centrum ook een verzorgende functie. Dit uit zich in het voorkomen van stedelijke voorzieningen (onderwijs, sport, cultuur, ziekenhuis, handel,...). De voorzieningen zijn zeer sterk geconcentreerd in het centrum van de stadskern. Tussen de Markt en de R35 situeren zich het stadhuis, het OCMW, de politie, het cultureel centrum 'De Schakel', de bibliotheek, het postkantoor, het

ministerie van financiën, een verzorgingscampus, de sporthal, het zwembad en het voetbalstadion met atletiekpiste. De sterke concentratie van voorzieningen in het centrum vormt een kwaliteit, evenals de verweving met andere functies (handelsactiviteiten, wonen...). De omgeving van het stadhuis is ingericht in de jaren zeventig volgens een (voor die tijd) vooruitstrevend concept. Het is opgevat als een stedenbouwkundig geheel met stedelijke voorzieningen, handelsactiviteiten, kantoren en woningen. Het geheel wordt ontsloten door een netwerk van verkeersvrije straten en pleinen op verschillende niveaus. Op de onderste bouwlaag zijn parkeervoorzieningen gesitueerd (gedeeltelijk overdekt) die goed bereikbaar zijn vanaf de ring R35 (via de Meersstraat en de Schakelstraat). De inrichting van het geheel als verblijfsgebied zorgt voor een levendig en aantrekkelijk centrumgebied, goed ruimtelijk ingepast in de rest van het stedelijk weefsel.

Het geheel sluit aan op het stedelijk groengebied waarin het voetbalstadion met atletiekpiste, de sporthal, tennisvelden en het zwembad zijn gelegen. Het groengebied bestaat uit een parkachtige omgeving waarin twee aaneengesloten vijvers zijn gesitueerd (worden gebruikt als visvijver). Het geheel wordt op dezelfde wijze ontsloten als de omgeving van het stadhuis. Het groengebied is

Het Pand



Stedelijke voorzieningen in een groene omgeving achter het Pand



ingericht als voetgangersgebied; mobiliteitsgenererende functies zijn voor autoverkeer toegankelijk vanuit de omliggende straten (bijvoorbeeld voetbalstadion vanaf de R35).

Het gebied tussen de hippodroom en het station vormt het stedelijk kerngebied. Het is een gemengde woonomgeving met een concentratie aan voorzieningen en handelsactiviteiten. De meeste stedelijke voorzieningen zijn binnen dit gebied gelegen. Op verschillende plekken vonden verdichtingsactiviteiten plaats (vervanging van eengezinswoningen door meergezinswoningen) en renovatieprojecten. Verspreid in het gebied komen kleinschalige bedrijfsfuncties voor. Grotere leegstaande bedrijfsgebouwen in binnengebieden zijn recent vervangen door woonprojecten als onderdeel van stadsvernieuwing. Het leegstaande bedrijfspand van Sofinal biedt mogelijkheden voor een stadsvernieuwingproject. De bedrijfsgebouwen worden vervangen door een winkelpand (3.000 m²) met erboven appartementen.

Menging van wonen en bedrijvigheid in het stedelijk kerngebied



Reconversie van oude bedrijfsterreinen



De stationsomgeving behoort eveneens tot het gemengd kerngebied. Ook hier hebben verlaten bedrijfspanden een nieuwe bestemming gekregen. Langs de zijde van de stadskern bieden ze ruimte aan twee supermarkten. Aan de overzijde van het station situeren zich een aantal verlaten bedrijfspanden die een nieuwe

functie krijgen voor economische activiteiten en kantoren. Waregem bezit niet echt een aantrekkelijke stationsomgeving. Het openbaar domein is sterk ingericht in functie van het autoverkeer. De R35 vormt er een barrière en ook de spoorlijn die in ophoging ligt draagt niet bij tot de beeldkwaliteit van het gebied. Tussen de Noorderlaan en de spoorweg is een project voor handel en diensten in opbouw (kan nog uitgebreid worden).

Stationsomgeving met een sterk verkeerskundige inrichting



Spoorlijn als barrière



Enkele invalswegen naar de stedelijke kern (Stormestraat en Holstraat) fungeren als belangrijke handelsassen. Ook de Stationsstraat is een belangrijke handelsas. Alle straten zijn heringericht als aantrekkelijke winkelstraten. Ook verder weg van het stadscentrum zijn deze wegen drager van handelsfuncties en voorzieningen. De dichtheid ligt wel een stuk lager dan in het stadscentrum. Langs de Vijfseweg, tussen de N43 en de R35, situeert zich het ziekenhuis.

Stormestraat als een van de drie handelsassen



Het stadscentrum wordt doorsneden door de vallei van de Gaverbeek. Deze vormt een stedelijk groenelement. De vallei is drager van verschillende groengebieden en recreatieve functies. Ten westen van de Verbindingsweg N382 situeren zich sportterreinen (oefenvelden). Langs de Zuiderlaan zijn het jeugdcentrum, CLB, gezinsvervangend tehuis Ten Anker en het kasteel van Potegem in de beekvallei gelegen. Verder stroomafwaarts situeert zich het hippisch centrum. Ook het Domein Casier is langs de Gaverbeek gelegen. Het Domein Casier is een centraal gelegen groengebied (parkomgeving met restaurant), goed ingebed in het stedelijk weefsel en is toegankelijk vanaf de Markt, Keukeldam, Stationsstraat en Marcel Windelstraat.

Park Casier als stedelijk groengebied



Hippodroom als onderdeel van het Hippisch centrum



Bloso-ruitercentrum als onderdeel van het Hippisch centrum



De kleine ring vormt een belangrijk element in het stedelijk verkeerssysteem. Verschillende verkeersgenererende functies zijn langs de R35 gelegen zodat ze gemakkelijk bereikbaar zijn : het sportstadion, het station, de hippodroom, verschillende scholen... Ook de omgeving van het stadhuis (met cultureel centrum, politie, bibliotheek, zwembad, handelszaken,...) is goed bereikbaar vanaf de R35.

Hoogbouw en stedelijke voorzieningen langs de R35



Tussen de stedelijke invalswegen hebben zich woonomgevingen ontwikkeld. De meeste woonomgevingen bestaan uit eengezinswoningen en hebben over het algemeen een lage dichtheid. Verspreid komen ook sociale woonwijken voor.

Tussen de F. Rooseveltlaan (N357) en de Kruishoutemseweg (N437) situeert zich het 'Villapark'. Het is een vrij grootschalige woonomgeving bestaande uit eengezinswoningen. De woonomgeving heeft geen stedelijk karakter door de lage woningdichtheid. De aanwezigheid van groen in verschillende wijken draagt bij tot de kwaliteit van de woonomgeving. In dit gebied situeert zich een kleinschalige sociale woonwijk. Verspreid in de woonomgeving komen nog onbebouwde gebieden voor. In de omgeving van het hippisch centrum situeert zich het Bloso sportcentrum.

Tussen de Churchillaan/Kruishoutemseweg (N437) en de Zultseweg situeert zich het Torenhof, de grootste sociale woonwijk van de stadskern (en van de stad). De wijk bestaat zowel uit rijwoningen als meergezinswoningen. Buiten de ring situeert zich de wijk De Jager. De wijk bestaat uit voornamelijk open bebouwing en heeft een kerk en wijschool.

Torenhof als grootschalige sociale woonwijk



Wijk De Jager



Tussen de Zultseweg en de Stationsstraat (N357) ligt een kleinschalige woonomgeving bestaande uit vooral open bebouwing. De vallei van de Gaverbeek doorsnijdt deze woonomgeving. De vallei is ook drager van een langzaam verkeersverbinding.

Gaverbeek als drager van een langzaam verkeersverbinding



Tussen de H. Lebbestraat en de spoorlijn ligt de wijk Gaverke met hoge dichtheid. Centraal in de wijk ligt een kerk. Verspreid komen verschillende scholen voor waarvan het Vrij Technisch Instituut de grootste is. Ook de brandweer is er gesitueerd. Het Gaverke wordt doorsneden door een oude spoorwegbedding die nu ingericht is als langzaam verkeersas. De leegstaande bedrijfspanden van Bekaert bieden mogelijkheden voor een stadsvernieuwingsproject. De bedrijfsgebouwen worden vervangen door woongebouwen.

Wijk Gaverke



Een vrij grootschalige woonomgeving wordt begrensd door de N382, de N43, de spoorlijn en de Vijfseweg. De wijk Bilkhage bestaat uit voornamelijk open en halfopen bebouwing. Binnen deze woonomgeving situeert zich een bedrijventerrein, industriezone Snepbeek. Het is een gemengd bedrijventerrein met kleinere en grotere bedrijfsactiviteiten. Knelpunt vormt de ontsluiting van het bedrijventerrein: verschillende bedrijvenfuncties worden ontsloten via woonstraten. Aan de rand van het bedrijventerrein ligt het containerpark (door een gebrek aan ruimte is een herlocalisatie noodzakelijk).

Wijk Bilkhage begrensd door het bedrijventerrein Snepbeek



Ten zuiden van de N382 situeert zich de Biestwijk. De wijk kan beschouwd worden als een zelfstandige entiteit en is wat geïsoleerd van het centrum door de barrièrewerking van de N382. De kerk en

een wijksschool versterkt dit zelfstandig karakter van de wijk. In het oosten wordt de wijk begrensd door de Gaverbeek.

Tussen de Deerlijkseweg en de spoorlijn situeert zich de Hoogmolenwijk. De wijk bestaat uit een menging van historische bebouwing en een sociale woonwijk. Ten zuiden van de wijk situeert zich een grootschalige bedrijvenfunctie. De vallei van de Hooibeek vormt in het zuiden een natuurlijke grens.

De stedelijke kern wordt doorsneden door de N43. Deze fungeert als stedelijke activiteitenas. Langs de N43 situeren zich tal van kleinhandelsactiviteiten. Naast het grootwarenhuis Carrefour situeren er zich typische baanwinkels langs de steenweg waardoor de N43 een kleinhandelslint vormt. Een sterke concentratie situeert zich tussen de N382 en de grens met Zulte. Ten westen van de N382 ligt een grootschalige handelsfunctie Eurostock en verspreid een aantal kleinschaliger handelsfuncties.

Kleinhandelsconcentratie langs de N43



De kern Sint-Eloois-Vijve is ruimtelijk vergroeid met de kern van Waregem en vormt er één verstedelijkt geheel mee. Hoofdstraat in de kern is de A. Biebuyckstraat-Posterijstraat, de oude verbindingsweg tussen Waregem en Wielsbeke, waarlangs een aantal voorzieningen zijn gelegen. De straat is drager van de meeste handelsactiviteiten in de kern en er vonden ook verdichtingsactiviteiten plaats. Verspreid langsheen deze 'hoofdstraat' komen kleinschalige bedrijvenfuncties voor. De kern beschikt over een dorpsplein (Sint-Elooisplein) op het kruispunt van de Posterijstraat en de Schoendalestraat. Het plein is ingericht als parking en ook de wegen doorheen het centrum zijn sterk ingericht in functie van de verkeersfunctie. Ten noorden en ten zuiden van

A. Biebuyckstraat-Posterijstraat als 'hoofdstraat'



deze hoofdstraat komen nieuwbouwwijken voor. Beide zijn een menging van sociale woonwijken en nieuwbouwwijken met eengezinswoningen. Tussen de woonomgevingen en de Leie situeren zich bedrijven(terreinen). Deze sluiten het zicht van de kern op de Leie af en zorgen voor verkeersoverlast. In de Spinnerijstraat en de Schoendalestraat situeren zich vrij grote bedrijvenfuncties. Nabij de brug over de Leie situeert zich de stedelijke loskaai. Ook ten oosten van de kern zijn bedrijvenfuncties langs de Leie. Een veevoederfabriek vormt een beeldbepalend element.

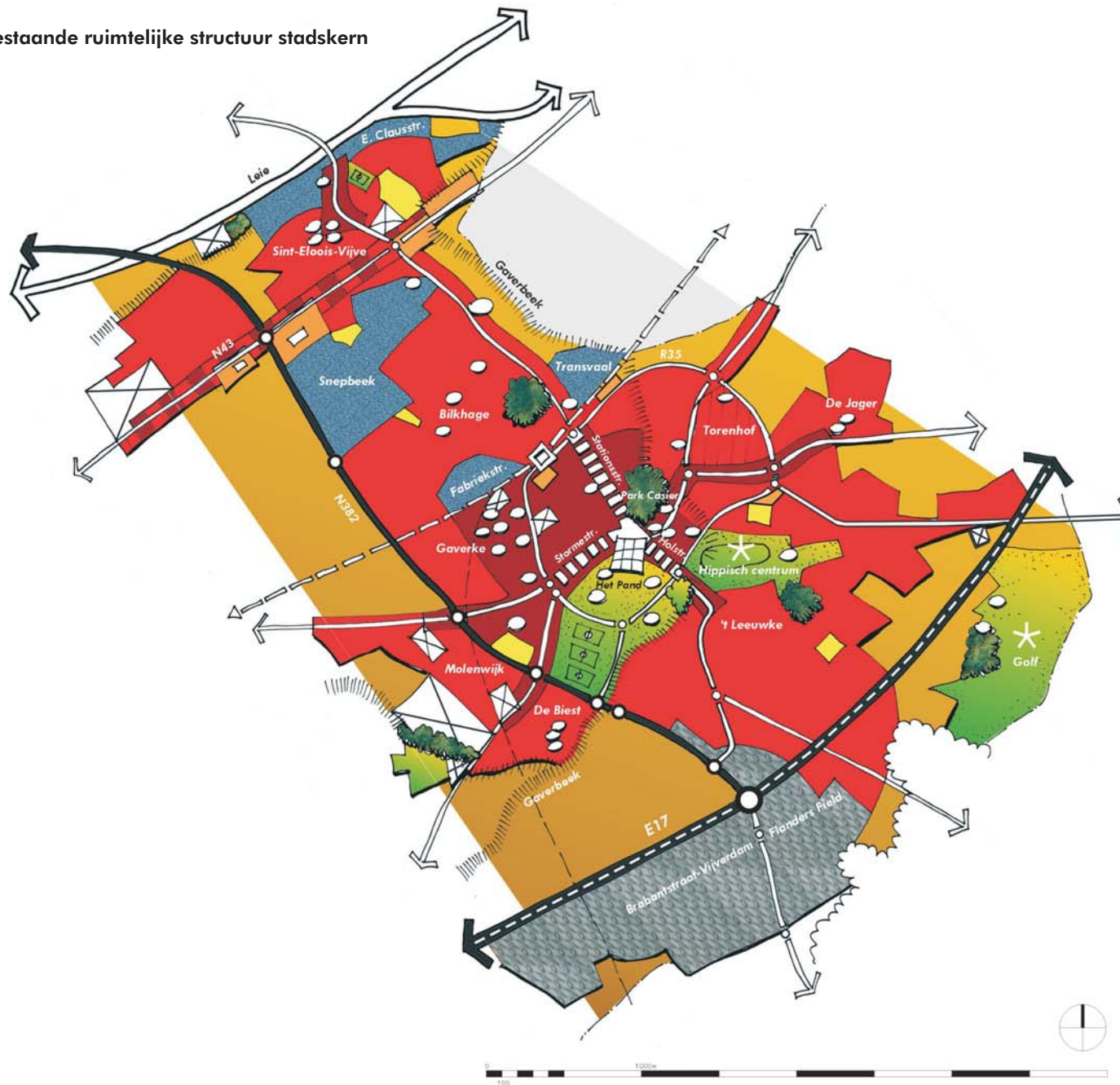
Langs de Grottelan bevindt zich een klein parkgebiedje bij de grot van OLV van Lourdes.

Ten westen van de N382 situeert zich een woonomgeving met voornamelijk open bebouwing. De wijk wordt afgelijnd door de N382, de N43 en de Leiebeek in het noorden. De Schoendalestraat verbindt deze wijk met de rest van de kern (onderbrugging van de N382).

Beeldbepalende bedrijvenfuncties langs de Leie



Bestaande ruimtelijke structuur stadskern



- woonomgeving
- gemengde woonomgeving
- gemengd woonlint
- voorziening
- voorziening in groene omgeving
- het Pand
- bedrijf
- klein of middelgroot bedrijventerrein
- groot bedrijventerrein
- winkelstraat
- kleinhandel
- grootschalige handelsfunctie
- groenelement
- opgaand groenelement/park
- recreatief groenelement
- sportterrein
- ingesloten open ruimte
- snelweg
- expressweg
- bovenlokale weg
- spoorlijn met station
- Leie
- open ruimte
- beekvallei

3.2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERNEN BEVEREN-LEIE/DESSELGEM

De kernen Beveren-Leie en Desselgem worden als één structurerend element in de stad beschouwd. Beide kernen zijn naar elkaar toegegroeid en kunnen nog moeilijk als een afzonderlijk geheel onderscheiden worden.

Het wegenpatroon vormt een belangrijk element in de bestaande ruimtelijke structuur van de kernen. Sterk structuurbepalende elementen in dit patroon zijn de N43, de weg parallel hieraan (Grote Heerweg-Nieuwstraat-Schoendalestraat) en de verbindingswegen die hier haaks op staan (Sint-Jansstraat-Leenakkerstraat en Ooigemstraat-Liebaardstraat-Sprietestraat). Langs deze wegen situeert zich het belangrijkste deel van de historische bebouwing van de kernen en tal van voorzieningen. Het vormt als het ware het raamwerk van de kernen. Opvallend is ook de vrij geometrische opbouw van de rest van het wegenpatroon : nieuwe woonomgevingen zijn over het algemeen ontwikkeld volgens een orthogonaal wegenpatroon, parallel aan en haaks op de N43.

Kruispunt Liebaardstraat-Nieuwstraat-Ooigemstraat-Grote Heerweg



De Liebaardstraat fungeert als 'hoofdstraat' in Desselgem. De straat is drager van hoofdzakelijk gesloten bebouwing en van de meeste handelszaken in de kern. Hier vonden ook de belangrijkste verdichtingsactiviteiten in de kern plaats (vervanging van eengezinswoningen door meergezinswoningen). Nabij het kruispunt met de Nieuwstraat situeren zich twee pleinen. Aan dit plein zijn de kerk en een school gelegen. Een tweede cluster van voorzieningen situeert zich op loopafstand van het centrum in de Pompoenstraat. Deze bestaat uit een school, sportterreinen, een sporthal, een

muziekharmonielokaal en serviceflats, georganiseerd rond een parkeervoorziening.

Cluster van voorzieningen



Naast de Liebaardstraat zijn de Nieuwstraat en de Kortrijkseweg-Gentseweg (N43) drager van historische bebouwing. De N43 heeft zich ontwikkeld als een gemengde as met woningen, handelsactiviteiten en kleinschalige bedrijvigheid.

Tussen de Liebaardstraat, Gentseweg (N43), Zilverbergstraat en Nieuwstraat hebben zich woonwijken ontwikkeld. De woonomgeving bestaat uit een menging van sociale woonwijken en residentiële bebouwing. Historische bebouwing en hoeves, opgenomen binnen het woonweefsel, versterken dit gemengd bebouwingspatroon. In de woonomgeving komen naast

Gemengde woonomgeving in de Kasteelstraat



eengezinswoningen ook sociale appartementen voor (Kasteelstraat).

Binnen de woonomgeving situeert zich één groot bedrijf. Andere bedrijvenfuncties komen aan de rand van de kern voor. Een belangrijke concentratie situeert zich ten westen van de Liebaardstraat tussen de woonomgevingen van Desselgem en Beveren-Leie.

Bedrijventerrein op de rand van Desselgem



Van elementen van de natuurlijke structuur (beekvalleien) is in de kern weinig te merken. Enkel de vallei van de Ezelsbeek vormt een natuurlijk element in de kern. De nog meanderende beekvallei met beekbegeleidende beplanting vormt de oostelijke begrenzing van de wijk tussen het centrum en de Leie en vormt een groenelement tussen de bebouwing in de Liebaardstraat en de bedrijvigheid langs de Barmbeekstraat. Andere waardevolle natuurlijke en cultuur-historische elementen zijn de 'mote' (langs de Ezelsbeek nabij het dorpsplein). De zandwinningsputten tussen de Zilverbergstraat en de Pitantiestraat, ten zuiden van het nieuwe kerkhof, hebben naast een natuurlijke functie ook een recreatieve betekenis. Een gedeelte wordt gebruikt als stort.

Beveren-Leie kent deels een gelijklopende structuur als Desselgem. De Kortrijkseweg N43, de Sint-Jansstraat en de Grote Heerweg vormen belangrijke structurerende elementen voor de kern. Langs deze infrastructuur situeert zich het grootste deel van de historische bebouwing. De oude kerk, gesitueerd ter hoogte van het bestaande kerkhof werd door diverse bombardementen tijdens de WO II volledig vernield. Het nieuwe centrum met de kerk, het dorpsplein

en diverse gemeenschapsvoorzieningen werden na de oorlog centraal ingeplant binnen het grondgebied van Beveren-Leie. Hierdoor onderscheidt de kern Beveren-Leie zich van bijvoorbeeld Desselgem. De Sint-Jansstraat tussen de Kortrijkseweg en de Leie functioneert niet als hoofdstraat van de kern. Handelszaken zijn meer verspreid over de kern. Een aantal zijn rond het dorpsplein gelegen. Hier vonden ook een aantal verdichtingsactiviteiten plaats. Buiten het centrumgebied komen handelszaken verspreid voor in de Sint-Jansstraat en de Kortrijkseweg. Langs de Kortrijkseweg situeert zich één grootschaliger handelsfunctie (Seynaeve, met uitbreidingsbehoefte).

Ook voorzieningen komen vrij verspreid over de kern voor. In de omgeving van het Kerkplein is de sporthal met overdekte schietstand gelegen. Twee scholen zijn gesitueerd in de Koning Albertstraat. De sportvelden situeren zich ten zuiden van de N43.

Kerkplein



Temidden de woonomgeving situeert zich het grootschalig bedrijf Interlin. Dit bedrijf heeft een uitdovend karakter. De bedrijfsactiviteiten moeten beëindigd zijn tegen eind 2005. Er bestaan plannen om op de site een woningbouwproject te realiseren. Andere bedrijfsgebouwen situeren zich aan de rand van de kern, voornamelijk langs de Sint-Jansstraat en in de Pontstraat.

De kern heeft zich ontwikkeld tussen de Kortrijkseweg (N43), Sint-Jansstraat, Grote Heerweg en Barmbeekstraat-Deken De Bosstraat. De woonomgevingen zijn een menging van sociale woonwijken en residentiële bebouwing. Plaatselijk komt historische bebouwing voor die in de woonomgeving is opgenomen.

Variatie aan woonomgevingen in Beveren-Leie



Ten zuiden van de N43 situeert zich een uitloper van de kern, ontstaan rond het voormalige station van Beveren-Leie. Het is een sterk gemengd gebied met woningen en talrijke bedrijvenfuncties. Deze uitloper van de kern heeft een vrij versnipperd karakter: uitbreiding van het woningenbestand gebeurde via kleine pijpekoppen op bestaande wegen, bedrijvenfuncties zijn ingeplant achter woonlinten,... De Leenakkerstraat fungeerde als verbinding tussen Beveren-Leie en de Stationswijk en Deerlijk en is drager van overwegend gesloten bebouwing. Ze heeft die verbindingfunctie nu verloren. Op het einde van de weg, tegen de spoorlijn, ligt het containerpark.

In de kern zijn geen structuurbepalende groenelementen aanwezig. Aan de rand van de kern ligt de Zavelput, in de Leievallei. Deze heeft een ecologische functie en in beperkte mate een recreatieve. Samen

Zavelput als groenelement

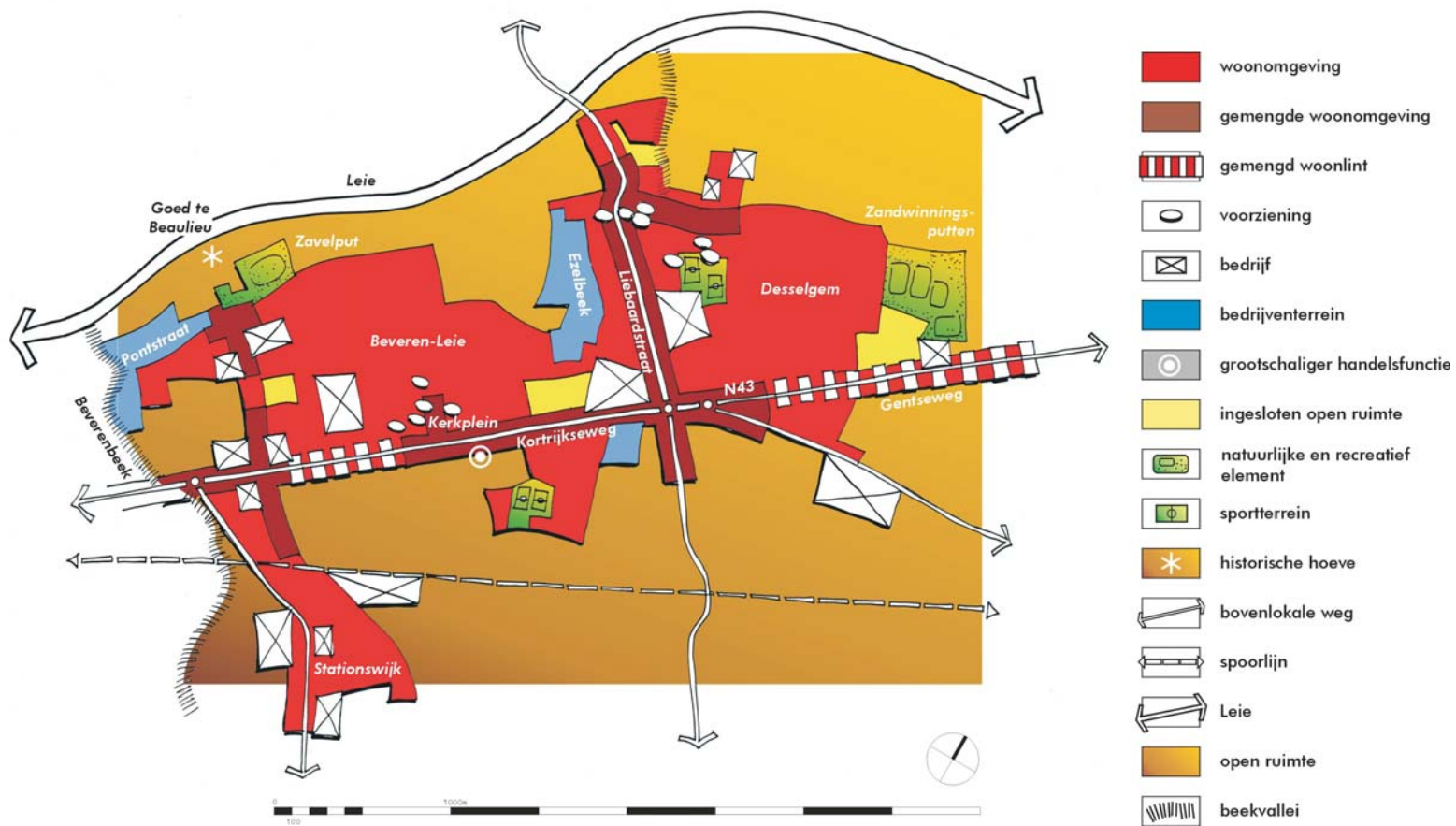


met de historische hoeve 'Goed te Beaulieu' en de afgesneden Leiemeanders van Ooigem en Bavikhove-Beveren-Leie wordt dit gebied ontwikkeld als een recreatief wandel- en fietsgebied.

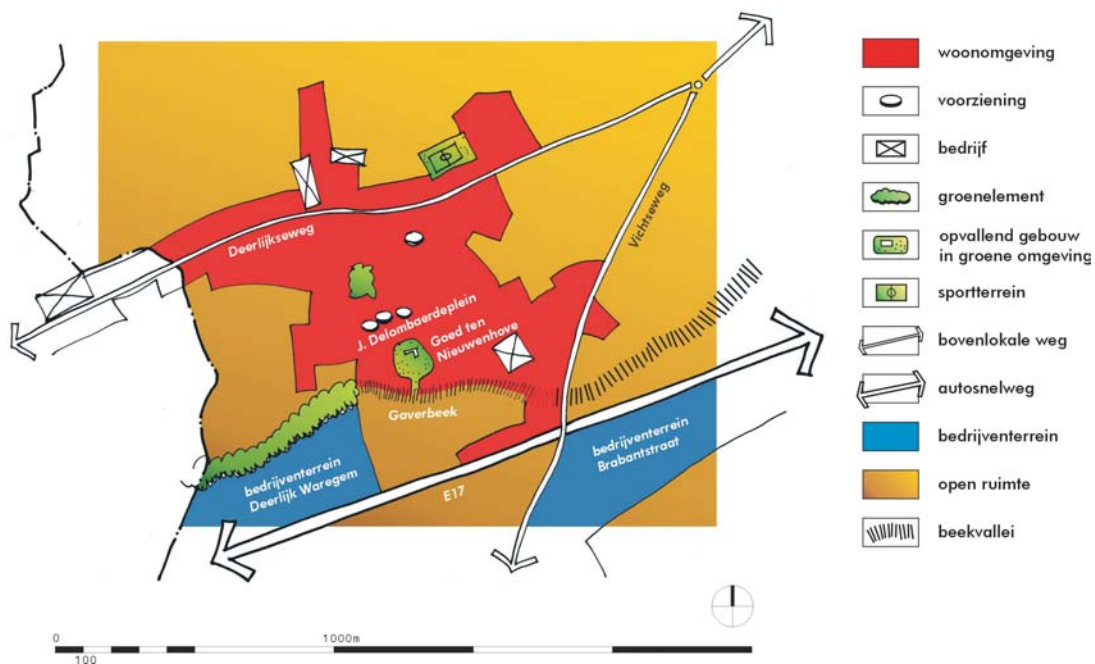
Historische hoeve Goed te Beaulieu in de omgeving van de Zavelput



Bestaande ruimtelijke structuur Beveren-Leie - Desselgem



Bestaande ruimtelijke structuur Nieuwenhove



3.3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN NIEUWENHOVE

Nieuwenhove is de kleinste kern in de stad, gelegen op de verbindingsweg tussen Deerlijk en Waregem. Nieuwenhove is geen voormalige deelgemeente maar functioneert door de aanwezigheid van een aantal voorzieningen als een zelfstandig dorp.

J. Delombaerdeplein



De verbindingsweg tussen Deerlijk en Waregem vormt een gemengd lint met historische bebouwing, residentiële bebouwing en kleinschalige bedrijvenfuncties. Voorzieningen zijn vrij sterk geconcentreerd rond de kerk en het dorpsplein: twee scholen en een aantal handelsfuncties. In het centrum situeert zich de historische hoeve Goed te Nieuwenhove, momenteel een educatief centrum. De woonomgeving is ook in deze kern sterk gevarieerd en omvat zowel sociale woonwijken als residentiële bebouwing. Centraal in de kern situeert zich het Ontmoetingscentrum Nieuwenhove en de jeuglokalen met bijhorende speelterreinen. Sportvelden sluiten aan bij de woonbebouwing in het noorden van de kern. Langs de Platanendreef ligt een leegstaand bedrijfsgebouw dat vervangen wordt door een woonproject.

Platanendreef als beeldbepalend element



3.4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN BEDRIJVENTERREINEN LANGS DE E17

Langs de E17 tussen Deinze en Kortrijk hebben zich tal van bedrijventerreinen ontwikkeld. De knooppunten vormden de motor van ontwikkeling. Uitbreiding van deze terreinen zorgde voor een lineaire ontwikkeling langs de E17 zodat deze drager werd van een band van bedrijvigheid.

In Waregem zijn langs de E17 twee grote bedrijventerreinen gelegen: een rond het aansluitingscomplex met de E17 (bedrijventerrein E17-Vijverdam-Brabantstraat) en een op de grens met Deerlijk (bedrijventerrein Deerlijk-Waregem).

Het bedrijventerrein Deerlijk-Waregem situeert zich op de grens met Deerlijk en ligt gedeeltelijk op grondgebied van Waregem en gedeeltelijk op Deerlijk. Het is een bedrijventerrein met een hoge beeldkwaliteit: een groen bedrijventerrein met aantrekkelijk ingerichte straten met laanbeplanting en kwaliteitsvolle bedrijfsgebouwen. De vallei van de Gaverbeek is ontwikkeld als forse groenbuffer die het bedrijventerrein afschermt vanuit de open ruimte. Het bedrijventerrein wordt op een goede manier ontsloten, zonder dat woonstraten worden belast. De enige toegang situeert

Bedrijventerrein Deerlijk-Waregem



zich op het grondgebied van Deerlijk via de Nijverheidslaan-Textielstraat (de aansluiting op de N36 op het grondgebied van Deerlijk is niet optimaal). De weg eindigt op een rotonde die enkel voor personenwagens toegang geeft tot Nieuwenhove (dus niet voor vrachtwagens). Opvallend is ook de dichtheid van het bedrijventerrein en het efficiënt ruimtegebruik.

Het bedrijventerrein E17-Vijverdam-Brabantstraat is het grootste in de stad. Het is ontstaan rond de aansluiting van de N382 met de E17. Langs de Brabantstraat is er een historische concentratie aan bedrijvigheid. Inmiddels heeft het bedrijventerrein zich lineair langs de E17 ontwikkeld tussen deze twee oorspronkelijke concentraties aan bedrijvigheid. Het is een gemengd bedrijventerrein met kleinere en grotere bedrijvenfuncties. Vooral de recente uitbreiding is drager van enkele grootschalige bedrijfsactiviteiten. Het is een goed gestructureerd bedrijventerrein met over het algemeen een goede beeldkwaliteit. Bedrijven maken ook gebruik van de E17 als zichtlocatie.

Zichtlocaties langs de E17



Bij de lineaire ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn oorspronkelijke concentraties aan woonbebouwing behouden. De aanwezigheid van woonlinten vormt een knelpunt voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Gronden ten zuiden van de Brabantstraat zijn reeds in eigendom van aanpalende bedrijven met

het oog op een mogelijke uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de Industrielaan (voor het bedrijventerrein Vijverdam-Brabantstraat) en Flanders-Fieldweg (voor het bedrijventerrein E17) naar de N382. De aansluiting met de N382 vormt een knelpunt. Bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt een bijkomende aansluiting op de Anzegemseweg N382 gepland.

Op het bedrijventerrein is een vijver voor bluswater aanwezig. Bijkomende bufferbekkens worden gepland op de grens met Anzegem en tussen de Gaverbeek en de E17 (ten noorden van de E17). Het bedrijventerrein wordt doorsneden door een oude spoorwegbedding die nu een functie heeft als fietsverbinding.

Bufferbekken



Oude spoorwegbedding als fietsas



Bestaande ruimtelijke structuur van bedrijventerreinen langs de E17




















5. SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De figuur op de volgende pagina geeft een synthesebeeld van de bestaande ruimtelijke structuur van Waregem. De structuurbepalende elementen op gemeentelijk niveau zijn aangeduid.



Bestaande ruimtelijke structuur

- | | | | |
|---|----------------------|---|--|
|  | Woonomgeving |  | Regionale weg |
|  | Bedrijventerrein |  | Lokale weg |
|  | Grootschalig bedrijf |  | open ruimte |
|  | Handelscentrum |  | Leie |
|  | Hoofdstraat |  | beekvallei |
|  | Kleinhandelslint |  | groen/parkement |
|  | Station |  | Concentratiegebied
kleine landschapselementen |
|  | Snelweg |  | recreatief element |
|  | Expressweg | | |

KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN MOGELIJKHEDEN

Waregem beschikt over een aantal ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. Deze zijn op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur in beeld gebracht. Ook de ruimtelijke problemen of knelpunten zijn aangegeven.

1. KWALITEITEN EN MOGELIJKHEDEN

■ Een leesbare ruimtelijke structuur

Waregem heeft een vrij leesbare ruimtelijke structuur. Ondanks het feit dat de stad deel uit maakt van de sterk verstedelijkte (en versnipperde) Leievallei, heeft deze nog een duidelijke ruimtelijke structuur. De stad wordt in belangrijke mate gestructureerd door lijninfrastructuren: bedrijventerreinen gekoppeld aan de E17, de Leievallei als groene en recreatieve as, kernen gekoppeld aan de N43. De structuur wordt duidelijk wanneer de stad geanalyseerd wordt op hoofdlijnen. Op microniveau geeft de analyse soms een meer versnipperde indruk.

Aangezien de bestaande ruimtelijke structuur het uitgangspunt is voor de gewenste ruimtelijke structuur is dit een belangrijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen opgenomen worden in een reeds gestructureerd geheel.

■ Een diverse stad

Een kwaliteit van Waregem is de verscheidenheid van de stad op verschillende terreinen. Waregem heeft vele 'gezichten'. De stad is tegelijk verstedelijkt maar ook nog landelijk. De stadskern met een concentratie aan voorzieningen heeft duidelijk een stedelijk karakter terwijl kernen als Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove eerder een landelijk karakter hebben. Waregem is tevens een stad met veel

'gezichten', gaande van de groene Leievallei tot de bedrijvenband langs de E17.

Deze verscheidenheid maakt de stad interessant. De verscheidenheid geeft ook richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Verschillende deelruimtes vragen dan ook om een eigen aanpak.

■ Een verscheidenheid aan landschappen

Waregem beschikt over een verscheidenheid aan landschappen. De Leievallei, het landschappelijk waardevol oostelijk open-ruimtegebied en het versnipperd open-ruimtegebied hebben hun eigen karakteristieken. Vooral de Leievallei en het oostelijk open-ruimtegebied dat aansluit op het golvend Leie-Schelde-interfluvium hebben landschappelijke kwaliteiten. Deze bieden mogelijkheden op toeristisch-recreatief vlak. Het instandhouden van deze diversiteit en het verder accentueren van beeldbepalende elementen vormt een opgave voor het ruimtelijk beleid.



■ Een goede en heldere wegenstructuur

Waregem beschikt over goede wegverbindingen met de omliggende steden en regio's. Waregem wordt goed ontsloten door de E17 en de N382. De E17 verbindt Waregem met de

regionaalstedelijke gebieden Kortrijk en Gent en speelt een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van de stad. De E17 zorgde tevens voor een ontlasting van de N43 voor regionaal verkeer. De recente doortrekking van de N382 speelt een belangrijke rol in het functioneren van het regionaal wegennet en ontlast Sint-Eloois-Vijve van doorgaand verkeer.



Het wegennetwerk heeft een vrij heldere opbouw en hiërarchische opbouw. Op stedelijk niveau vervullen de R35 en de N382 een belangrijke rol. De N382b geeft toegang tot de stad. De R35 vervult een verdeelfunctie naar verschillende stadsdelen.

■ Regionaal tewerkstellingscentrum

Waregem is een stad met een belangrijke tewerkstelling. De stad is een tewerkstellingscentrum voor de regio. Economische activiteiten op bedrijventerreinen zorgen voor een tewerkstelling voor een ruimere omgeving. De ligging nabij de E17 (goede ontsluiting voor economische activiteiten) en in het stedelijk netwerk Kortrijk-Waregem-Roeselare-Menen (netwerkvorming, cluster-vorming) zijn een belangrijke troef. Ook de vermenging van grotere en kleinere vaak familiale bedrijfjes is een sterk punt voor de economische sector (diversificatie).

■ Variatie aan woonomgevingen

Waregem beschikt over een grote diversiteit aan woonomgevingen. Waardevolle aantrekkelijke historische woonomgevingen en meergezinswoningen in centrumgebieden, sociale woonwijken, nieuwbouwwijken met lagere dichtheid, verspreide bebouwing in de

open ruimte,... Waregem beschikt over een relatief groot aanbod aan sociale woningen.

Waregem is een stad maar wordt veel minder geconfronteerd met 'stedelijke problemen' in vergelijking met andere steden. In de stad zijn er geen gebieden met overmatige leegstand of buurten met concentratie aan woningen in slechte kwaliteit.

■ Rijk aan waardevol patrimonium

Waregem beschikt over een breed palet aan waardevol patrimonium: historisch waardevolle centra, waardevolle gebouwen (kerken, hoeves,...). In de Leievallei en andere open-ruimtegebieden komen verschillende beeldbepalende historische hoeves voor (al dan niet met walgracht). Deze elementen kunnen een toeristische rol vervullen. Belangrijk is dat ze, als ze hun landbouwfunctie verliezen, een andere functie kunnen opnemen.

■ Regionaal verzorgingscentrum

Waregem vervult als stad een verzorgende functie voor een ruimere omgeving. Dit geldt voor functies op het vlak van handel, onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg (ziekenhuis),... De stad functioneert bijgevolg als een regionaal verzorgingscentrum.

Een kwaliteit is dat gemeenschapsvoorzieningen sterk geconcentreerd zijn in het centrum. Verschillende functies zijn op wandelafstand van elkaar gelegen. Ook handelsfuncties zijn in het centrumgebied geconcentreerd, in de nabijheid van de gemeenschapsvoorzieningen. Het centrumgebied is op een kwalitatieve wijze ingericht als verblijfsgebied en is goed bereikbaar vanaf de R35. Ook verschillende winkelstraten zijn op een kwalitatieve wijze heringericht.

2. KNELPUNTEN

■ Functies onder druk door bedrijvigheid

Waregem wordt gekenmerkt door een sterk verspreid patroon van bedrijvenfuncties die verweven voorkomen met wonen en de open ruimte. Deze verweving op zich kan een kwaliteit zijn maar vormt in sommige gevallen een knelpunt wanneer het draagvlak wordt overschreden. Door uitbreiding van historisch gegroeide bedrijvigheid kan het draagvlak worden overschreden (verkeersdruk, lawaai of geurhinder voor aanpalende woonomgevingen,...). De spreiding van bedrijvigheid vormt tevens een knelpunt in het zoeken naar aangepaste ontsluitingsmogelijkheden: zo kan niet altijd vermeden worden dat bedrijvigheid wordt ontsloten via woonstraten.

Ook in de open ruimte vormt de spreiding van bedrijvigheid een knelpunt. De uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zorgt niet alleen voor een verdere versnippering van de open ruimte, ze heeft tevens een beeldbepalende impact.



■ Versnippering natuurwaarden

Waregem is relatief arm aan natuurwaarden. De natuurlijke elementen in de stad zijn bovendien sterk versnipperd. Door de toenemende bebouwing en de versnijding door infrastructuur raken elementen van de natuurlijke structuur steeds meer geïsoleerd. Ook de ecologische kwaliteit van de elementen op zich staat onder druk: beken worden rechtgetrokken, vochtige graslanden worden gescheurd, kleine landschapselementen verdwijnen, omwallingen rond historische hoeves worden gedempt,...



■ N43 als kleinhandelslint

De N43 heeft zich ontwikkeld als een stedelijke activiteitenas waarvan de beeldkwaliteit niet altijd even hoog is. De menging van woningen, bedrijvenfuncties en kleinhandelsactiviteiten geeft de steenweg soms een ongeordende indruk.

Daarnaast bestaat er een conflict tussen verschillende verkeersvormen op de N43. De steenweg heeft zowel een doorgaande functie voor regionaal of bovenlokaal verkeer en een erftoegangsfunctie voor kleinhandelsactiviteiten en bedrijvenfuncties langs de N43. De belangrijkste problemen situeren zich ter hoogte van de concentraties aan kleinhandelsactiviteiten in de stedelijke kern. De inplanting van nieuwe of uitbreiding van bestaande handelszaken of verkeersgenererende functies langs de N43 versterkt dit probleem nog. Knelpunt is tevens het wisselend profiel en rooilijnen van de N43.

De N43 vormt ook een ruimtelijke barrière voor de kernen Desselgem en Beveren-Leie. Vooral voor zwakke weggebruikers fungeert de N43 als een barrière om vanuit de wijken ten zuiden van de steenweg de voorzieningen in het centrum te bereiken.



■ **Schaarste aan ruimte voor bedrijvenfuncties**

Waregem kent omwille van de goede bereikbaarheid (ligging E17) en de situering in het stedelijk netwerk Roeselare-Kortrijk (economische dynamiek, clustervorming) een sterke vraag naar ruimte voor economische activiteiten. De aantrekkingskracht van Waregem als economisch knooppunt is op zich een kwaliteit. De vraag blijkt echter hoger dan het aanbod. Ook andere gemeenten in de regio kampen met een gelijkaardig probleem.

■ **Druk op de woningmarkt**

Waregem ervaart een vrij grote druk op de woningmarkt. Dit uit zich in stijgende grond- en vastgoedprijzen.

Waregem beschikt over een aanzienlijk aanbod aan bouwmogelijkheden. Knelpunt is echter het beperkt aanbod dat effectief op de markt aangeboden wordt. Hierdoor ontstaat een 'kunstmatige' schaarste op de woningmarkt waardoor het moeilijk ervaren wordt om een nieuwe woning op te richten.

■ **Afname van landschappelijke kwaliteit**

De kwaliteit van het landschap staat onder druk als gevolg van een aantal ontwikkelingen. In de landbouw is er een tendens naar rationalisering en schaalvergroting. Kleine landschapselementen verdwijnen, microreliëf verdwijnt door ophoging van natte en lager gelegen gronden, kerkwegels en andere landelijke wegen zijn niet meer toegankelijk, hoeves komen leeg te staan en krijgen geen nieuwe functie,...

■ **Verlaten landbouwbedrijfszetels in open ruimte**

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal een visie moeten ontwikkeld worden op verlaten landbouwzetels (bedrijfszetels die hun functie verloren hebben door schaalvergroting, stopzetting bedrijf,...). Er kunnen gebiedsgericht ontwikkelingsperspectieven geformuleerd worden in verband met het verder bestendigen van de

woonfunctie of die functieveranderingen (recreatieve functie,...) mogelijk maakt.

■ **Samenhangende ontwikkeling Leievallei**

De Leievallei heeft duidelijk een meervoudige functie en ontwikkelingen in de vallei zijn niet steeds goed op elkaar afgestemd. Een betere afstemming en een valorisatie van de Leievallei is wenselijk. De Leievallei biedt mogelijkheden op toeristisch-recreatief vlak, voor natuurontwikkeling, voor economische activiteiten (watergebonden bedrijvigheid) en wonen (wonen langs het water). Knelpunt is de continuïteit van het jaagpad langs de Leie voor recreatief verkeer en de interactie met watergebonden bedrijvigheid.

■ **Versnippering van de open ruimte**

De open ruimte in de stad is sterk versnipperd door infrastructuur, woonlinten, verspreide woonbebouwing en bedrijven. Vooral het open-ruimtegebied tussen Waregem en Harelbeke is in belangrijke mate versnipperd. De toenemende versnippering vormt een knelpunt voor het goed functioneren van de landbouw in dit gebied. Ook de beeldkwaliteit in dit rurbaan¹ landschap wordt negatief beïnvloed door de toenemende fragmentering. Het zoeken naar een verhoging van de beeldwaarde en een toekomstperspectief voor de landbouw, vormen aandachtspunten voor dit gebied.



¹ 'rurbaan' is een samenstelling van 'ruraal' en 'urbaan'

PROGNOSES EN RUIMTEBEHOEFTE

1. WONEN

1.1. RAMING VAN DE WONINGBEHOEFTE

■ Nieuwbouwbehoefte

De behoefte aan bijkomende woningen is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen. Er is het fenomeen van de gezinsverdunding die zich in de toekomst zal verderzetten. De gezinsverdunding heeft te maken met de vergrijzing van de bevolking (ouderen die langer zelfstandig wonen), een toenemend aantal echtscheidingen, het zelfstandig wonen van ongehuwden,...

De behoefte aan bijkomende woonvoorzieningen is rechtstreeks evenredig met de toename van het aantal gezinnen. Op basis van de inschatting van de toekomstige demografische ontwikkeling van de bevolking in Waregem wordt de woningbehoefte in de **periode 2003-2016** op ongeveer **1.772** bijkomende woningen ingeschat of ongeveer **127** woningen per jaar. Door de toenemende gezinsverdunding zal in de toekomst de vraag naar kleinere wooneenheden toenemen.

De behoefte-raming gebeurt volgens de methodiek ontwikkeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er is aangenomen dat de ontwikkelingen die vastgesteld worden in de periode 1991-2000, zich zullen verderzetten in de planperiode. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt uitgegaan van dezelfde hypothesen (prognose 3). Concreet wil dit zeggen dat jongeren steeds later het ouderlijk gezin verlaten (enkel vrouwen bij prognose 3), dat de trend tot versnippering van gezinnen op actieve leeftijd zich verderzet omwille van het groeiend aantal echtscheidingen en dat ouderen door een betere gezondheid ook op hoge leeftijd langer zelfstandig kunnen leven.

Evolutie van de bevolking per leeftijdscategorie voor een gesloten prognose

	2002	2007	2012	2017
0-19	8.688	8.179	7.608	7.098
20-39	10.145	9.379	9.135	9.223
40-59	9.724	10.563	10.738	10.234
60-79	6.221	6.627	7.103	7.800
80+	1.176	1.519	1.866	2.132
Totaal	35.954	36.266	36.449	36.488

Evolutie van het aantal gezinshoofden per leeftijdscategorie voor een gesloten prognose

	2002	2007	2012	2017
0-19	13	17	21	21
20-39	3.848	3.461	3.326	3.384
40-59	5.359	5.916	6.090	5.909
60-79	3.822	4.076	4.370	4.750
80+	765	1.052	1.354	1.606
Totaal	13.807	14.522	15.161	15.670

Verdeeld over drie vijfjaarlijkse periodes geeft dit volgende woningbehoefte.

	2003-2006 (*)	2007-2011 (*)	2012-2016 (*)
Woningbehoefte	590	658	524

(*) De eerste periode loopt van 1/1/2003 tot 1/1/2007, de tweede van 1/1/2007 tot 1/1/2012 en de derde van 1/1/2012 tot 1/1/2017. Het aantal woningen is gelijk aan de toename van het aantal gezinnen maal de factor 1,03 (frictieleegstand). Er wordt uitgegaan van een bestaande frictieleegstand van 3%. De behoefteeraming is hierdoor conform het provinciaal beleidskader.

Op basis van de demografische ontwikkelingen (vraagzijde) en de kenmerken van het huidig woningpatrimonium (aanbod) worden conclusies getrokken met betrekking tot een differentiatie van de nieuwbouwbehoefte.

Op basis van de demografische ontwikkelingen (vraagzijde) en de kenmerken van het huidig woningpatrimonium (aanbod) worden conclusies getrokken met betrekking tot een differentiatie van de nieuwbouwbehoefte. In de toekomst zal in er in toenemende mate vraag zijn naar kleinere woningen (meergezinswoningen, aangepaste woningen voor bejaarden). Toch blijft er in belangrijke mate nood aan woningen voor jonge gezinnen. In de leeftijdscategorie tussen 20 en 30 jaar zijn er per vijfjaarlijkse periode ongeveer 700-750 nieuwe gezinnen (starters). De kunnen terecht deels op de bestaande woningmarkt (woningen die vrij komen), deels op de nieuwbouwmarkt.

• **Behoeftte aan sociale huur- en koopwoningen**

In Waregem zijn ongeveer 1.917 huurwoningen en 383 koopwoningen gebouwd. 373 sociale kavels werden bebouwd. Op dit ogenblik worden 1.240 woningen verhuurd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het aandeel sociale huurwoningen in de stad bedraagt ongeveer 9% ten opzichte van de totale woningvoorraad (1.240 wooneenheden op een totaal van

ongeveer 13.600 wooneenheden). De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij hanteert een streefcijfer van 15% sociale woonorganisaties. Dit betekent dat er gestreefd wordt om ongeveer 265 sociale wooneenheden in de periode 2003-2016 (15% van de woningbehoefte) te realiseren.

• **Behoeftte aan wooneenheden voor specifieke doelgroepen (bejaardenwoningen)**

Bejaarden hebben behoefte aan aangepaste huisvestingsvormen: kleinere woningen die op loopafstand van voorzieningen zijn gelegen. Vaak voldoen de huidige woningen niet aan deze voorwaarden. Het voorzien van passende woningen voor bejaarden kan hieraan een oplossing bieden. Hierdoor komen tevens woningen vrij voor andere doelgroepen.

Het aantal gezinshoofden ouder dan 80 jaar zal in de prognoseperiode (2003-2016) stijgen ongeveer 780 eenheden. Beleidsmatig wordt er naar gestreefd om voor een derde van deze toename te voorzien in een aangepaste bejaardenwoning. Dit is een behoefte aan 260 wooneenheden.

■ **Woonvernieuwingsbehoefte**

Naast een kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen, is er ook een zogenaamde woonvernieuwingsbehoefte, waarbij een verbetering van de woonkwaliteit centraal staat. Het hoge percentage oude woningen in de stad doet vermoeden dat het aantal woningen dat dient te worden vervangen of voor verbetering vatbaar is, aanzienlijk is. De inschatting van de woonvernieuwingsbehoefte gebeurt op basis van het onderzoeksrapport 'Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen, Verslag van de Survey 1994/1995'. Deze survey, waarin de kwaliteit van bewoonde woningen in Vlaanderen op een systematische wijze wordt onderzocht, geeft een overzicht van de woningkwaliteit tot op het niveau van het arrondissement. Opvallend is dat de elf arrondissementen met de slechtste woningen gelegen zijn in de provincies West- en

Oost-Vlaanderen. Het arrondissement Kortrijk bezet in deze rangschikking de dertiende plaats met een aandeel van 12,1% woningen van slechte kwaliteit. Het scoort hierbij onder het gemiddelde.

Bij vergelijking op het niveau van het arrondissement tussen het aandeel woningen zonder comfort (geen wc, badkamer/douche en stromend water) en het aandeel woningen van slechte kwaliteit, stelt men in het rapport vast dat de percentages tamelijk gelijklopend zijn.

Op basis van deze veronderstelling zou rond 1994-1995 ongeveer een achtste van het woningbestand in de stad van slechte kwaliteit zijn. Rekening houdend met de renovaties die sindsdien gebeurd zijn wordt de woningverbeteringsbehoefte op ongeveer 1.400 wooneenheden geraamd.

Om de geraamde 1.400 woningen van slechte kwaliteit tijdens de komende vijftien jaar aan te pakken ligt de woonvernieuwingsbehoefte op ongeveer 93 woningen per jaar.

De behoefte aan renovatie van bestaande woningen (1.400) de komende vijftien jaar ligt lager dan de behoefte aan bijkomende woningen (1.772).

■ Overzicht

- Nieuwbouwbehoefte (2003-2016): 1.772 wooneenheden
 - bejaardenwoningen: 260 wooneenheden
 - sociale huisvesting: 265 wooneenheden
- Woonvernieuwingsbehoefte: 1.400 wooneenheden

1.2. CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD

■ Verdeling van de woningbehoefte

De bestaande verhouding tussen stedelijk gebied en buitengebied wordt minstens behouden. Aan het stedelijk gebied wordt nog een extra taakstelling toegekend, namelijk het aandeel van de woningbehoefte vanuit de verspreide bebouwing. Onderstaande tabel geeft het aandeel in de woningvoorraad van de verschillende deelkernen. Het aandeel van de stadskern (Waregem en Sint-Eloois-Vijve) bedraagt 61%. Aan het stedelijk gebied wordt een woningbehoefte toegekend van minimaal 73,4% (aandeel stadskern + verspreide bebouwing).

	Aandeel in de woningvoorraad
Waregem	52,3%
Sint-Eloois-Vijve	8,7%
Beveren-Leie	11,9%
Desselgem	10,9%
Nieuwenhove	3,8%
Verspreide bebouwing	12,4%

Vanuit de Provincie wordt gestreefd naar een realisatie van minimaal 80% nieuwe wooneenheden in het stedelijk gebied. Deze ligt hoger dan de nagestreefde verhouding op gemeentelijk niveau.

In de periode 2003-2006 wordt gestreefd om minimaal 80% van de nieuwe wooneenheden te realiseren in het stedelijk gebied. In de periode 2007-2016 wordt gestreefd om minimaal 74% in het stedelijk gebied te realiseren (aandeel bestaande woningvoorraad in de stadskern + verspreide bebouwing ten opzichte van totale woningvoorraad).

	2003-2006	2007-2011	2012-2016	Totaal
Stedelijk gebied (Waregem/Sint-Eloois-Vijve)	472	482	385	1.339
Beveren-Leie	53	79	62	194
Desselgem	48	72	57	177
Nieuwenhove	17	25	20	62
Totaal	590	658	524	1.772

■ Confrontatie van behoefte en aanbod

De confrontatie tussen behoefte en aanbod gebeurt op basis van het praktisch aanbod (in goedgekeurde verkavelingen, langs uitgeruste wegen, verdichting en leegstand). Het praktisch aanbod is geïnventariseerd in het onderdeel 'bestaande ruimtelijke structuur van deelstructuren - wonen - aanbod aan bouw mogelijkheden, p. 57 e.v.)

● Stadskern (Waregem/Sint-Eloois-Vijve)

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Praktisch aanbod	346	414	319
Woningbehoefte	472	482	385
Vershil	-126	-68	-66

In de stadskern is er een resterende behoefte van ongeveer 260 wooneenheden. Deze behoefte kan ingevuld worden in de vrijliggende binnengebieden (262), door de reconversie van bedrijvzones Bekaert en Sofinal (75), door het bouwen van sociale woningen (145) en door het vrijgeven van gronden eigendom van de sociale bouwmaatschappij (85). De aansnijding van een woonuitbreidingsgebied is niet noodzakelijk.

● Beveren-Leie

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Praktisch aanbod	50	65	50
Woningbehoefte	53	79	62
Vershil	-3	-11	-12

In Beveren-Leie is er een resterende behoefte van ongeveer 26 wooneenheden. Deze behoefte kan ingevuld worden in het vrijliggende binnengebied in Beveren-Leie en door een reconversie van het bedrijf Interlin. De aansnijding van een woonuitbreidingsgebied is niet noodzakelijk.

- **Desselgem**

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Praktisch aanbod	54	69	53
Woningbehoefte	48	72	57
Verschil	+6	-3	-4

In Desselgem is er geen resterende behoefte. De aansnijding van een woonuitbreidingsgebied is niet noodzakelijk. Het vrijliggend binnengebied Papengracht kan ingezet worden om de behoefte aan sociale wooneenheden in te vullen.

- **Nieuwenhove**

	2003-2006	2007-2011	2012-2016
Praktisch aanbod	26	33	30
Woningbehoefte	17	25	20
Verschil	+9	+8	+10

In Nieuwenhove volstaat het huidige aanbod voor invulling van de woningbehoefte. Het vrijliggende binnengebied kan ingezet worden om de sociale huisvestingsbehoefte in te vullen.

- **Permanente actualisatie**

Een permanente actualisatie, evaluatie en opvolging van deze gegevens gebeurt in het gemeentelijk woonplan.

2. BEDRIJVIGHEID

2.1. RAMING VAN DE BEHOEFTE

■ Methodiek

Voor wat betreft de behoeftebepaling voor lokale bedrijvigheid bestaat er geen eenvormige methodiek om definitief de behoefte te berekenen voor de volgende vijf à tien jaar. Er worden door de hogere overheden verschillende methodes gebruikt en aangereikt.

Sedert de goedkeuring van het PRS West-Vlaanderen gebeurt de toetsing ter zake door de provincie. In het PRS West-Vlaanderen worden volgende twee methodieken vooropgesteld voor de raming van de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen:

- behoefteaming op basis van een enquêteering;
- behoefteaming op basis van de gerealiseerde grondverkopen in het verleden.

De behoefteaming voor nieuwe lokale bedrijventerreinen gebeurde voor de Waregem op de tweede manier, m.a.w. op basis van de

extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond voor nieuwe, uitbreidende en herlokalisierende bedrijven.

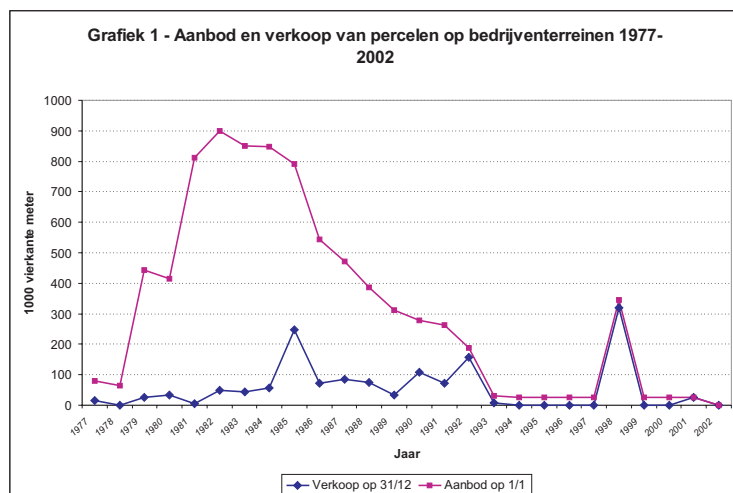
De stad Waregem opteerde om de behoefteaming voor nieuwe lokale bedrijventerreinen op volgende manier te bepalen: op basis van de extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond (op basis van het gemiddelde over de laatste 20 jaar, of op basis van een relevante 10-jarenperiode sedert 1980) voor nieuwe, uitbreidende en herlocaliserende bedrijven.

Omdat de ruimtelijk-economische structuur in regio's en gemeenten slechts langzaam verandert is het mogelijk om voor de korte termijn (dat is < 5 jaar) de ruimtevrage te berekenen op basis van de extrapolatie van de historische uitgifte aan lokale bedrijventerreinen. Dit is de som van de grondverkopen van alle bedrijfspercelen kleiner dan of gelijk aan 5000m², zowel gelegen op de grote (regionale) bedrijfsterreinen als op individuele bedrijfspercelen in Waregem.

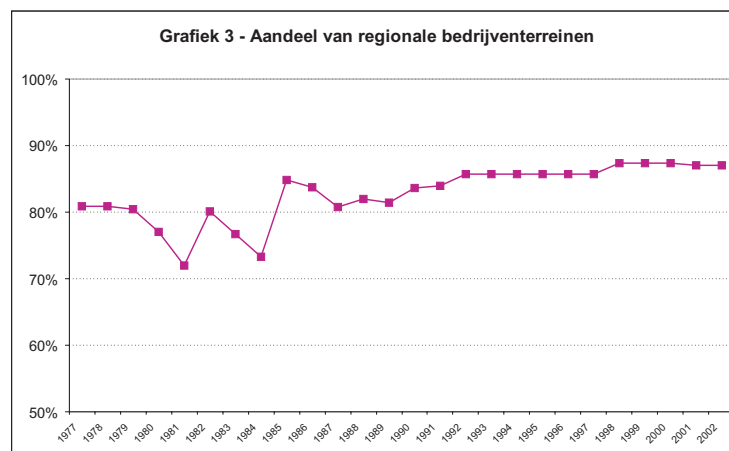
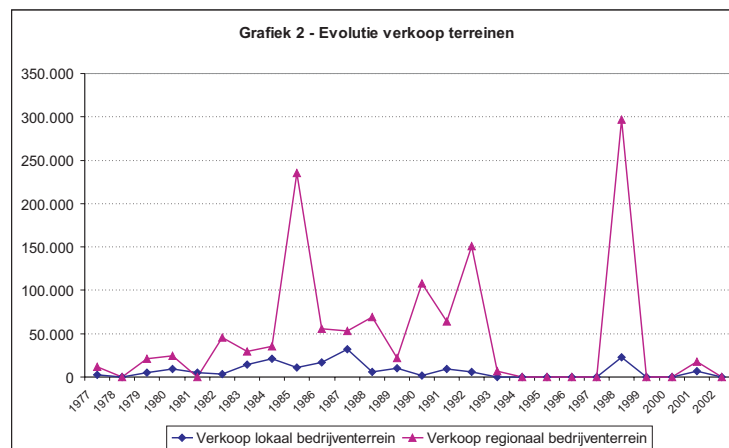
De historische methode heeft voor- en nadelen. Theoretisch is het denkbaar dat de gemeentelijke behoefte in het verleden een veelvoud was van de uitgifte, doch dat tegenover deze vraag geen adequaat aanbod stond. In dat geval zullen bedrijven zijn uitgeweken naar andere regio's of een vestigingsplaats buiten de bedrijventerreinen hebben gezocht.

■ Evolutie verkoop (vraag)

Grafiek 1 geeft een overzicht van zowel het aanbod als de vraag van bedrijventerreinen in de periode 1977-2002. Uit de grafiek blijkt het grote aanbod tot 1992. Sindsdien is het aanbod aan bedrijventerrein zeer beperkt. Het tijdelijk aanbod van bedrijventerrein in 1998 werd in een periode van slechts één jaar volledig opgenomen. De grafiek wijst op een structureel tekort in het afgelopen decennium.



Grafiek 2 splitst de verkopen op naar regionale bedrijventerreinen (percelen > 5.000 m²) en lokale bedrijventerreinen. Uit de grafiek blijkt dat de lokale terreinen qua oppervlakte beperkt zijn in vergelijking met de verkochte regionale terreinen. De verhouding van de regionale terreinen ten opzichte van de lokale terreinen wordt weergegeven in grafiek 3. Uit de grafiek blijkt dat de regionale terreinen in de laatste 25 jaar steeds ruim tachtig procent



van het bedrijventerreinareaal uitmaakten, met uitzondering van de periode 1980-1985.

■ Raming van de behoefte

De behoefte raming voor bedrijvigheid gebeurt op basis van een extrapolatie van de verkoop van bedrijventerreinen voor de periode 1983-92. Dit is een relevante 10-jarenperiode na 1980. Tijdens die periode was het aanbod aan bedrijventerreinen voldoende groot. Vanaf 1993 was er in Waregem nagenoeg geen aanbod meer aanwezig. In totaal werd er 95,8 ha verkocht over een periode van 10 jaar of gemiddeld 9,58 ha per jaar. Het aandeel bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid ten opzichte van regionale bedrijvigheid wordt geraamd op respectievelijk 20 en 80% (cf. grafiek 3).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de behoefte (in ha, netto-oppervlakte).

	2003-2006	2007-2011	2003-2011
Lokaal	7,7	9,6	17,3
Regionaal	30,6	38,3	68,9
Totaal	38,3	47,9	86,2

De oppervlakte van het bruto-aanbod moet verminderd worden met de oppervlaktes voor de realisatie van het openbaar domein, de aanleg van bufferbekkens, de bufferzones, e.d. De netto-verkoopbare oppervlakte kan tussen de 80-85 % van de bruto oppervlakte worden geraamd afhankelijk van de ligging en de aard van het bedrijventerrein.

Een onderzoek werd gedaan voor twee bestaande bedrijventerreinen:

	Opp. bestemmingszone	Opp. bedrijven	%
Brabantstraat	70,4 ha	56 ha	79,5
Snepbeek	61,6 ha	51,5 ha	83,6

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het netto-aanbod. Er werd rekening gehouden met een realisatiefactor van 82,5 % aan verkoopbare grond.

	Bruto aanbod	Netto aanbod
Lokaal bedrijventerrein	10,4	8,6
Regionaal bedrijventerrein	13,5	11,1

2.2. CONFRONTATIE TUSSEN BEHOEFTE EN AANBOD

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de confrontatie tussen behoefte en aanbod.

• Lokale bedrijventerreinen

De vergelijking tussen behoefte en aanbod (zie onderstaande tabel) geeft aan het bestaande aanbod aan lokale bedrijventerreinen volstaat tot 2007 (overschot van 0,9). Rekening houdend met dit overschot en de behoefte na 2007 is er in de planperiode 2007-2011 een tekort van ongeveer 10 ha bruto.

Er dient te worden opgemerkt dat het huidig aanbod aan lokale bedrijvigheid grotendeels een specifiek aanbod is (bedrijventerrein Fabrieksstraat), waar enkel bedrijven met een beperkt verkeersgenererend vermogen en die geen nood hebben aan een groot aandeel opslag in open ruimte op hun bedrijfsperceel, terecht kunnen.

	2003-2006	2007-2011
Aanbod (in ha)	8,6	-
Behoeft (in ha)	7,7	-
Vershil (in ha netto-oppervlakte)	+0,9	-8,7
Vershil (in ha bruto-oppervlakte)	-	-10,5

- **Regionale bedrijventerrein**

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de confrontatie tussen behoefte en aanbod. Op het vlak van interne reserve wordt aangenomen dat 25% kan ingezet worden tot 2007 en 25% na 2007. Deze elementen van afweging vormen een suggestie naar de provincie.

	2003-2006	2007-2011
Aanbod (in ha)	11,1	-
Inzet interne reserve (in ha)	11,4	11,4
Behoeftte (in ha)	30,6	38,3
Vershil (in ha netto-oppervlakte)	-8,1	-26,9
Vershil (in ha bruto-oppervlakte)	-9,8	-32,6

Noot:

Inmiddels zijn de terreinen van Bekaert, geïnventariseerd als 'aanbod' in ontwikkeling (5,3 ha) of verkocht (3,3 ha).

Gronden van Concordia, geïnventariseerd als 'interne reserve', zijn inmiddels verkocht: 11,4 ha (inclusief de gronden die in 2005 door McTree werden aangekocht). Deze gronden werden verkocht aan McTree – TVH – Callens uit Harelbeke. De bedrijfsgebouwen van Concordia werden eveneens verkocht aan TVH.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem



RICHTINGGEVEND DEEL

VISIE- EN CONCEPTELEMENTEN

Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, van kwaliteiten, knelpunten en mogelijkheden vormen de basis voor de visievorming. Deze geeft aan hoe de stad zich dient te ontwikkelen. De visievorming wordt geconcretiseerd in conceptelementen. De conceptelementen vormen geïntegreerd de gewenste ruimtelijke structuur voor de stad. Als uitspraken of ontwikkelingsperspectieven in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geformuleerd worden voor elementen van provinciaal of Vlaams belang, worden deze vanzelfsprekend geformuleerd als suggestie naar de hogere beleidsniveaus.

1. VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

1.1. VISIE: GEWENSTE ROL VAN DE STAD

Waregem wordt verder ontwikkeld als een **verzorgend centrum en tewerkstellingscentrum** in een **aantrekkelijke open ruimte**. Voorzieningen en activiteiten op het niveau van de stad worden gebundeld in de stadskern om de positie van de stadskern als verzorgend centrum en tewerkstellingscentrum te versterken. De stadskern wordt ingebed in een aantrekkelijke open ruimte waarvan de kwaliteit opgewaarderd wordt.

De toekomstvisie voor Waregem staat dus voor het **versterken van de kwaliteit** van de **stedelijke ruimte EN** van de **open ruimte**. Beide elementen zijn complementair. De toekomstvisie kan bijgevolg beleidsmatig vertaald worden in een stedelijk gebiedenbeleid en een open-ruimtebeleid.

Er wordt gestreefd naar een dynamische stadskern met een sterke uitstraling waar het aangenaam wonen, verblijven en werken is. De stad wil haar positie als verzorgend centrum en tewerkstellingscentrum voor de regio (zowel binnen het stedelijk netwerk Waregem-Kortrijk-Roeselare als voor de gemeenten in Oost-Vlaanderen) verder versterken. Dit betekent een stadskern:

- met een kwalitatief en gedifferentieerd aanbod aan woonmogelijkheden. Er wordt een kwalitatief aanbodbeleid gevoerd gericht op verschillende doelgroepen en waardoor jonge gezinnen zich blijvend kunnen vestigen in Waregem. Het aanbodbeleid bestaat uit een goede mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen, sociale huisvesting en aangepaste woningen voor bejaarden. Naast een versterking van het woningpatrimonium, vormt woningrenovatie een aandachtspunt, evenals het herbenutten van in onbruik geraakte (bedrijfs)gebouwen voor wonen en andere stedelijke functies;
- met een levendig en aantrekkelijk centrumgebied met goed bereikbare voorzieningen en handelsactiviteiten. Waregem wil zich profileren als een aantrekkelijke winkelstad met uitstraling naar een ruimere omgeving. Ruimtelijke nabijheid (compactheid van het centrum) en een blijvende verweving met andere functies vormen een aandachtspunt. Waregem wil zich verder profileren op het vlak van voorzieningen die functiëren op het niveau van het stedelijk netwerk (renbaan, golf);
- met een belangrijke tewerkstelling en ruimtelijk goed ingepaste bedrijventerreinen. Waregem wil zich versterken als tewerkstellingscentrum langs de E17 waarbij de goede bereikbaarheid via verschillende transportmodi wordt benut (weg, spoor, water). Er wordt ruimte gecreëerd voor zowel kleine als grotere ondernemingen. Het accent wordt gelegd op de endogene ontwikkeling, maar Waregem stelt zich ook gastvrij op

voor nieuwe bedrijvigheid. Er wordt een kwaliteitsvol vestigingsmilieu voor bedrijvigheid nagestreefd dat ook ruimte biedt voor een verdergaande tertiairisering en quatairisering van de economie. Bijzondere aandacht gaat uit naar een goede integratie van de talrijke bedrijvenfuncties in de woonomgeving;

- met een kwalitatieve en verkeersveilige inrichting. Een kwaliteitsvolle inrichting van het openbaar domein ondersteunt het imago en de beeldkwaliteit van de stad. Het ondersteunt de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving, draagt bij tot het vestigingsklimaat voor economische activiteiten, enz. Bijzondere beeldbepalende elementen worden behouden;
- met een eigen profiel. Bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de eigenheid van de stad, als centrum van de paardensport. Activiteiten met betrekking tot de paardensport (renbaan, bloso-ruitercentrum) worden ondersteund en er wordt in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ingespeeld op specifieke elementen (ruimte voor oefenrenbanen,...).

Dit onderdeel van de visie geeft vorm aan het **STEDELIJK GEBIEDENBELEID**.

Uitspraken in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan met betrekking tot regionale bedrijvigheid, kleinhandelsconcentraties, randstedelijke groengebieden, de stationsomgeving en bovenlokale wegen (secundaire en primaire wegen) gebeuren als suggestie naar het provinciale niveau.

Complementair aan het stedelijk gebiedenbeleid wordt gestreefd naar een kwaliteitsvolle ontwikkeling van de open ruimte.

Dit betekent een open ruimte met:

- leefbare dorpen met een eigen identiteit. Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove worden ontwikkeld als leefbare dorpen met een eigen voorzieningenniveau op maat van het dorp. De dorpen worden gefaseerd ontwikkeld zodat ze de groei vanuit de eigen bevolking kunnen opnemen. Bijzondere aandachtspunten vormen een opwaardering van het openbaar domein en een passende verweving van bedrijvigheid en wonen. De binnen de dorpen gelegen leegstaande bedrijfsgebouwen worden herbenut voor wonen en functies, op schaal van de dorpen;
- een dynamische landbouw. De landbouw komt steeds meer onder druk te staan door een verdere versnippering. Dit wordt tegengegaan door het aanduiden van gebieden die gevrijwaard worden van andere ontwikkelingen en waar de landbouw de nodige kansen krijgt om zich verder te kunnen ontwikkelen;
- een samenhangend netwerk van ecologische infrastructuur. Er wordt een samenhangend netwerk van ecologische infrastructuur ontwikkeld. Waardevolle elementen met een ecologische betekenis worden behouden en opgevaardeerd. Een verdere versnippering van de open ruimte wordt vermeden en de barrièrewerking wordt verminderd;
- een toeristisch-recreatief medegebruik. Het toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte wordt ondersteund. De Leie wordt uitgebouwd als recreatieve as en is drager van recreatieve elementen. Er worden sterke relaties ontwikkeld tussen de woonomgeving en de open ruimte;
- een goede beeldkwaliteit. De landschappelijke kwaliteit van de open ruimte wordt verhoogd. Dit is zeker noodzakelijk in het sterk versnipperd open ruimte-gebied tussen Waregem en Kortrijk. Een aantrekkelijke beeldkwaliteit ondersteunt het toeristisch-recreatief medegebruik;

- een blijvende verweving van wonen en bedrijvigheid in de open ruimte.

In de open ruimte wordt resoluut gekozen voor een verantwoorde verweving van functies. Natuur- en toeristisch-recreatieve elementen worden verweven met landbouw. Streefdoel is tevens een open ruimte met een belangrijke landschappelijke kwaliteit en een recreatieve betekenis voor het stedelijk gebied. Het is de bedoeling om het onderscheid tussen stedelijke omgeving en open ruimte (een onderscheid dat steeds meer dreigt te verdwijnen) te verhogen.

Dit onderdeel van de visie geeft vorm aan het **BUITENGEBIEDBELEID**.

1.2. UITGANGSPUNTEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE STAD

■ Duurzame ontwikkeling

De stad streeft een duurzame ruimtelijke ontwikkeling na. Dit is een ontwikkeling op lange termijn, die toekomstige ontwikkeling niet hypothekeert. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vormt hiervoor het ideaal instrument. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt vanuit een geïntegreerde benadering afgewogen. Concrete beleidsopties worden in samenhang met elkaar bekeken vanuit een langetermijnperspectief.

■ Zuinig ruimtegebruik

De ruimte in Vlaanderen is een schaars goed. Daarom dient er op een verantwoorde wijze mee omgesprongen te worden. Een optimaal gebruik van de bestaande ruimte staat voorop door een verdere verdichting van bestaande activiteiten (wonen, werken,...). Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Deze doelstelling wordt geoperationaliseerd bij de opzet van concrete projecten (voldoende grote woningdichtheid, zuinig ruimtegebruik bij nieuwe of uitbreiding van economische activiteiten,...).

■ Hoge beeldkwaliteit

De kwaliteit van de ruimte wordt niet alleen bepaald door een goede ruimtelijke ordening. Ook de verschijningsvorm van de omgeving is hierin zeker even belangrijk. De stad kan een belangrijke rol vervullen in de kwaliteitsbewaking hiervan, zeker op plekken die een strategische waarde hebben (zichtlocaties langs belangrijke wegen, de zogenaamde 'poorten' tot de stad,...).

■ Verwevenheid van functies en realisatie van meervoudige doelstellingen

Een blijvende verweving van functies, zowel in de bebouwde omgeving als in de open ruimte, staat voorop. Bij de verweving van

functies wordt een goede ruimtelijke inpassing nagestreefd. Ook een goed nabuurschap is van belang (bijvoorbeeld tussen bedrijvigheid en wonen). Door een verantwoorde verweving van functies wordt op een zuinige manier omgesprongen met ruimte.

2. CONCEPTEN VOOR DE VOLLEDIGE STAD

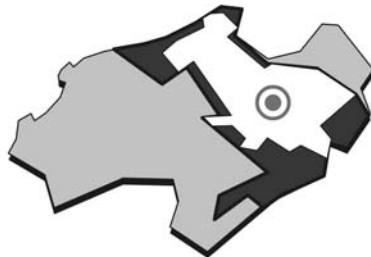
■ Stedelijk gebied als verzorgend centrum voor de regio

Het stedelijk gebied Waregem/Sint-Eloois-Vijve wordt verder ontwikkeld als een verzorgend centrum voor de regio. Het stedelijk gebied wordt versterkt op het vlak van wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, stedelijk groen,... zodat het deze rol optimaal kan vervullen. Het stedelijk gebied wordt ontwikkeld als een samenhangend ruimtelijk-functioneel geheel. Het behoort tot de taak van de provincie om uit te klaren of elementen in buurgemeenten (Wielsbeke, Anzegem) ook tot het stedelijk gebied zullen behoren.



■ Stedelijk gebied als versterkte woonomgeving

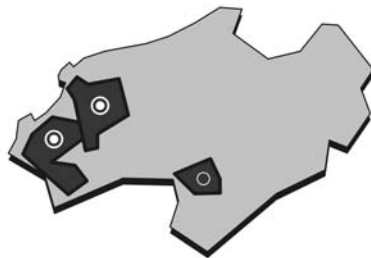
Het stedelijk gebied Waregem/Sint-Eloois-Vijve vervult een belangrijke rol in het versterken van de woonstructuur. Er wordt een actief stedelijk beleid gevoerd op het vlak van de ontwikkeling van nieuwe wooneenheden.



Het stedelijk woonbeleid bestaat uit een gedifferentieerd beleid gericht op verdichting, herbestemming van verlaten bedrijfspanden, invulling van nog binnengebieden,... gericht op een kwaliteitsvol woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Er wordt een aanbodbeleid gevoerd zodat jonge gezinnen zich blijven kunnen vestigen in het stedelijk gebied. Het behoud van voldoende groen in functie van de leefbaarheid staat voorop. Streefdoel is ook een menging van sociale woningen en andere woongelegenheden.

■ Leefbare woonentiteiten met een eigen identiteit en profiel

In Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove wordt een aangepast woonbeleid gevoerd op maat van de woonentiteit. In Beveren-Leie en Desselgem wordt een actief woonbeleid gevoerd in relatie tot de selectie ervan als hoofddorp. Uitgangspunt is een ontwikkeling gericht op de eigen behoefte van het dorp. Er wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd (meergezinswoningen, sociale woningen, residentieel wonen, hergebruik verlaten bedrijfspanden,...) op maat van het dorp.



In Nieuwenhove wordt het beleid gericht op het behoud van de leefbaarheid en de kwaliteit van het landelijk dorp. Een verbetering van de kwaliteit van woningen en een versterking van sociale huisvesting staan voorop.

■ Voorzieningen gebundeld in het stedelijk gebied

De positie van het stedelijk gebied als regionaal verzorgingscentrum wordt versterkt door een bundeling van voorzieningen op stedelijk en regionaal niveau. Gemeenschapsvoorzieningen op stedelijk of regionaal niveau worden geconcentreerd binnen het stedelijk gebied. Uitgangspunt is een bundeling bij reeds bestaande concentraties aan voorzieningen in het centrum (benutten van goede bereikbaarheid, bundeling van parkeervoorzieningen,...). Locaties langs de ring R35 kunnen een rol vervullen ten aanzien van mobiliteitsgenererende activiteiten.

Gemeenschapsvoorzieningen op het niveau van de dorpen worden gebundeld in de dorpen. Ook hier is het uitgangspunt een bundeling bij bestaande voorzieningen in de centrumgebieden.

■ Een gedifferentieerd aanbod aansluitend bij bestaande concentraties van economische activiteiten

Bestaande concentraties van economische activiteiten worden versterkt. Nieuwe terreinen voor regionale bedrijvigheid sluiten wenselijk aan op de bestaande terreinen langs de E17 (suggestie naar de provincie). De rol van de E17 als drager van regionale bedrijvigheid wordt hierdoor verder versterkt. De locaties sluiten wenselijk aan op het bedrijventerrein Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat. Het bedrijventerrein Waregem-Deerlijk wordt niet verder uitgebreid.

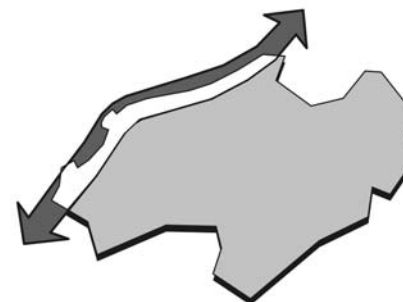
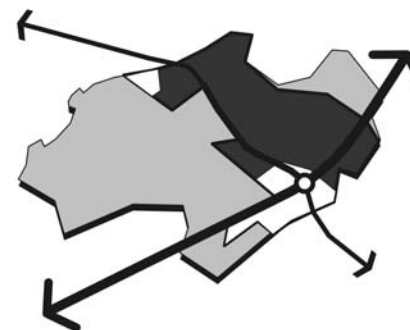
Lokale bedrijvigheid wordt ontwikkeld in of aansluitend op de stadskern, op plekken die goed ontsloten kunnen worden en goed gebufferd ten opzichte van de stedelijke woonomgeving.

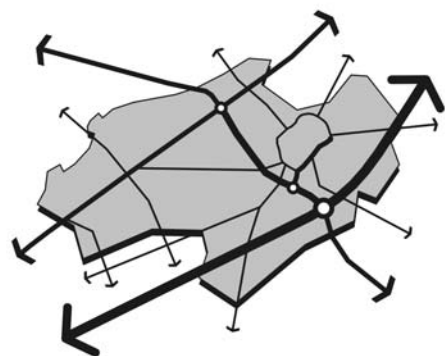
De mogelijkheden voor ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid langs de Leie worden optimaal benut.

Uitgangspunt is een blijvende verweving van bedrijvigheid in woonomgevingen en de open ruimte. Bedrijvigheid in het woonweefsel en in de open ruimte kan behouden blijven voorzover deze verenigbaar is met de woonfunctie en de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt.

■ Leievallei als groene recreatieve as

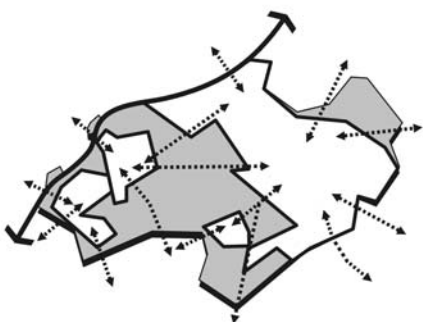
De Leievallei wordt verder ontwikkeld als een groene en recreatieve as. De natuur- en recreatieve functie komt er verweven voor en in verschillende verhoudingen. De Leie is drager van een doorgaande recreatieve verbinding die verschillende recreatieve elementen in de vallei met elkaar verbindt. De afgesneden Leiearmen bieden mogelijkheden voor zowel recreatieve functies als natuurontwikkeling. De Leievallei heeft ook een betekenis voor andere functies welke goed ruimtelijk ingepast worden: watergebonden bedrijvigheid en wonen langs het water.





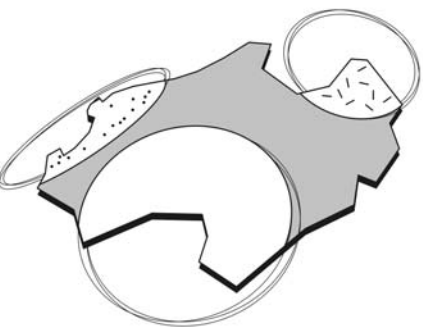
■ Uitbouw van een hiërarchische wegenstructuur

In de stad wordt een hiërarchische wegenstructuur uitgebouwd. De randvoorwaarden zijn reeds gegeven vanuit een hoger schaalniveau (Vlaams en provinciaal niveau). Dit gebeurt door middel van een categorisering van het wegennet. Er wordt voorrang gegeven aan hetzij de verkeersafwikkeling (doorstroming), hetzij aan de verblijfskwaliteit (verkeersleefbaarheid). De inrichting van de wegen wordt afgestemd op de functie ervan. Uitgangspunten zijn het streven naar een herkenbare inrichting, verblijfsvriendelijk in de kernen en verkeersveilig in de open ruimte.



■ Uitbouw van een samenhangend langzaam verkeersnetwerk

Er wordt een samenhangend langzaam verkeersnetwerk uitgebouwd. Uitgangspunt is de ontwikkeling van een netwerk van veilige fietsverbindingen dat de kernen onderling en met de kernen in de omgeving verbindt. Het netwerk heeft vooral een functioneel karakter en is complementair aan het recreatief netwerk van fietsroutes. Het functioneel netwerk maakt gebruik van lokale verbindingswegen of secundaire wegen. Draggers van het recreatief netwerk zijn rustige landelijke wegen en afzonderlijke fietsvoorzieningen. Dit netwerk is zoveel als mogelijk losgekoppeld van het netwerk van lokale verbindingswegen tussen de kernen. Het kan samenvallen met de doorgaande recreatieve route langs de Leie.



■ Open-ruimtegehelen als samenhangende gebieden

De open-ruimtegehelen worden ontwikkeld als samenhangende open ruimte-gebieden en er wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt.

De landbouw krijgt als belangrijkste drager in deze gebieden de nodige ontwikkelingskansen door het verhinderen van een verdere versnippering van de open ruimte.

Streefdoel is een verhoging van de beeldkwaliteit in de versnipperde open-ruimtegehelen. Bij nieuwe ingrepen wordt aandacht besteed aan een verbetering van de beeldkwaliteit.

Gebiedsgericht worden ontwikkelingsperspectieven geformuleerd voor zonevreemde functies. Met betrekking tot zonevreemde woningen wordt het principe van het woonrecht onderschreven (iedere woning kan behouden blijven).

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van windmolens in de open ruimte is een bundeling op het knooppunt E17-N382 en het vermijden van de plaatsing van windmolens in het landschappelijk waardevol Leie-Schelde-interfluvium (tussen de E17 en de Schelde).

De aandacht voor natuurwaarden uit zich in een aangepast beheer van gebieden met belangrijke natuurlijke kwaliteiten en de versterking van lineaire elementen als ecologische infrastructuur in de open-ruimtegehelen.

BETEKENIS VAN DE VISIE EN CONCEPTELEMENTEN VOOR DEELSTRUCTUREN

1. WONEN

1.1. VISIE EN DOELSTELLINGEN

■ Creëren van een evenwichtig woningaanbod

Waregem is geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Hiervoor geldt dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden in relatie tot de woningbehoefte vanuit de eigen bevolking (gesloten prognose). Waregem wenst een dynamische stad te blijven en te beschikken over een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod.

De uitbouw van het woningaanbod zal gefaseerd gebeuren. Waregem wenst hierbij een evenwichtig aanbodbeleid te voeren gericht op verschillende woningtypes. Er wordt ingespeeld op specifieke woningbehoeften die ontstaan vanuit demografische ontwikkelingen. Dit betekent dat er in toenemende mate behoefte is aan kleinere woningen, die vlot bereikbaar zijn en dicht gelegen zijn bij voorzieningen. Een belangrijk deel van het woningaanbod blijft gericht op jonge gezinnen. De stad wil een aanbodbeleid voeren zodat jonge gezinnen zich blijvend in de stad kunnen vestigen.

■ Bundeling van wonen in de stadskern en behoud van de leefbaarheid van de dorpen in de open ruimte

● Bundeling van wonen in de stadskern

De stadskern van Waregem is geselecteerd als kleinstedelijk gebied (hiertoe worden Waregem en Sint-Eloois-Vijve gerekend, als één functioneel geheel). De rest van de stad behoort tot het buitengebied. Waregem wil een belangrijk deel van de woningbehoefte realiseren in het stedelijk gebied. Concreet wenst

de stad een groter percentage woningen te realiseren in de stadskern dan de bestaande verhouding stedelijk gebied/buitengebied (de bestaande verhouding woningvoorraad stedelijk gebied/buitengebied bedraagt 61%). De woningbehoefte die ontstaat vanuit de verspreide bebouwing wordt opgevangen binnen het stedelijk gebied. Door deze concentratie wordt het draagvlak voor voorzieningen binnen het stedelijk gebied vergroot. Op mobiliteitsvlak heeft dit als voordeel dat het wonen gebundeld wordt nabij stedelijke voorzieningen en economische activiteiten. Bij de verdere uitbouw van de stadskern wordt, om ruimte-inname te beperken, gestreefd naar een globale stedelijke woningdichtheid van 25 woningen per hectare (voor nieuwe ontwikkelingen).

● Behoud van leefbaarheid van de dorpen in de open ruimte

Het wonen in de open ruimte wordt gebundeld in de dorpen. Doelstelling is het behoud van de leefbaarheid van de dorpen in de open ruimte en de ontwikkeling van de dorpen (Beveren-Leie, Desselgem) vanuit de eigen behoefte. Door een bundeling van het wonen in de dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Ook wordt door een bundeling een verdere versnippering van de open ruimte vermeden. De dorpen worden gefaseerd ontwikkeld waarbij gestreefd wordt naar een minimale woningdichtheid van 15 woningen/hectare.

● Differentiatie van sociale woningen

Er wordt gestreefd naar een differentiatie van het aanbod aan sociale woningen. De juridisch bestaande effectieve bouwgronden, in eigendom van sociale bouwmaatschappijen, worden zoveel

mogelijk behouden om het aanbod van sociale woningen te kunnen realiseren. Bij de ontwikkeling van nieuwe woonzones door de privé-sector zal het aanbod van 25 % sociale woningen bij voorkeur gerealiseerd worden op de terreinen eigendom van de sociale bouwmaatschappijen. De ontwikkelaar dient er echter wel voor te zorgen dat 25 % van de gerealiseerde woningen voldoen aan de minimum normen van de sociale woningen

■ Geen verdere versnippering van de open ruimte

Om een verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan worden woningen gebundeld in de dorpen in de open ruimte. Een verdere verdichting van woonconcentraties in de open ruimte is mogelijk binnen de juridische mogelijkheden. Woningen in de open ruimte kunnen worden uitgebouwd tot wooneenheden met grote tuinen, die inspelen op de behoefte van specifieke doelgroepen.

Bestaande woningen in de open ruimte kunnen behouden blijven en krijgen de nodige ontwikkelingsmogelijkheden welke gebiedsgericht vertaald worden.

1.2. RUIMTELIJKE VERTALING

■ Hiërarchie van woonconcentraties

De visie op het vlak van wonen wordt ruimtelijk vertaald in een hiërarchische selectie van woonconcentraties waar een specifieke rol wordt aan toegekend.

● Kleinstedelijk gebied

Waregem is (op Vlaams niveau) geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Het betreft het ruimtelijk functionele geheel Waregem en Sint-Eloois-Vijve. Hier wordt het grootste deel van de woningbehoefte gerealiseerd (80%) en worden voorzieningen op (boven)gemeentelijk niveau geconcentreerd, evenals regionale en lokale bedrijvigheid.

De woonbehoefte wordt in de eerste plaats opgevangen binnen de juridische mogelijkheden van het gewestplan of van de plannen van aanleg. De in onbruik geraakte (bedrijfs)gebouwen worden herbenut voor wonen en andere stedelijke functies.

● Bedrijfsondersteunende hoofdorpen

Beveren-Leie en Desselgem zijn (op provinciaal niveau) geselecteerd als bedrijfsondersteunende hoofdorpen. Hoofdorpen worden uitgebouwd tot autonome kernen waarbij voorzien wordt in de basisbehoeften van de kern. Het aanbod aan woonmogelijkheden is gericht op de woonbehoefte vanuit de ontwikkeling van de eigen bevolking. De woonbehoefte wordt in de eerste plaats opgevangen binnen de juridische mogelijkheden van het gewestplan.

● Landelijk dorp

Nieuwenhove wordt geselecteerd als een landelijk dorp. Het landelijk dorp wordt uitgebouwd als een autonome woonentiteit met

voorzieningen op maat van het dorp. Het behoud van de kwaliteit van een aantal gemeenschapsvoorzieningen (bijvoorbeeld school, recreatieterrein, ontmoetingscentrum) staat centraal. In het landelijk dorp wordt de woonbehoefte opgevangen binnen de juridische mogelijkheden van de plannen van aanleg met uitzondering van het leegstaand bedrijfsgebouw en terrein van Bulcaen dat herbenut wordt voor woonfunctie. De ontwikkeling van andere nieuw te bestemmen woongebieden is niet wenselijk.

- **Andere woonconcentraties**

Andere woonentiteiten buiten het kleinstedelijk gebied, de hoofdorpen en het landelijk dorp worden beschouwd als woonentiteiten in de open ruimte. De ontwikkelingsperspectieven voor deze elementen worden gebiedsgericht aangegeven in de gewenste open-ruimtestructuur.

■ Differentiatie van de woningbehoefte

De woningbehoefte, gedifferentieerd naar verschillende woningtypes en doelgroepen, kan als volgt ruimtelijk ingevuld worden.

- **Meergezinswoningen**

De behoefte aan meergezinswoningen wordt voornamelijk ingevuld in het stedelijk gebied en in de centrumgebieden van de hoofdorpen. Binnen deze kerngebieden situeren zich de grootste potenties voor een verdere verdichting met meergezinswoningen. De meergezinswoningen spelen in op de toenemende behoefte aan kleinere woningen (voor alleenstaanden of eenoudergezinnen, maar ook voor bejaarden). In de stadskern wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheden die in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen bieden om nieuwe woonprojecten te ontwikkelen. In de dorpen Beveren-Leie en Desselgem kunnen de potenties worden benut van loodsen in de centrumgebieden om verdichtingsprojecten te

ontwikkelen. De mogelijkheden voor de ontwikkeling van kangoeroewoningen wordt verder onderzocht. Het wonen boven winkels wordt gestimuleerd.

- **Eengezinswoningen**

Buiten de gemengde woonomgevingen gaat de voorkeur uit naar de ontwikkeling van eengezinswoningen. Een verdichting van residentiele woonomgevingen met meergezinswoningen is niet wenselijk.

- **Bejaardenwoningen**

De behoefte aan aangepaste woningen voor bejaarden kan ingevuld worden in het stedelijk gebied en in de centrumgebieden van de hoofdorpen en het landelijk dorp. De nabijheid van voorzieningen, op loopafstand te bereiken, is aangewezen. Daarnaast kunnen kleinschalige projecten ontwikkeld worden in het woonweefsel, verweven met andere woonvormen.

- **Sociale wooneenheden**

De behoefte aan sociale wooneenheden wordt ingevuld op verschillende manieren: door de ontwikkeling van nieuwe woonwijken in binnengebieden, door renovatie van woningen in het bestaande woonweefsel, door benutting van in onbruik geraakte gebouwen,... Streefdoel is de ontwikkeling van kleinschalige projecten, gemengd met andere woonvormen. Er wordt naar gestreefd om zowel in het stedelijk gebied als in de dorpen 10% van de nieuwe woningen als sociale woning te realiseren. Een concrete programmatie vormt een belangrijk aandachtspunt van het woonplan dat in opmaak is.

■ Vernieuwing van woningen met geringe kwaliteit

Naast de ontwikkeling van nieuwe wooneenheden, is de vernieuwing van het woningpatrimonium een aandachtspunt.

De belangrijkste opgave in deze woonverbetering ligt in de gemengde woonomgevingen in de centrumgebieden van de hoofddorpen en het landelijk dorp.

De vernieuwing van de woningvoorraad zal in belangrijke mate door particulier initiatief gebeuren. De stad kan deze initiatieven ondersteunen en versnellen door uiteenlopende maatregelen op het vlak van financiële stimuli en sensibilisering.

Ook de openbare sector kan een rol spelen op het vlak van de vernieuwing van het woningpatrimonium. Het aankoopbeleid kan gericht worden naar oudere of leegstaande woningen van lagere kwaliteit. De woningen worden gerenoveerd en verhuurd. Er kan prioriteit gegeven worden aan (te ruime) woningen van lagere kwaliteit bewoond door bejaarden. Het is aangewezen dat de stad, het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappijen hun beleid op elkaar afstemmen. Dit past in de strategie van het voorzien van kleinschalige sociale huisvestingsprojecten, geïntegreerd in de bestaande woonomgeving. Projecten kunnen opgezet worden in samenwerking met sociale initiatieven. Dit maakt het mogelijk om bijvoorbeeld langdurig werklozen in te schakelen in deze projecten.

1.3. PROGRAMMATISCHE INVULLING

Op basis van de confrontatie tussen behoefte en aanbod (in het informatief deel) is er nood aan de ontwikkeling van binnengebieden.

■ Stedelijk gebied (Waregem/Sint-Eloois-Vijve)

• Projecten in binnengebieden

Dompelpark. Dit binnengebied, gelegen tussen de Hongerstraat, Kruishoutemseweg en de Oosterlaan en eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij, heeft een potentiële woningcapaciteit van ongeveer 230 woningen (hierbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van een groenzone van ongeveer 2 hectare). Het wordt gefaseerd ontwikkeld in functie van de behoefte aan sociale wooneenheden in het stedelijk gebied (145 wooneenheden). Aangezien de potentiële woningcapaciteit de totale behoefte aan sociale huisvesting in het stedelijk gebied overschrijdt, wordt voorgesteld ook andere woonvormen in het gebied te ontwikkelen (ca. 85 wooneenheden). Hierbij wordt tegemoetgekomen aan de doelstelling om sociale woonprojecten te ontwikkelen als gemengde projecten, verweven met andere woonvormen. Wanneer ook andere woonvormen in het gebied worden gerealiseerd, is het aangewezen om de oppervlakte die niet door de sociale huisvestingsmaatschappij kan ontwikkeld worden, elders in het stedelijk gebied te compenseren. Het gebied tussen de Kruishoutemseweg en de Nokerseweg, aansluitend op de stedelijke woonomgeving, vormt hiervoor een ideale locatie.

Hoge Kouter. Dit binnengebied, eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij, heeft een potentiële woningcapaciteit van ca. 30 woningen. Het wordt ontwikkeld in functie van de behoefte aan sociale wooneenheden in het stedelijk gebied.

Eikenlaan. Het binnengebied heeft een potentiële wooncapaciteit van ca. 20 wooneenheden. De ontwikkeling vormt een versterking van de stedelijke woonomgeving.

Loofstraat. Het binnengebied heeft een potentiële wooncapaciteit van ca. 25 wooneenheden. De ontwikkeling vormt een versterking van de stedelijke woonomgeving.

Zuiderlaan. Het binnengebied heeft een potentiële wooncapaciteit van ca. 70 wooneenheden. De ontwikkeling vormt een versterking van de stedelijke woonomgeving. De ligging nabij de ring biedt mogelijkheden voor meergezinswoningen.

Gentse Heerweg. Het binnengebied heeft een potentiële wooncapaciteit van ca. 30 wooneenheden. De ontwikkeling vormt een versterking van de stedelijke woonomgeving.

Galgestraat. Het binnengebied heeft een potentiële wooncapaciteit van ca. 25 wooneenheden. De ontwikkeling vormt een versterking van de stedelijke woonomgeving.

Driesstraat. Het binnengebied heeft een potentiële wooncapaciteit van ca. 13 wooneenheden. De ontwikkeling vormt een versterking van de stedelijke woonomgeving.

• Verdichtingsprojecten

Verdichtingsprojecten kunnen ontwikkeld worden over het hele stedelijk gebied. Reeds gekende projecten of projecten met een strategische waarde zijn de volgende:

Stationsomgeving-Boulezlaan: verdichtingsproject in de stationsomgeving, tussen de Boulezlaan en de spoorlijn, op de terreinen van de voormalige fabriek Van Gheluwe. Rekening houdend met de nabijheid van het station is een project met een voldoende hoge dichtheid wenselijk. Ook een gemengd project mogelijk (bijvoorbeeld kantoren of andere functies).

Stationsomgeving-Weverstraat: verdichtingsproject in de stationsomgeving op de terreinen van het voormalige bedrijf Sint-Hubertus. Rekening houdend met de nabijheid van het station is een project met een voldoende hoge dichtheid wenselijk. Bij de

eventuele herlokalisatie van brandweerkazerne is een ruimer project mogelijk.

Westerlaan-Molenstraat: Verdichtingsproject tussen de Westerlaan en de Molenstraat op de terreinen van de voormalige fabriek Sofinal. Rekening houdende met de nabijheid van het station en de R35 is een project met handel en wonen wenselijk. Een voldoende hoge dichtheid voor woonegelegenheden is wenselijk.

Sint-Eloois-Vijve - Barrage: dit gebied wordt aangeduid als reconversiegebied op lange termijn. Het heeft een strategische ligging en kan door de ontwikkeling als woonproject het centrum van Sint-Eloois-Vijve terug aan de Leie schakelen.

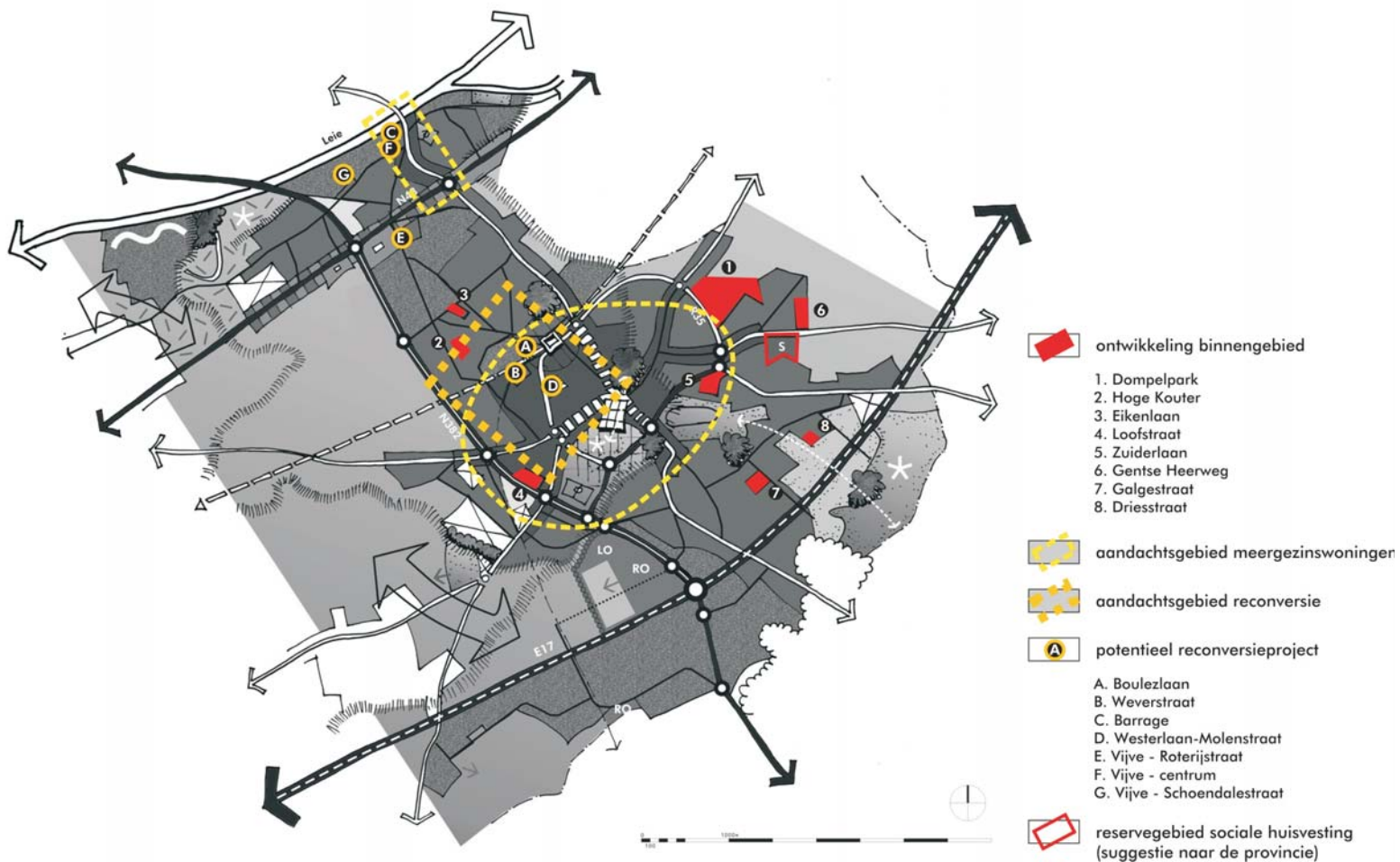
Sint-Eloois-Vijve - Roterijstraat: Verdichtingsproject op de terreinen van het vroegere vlasbedrijf Vanhalst. Rekening houdende met de omliggende bebouwing is een voldoende hoge dichtheid wenselijk.

Sint-Eloois-Vijve – Centrum: Verdichtingsproject tussen de Alois Biebuyckstraat en de Barrage waar gemengde functies (wonen-handel-KMO) toegelaten worden.

Sint-Eloois-Vijve – Schoendalestraat: Verdichtingsproject tussen de Schoendalestraat en de Barrage waar gemengde functies (wonen-handel-KMO) toegelaten worden.

• Projecten in woonuitbreidingsgebied

Op basis van de confrontatie tussen behoefte en aanbod is het niet noodzakelijk om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden in het stedelijk gebied. Deze behouden hun karakter als reservegebied voor wonen op lange termijn. Het betreft de woonuitbreidingsgebieden Spoorweglaan, Driesstraat en Henri Lebbestraat.



- **Sociale wooneenheden**

Vanuit het provinciaal niveau wordt bij realisatie van gebieden groter dan 1 ha vooropgesteld dat minimaal 25% wordt gerealiseerd onder de vorm van sociale woningbouw. In de woonprogrammatie wordt de realisatie van 175 sociale wooneenheden in het Dompelpark en de Hoge Kouter voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde om in gebieden groter dan 1 ha minimaal 25% sociale wooneenheden te realiseren op het niveau van de stadskern.

Aangezien de capaciteit van de binnengebieden in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij (312 wooneenheden) groter is dan de andere binnengebieden (262 wooneenheden) in het stedelijk gebied, wordt de ontwikkeling van minimaal 25% sociale woningen in de overige binnengebieden niet wenselijk geacht. Door het benutten van de mogelijkheden in het Dompelpark en de Hoge Kouter voor sociale huisvesting wordt meer dan 25% sociale huisvesting in binnengebieden op het niveau van het stedelijk gebied gerealiseerd. De 25%-regel wordt met andere woorden gerealiseerd op het niveau van het stedelijk gebied en niet op het niveau van ieder individueel project. Voor de binnengebieden en potentiële reconversieprojecten (met uitsluiting van C, F en G) geldt dat 25% van de wooneenheden moet voldoen aan de normen van sociale huisvesting.

Daarnaast zullen nog andere sociale projecten gerealiseerd worden door vervanging van woningen binnen het bestaand weefsel en door gemengde projecten van in onbruik geraakte (bedrijfs) gebouwen. Deze zorgen voor een ideale spreiding en menging van sociale huisvesting met andere woonvormen en kunnen zich (door hun ligging in het stadscentrum) richten tot specifieke doelgroepen zoals bejaarden. Een concrete programmatie van sociale huisvestingsprojecten wordt uitgewerkt in het woonplan dat in opmaak is.

Voor het Dompelpark wordt een gemengde ontwikkeling nagestreefd met ook andere woonvormen (zie uitgangspunten met betrekking tot sociale huisvesting). Bij een gemengde ontwikkeling wordt voorgesteld om de gronden van de bouwmaatschappij op een andere plek binnen het stedelijk gebied te compenseren (suggestie naar de provincie). Dit kan uitgeklaard worden in het

afbakingsproces voor het stedelijk gebied.

Voor andere reconversieprojecten (niet aangeduid op de figuur + C, F en G) of de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied op lange termijn, geldt het provinciaal beleidskader inzake sociale woningen.

■ Beveren-Leie

- **Projecten in binnengebieden**

Roestraat. Het binnengebied heeft een potentiële wooncapaciteit van ca. 20 wooneenheden. De ontwikkeling vormt een versterking van de woonomgeving van Beveren-Leie. Voor dit binnengebied wordt een woonproject uitgewerkt door het OCMW van Kortrijk.

- **Verdichtingsprojecten**

Interlin. Het bedrijf Interlin is niet verenigbaar met de woonomgeving en heeft een uitdovend karakter. Op de terreinen van het bedrijf wordt een verdichtingsproject gerealiseerd. Het biedt de mogelijkheid om ca. 150 wooneenheden te realiseren. De nabijheid van het centrum maakt het geschikt voor de ontwikkeling van bejaardenwoningen.

- **Projecten in woonuitbreidingsgebied**

Op basis van het huidige aanbod is het onmogelijk om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden binnen de planperiode. De woonuitbreidingsgebieden Nijverheidsstraat en Grote Heerweg behouden het karakter als reservegebied voor wonen op lange termijn.

■ Desselgem

- **Projecten in binnengebieden**

Papengracht. Dit binnengebied, eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij, wordt gefaseerd ingevuld. Het gebied heeft een capaciteit van ongeveer 43 wooneenheden. Het wordt

ingezet om de behoefte aan sociale wooneenheden in Desselgem en Beveren-Leie in te vullen (10% van de woningbehoefte of 40 wooneenheden)

Vanuit het provinciaal niveau wordt bij de realisatie van gebieden groter dan 1 ha voorgesteld dat minimaal 25 % wordt gerealiseerd onder de vorm van sociale woningbouw. Het aantal te bouwen sociale woningen voldoet aan de voorwaarde om in de gebieden groter dan 1 ha in Desselgem en Beveren-Leie minimaal 25 % sociale wooneenheden te realiseren.

• Projecten in woonuitbreidingsgebied

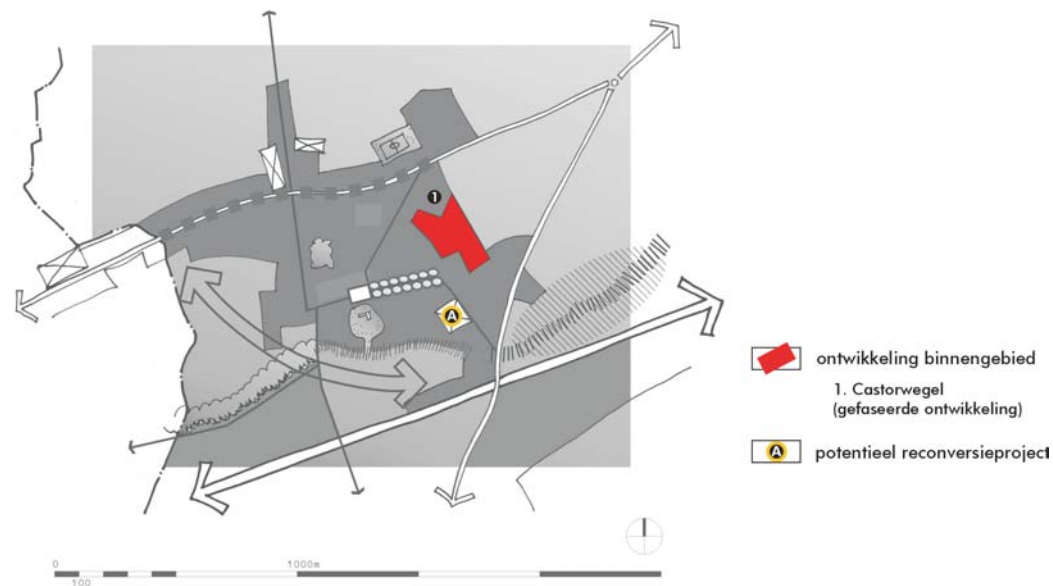
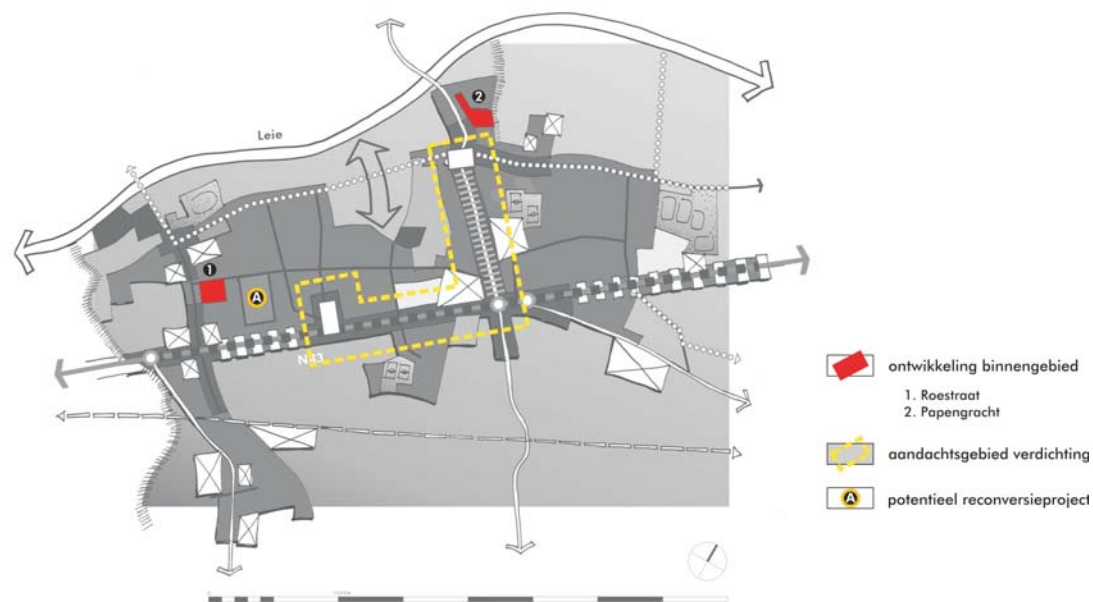
Op basis van het huidige aanbod is het onmogelijk om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden binnen de planperiode. De woonuitbreidingsgebieden Ooigemstraat, Leievallei en Waregemstraat behouden hun karakter als reservegebied voor wonen op lange termijn.

■ Nieuwenhove

• Projecten in binnengebieden

Castorwegel. Dit binnengebied, eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij, wordt gefaseerd ingevuld. Het gebied heeft een capaciteit van ongeveer 58 wooneenheden. Het wordt ingezet om de behoefte aan sociale wooneenheden in Nieuwenhove in te vullen (minimaal 10% van de woningbehoefte of minimaal 7 wooneenheden).

Platanendreef. Een leegstaand bedrijfsgebouw in de Platanendreef wordt vervangen door een woningbouwproject. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 2 ha en biedt mogelijkheden om ongeveer 30 wooneenheden te ontwikkelen.



2. BEDRIJVGHEID

2.1. VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Om de rol van Waregem als economisch knooppunt te kunnen vervullen wordt een aanbodbeleid gevoerd die de endogene economische ontwikkeling van de stad ondersteunt. Waregem wil haar positie in de regio versterken door voornamelijk endogene ontwikkeling.

Waregem wil zich verder ontwikkelen als tewerkstellingscentrum in het stedelijk netwerk Kortrijk-Waregem-Roeselare-Menen, inspeland op de goede ontsluitingsmogelijkheden voor verschillende transportmodi in de corridor Gent-Kortrijk. De stad wil een gedifferentieerd aanbod voeren, gericht op lokale en regionale bedrijvigheid, maar ook op dienstverlenende activiteiten.

Uitgangspunten voor de gewenste economische ontwikkeling:

- **Een gedifferentieerd aanbodbeleid.** Er wordt een gedifferentieerd aanbodbeleid gevoerd van kleine en grotere percelen, inspeland op de behoefte aan lokale en regionale bedrijvigheid. Deze differentiatie wordt ruimtelijk op een zinvolle manier vertaald. Lokale bedrijventerreinen kunnen ontwikkeld worden aansluitend op de woonomgeving, terwijl regionale terreinen zoveel mogelijk gebufferd worden ten opzichte van het woonweefsel. Er is in toenemende mate behoefte aan ruimte voor dienstverlenende activiteiten.
- **Bedrijventerreinen op een passende manier ontsloten.** Bedrijventerreinen worden op een goede manier naar het hoofdwegennet (E17) ontsloten via primaire en secundaire wegen: wegen die een betekenis hebben voor economisch verkeer. Er wordt vermeden dat de ontsluiting van bedrijventerreinen via woonstraten verloopt. Ook bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt met deze principes rekening gehouden.

- **Bedrijventerreinen goed ingepast in de omgeving.**

Bedrijventerreinen worden ruimtelijk goed ingepast in de omgeving. Dit betekent :

- Het optimaal gebruikmaken van zichtlocaties, aandacht voor beeldkwaliteit van bedrijfsgebouwen en een kwalitatieve aanleg van de buitenruimte langs belangrijke ontsluitingswegen voor bedrijventerreinen. Deze maatregelen dragen op een positieve wijze bij tot het imago van bedrijventerreinen.
 - Een goede buffering van bedrijventerreinen ten opzichte van woonomgevingen en de open ruimte. Bedrijventerreinen worden op een passende manier gebufferd ten opzichte van woonomgevingen.
- **Verweving van bedrijven in het woonweefsel.** Bedrijven in het woonweefsel kunnen behouden blijven voorzover ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Een blijvende verweving van bedrijvigheid past binnen de visie van een zuinig ruimtegebruik. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit is een opsplitsing in verschillende bedrijvenfuncties mogelijk. Indien de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden, kan een omschakeling naar een woonfunctie overwogen worden voor het geheel van de bedrijfssite.
 - **Verweving van bedrijven in de open ruimte.** Bedrijven in de open ruimte kunnen behouden blijven voorzover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Een goede landschappelijke inpassing en buffering ten opzichte van de woonfunctie staat voorop. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit is een opsplitsing in verschillende bedrijvenfuncties (binnen de bestaande bebouwing) mogelijk bij een goede ontsluiting en indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat.

2.2. GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

■ Ruimtelijke vertaling

- **Ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijventerreinen**

Bestaande bedrijventerreinen worden verder verdicht. Uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling zijn een optimalisering van de ontsluiting en een goede buffering ten opzichte van de woonomgeving of de open ruimte.

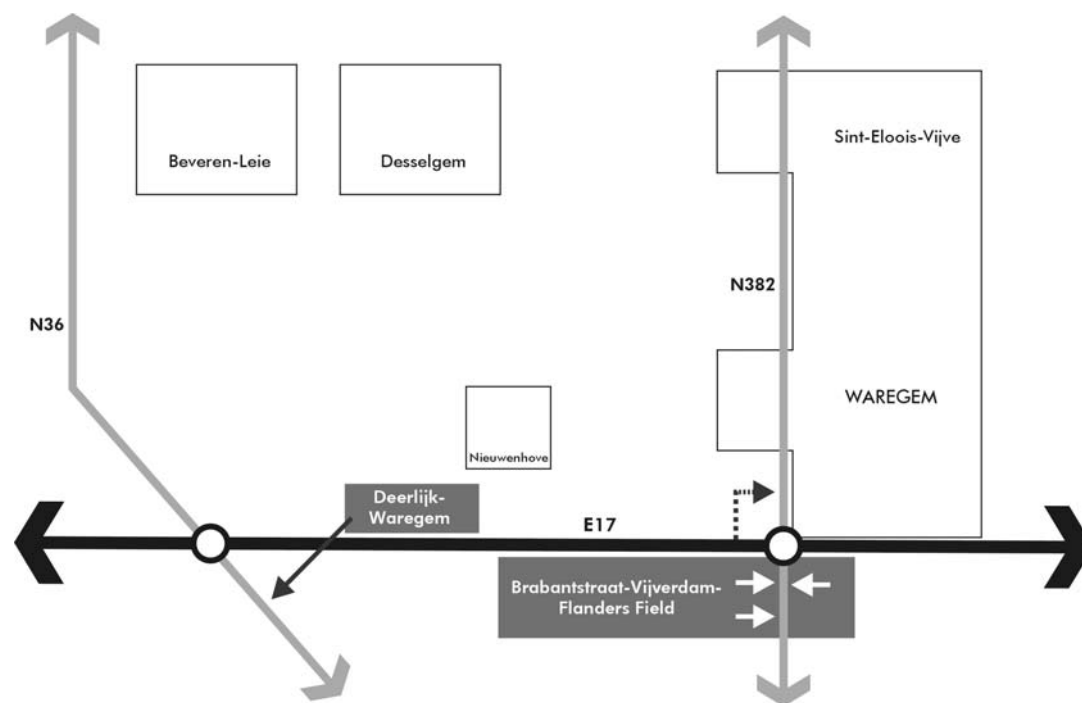
Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige opsplitsing en samenvoeging van bedrijvenfuncties. Dit geldt vooral voor kleinere bedrijventerreinen en clusters van bedrijvigheid. De inplanting of uitbreiding van bedrijfsgebouwen gebeurt op een dergelijke manier dat een toekomstige opsplitsing van het bedrijf mogelijk blijft.

De invulling van bestaande bedrijventerreinen gebeurt op een duurzame manier met aandacht voor optimaal ruimtegebruik.

Het ontsluitingsconcept voor bestaande bedrijventerreinen steunt op volgende principes:

- bedrijventerreinen langs de E17 worden rechtstreeks ontsloten naar de knooppunten van de E17 met primaire wegen (knooppunt E17-N382 voor het bedrijventerrein Brabantstraat-Vijverdam-Flanders Field en knooppunt E17-N36 voor het bedrijventerrein Deerlijk-Waregem)
- andere bedrijventerreinen worden rechtstreeks ontsloten naar de N43, N382 of R35, met een minimale belasting voor de woonomgeving. Hetzelfde geldt voor grotere geïsoleerde bedrijven.

Ontsluitingsprincipe bedrijventerreinen langs de E17



Dit geeft volgend ontwikkelingsperspectief voor bestaande bedrijventerreinen.

■ Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat

- Ontsluiting via de Industrielaan, Flanders-Fieldweg en de Steenovenstraat naar de N382. Het is wenselijk om de aansluiting van de Industrielaan met de N382 her in te richten. Rekening houdend met de schaal van het bedrijventerrein Brabantstraat-Vijverdam (dat via de Industrielaan naar de N382 wordt ontsloten) is het aangewezen om een bijkomende ontsluiting naar de N382 te realiseren ten zuiden van de E17 en eventueel ook ten noorden van de E17 (zie verder ontwikkeling nieuwe bedrijven- terreinen).

- Ontwikkeling van een goede buffering naar het zuidelijk open ruimtegebied. Uitbreidingsmogelijkheden voor aanpalende bedrijven zijn mogelijk op voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing en buffering ten opzichte van wooneenheden.

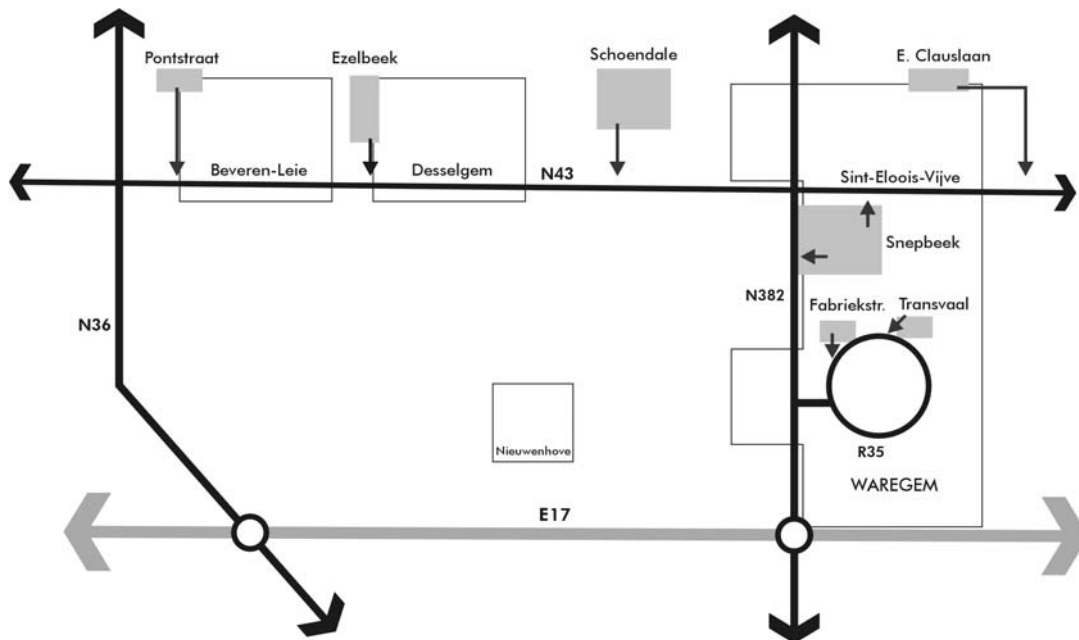
■ Deerlijk-Waregem

- Ontsluiting via de Nijverheidslaan (Deerlijk)-Vichte-steenweg N36 naar de E17.

■ Snepbeek

- Ontsluiting via de Transvaalstraat en Roterijstraat naar de N43 en via de Eikenlaan naar de N382. Aangezien de ontsluiting via de Eikenlaan naar de N382 de hoofdonsluiting is (om de N43 te ontlasten), is de ontwikkeling van een volwaardig knooppunt op de N382 noodzakelijk (cf. gemeentelijk mobiliteitsplan).
- Ontwikkeling van een passende buffering ten opzichte van de stedelijke woonomgeving.

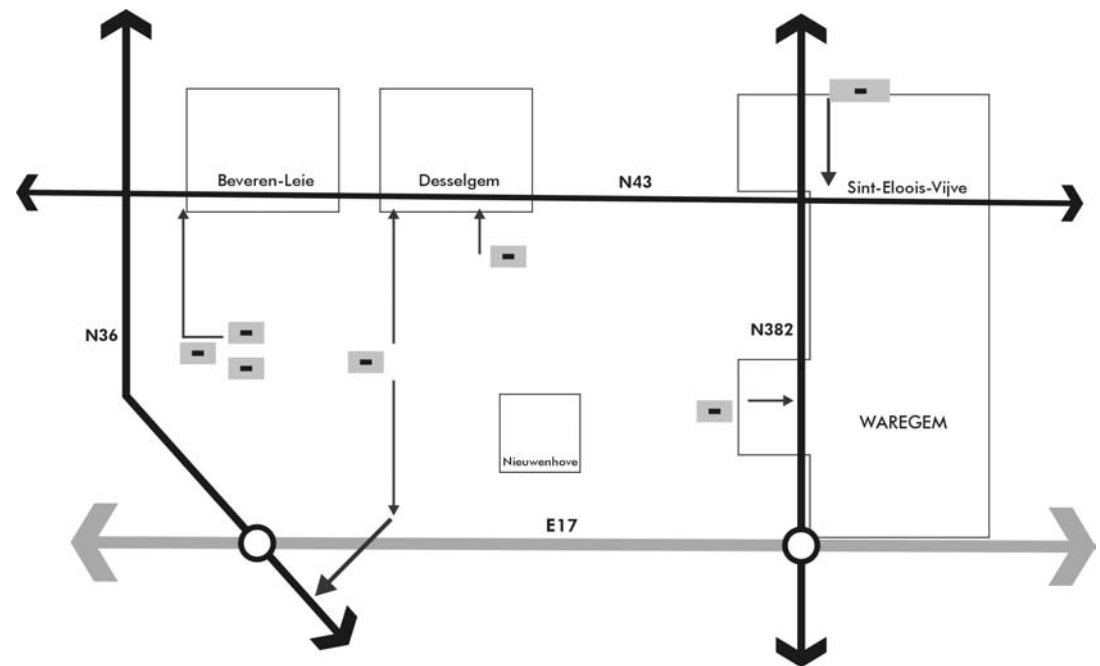
Ontsluitingsprincipe bedrijventerreinen langs de N43, N382 en R35



- Emiel Clausstraat (zone 6b)
 - Ontsluiting via de Emiel Clausstraat naar de N43 (grondgebied Zulte). Het is wenselijk dat het economisch verkeer geen gebruik maakt van de Aloïse Biebuyckstraat-Posterijstraat waardoor de doortocht van Sint-Eloois-Vijve wordt ontlast. Een herinrichting van de aansluiting op de N43 is wenselijk (grondgebied Zulte).
 - Er wordt een passende buffering ontwikkeld ten opzichte van de woonomgeving van Sint-Eloois-Vijve. Ook een opwaardering van de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein is wenselijk.
- Schoendale (zone 7)
 - Ontsluiting via de Pitantiestraat naar de N43.
 - Er wordt een passende buffering ontwikkeld naar het open-ruimtegebied van de Leievallei. Het open stadsrandbos kan hierin een bijkomende rol vervullen.
- Ezelbeek (zone 9)
 - Ontsluiting via de Barmbeekstraat-Deken De Bostraat naar de N43.
 - Er wordt een passende buffering ontwikkeld naar de woonomgeving van Desselgem
- Pontstraat (zone 11)
 - Ontsluiting via de Grote Heerweg-Pontstraat naar de N43.
 - Er wordt een passende buffering ontwikkeld ten opzichte van de woonomgeving van Beveren-Leie en van het open-ruimtegebied van de Leievallei.

Ook bedrijventerreinen in reconversie worden goed ontsloten naar het regionale wegennet: het bedrijventerrein Fabrikstraat via de

Ontsluitingsprincipe grotere geïsoleerde bedrijven



Roger Vansteenbruggestraat naar de R35, het bedrijventerrein Transvaal via de Vijfseweg naar de N43 en de R35.

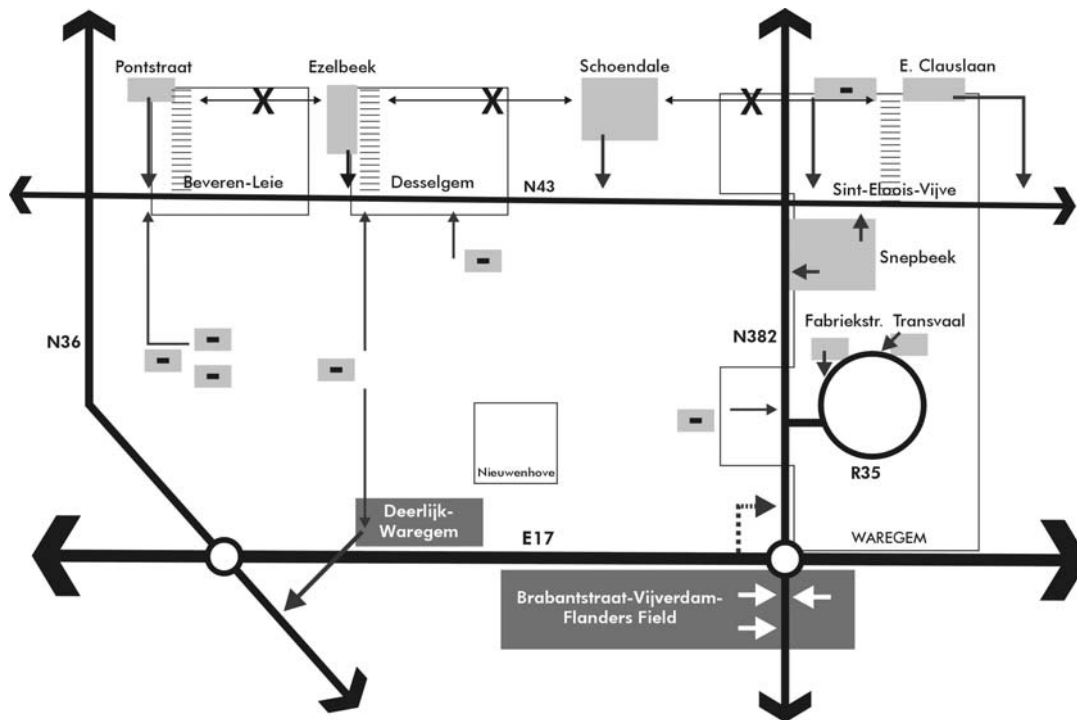
Ook de grotere bedrijvenfuncties worden via bovenlokale wegen ontsloten naar het regionale wegennet (N382, N43, R35). Dit geldt voor Bekaert Textiles (Deerlijkseweg), Unilin (Waregemstraat), de bedrijven in de voormalige stationsomgevingen van Beveren-Leie en Desselgem (respectievelijk via de Spijkerlaan en Sprietestraat) en voor de bedrijvigheid in de Spinnerijstraat in Sint-Eloois-Vijve. Streefdoel is de ontwikkeling van een nieuwe ontsluiting naar de N43 voor deze bedrijvigheid waardoor de doortocht van Sint-Eloois-Vijve wordt ontlast. De ontsluiting kan als ruggengraat fungeren voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied op lange termijn.

Het schema hiernaast geeft een totaalbeeld van het ontsluitingsconcept. Bedrijfsactiviteiten worden zoveel mogelijk rechtstreeks naar de N43, N382 en R35 ontsloten zodat de belasting van woonstraten tot een minimum herleidt wordt.

Voor de bedrijvenfuncties tussen de N43 en de Leie betekent dit ontsluitingsconcept dat:

- de 'hoofdstraten' van Sint-Eloois-Vijve (A. Biebuyckstraat-Posterijstraat en Desselgem (Liebaardstraat-Ooigemstraat) worden ontlast van vrachtverkeer. De N382 en N36 fungeren in de wensstructuur als verbindingen voor economische verkeer over Leie.
- vrachtverkeer langs de Grote Heirweg-Nieuwstraat-Schoendalestraat als alternatief voor de N43 wordt niet ondersteund.
- de ontsluiting van economische activiteiten in Sint-Eloois-Vijve wordt geoptimaliseerd:
 - de ontsluiting van het bedrijventerrein E. Clausstraat naar de N43 via de E. Clausstraat wordt geoptimaliseerd.
 - de ontsluiting van bedrijvigheid langs de Spinnerijstraat wordt verbeterd door de ontwikkeling van een nieuwe ontsluitingsweg naar de N43.

Ontsluitingsconcept bedrijvigheid



- **Ontwikkelingsperspectieven voor nieuwe bedrijventerreinen**

Er worden geschikte locaties aangegeven voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein die tegemoet komen aan de behoefte aan economische activiteiten. Op basis van de confrontatie tussen behoefte en aanbod in het informatief deel is er behoefte aan ongeveer 12,8 ha (bruto-oppervlakte) voor lokale bedrijven (6,4 ha voor 2007 en 6,4 ha na 2007) en 46,5 ha (bruto-oppervlakte) voor regionale bedrijven (23,2 ha tot 2007 en 23,3 ha na 2007).

De aanduiding van geschikte locaties voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein gebeurt via volgende methodiek:

- **stap 1:** aanduiding van potentiële locaties voor economische activiteiten
- **stap 2:** evaluatie van de potentiële locaties in functie van de gewenste open-ruimtestructuur
- **stap 3:** evaluatie van het profiel van de weerhouden locaties: eerder geschikt voor lokale of regionale activiteiten.
- **stap 4:** evaluatie van locaties geschikt voor lokale en regionale activiteiten. De evaluatie van locaties geschikt voor regionale bedrijvigheid is een bevoegdheid van de provincie. Deze gebeurt in het gemeentelijk structuurplan dan ook als suggestie naar de provincie.

Stap 1

Voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt in eerste instantie gezocht naar locaties aansluitend op bestaande bedrijventerreinen. Dit past ook binnen het gewenste ontsluitingsconcept voor bedrijvigheid. De figuur hiernaast geeft mogelijke ontwikkelingsrichtingen van bestaande bedrijventerreinen aan (locaties A tot en met O). Er wordt gestreefd naar een versterking van bestaande concentraties aan bedrijvigheid. Waregem kent reeds een verspreid patroon aan bedrijventerreinen; een verdere versnippering wordt niet wenselijk geacht. Daarnaast

zijn bijkomend potentiële locaties aangeduid langs de N382 (locaties P en Q). Langs de N43 in Beveren-Leie en Desselgem zijn geen nieuwe locaties aangeduid. De N43 is reeds sterk belast met economisch verkeer en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen langsheen de steenweg wordt niet wenselijk geacht (in functie van de leefbaarheid van de dorpen wordt eerder gestreefd naar een vermindering van het economisch verkeer).



Stap 2

In deze stap worden de potentiële locaties geëvalueerd op hun rol in de gewenste open-ruimtestructuur. Locaties met een belangrijke rol op het vlak van open-ruimtefuncties worden niet weerhouden.

Tabel: niet weerhouden locaties

B	vallei van de Gaverbeek als onderdeel van de ecologische infrastructuur op provinciaal niveau
E	vallei van de Gaverbeek als onderdeel van de ecologische infrastructuur op provinciaal niveau
F	vallei van de Gaverbeek als onderdeel van de ecologische infrastructuur op provinciaal niveau
G	open-ruimtegebied met een concentratie aan kleine landschapselementen als onderdeel van de ecologische infrastructuur op gemeentelijk niveau (Kasselrijbeek)
H	Leievallei als onderdeel van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau
I	behoud van de open ruimte-corridor tussen Beveren-Leie en Desselgem
J	Leievallei als onderdeel van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau
K	behoud van open-ruimtecorridor tussen bedrijventerrein Schoendale en Desselgem + ontwikkeling stadsrandbos
L	Leievallei als onderdeel van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau + ontwikkeling stadsrandbos
M	vallei van de Gaverbeek als onderdeel van de ecologische infrastructuur op provinciaal niveau
N	vallei van de Gaverbeek als onderdeel van de ecologische infrastructuur op provinciaal niveau



Stap 3

De weerhouden locaties worden geëvalueerd op hun bereikbaarheidsprofiel en omgevingsfactoren.

Locaties O, P, en Q zijn eerder geschikt voor lokale bedrijvigheid. Ook het noordelijk deel van gebied A is geschikt voor lokale bedrijvigheid. De gebieden sluiten aan op de stedelijke woonomgeving en kunnen ontsloten worden via de N382. De grootte van de gebieden en aanwezigheid van woonbebouwing in de omgeving maakt deze eerder geschikt voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

Locaties A en D zijn eerder geschikt voor regionale bedrijvigheid. De locaties sluiten aan op het bedrijventerrein Brabantstraat-Vijverdam-Flanders Field en kunnen goed ontsloten worden naar de E17. Locatie C is eerder geschikt voor regionale bedrijvigheid maar door de aanwezigheid van woningen minder geschikt voor de realisatie van een regionaal bedrijventerrein (cf. hoge kost die voor de onteigening van de bebouwing zou nodig zijn, beslissing van de Vlaamse Regering van 10 november 1998 ivm de gewestplanwijziging). Het westelijk deel van het gebied komt in aanmerking voor de uitbreiding van bestaande regionale bedrijven.

Het profiel van de locaties past binnen het ontsluitingsconcept: regionale bedrijvigheid wordt geënt op het knooppunt van de E17 en de N382. Lokale bedrijvigheid wordt geënt op goed bereikbare plekken (N382) aansluitend op de stedelijke woonomgeving.



Stap 4

De weerhouden locaties worden ten opzichte van elkaar afgewogen op basis van een aantal criteria:

- versterking van de bestaande economische structuur
- de ontsluitingsmogelijkheden;
- de versnippering van het gebied en de nabijheid van woningen;
- de landbouwgebruikswaarde.

Afweging lokaal bedrijventerrein

Het gebied Q kan moeilijk ontsloten worden. Een bijkomende ontsluiting op de N382 is niet wenselijk. Een ontsluiting via de Desselgemseweg is door de dichte bebouwing nagenoeg onmogelijk en niet wenselijk omwille van de rol van de weg als langzaam verkeerverbinding (belangrijke schoolroute). Het programma van een lokaal bedrijventerrein is bovendien veel te beperkt ten opzichte van de omvang van het niet-versnipperd open-ruimtegebied. Het wordt behouden als een structuur-bepalende open ruimte in het versnipperd open-ruimtegebied.

De gebieden O en P zijn vallabele locaties omwille van de eenvoudige ontsluitingsmogelijkheid (via een parallelweg aan de N382 aansluitend op een volwaardige aansluiting op de N382 ter hoogte van de Eikenlaan cf. het gemeentelijk mobiliteitsplan). Ze zijn echter minder geschikt omwille van de zichtlocatie langs de N382 (gevaar voor te grote dynamiek). Ook het principe van een volwaardige ontsluiting op de N382 ter hoogte van de Eikenlaan wordt niet meer ondersteund door de hogere overheid.

De voorkeur gaat uit naar gebied A, dat samen met het regionaal bedrijventerrein (suggestie naar de provincie) kan ontwikkeld worden. Het vormt een ideale overgang naar de stedelijke woonomgeving (mits goede buffering), het wordt goed ontsloten naar de N382 en is goed bereikbaar voor langzaam verkeer via de stedelijke woonomgeving. Het is bovendien geen zichtlocatie.

Afweging regionaal bedrijventerrein

De afweging van locaties voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein is de bevoegdheid van de provincie. De evaluatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet dan ook opgevat worden als een suggestie naar de provincie.

Locatie A is geschikt voor de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid. Het gebied vormt samen met het bestaande bedrijventerrein Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat één geheel rond het knooppunt met de E17. Ontsluiting is mogelijk rechtstreeks op de N382. Op termijn is het mogelijk om een verbinding met de Industrielaan te maken waardoor een bijkomende ontsluiting op de N382 gerealiseerd wordt voor het bedrijventerrein Brabantstraat-Vijverdam. Het gebied heeft een betekenis voor de landbouw (in gebruik door leefbaar landbouwbedrijf). Bij de ontwikkeling moet hier rekening mee gehouden worden. Het is nagenoeg niet versnipperd. Langs de Kleithoekstraat situeert zich een woonlint, dat als begrenzing van het bedrijventerrein kan fungeren.

Het gebied vormt omwille van zijn zichtbaarheid vanaf de E17 en de N382 een strategische locatie (zichtlocatie als poort tot de stad). De invulling van het gebied moet rekening houden met deze ligging door een kwaliteitsvolle ontwikkeling met aandacht voor een hoge beeldwaarde.

Locatie C sluit aan op het bestaand bedrijventerrein Brabantstraat-Vijverdam-Flanders Field. De ontsluiting is mogelijk via de bestaande ontsluitingsweg Brabantstraat naar de N382. Het gebied is weinig structurerend voor de open ruimte, maar versnipperd door woonlinten.

Door de versnippering van het gebied door woonlinten is het aangewezen dat slechts een gedeelte van het gebied wordt ontwikkeld als 'afwerking' van het bestaande bedrijventerrein, enkel als uitbreiding van bestaande bedrijven.

Locatie D sluit aan op het bestaand bedrijventerrein Brabantstraat-Vijverdam-Flanders Field. De ontsluiting is mogelijk

via de bestaande ontsluitingsweg Brabantstraat-Industrielaan naar de N382. Het gebied is weinig versnipperd en geschikt voor de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid. De ontwikkeling kan grensoverschrijdend benaderd worden in overleg met de gemeente Anzegem.

Afweging specifieke terreinen voor watergebonden bedrijvigheid

In functie van de versterking van watergebonden bedrijvigheid wordt geopteerd om het bedrijventerrein Schoendale te optimaliseren. 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 watergebonden karakter. Doelstelling is om de stedelijke loskade, die nu gelegen is in het centrum van Sint-Eloois-Vijve, te herlokaliseren naar het bedrijventerrein Schoendale.

Afweging specifieke terreinen voor kantoren

Kantoren kunnen ingepast worden in:

- het centrumgebied van de stad en de stationsomgeving;
- langs de N382, ter hoogte van het bedrijventerrein Blauwpoort.

Voor kantoren met een loketfunctie wordt een inpassing in het centrumgebied of de stationsomgeving nagestreefd. De inplanting in het stadscentrum en de verweving met andere functies (handel, horeca) vormen een kwaliteitsvol locatieaspect.

Kantoren die verbonden zijn met bedrijvenfuncties kunnen ontwikkeld worden op het bedrijventerrein Blauwpoort, waarbij optimaal gebruikgemaakt wordt van de zichtlocatie. De locatie is tevens geschikt voor de inplanting van kantoorgebouwen van bedrijfszetels die uitstraling kunnen geven aan het bedrijventerrein.

■ Programmatie van bedrijventerreinen

● Nieuwe bedrijventerreinen

Lokale bedrijventerreinen

- Blauwpoort (gebied A): ontwikkeling voor lokale bedrijvigheid (ca. 10,5 ha na 2007), complementair met het aanbod op de bedrijventerreinen Transvaal en Fabriekstraat. Hierdoor kan een locatiebeleid gevoerd worden rekening houdend met het mobiliteitsprofiel en de aard van de activiteiten. Activiteiten die verenigbaar zijn met de woonomgeving en die een laagdynamisch mobiliteitsprofiel bezitten, worden best ingepast in de bedrijventerreinen Fabriekstraat en Transvaal. Activiteiten die meer verkeer genereren, die behoefte hebben aan een omvangrijke buitenruimte of aan percelen tussen 3.000m² en 5.000m² kunnen gelocaliseerd worden op het lokaal bedrijventerrein Blauwpoort.

Regionale bedrijventerrein (suggestie naar de provincie)

- Blauwpoort (gebied A): gefaseerde ontwikkeling voor regionale bedrijvigheid en mogelijkheid voor dienstverlenende activiteiten (ca. 10 ha voor 2007 en overig deel na 2007) - voorstel naar de provincie
- Vijverdam: ontwikkeling voor regionale bedrijvigheid, grensoverschrijdend met Anzegem (ca. 3ha voor 2007) + uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven - voorstel naar de provincie

- **Herstructurering/optimalisering**

- Schoendale: optimalisering in functie van watergebonden bedrijvigheid (geen uitbreiding van het bedrijventerrein). De mogelijkheden voor uitbreiding van de loskade worden optimaal benut. De ontsluiting van de loskade naar de bestaande ontsluitingswegen binnen het bedrijventerrein wordt verbeterd.
- Fabriekstraat: reconversie in functie van lokale bedrijvigheid, bestaande bedrijfsactiviteiten (ook niet-lokale bedrijvigheid) kan behouden blijven
- Transvaal: reconversie in functie van lokale bedrijvigheid

2.3 GEWENSTE KLEINHANDELSSTRUCTUUR

Kleinhandelsfuncties op het niveau van het stedelijk gebied worden bij voorkeur geconcentreerd nabij reeds bestaande concentraties.

Het kernwinkelgebied in de stadskern (Markt-het Pand, Stationsstraat, Holstraat, Stormestraat) wordt versterkt. Streefdoel is de versterking van het recreatief en kleinschalige doelgericht winkelaanbod in een compact winkelgebied. Dit betekent een concentratie van handelsfuncties nabij de Markt (en dienstverlenende activiteiten op de uitlopers van de handelsassen). Belangrijk is ook het behoud van een trekker/grootwarenhuis in het Pand. Handelsfuncties die qua schaal of bereikbaarheidsprofiel niet kunnen ingepast worden in deze winkelstraten worden geconcentreerd op de knooppunten van de handelsassen met de ring R35. Supermarkten en handelsfuncties gericht op het speciality-aanbod worden op deze punten geconcentreerd. Ze zijn complementair met het centrum. Door de ruimtelijke nabijheid van het centrum kunnen ze als een complementair geheel functioneren. De bestaande en reeds geplande kleinhandelsconcentraties langs de R35 kunnen behouden en verder afgewerkt worden. Het betreft het gebied tussen de Noorderlaan en de spoorweg en het gebied langs de Zuiderlaan in bpa Damweg.

Er wordt voorgesteld om het kleinhandelslint langs de N43 gericht te versterken en te herstructureren (suggestie naar de provincie). Uitbreiding van het recreatief winkelaanbod is niet wenselijk. Nieuwe inplantingen zijn enkel mogelijk in de branche speciality-goederen binnen het concentratiegebied (tussen de N382 en de grens met Zulte). Het is wenselijk om het kleinhandelslint tussen de N357 en de grens met Zulte te herstructureren (opwaardering beeldkwaliteit, gemeenschappelijke parkeer-voorzieningen) en de toegankelijkheid te verbeteren.

Kleinhandelsfuncties op het niveau van de dorpen worden bij voorkeur geconcentreerd in de centrumgebieden van de dorpen (hoofdstraten). Hierdoor worden de bestaande handelsassen verder versterkt.



Ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandel

-  versterkt kernwinkelgebied
-  geherstructureerd kleinhandelslint (*)
-  difuus kleinhandelslint
-  hoofdstraat
-  grootschalige handelsfunctie met ontwikkelingsmogelijkheden
-  kleinhandelsconcentratie

(*) = suggestie naar het provinciale niveau, uit te klaren in het afbakeningsproces

3. VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

3.1. VISIE OP DE GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

Streefdoel is de ontwikkeling van een duidelijke en een hiërarchische verkeersstructuur waarbij het regionaal verkeer (en vrachtverkeer) zoveel mogelijk van het lokaal verkeer gescheiden worden. Het regionaal verkeer wordt geconcentreerd op de N382, N43 en R35. De woonomgevingen van het stedelijk gebied Waregem en die van Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove worden hierdoor ontlast van doorgaand verkeer en vrachtverkeer.

■ Wensstructuur vrachtverkeer

Bediening van bedrijventerreinen en grotere bedrijvenfuncties gebeurt zoveel mogelijk via primaire, secundaire en lokale wegen type I zodat de belasting van woonomgevingen tot een minimum beperkt wordt.

De N382, N43 en R35 vormen de dragers van het ontsluitingssysteem voor economische activiteiten. Het ontsluitingssysteem van bedrijventerreinen takt hier rechtstreeks of onrechtstreeks op aan.

- Het bedrijventerrein **Flanders Fields-Vijverdam-Brabantstraat** wordt ontsloten naar de N382 via de Flanders Fieldweg en de Industrielaan. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Blauwpoort is naast een interne verbinding tussen beide entiteiten ook een bijkomende ontsluiting naar de N382 mogelijk (ter hoogte van de Franklin Rooseveltlaan).
- Het bedrijventerrein **Deerlijk-Waregem** wordt ontsloten naar de N36 (grondgebied Deerlijk) via de Textielstraat.
- Het bedrijventerrein **Blauwpoort** krijgt een ontsluiting naar de N382 ter hoogte van de Franklin Rooseveltlaan.

- De bedrijventerreinen **Fabriekstraat** en **Transvaal** worden ontsloten naar de R35, respectievelijk via de Noorderlaan en de Vijfseweg.
- Het bedrijventerrein **Snepbeek** wordt ontsloten naar de N382 via de Eikenlaan en naar de N43 via de Roterijstraat.
- Het bedrijventerrein **Emiel Clausstraat (zone6b)** wordt naar de N43 ontsloten via de Emiel Clausstraat (aansluiting op het grondgebied van Zulte) zodat de Posterijstraat in het centrum van Sint-Eloois-Vijve niet wordt belast.
- Het bedrijventerrein **Spinnerijstraat (zone 6a)** wordt naar de N43 ontsloten via de Aloïs Biebuyckstraat-Posterijstraat.
- Het bedrijventerrein **Schoendale (zone 7)** wordt naar de N43 ontsloten via de Pitantiestraat.
- Het bedrijventerrein **Ezelbeek (zone 9)** wordt naar de N43 ontsloten via de Barmbeekstraat-Deken De Bostraat.
- Het bedrijventerrein **Pontstraat (zone 11)** wordt naar de N43 ontsloten via de Pontstraat.
- De bedrijvencluster rond het voormalig station van Beveren-Leie wordt naar de N43 ontsloten via de Spijkerlaan.
- De bedrijvencluster rond het voormalig station van Desselgem wordt naar de N43 ontsloten via de Sprietestraat.
- De grootschalige bedrijvenfunctie Bekaert Textiles wordt naar de N382 ontsloten via de Henri Lebbestraat.

■ Ontsluiting stedelijk gebied

● Verbindingsweg en N357 als toegangswegen

Het stedelijk gebied wordt vanaf het hoger wegennet ontsloten via:

- De verbindingsweg N382b die toegang geeft tot het stedelijk gebied vanaf de N382 (primaire weg);
- De Vijfseweg N357 die toegang geeft tot het stedelijk gebied vanaf de N43 (secundaire weg).

Beide wegen geven aansluiting op de ring R35 die functioneert als stedelijke ringweg.

De Vijfseweg N357 verbindt bovendien de centra van Waregem en Sint-Eloois-Vijve met elkaar.

● R35 als stedelijke ringweg

De R35 wordt verder uitgebouwd als stedelijke ringweg. De R35 ontsluit het stedelijk gebied naar het wegennet van een hoger niveau en functioneert als verdeelweg voor verschillende stedelijke woonomgevingen. De stedelijke ringweg geeft aansluiting op bovenlokale wegen (verbinding naar omliggende kernen) en bedient belangrijke stedelijke functies (sportvoorzieningen, handelsassen, station,...). Ruimtelijk wordt de R35 ontwikkeld als een stedelijke boulevard. In de omgeving van concentraties van stedelijke voorzieningen kan een deel van de parkeerbehoefte opgevangen worden langs de R35. Bij de inrichting van de R35 wordt rekening gehouden met de inrichtingsprincipes van de selectie als secundaire of lokale weg. Voor het gedeelte dat als secundaire weg is geselecteerd is het aangewezen de toegangen tot de R35 zoveel mogelijk te bundelen (suggestie naar de provincie).

● N382 als stedelijke ontsluitingsweg

De N382 wordt verder uitgebouwd met respect voor de rol als stedelijke ontsluitingsweg (suggestie naar het Vlaamse Gewest). De N382 heeft voor het stedelijk gebied vooral een betekenis op het vlak van de ontsluiting van economische activiteiten, stedelijke voorzieningen en stedelijke woonomgevingen. De rol wordt versterkt door de uitbouw een nieuw bedrijventerrein (Blauwpoort) langs de N382.

● 3 handelsassen

Binnen R35 worden de Holstraat, Stormestraat en Stationsstraat verder ontwikkeld als aantrekkelijke handelsassen. De assen worden ingericht als verblijfsgebied en de parkeervoorzieningen zijn gericht op kortparkeren. Voor ieder handelsas wordt een parallel systeem ontwikkeld dat toegang geeft tot een parking voor langparkeren die op loopafstand van de handelsas gelegen is. Dit systeem wordt op een passende manier bewegwijzerd.

3.2. GEWENSTE WEGENSTRUCTUUR

■ Categorisering van wegen

- **Categorisering vanuit hogere planniveau's**

Hoofdweg

- E17

Primaire weg type II

- N382, tussen de aansluiting met de E17 en de N43

Secundaire weg categorie I

- N382, tussen de aansluiting met de N43 en de gemeentegrens met Wielsbeke

Secundaire weg categorie II

- N43, tussen de gemeentegrens met Zulte en Harelbeke
- N382, tussen de aansluiting met de E17 en de gemeentegrens met Anzegem
- N382b Verbindingsweg
- Zuiderlaan R35, tussen de Verbindingsweg en de N437 Kruishoutemseweg

- **Categorisering vanuit het lokaal niveau**

Lokale weg type I

Lokale wegen type I hebben een hoofdfunctie, verbinden op lokaal en interlokaal niveau, en een aanvullende functie ontsluiten en toegang geven. De kwaliteit van de doorstroming is ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid.

- Spijkerlaan, Sprietstraat, Desselgemseweg, Jozef Duthoystraat, Liebaardstraat, Ooigemstraat, Aloïse Biebiebucykstraat, Posterijstraat, Vijfseweg, Oosterlaan, Noorderlaan, Westerlaan, Zuiderlaan (tussen Westerlaan en Verbindingsweg), Zultseweg (tussen R35 en grens met Zulte), Kruishoutemseweg, Nokerseweg, Holstraat (tussen R35 en Franklin Rooseveltlaan), Franklin Rooseveltlaan (tussen Holstraat en Wortegemseweg), Wortegemseweg, Henri Lebbestraat, Deerlijkseweg, Vichtseweg.

Lokale weg type II

Lokale wegen type II hebben een hoofdfunctie, verzamelen en ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau, en een aanvullende functie toegang geven. De ontsluitingsfunctie omvat het verzamelen van het uitgaand verkeer naar een weg van hogere orde en de verdeling van het ingaand verkeer in het gebied.

- Wagenaarstraat, Kleine Heerweg (tussen Sint-Jansstraat en Nijverheidstraat), Sint-Jansstraat, Leenakkerstraat, Tomberg, Elfde-Julilaan, Koning Albertstraat (tussen Elfde-Julilaan en Kerkdreef), Hoonakkerstraat, Kerkdreef, Nijverheidstraat (tussen Kleine Heerweg en Liebaardstraat), Deken De Bostraat (tussen Barmbeekstraat en N43), Beveren-Dries (tussen Leenriestraat en N43), Nieuwstraat, Schoendalestraat, Meierie (tussen Desselgem-Dries en N43), Desselgem-Dries, Zilverbergstraat, Pitantiestraat (tussen Schoendalestraat en N43), Moerbosstraat, Staakmolenstraat, Spoorweglaan (tussen Koekoekstraat en Schoendalestraat), Koekoekstraat, Emiel Clausstraat, Neerstraat, Transvaalstraat, Roterijstraat, Groene Wandeling (tussen Roterijstraat en Hugo Verrierstraat), Eikenlaan, Lindestraat, Baanstknoekstraat, Boulezlaan, Hugo Verrierstraat, Roger Vansteenbruggestraat, Weverstraat, Broekstraat, Stationsstraat, Olmstraat, Keukeldam, Markt, Zultseweg (tussen Keukeldam en R35), Churchillaan, Holstraat (tussen Markt en R35), Stormestraat, Gentse Heerweg, Leeuwkestraat, Nachtegaallaan, Brouwerijstraat (tussen Leeuwkestraat en Galgenlaan), Bessemstraat, Bergstraat (tussen Bessemstraat en Krakeelhoek), Galgestraat (tussen Bessemstraat en Bosstraat,

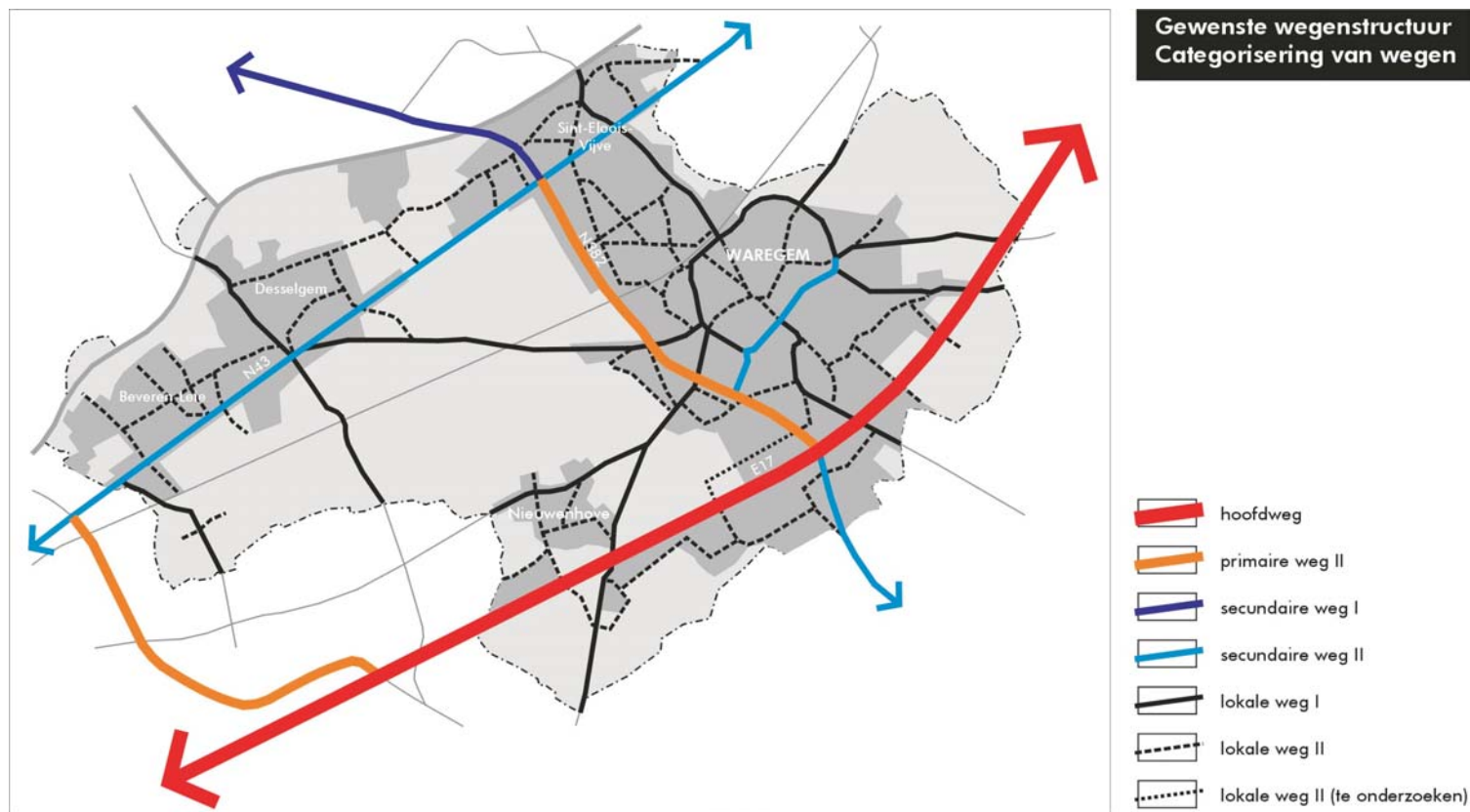
Flanders-Fieldweg, Industrielaan (tussen E17 en N382), Franklin Rooseveltlaan (tussen N382 en Wortegemseweg), Vredestraat, Kuipersstraat, Bieststraat, Stijn Streuvelsstraat, Hoogmolenstraat, Oude Desselgemstraat (tussen Hoogmolenstraat en Desselgemseweg), Blauwe-Zwaanstraat, Textielstraat, Platanendreef, Spitaalstraat, Nieuwenhovestraat, Kerkhofstraat.

Lokale weg type III

Lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie ontsluiting geven. De verblijfsfunctie primeert op deze weg, de weg kent enkel bestemmingsverkeer, het overige verkeer wordt geweerd.

- Alle andere wegen.

Categorisering van wegen



3.3. GEWENSTE FIETSSTRUCTUUR

De wensstructuur voor fietsverkeer bestaat uit:

- functionele fietsverbindingen (functionele routes op provinciaal en lokaal niveau);
- doorgaande recreatieve fietsverbindingen (hoofdroutes op provinciaal niveau)
- alternatieve en recreatieve routes.

■ Functionele fietsverbindingen

Functionele fietsverbindingen hebben een functioneel karakter en vervullen een rol in woon/school- of woon/werkverkeer. Het samenhangend netwerk van functionele fietsverbindingen verbindt het stedelijk gebied Waregem met woonkernen (hoofddorpen, woonkernen en landelijke dorpen) binnen en buiten de stad.

Functionele fietsverbindingen op provinciaal niveau (bovenlokale routes) vallen voor een groot deel samen met lokale wegen type I en in beperkte mate met secundaire wegen (N43): Ooigemstraat, Liebaardstraat, Sprietstraat, Aloïse Biebuyckstraat, Posterijstraat, Vijfseweg N357, Stationsstraat, Gentseweg N43 (tussen Vijfseweg en grens met Zulte), Waregemstraat, Desselgemseweg, Jozef Duthoystraat, Stormestraat, Markt, Deerlijkseweg, Vichtseweg, Henri Lebbestraat, Anzegemseweg N382, Franklin Rooseveltlaan, Holstraat, Wortegemseweg, Kruishoutemseweg, Churchillaan, Keukeldam en Zultseweg.

Het netwerk wordt aangevuld met lokale fietsverbindingen (functionele route op lokaal niveau): Spijkerlaan, Kortrijkseweg N43, Gentseweg N43 (tussen Kortrijkseweg en Vijfseweg), Sint Jansstraat, N382 Expressweg, Leeuwkestraat, Nachtegaallaan, Hippodroomstraat en Nokerseweg.

● Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven voor fietsvoorzieningen zijn gerelateerd aan de wegencategorisering.

- Langs primaire wegen: streefdoel zijn van de rijweg gescheiden fietspaden, liefst gescheiden door een laanbeplanting of haag.
- Langs secundaire wegen: streefdoel zijn van de rijweg gescheiden fietspaden, liefst gescheiden door een laanbeplanting of haag.
- Langs lokale wegen type I: streefdoel zijn, rekening houdend met de intensiteit van het autoverkeer, aanliggende fietspaden.
- Langs lokale wegen type II en III: streefdoel is, rekening houdend met de geringe intensiteit van het autoverkeer, gemengd verkeer. Langs bredere wegen zijn fietssuggestiestroken, waardoor het wegbeeld versmald wordt, mogelijk.

■ Doorgaande recreatieve fietsverbindingen

Doorgaande recreatieve fietsverbindingen (of hoofd fietsroutes op provinciaal niveau) zijn lange afstandsfietsroutes tussen recreatieve elementen. Het jaagpad langs de Leie is drager van een dergelijke fietsvoorziening (verbinding Kortrijk-Gent).

● Ontwikkelingsperspectieven

Streefdoel is de uitbouw van afzonderlijke fietsvoorzieningen langs bevaarbare waterlopen. De jaagpaden die drager zijn van deze voorzieningen, zijn bij voorkeur verkeersvrij. Aandachtspunt is de continuïteit van deze voorzieningen (ook in materiaalgebruik). Bijzondere aandachts- punten zijn gebieden met watergebonden bedrijvigheid. Hier worden maatregelen genomen om conflicten tussen de economische activiteiten en het recreatief verkeer tot een minimum te beperken.

● Fietsverbinding

Voor de vervollediging van het recreatief fietsnetwerk is een fietsverbinding over de Leie noodzakelijk ter hoogte van het Goed te Beaulieu (verbinding van recreatieve elementen in Beveren-Leie en Desselgem met de noordzijde van de Leie, afgesneden meander

van Bavikhove-Beveren-Leie). Op korte termijn wordt gedacht aan een veerpont of het inschakelen van de brug over de Leie op de N36. Op lange termijn kan een fietsbrug ontwikkeld worden.

■ Alternatieve en recreatieve fietsverbindingen

Aanvullend op het functioneel fietsnetwerk worden alternatieve en recreatieve fietsverbindingen aangeduid. Dit netwerk is aanvullend op de lokale fietsverbindingen tussen het stedelijk gebied en de dorpen.

Het netwerk bestaat uit:

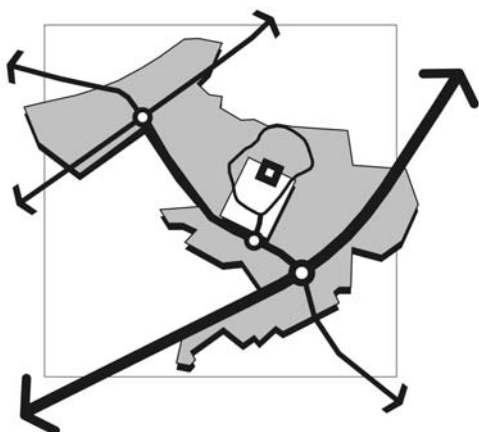
- De fietsverbinding op de oude spoorwegbedding tussen het station van Waregem en het bedrijventerrein Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat;
- Wetstraat, Waterstraat, Groene Wandeling, Tjollenstraat als alternatieve fietsverbinding tussen Desselgem en de scholencluster in Waregem (met fietsersbrug over de N382);
- Grote Heerweg, Nieuwstraat, Schoendalestraat als alternatieve fietsverbinding tussen Beveren-Leie, Desselgem en Sint-Eloois-Vijve (alternatief voor jaagpad langs Leie en N43) en verbinding tussen recreatieve elementen: stadsrandbos in Sint-Eloois-Vijve, Zandputten in Desselgem en Zavelputten in Beveren-Leie. De fietsroute geeft verbinding met het jaagpad langs de Leie via de Sint-Jansstraat en de Dolagestraat.

Gewenste fietsvoorzieningen



BETEKENIS VAN DE VISIE EN CONCEPTELEMENTEN VOOR DEELGEBIEDEN

1. STEDELIJK GEBIED



■ Stedelijk kerngebied met goed toegankelijke stedelijke voorzieningen

De omgeving van het Pand wordt verder uitgebouwd tot een stedelijk kerngebied met goed toegankelijke voorzieningen. De concentratie van voorzieningen en de menging met andere functies vormen een belangrijke troef voor de stad welke verder worden benut. De omgeving kan nieuwe (verkeersgenererende) voorzieningen opnemen waarbij gebruikgemaakt wordt van de schaalvoordelen van een dergelijke concentratie: voorzieningen bevinden zich op loopafstand van elkaar, het gebruik van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen is mogelijk,... Bovendien wordt ingespeeld op de goede bereikbaarheid, zowel voor het autoverkeer via de ring R35 als via het openbaar vervoer (nabijheid van de stationsomgeving). Nieuwe stedelijke functies zoals een multifunctionele hal en een herlocalisatie van de bibliotheek worden in dit stedelijk kerngebied ingepast.

Aandachtspunten voor een verdere ontwikkeling of elementen voor verder onderzoek zijn:

- Een goede inpassing van de concentratie aan voorzieningen in de omgeving door een verbetering van relaties met de omliggende stedelijke structuur. Er kan onderzocht worden of naast het Pand de randen van bouwblokken kunnen afgewerkt worden met (woon)bebouwing, eventueel door een herschikking van de parkeervoorzieningen. Nieuwe stedelijke voorzieningen kunnen ook gebruik maken van de R35 als zichtlocatie. De multifunctionele hal en de herlocalisatie van de bibliotheek zijn hier voorbeelden van.
- Een optimalisering van de toegankelijkheid. Het huidige ontsluitingssysteem, gebaseerd op een goede toegankelijkheid van parkeervoorzieningen vanaf de ring R35 en een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersverbindingen met de winkelstraten, kan verder worden geoptimaliseerd. Een verbeterde toegankelijkheid van de Markt vanaf de ondergrondse parkeervoorziening vormt een aandachtspunt. Hierdoor wordt de band tussen het Pand en de handelsfuncties in de centrumstraten versterkt. Bovendien kan het parkeerregime geoptimaliseerd worden zodat langparkeerders geweerd worden van de parkeervoorzieningen in het centrum.

- Opwaardering van het openbaar domein. De beeldkwaliteit van het geheel kan verbeterd worden door een verdere opwaardering van het openbaar domein. Aandachtspunt is een opwaardering van de ondergrondse parkeervoorziening (vernieuwing van de verlichting,...).
- Verdichting en verweving met andere functies. De verweving van voorzieningen en handelsfuncties vormt een belangrijke troef die kan versterkt worden. Er kan onderzocht worden of het gebied kan versterkt worden met woonfuncties, bijvoorbeeld op het Pand, waardoor het openbaar domein ook buiten de kantooruren en openingsuren van winkels gebruikt wordt. Voor de leefbaarheid van de handelsfuncties in het Pand is het behoud van een warenhuis als trekker van het winkelcentrum belangrijk.

- **Actie**

Ontwikkeling van een stedenbouwkundig ontwikkelingsbeeld voor het Pand en omgeving waarin bovenvermelde aandachtspunten uitgewerkt worden.

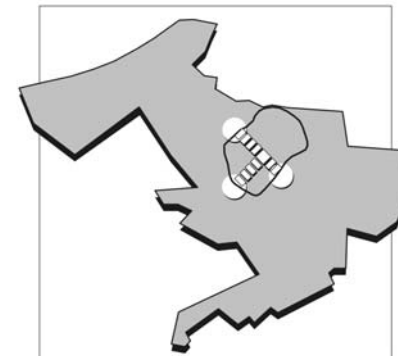
■ **Samenhangend winkelgebied**

Drie centrumstraten, de Stormestraat, de Holstraat en de Stationsstraat, worden verder uitgebouwd als aantrekkelijke handelsassen die samen met de handelsfuncties in het Pand het winkelgebied van de stad vormen. De assen worden versterkt door een verdichting met handelsfuncties. Het streefdoel is om handelsactiviteiten zoveel mogelijk in de nabijheid van de Markt/het Pand te bundelen. Diensten worden best ontwikkeld aan de uitlopers van de assen.

Het openbaar domein van deze assen kan verder opgewaardeerd worden in functie van de ontwikkeling van een aantrekkelijk winkelgebied met aandacht voor de verblijfsfunctie.

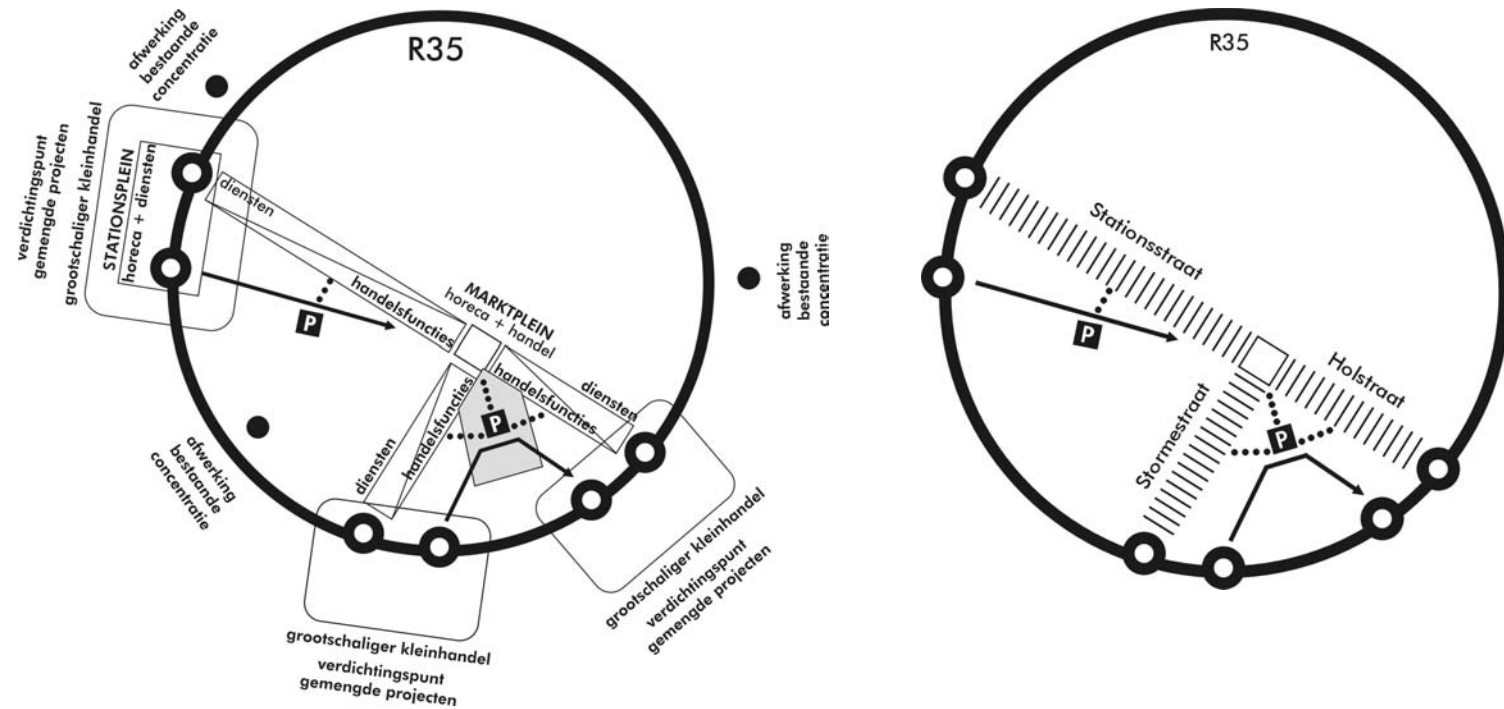
Grootschaliger handelsfuncties die niet in het weefsel van deze assen kunnen ingepast worden, kunnen ontwikkeld worden aan/in de nabijheid van de knooppunten van de assen met de R35. Hierdoor houden ze een ruimtelijke band met de handelsassen en wordt verhinderd dat handelsfuncties zich uitspreiden langsheen de volledige R35. Grootschalige handelsfuncties moeten verweven voorkomen met andere functies. Bestaande concentraties langs de R35 tussen de spoorweg en de Noorderlaan, tussen de Westerlaan en de Molenstraat en tussen de Zuiderlaan en de Hippodroomstraat, kunnen afgewerkt worden.

Het winkelgebied is goed bereikbaar per auto. Naast de parkeervoorzieningen in de handelsassen worden er langparkeerplaatsen ontwikkeld die voor langzaam verkeer goed verbonden zijn met de handelsassen.



Aandachtspunten voor een verdere ontwikkeling of elementen voor verder onderzoek zijn:

- de ontwikkeling van een samenhangend parkeerplan voor het handelscentrum met kortparkeren in de handelsassen en goed bereikbare langparkeervoorzieningen op loopafstand van de winkelstraten;
- een duidelijke bewegwijzering van langparkeervoorzieningen en routes naar het handelscentrum.



■ Gemengd en verdicht centrumgebied

De mogelijkheden voor verdichting van het centrumgebied worden optimaal benut. Hierdoor ontstaat een gemengd stedelijk centrumgebied met wonen, voorzieningen, handelsfuncties en bedrijvigheid. Het centrumgebied, met uitlopers langs een aantal invalswegen, vormt een ideaal geheel voor een verdichting met meergezinswoningen. De ruimtebehoefte aan meergezinswoningen kan in dit gebied worden ingevuld. Aandachtspunt is een goede ruimtelijke inpassing van de projecten, binnen het gabariet van de omgeving, en het voorzien van voldoende parkeervoorzieningen op projectniveau. Daarnaast is het belangrijk om voldoende groen te behouden in het centrumgebied. De verdichting mag de draagkracht van de ruimte niet overschrijden. Naast nieuwbouw is woningrenovatie een belangrijk aandachtspunt in het centrumgebied. Projecten op het vlak van sociale huisvesting kunnen zowel op het vlak van nieuwbouw als renovatie en worden bij voorkeur opgevat als kleinschalige projecten verweven met andere woonvormen.

De mogelijkheden voor de reconversie van leegstaande bedrijfspanden worden optimaal benut. Bedrijfspanden kunnen niet alleen een woonfunctie krijgen, maar ook andere zoals handelsfuncties, voorzieningen of een bedrijfsfunctie behouden als dit verenigbaar is met de omgeving. Bestaande bedrijfsfuncties kunnen in het centrumgebied behouden blijven, verweven met de woonfunctie, wanneer deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Wanneer dit niet het geval is, is een omschakeling naar andere functies aangewezen.

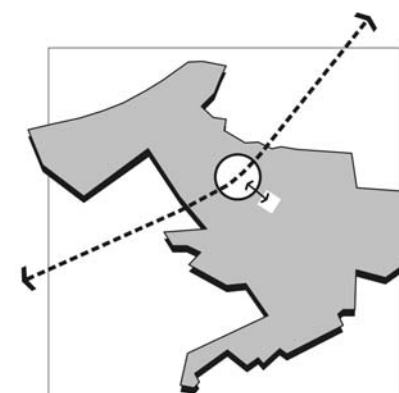
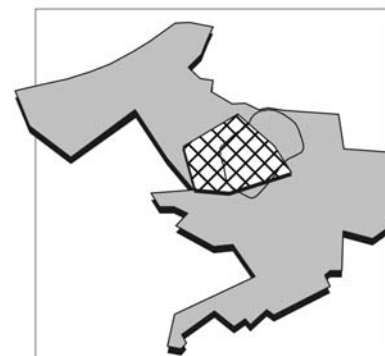
■ Volwaardige stationsomgeving met goede band naar het centrum

In de stationsomgeving worden de potenties optimaal benut voor een verdichting met wonen, handels- en horecafuncties en kantoren/diensten.

De stationsomgeving wordt uitgebouwd als een volwaardige stationsbuurt met een goede band naar het stadscentrum. Aandachtspunt is de ontwikkeling van een volwaardig stationsplein als verblijfsgebied en toegang tot de stad; een plein dat drager is van horeca-activiteiten, handelsfuncties en diensten zodat een volwaardige en aantrekkelijke stationsbuurt gecreëerd wordt.

De achterzijde van het station wordt wenselijk geherstructureerd waarbij de ontwikkeling van parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en verdichtingsprojecten best in een stedenbouwkundig ontwikkelingsbeeld wordt geïntegreerd.

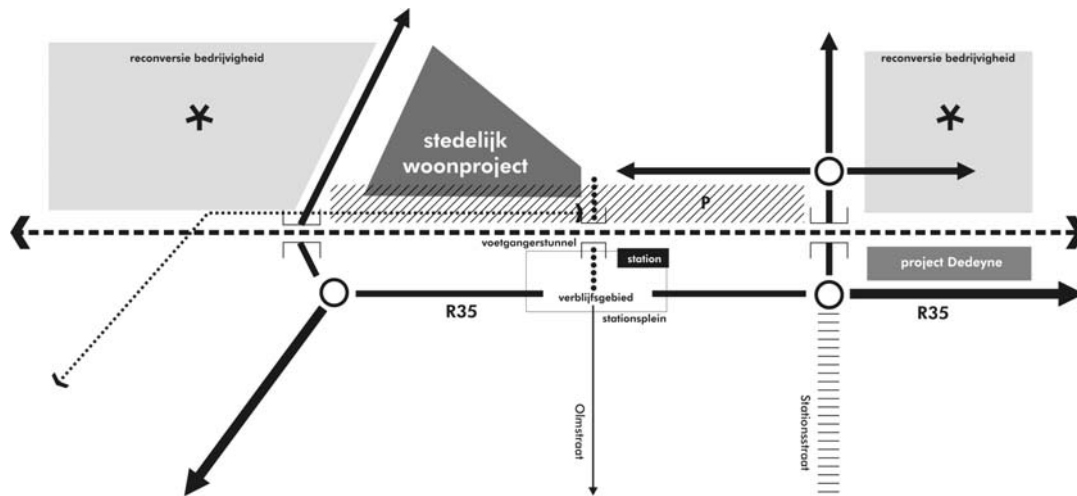
Aandachtspunten voor een verdere ontwikkeling of elementen voor verder onderzoek zijn:



- Stationsplein. Langs de zijde van de stad wordt de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een volwaardig stationsplein benut. Het plein geeft via de Olmstraat toegang tot de stad. Door de aanleg van een stationsplein ontstaat een aantrekkelijk verblijfsgebied voor het station dat fungeert als 'poort' tot de stad. Dit impliceert dus een herinrichting van de R35 voor het station, die nu sterk ingericht is in functie van de verkeersfunctie. Op het stationsplein kan een functionele busterminal ontwikkeld worden. De inrichting als verblijfsgebied kan stimulerend werken voor de ontwikkeling van horeca, handelsfuncties en diensten rond het plein zodat een volwaardige stationsbuurt ontstaat. De Olmstraat en de Stationsstraat fungeren als verbinding tussen het stationsplein en het centrum. Aandachtspunt is de ontwikkeling van een volwaardige pleinwand (gaten in de pleinwand kunnen worden ingevuld door verdichting). Het verdichtingsproject in de Weverstraat (reconversie van een bedrijfsgebouw) kan tevens een bijdrage leveren aan de opwaardering van de stationsbuurt.
- De achterzijde van het station is een gebied waar herstructurering wenselijk is. De ontwikkeling van nieuwe parkeervoorzieningen en fietsstallingen vormt een opportuniteit voor de herinrichting van het gebied. Deze kunnen ontwikkeld worden als een strip tussen de spoorlijn en de Boulezlaan. De fietsvoorziening op de oude spoorwegberm, die verschillende stadsdelen voor langzaam verkeer met het station verbindt, wordt hierin geïntegreerd. De mogelijkheid voor verdichting van deze strip met wonen en/of kantoren kan onderzocht worden. De stationsomgeving biedt mogelijkheden voor verschillende verdichtingsprojecten. De ruimte tussen de Boulezlaan en de Roger Vansteenbruggestraat biedt mogelijkheden voor een verdichtingsproject met wonen, eventueel gemengd met kantoren. Het verdichtingsproject kan de stationsomgeving 'een nieuw gezicht' geven en kan fungeren als 'baken' vanaf de spoorlijn. In de ruimere stationsomgeving worden mogelijkheden benut voor de opwaardering van de buurt. In de Fabriekstraat en aan het waterzuiveringsstation gebeurt de reconversie van leegstaande bedrijfsgebouwen naar nieuwe bedrijfsfuncties. Aandachtspunt is de beeldkwaliteit van deze elementen naar de spoorweg toe (verzorgd zicht vanuit de trein).

- **Actie**

Ontwikkeling van een stedenbouwkundig ontwikkelingsbeeld voor de stationsomgeving waarin geplande projecten worden geïntegreerd en op elkaar afgestemd.

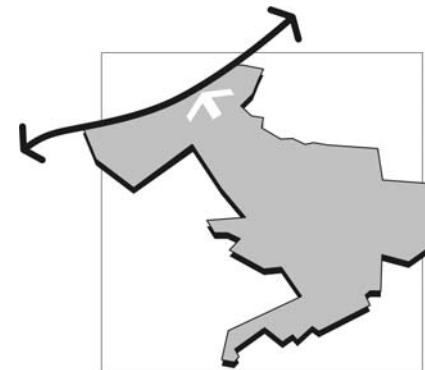


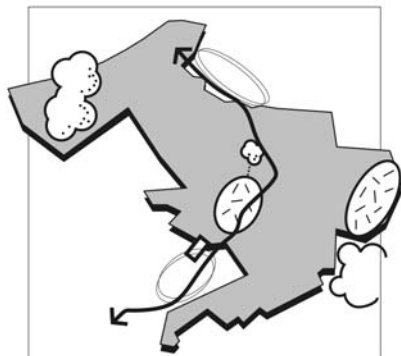
■ Stadskern met band naar de Leie

Er wordt naar gestreefd om de stadskern duidelijker naar het water te richten door de band met de Leie te versterken. Streefdoel is om op lange termijn de bedrijvigheid ten westen van de N357 in Sint-Eloois-Vijve, welke een barrière vormt tussen het woonweefsel en het water, te vervangen door een stedelijk project. Hierdoor kan de band tussen het woonweefsel en de Leie opnieuw hersteld worden. Dit betekent dat ook voor de stedelijke loskaai op termijn een alternatief moet worden gezocht. Het bedrijventerrein Schoendale komt in aanmerking voor een dergelijke herlokalisatie. Het versterken van de band met de Leie is ook positief voor de doorgaande recreatieve route langs de Leie. Het stedelijk project maakt een betere band tussen de route en het centrum van Sint-Eloois-vijve mogelijk.

Aandachtspunten voor een verdere ontwikkeling of elementen voor verder onderzoek zijn:

- Verder onderzoek in verband met het stedelijk project en het uitdovend karakter van de bedrijvigheid en de stedelijke loskaai langs de Leie. Ook een goede ruimtelijke inpassing van de (verhoogde) brug over de Leie is hierbij belangrijk.





■ Stedelijke groengebieden

Het stedelijk gebied wordt weliswaar verder verdicht met verschillende functies, toch worden voldoende stedelijke groengebieden behouden of ontwikkeld. Op het niveau van het stedelijk gebied worden drie stedelijke groengebieden ontwikkeld: één in het centrum van het stedelijk gebied, het geheel park Casier/omgeving Pand (tot aan de N382), en twee aan de rand van het stedelijk gebied: het stadsrandbos en de golf. De stedelijke groengebieden krijgen een goede band met de stedelijke woonomgeving voor langzaam verkeer en worden gelinkt aan de natuurlijke elementen in de open ruimte (ecologische verbinding).

De eerste twee groengebieden, park Casier/omgeving Pand en het stadsrandbos, worden uitgebouwd als multi-functionele groengebieden die duidelijk een stedelijke betekenis hebben. Dit betekent dat ze drager zijn van recreatieve en stedelijke voorzieningen. Daarnaast hebben ze een ecologische betekenis. Het park Casier en het groengebied rond het Pand zijn goed ingebed in het stedelijk weefsel en zijn goed toegankelijk vanuit het woonweefsel door langzaam verkeersverbindingen. Beide onderdelen van het stedelijk groengebied worden voor langzaam verkeer goed aan elkaar gelinkt via de Markt en het Pand. De Gaverbeek wordt verder uitgebouwd als ecologische verbinding tussen beide elementen, waarbij ook het Hippisch centrum wordt geïncorporeerd. De Gaverbeek verbindt bovendien het stedelijk groengebied met de open ruimte ten zuiden en ten oosten van het stedelijk gebied en kan mogelijk uitgebouwd worden als langzaam verkeersverbinding tussen de open ruimte en het stedelijk groengebied.

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, maar daarnaast ook een ecologische en agrarische functie. Voor leefbare landbouwbedrijven in het gebied worden voldoende garanties ingebouwd voor het behoud en de verdere ontwikkeling. Het stedelijk groengebied wordt voor langzaam verkeer goed verbonden met het jaagpad langs de Leie (als recreatieve as) en met de stedelijke woonomgeving. De Schoendalestraat kan als verbinding voor langzaam verkeer fungeren.

Het golfterrein is een groengebied met een sterke recreatieve functie (golf, Happy sportcentrum...). Het golfterrein heeft daarnaast ook een ecologische betekenis en fungeert als overgang tussen het stedelijk gebied en de bouselementen (Spitaalbossen en Oud-Moregembossen) als element van het buitengebied. In de nabijheid van het Amerikaans kerkhof wordt gedacht aan de ontwikkeling van een educatief centrum en museum. Een precieze locatie moet nog nader onderzocht worden.

Het kerkhof langs de Deerlijkseweg wordt uitgebreid in westelijke richting. Het wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel met het groengebied in de Hooibeek.

Aandachtspunten voor een verdere ontwikkeling of elementen voor verder onderzoek zijn:

- de ontwikkeling van langzaam verkeersroutes als verbinding tussen de stedelijke groengebieden onderling en als link met de stedelijke woonomgeving. Mogelijkheden die verder onderzocht kunnen worden zijn:
 - de Gaverbeek als verbinding tussen de oude spoorwegberm als recreatieve as en het stedelijk groengebied rond het Pand,
 - de Gaverbeek-Spoorweglaan als verbinding tussen het park Casier en het stadsrandbos.

● **Actie**

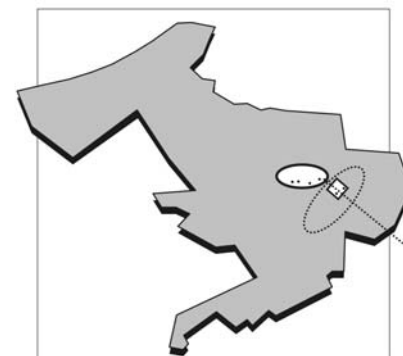
Ontwikkeling van een aantrekkelijke verbinding voor langzaam verkeer tussen het Pand en het park Casier.

■ **Hippisch centrum**

Het hippisch centrum wordt verder ontwikkeld als een centrum voor de paardensport in de ruime zin van het woord hetgeen de stad Waregem een bijzondere uitstraling geeft. Activiteiten die te maken hebben met de paardensport worden er geconcentreerd. De site wordt versterkt en op een passende wijze verbonden met het open-ruimtegebied ten zuidoosten van de E17. Versterking van de site kan langs de Holstraat (opwaardering van de toegang tot de hippodroom) en rond het Bloso-ruitercentrum. In de omgeving van het Bloso-ruitercentrum worden voldoende weides/open ruimte behouden voor het optimaal functioneren van het centrum en wordt de band met de open ruimte ten zuidoosten van de E17 versterkt door de ontwikkeling van ruiterspaden.

Aandachtspunten voor verdere ontwikkeling of elementen voor verder onderzoek zijn:

Ontwikkeling van (afzonderlijke) ruiterspaden tussen het Bloso-ruitercentrum en de open ruimte ten zuidoosten van de E17. Streefdoel is de ontwikkeling van zoveel mogelijk vrijliggende ruiterspaden die ook de verschillende elementen van het Bloso-ruitercentrum (bijvoorbeeld weiden om paarden te luchten) met elkaar verbinden. Doel is de ontwikkeling van een ruiterspad (gesloten circuit) langs de westzijde van de E17 en een pad over de E17 dat aansluiting geeft op de ruiterspaden in het open ruimtegebied ten zuidoosten van de E17. Er wordt ook ingespeeld op mogelijkheden in de toekomst: wanneer in de Oud-Moregembossen/Spitaalbossen mogelijkheden gecreëerd worden voor ruiterspaden (rekening houdend met de ecologische waarde van deze elementen), bestaat reeds een goede verbinding met het hippisch centrum. Ruiterspaden worden zoveel mogelijk gecombineerd met andere infrastructuur zoals beekvalleien of de ontwikkeling van geluidsbermen

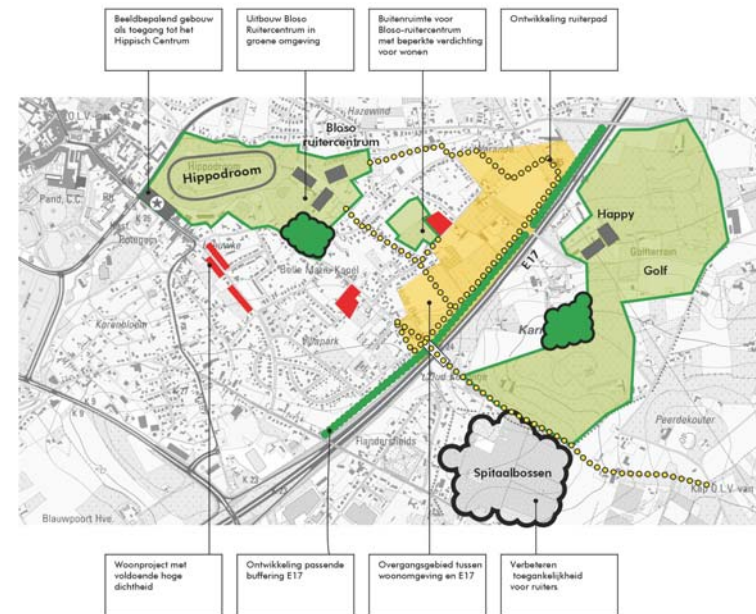


langs de E17. Er kan onderzocht worden op welke wijze bruggen over de E17 aanpasbaar zijn/heringericht kunnen worden in functie van de ontwikkeling van ruiterspaden.

Voor de opwaardering van de toegang tot het Hippisch centrum wordt een project ontwikkeld (project Hippopolis). Het project schakelt zich in in de schaal van de omgeving (Beaulieu toren).

- **Actie**

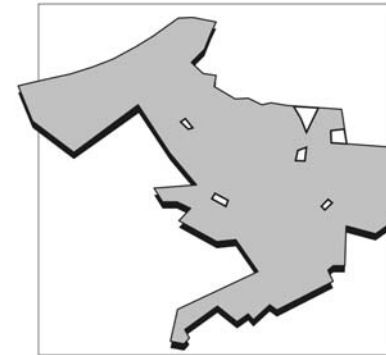
- Ontwikkeling van een verfijnd ontwikkelingsbeeld op basis van de structuurschets.
- Uitwerking van concrete acties met alle betrokken partners zoals de ontwikkeling van ruiterspaden tussen het Bloso-ruitercentrum en het open ruimte-gebied ten zuidoosten van de E17. Een combinatie van de ruiterspaden met beekvalleien en de ontwikkeling van geluidschermen langs de E17 is mogelijk.
- Aanpassen van het bpa Holstraat om het project Hippopolis (opwaardering toegang tot Hippisch centrum) mogelijk te maken.



■ Ontwikkeling samenhangende stedelijke woonomgevingen

De stedelijke woonomgevingen worden verder uitgebouwd tot aantrekkelijke woonbuurten. Ze worden verder verdicht met aandacht voor de leefbaarheid van de buurt (inbreng van voldoende groen en speelvoorzieningen). Verdichting met wooneenheden gebeurt op verschillende sporen, met aandacht voor een differentiatie van de woningvoorraad, inspeland op de woningbehoefte aan verschillende types van woningen. Verdichting kan door benutting van onbebouwde percelen en binnengebieden. Meergezinswoningen worden bij voorkeur gericht naar gebieden met een reeds hogere woningdichtheid (bijvoorbeeld langs invalswegen). Projecten op het vlak van sociale huisvesting worden bij voorkeur verweven met andere woningtypes.

Voorzieningen op het niveau van de buurt worden behouden of versterkt.

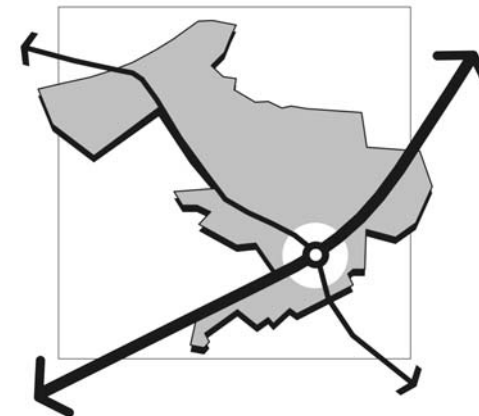


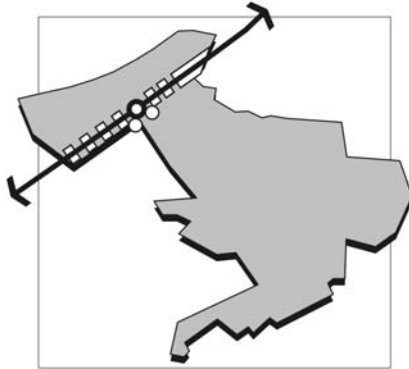
■ Knooppunt E17 als hoogwaardige locatie

Het knooppunt van de N382 met de E17 wordt uitgebouwd als 'poort tot de stad' met een hoge beeldwaarde. Dit knooppunt vormt een hoogwaardige locatie die op een positieve wijze kan bijdragen aan 'het beeld' van de stad. De mogelijkheden als zichtlocatie worden optimaal benut. Het is niet de bedoeling om hier een nieuw kleinhandelslint langs de N382 te ontwikkelen. Mogelijke functies zijn bedrijven en bedrijfszetels van bedrijvenfuncties in het Waregemse met een hoge beeldwaarde. Potenties situeren zich vooral op het te ontwikkelen bedrijventerrein Blauwpoort, maar ook de functies aan de zijde van het stadscentrum kunnen een bijdrage leveren.

• Actie

Ontwikkeling van een inrichtingsconcept voor de strook langs de N382 in samenhang met de inrichting van het bedrijventerrein Blauwpoort (suggestie naar de provincie - mee te nemen in het kader van het afbakeningsproces).





■ N43 als drager van kleinhandelsfuncties

De N43 blijft drager van een kleinhandelsconcentratie op stedelijk niveau. Doelstelling is om de kleinhandelsconcentratie langs de N43 niet substantieel uit te breiden zodat het handelscentrum in de binnenstad niet uitgehold wordt. Ruimtelijk bestaan hiervoor ook slechts beperkte mogelijkheden.

Het is wenselijk dat de N43 wordt heringericht in functie van een verbetering van de verkeersleefbaarheid (veiliger toegang tot de kleinhandelsfuncties).

Nieuwe activiteiten zijn mogelijk, maar enkel in de branche speciality-goederen, in functie van doelgericht winkelen. Nieuwe activiteiten op het vlak van recreatief winkelen worden bij voorkeur in het centrum ingeplant. Ook supermarkten en levensmiddelenzaken worden bij voorkeur in het centrum of langs de ring ingeplant zodat het winkelgebied in het centrum niet uitgehold wordt.

Het kleinhandelslint tussen de gemeentegrens met Zulte en de N382 kan geherstructureerd worden. Hierbij vormen de opwaardering van de beeldwaarde van het geheel en ingrepen zoals de ontwikkeling van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen een aandachtspunt.

Aandachtspunten voor verdere ontwikkeling of elementen voor verder onderzoek zijn:

Onderzoek op welke wijze de kleinhandelsconcentratie kan geherstructureerd worden in relatie met een herinrichting van de N43.

• Actie

- Opmaak van een streefbeeld voor de N43 in functie van een verkeersveilige herinrichting met aandacht voor de relatie van de weg tot de omgeving (toegankelijkheid van de kleinhandelsfuncties) langs de N43 (suggestie naar de provincie).
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de N43 waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor handelsfunctie worden aangegeven (suggestie naar de provincie - mee te nemen in het kader van het afbakeningsproces).

■ Samenhangende stedelijke verkeersstructuur

Er wordt een samenhangende verkeersstructuur ontwikkeld die het stedelijk gebied ontsluit. De N382, de N43 en de R35 vormen samen met een aantal stedelijke invalswegen de dragers van deze verkeersstructuur. Dit verkeerssysteem geeft toegang tot belangrijke stedelijke functies en ontsluit stedelijke woonomgevingen. Streefdoel is een verkeersveilige en aantrekkelijke inrichting die de functie van deze wegen ondersteunt.

De R35 verzamelt en verdeelt het verkeer van stedelijke woonomgevingen naar het hoger wegennet (N382) en ontsluit de winkelstraten en stedelijke voorzieningen. Hij wordt ontwikkeld als een stedelijke boulevard.

De N43 verzamelt en verdeelt het verkeer van stedelijke woonomgevingen naar het hoger wegennet (N382) en ontsluit de kleinhandelsconcentraties als stedelijke activiteiten.

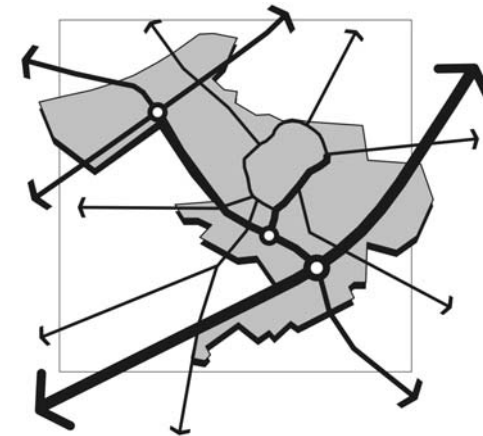
Stedelijke invalswegen fungeren als drager voor stedelijke woonomgevingen en verzamelen het verkeer naar wegen van een hogere orde (R35, N43 en N382)

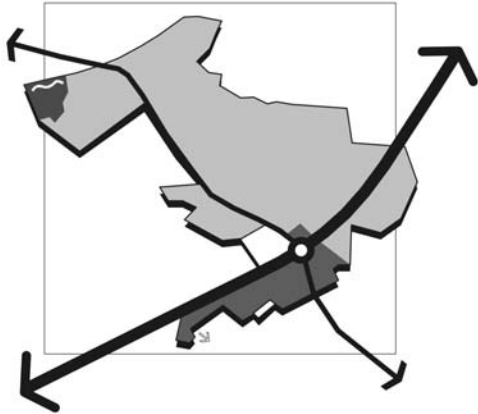
De N382 ontsluit het stedelijk gebied naar het hoger wegennet (E17).

Aandachtspunten bij de (her)inrichting van de stedelijke verkeersstructuur zijn een hoge beeldwaarde en een leesbare verkeersstructuur. Streefdoel is een zekere uniformiteit in weginrichting en kruispuntoplossingen. Dit geldt in het bijzonder voor de N382 en de R35 (waarbij de stationsomgeving als verblijfsgebied een specifieke plek vormt). De realisatie van een hoge beeldwaarde kan gebeuren door de inbreng van voldoende groen waardoor deze assen als stedelijke lanen kunnen worden ontwikkeld.

• Actie

Opmaak van streefbeeld voor de herinrichting van de N43, de N382 en de R35 waarbij bovenvermelde aandachtspunten aan bod komen (suggestie naar de hogere overheid).





■ Versterkte en gedifferentieerde structuur van bedrijventerreinen

De economische structuur van het stedelijk gebied wordt versterkt door de verdichting van bestaande bedrijventerreinen en door de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Bestaande bedrijventerreinen worden verder verdicht. Het betreft de bedrijventerreinen Flanders Fields/Brabantstraat, Schoendale en Snepbeek. Er gaat aandacht naar:

- de beeldkwaliteit van bedrijfsgebouwen;
- een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;
- een optimalisering van de ontsluiting (zoveel mogelijk gericht naar de stedelijke verkeersstructuur, zodat een ontsluiting via woonstraten tot een minimum wordt beperkt);
- het optimaal benutten van het watergebonden karakter;
- en een goede buffering naar de omliggende woonbebouwing.

Hierdoor worden een aangename werkomgeving gecreëerd en een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijvigheid.

Nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld aansluitend op bestaande terreinen en op plekken die goed ontsloten kunnen worden. Voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein is het gebied Blauwpoort het best geschikt. Voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein wordt ook het gebied Blauwpoort voorgesteld als suggestie naar de provincie.

Het lokaal bedrijventerrein wordt ontwikkeld in samenhang met het regionaal bedrijventerrein Blauwpoort. Het wordt in het noordelijk deel van de site ingepast als een passende overgang naar de stedelijke woonomgeving. Het lokaal bedrijventerrein wordt goed gebufferd ten aanzien van de woonomgeving, waarbij vallei van de Gaverbeek een rol kan spelen. Het bedrijventerrein is goed bereikbaar voor langzaam verkeer vanuit de stedelijke woonomgeving. Voor economisch verkeer wordt kan de ontsluiting in samenhang met het regionaal bedrijventerrein uitgewerkt worden.

Voor het bedrijventerrein Brabantstraat/Vijverdam/Flanders Fields wordt een beperkte uitbreiding voorgesteld op de grens met Anzegem en is op het westelijk deel van het bedrijventerrein een uitbreiding mogelijk is functie van de ontwikkeling van de bestaande bedrijven (suggestie naar de provincie), rekening houdend met de draagkracht van de omgeving (aanwezigheid woningen).

Voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein wordt de locatie 'Blauwpoort', tussen de N382 en de E17, voorgesteld (als suggestie naar de provincie). Het is een locatie met een strategische ligging die een kwaliteitsvolle inrichting vraagt. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van

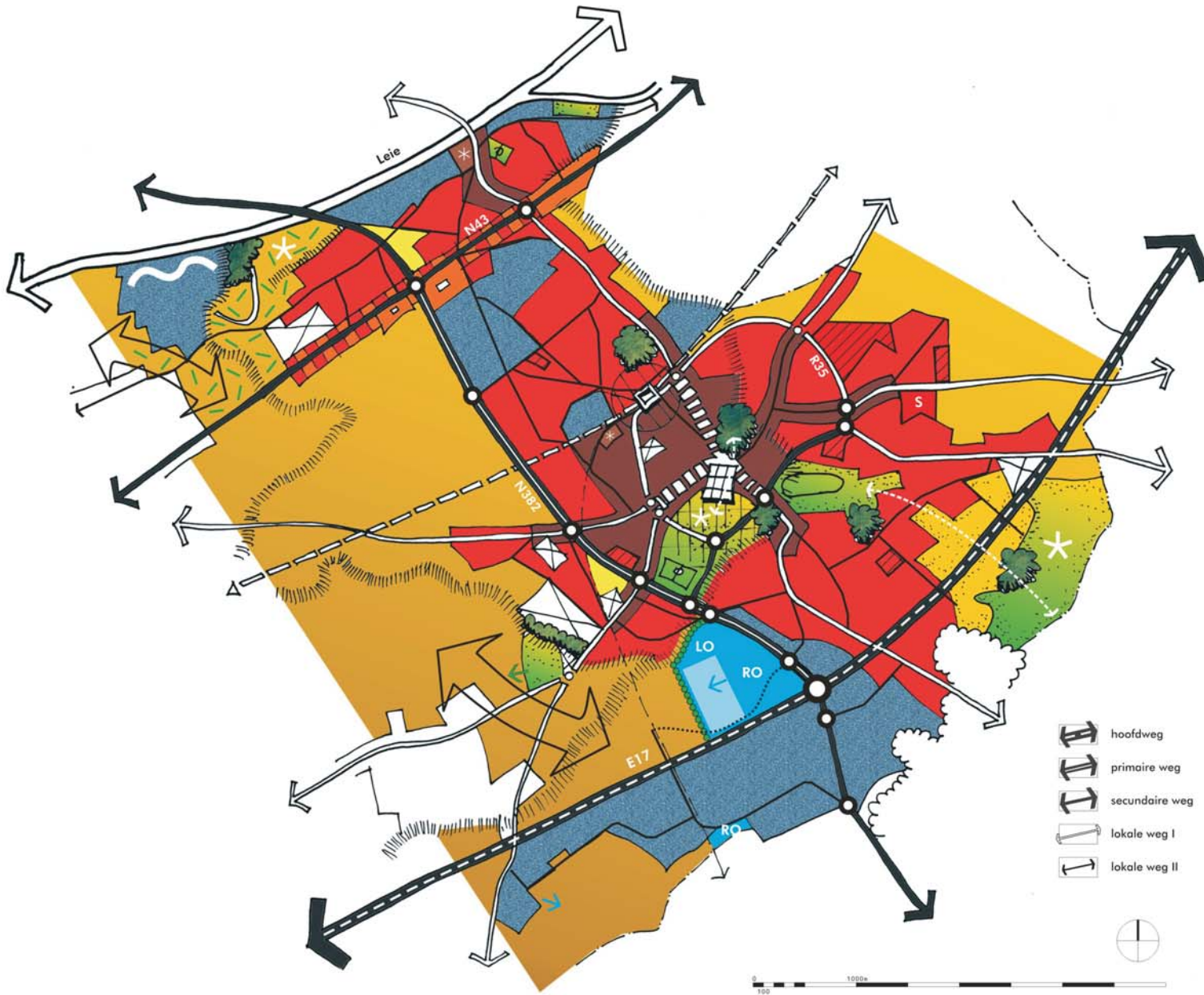
de zichtlocatie langs de E17 en de N382 en het bedrijventerrein wordt gebufferd ten opzichte van de open ruimte en het woonlint langs de Kleithoekstraat. De strook langs de N382 wordt gereserveerd voor bedrijvenfuncties of bedrijfszetels met imagorijke bedrijfsgebouwen. Het bedrijventerrein wordt gefaseerd ontwikkeld.

Aandachtspunten voor verdere ontwikkeling of elementen voor verder onderzoek zijn:

- De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen gebeurt best op basis van een structuurschets die de belangrijkste inrichtingsprincipes aangeeft.
- Voor het bedrijventerrein Blauwpoort worden volgende aandachtspunten geformuleerd:
 - Het bedrijventerrein kan ontsloten worden via de N382 ter hoogte van het kruispunt met de Franklin Rooseveltlaan. Bedrijvigheid langs de N382 wordt ontsloten via een parallelweg aan de N382 (geen rechtstreekse toegangen tot bedrijvenfuncties). Er kan onderzocht worden of de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein kan aansluiten op de Industrielaan. Hierdoor wordt een verbinding gemaakt tussen de bedrijventerreinen ten noorden en ten zuiden van de E17, zonder dat de N382 wordt belast. Beide bedrijventerreinen kunnen door de verbinding functioneren als één geheel en het bedrijventerrein Brabantstraat krijgt hierdoor een bijkomende toegang naar de N382.
 - De mogelijkheid kan onderzocht worden of langs de N382 een wand van bebouwing kan ontwikkeld worden, als een stedelijke wand langs de expresweg. De stedelijke wand kan een duidelijke signaalfunctie vervullen vanaf de N382. Er wordt tevens optimaal gebruikgemaakt van het reliëfverschil van het terrein: de stedelijke wand op de hoogterug fungeert als baken vanaf de E17, ze geeft de stad 'een gezicht' vanaf de E17. Functioneel kan de wand bijvoorbeeld opgevat worden als drager van kantoorruimtes voor de verschillende bedrijfsfuncties. Ook de oostzijde van de N382 kan in de stedenbouwkundige ontwikkeling meegenomen worden, als gemengde zone en buffer ten opzichte van de woonfunctie.
 - Onderzoek van de mogelijkheden voor de integratie van de historische Blauwpoorthoeve in het bedrijventerrein als ondersteunende functie voor bedrijvigheid (bijvoorbeeld restaurant, hotel, congrescentrum).
- Voor het bedrijventerrein Schoendale dienen de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid optimaal te worden benut. Dit betekent dat de loskaai toegankelijk moet zijn voor alle bedrijven op het bedrijventerrein die er gebruik van wensen te maken. De ontsluiting van het bedrijf Hartex dient te worden geoptimaliseerd.

Voor de herlocalisatie van het containerpark wordt voorgesteld om deze activiteit in te passen in een bestaand gemengd bedrijventerrein of een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Gewenste ruimtelijke structuur stedelijk gebied



- versterkte woonomgeving
- verdichte gemengde woonomgeving
- ontwikkeling woonomgeving
- reconvertieproject wonen
- S voorstel reservegebied sociale woningbouw (*)
- gemengd woonlint
- handelsas
- voorstel geherstructureerd kleinhandelslint (*)
- grootschalige kleinhandelsfunctie
- ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- geoptimaliseerd watergebonden bedrijventerrein
- LO ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast lokaal bedrijventerrein
- RO voorstel gefaseerde ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast regionaal bedrijventerrein (*)
- uitbreiding bestaande bedrijven (*)
- ruimtelijk goed geïntegreerd bedrijf
- structurerend groenelement
- stedelijk groengebied (*)
- open stadsrandbos
- uitbreiding kerkhof
- recreatief element
- reservegebied voor wonen/bedrijvigheid
- te behouden open ruimte
- langzaam verkeersverbinding
- spoorlijn met station
- versterkte stationsomgeving
- Leie als recreatieve as
- behoud open-ruimtecorridor
- versterkte beekvallei

- hoofdweg
- primaire weg
- secundaire weg
- lokale weg I
- lokale weg II



(*) = voorstel naar het provinciaal niveau, uit te klaren in het afbakeningsproces

■ **Hypothese van afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem**

Waregem is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De term 'stedelijk gebied' heeft een beleidsmatige betekenis. Het is het gebied waarbinnen een stedelijk gebiedenbeleid gevoerd wordt, of het gebied waarbinnen woningen, bedrijvigheid, stedelijke voorzieningen, stedelijke groengebieden geconcentreerd worden in functie van de beleidsdoelstellingen op Vlaams niveau. Aan stedelijke gebieden wordt een taakstelling toegekend op het vlak van wonen en bedrijvigheid om een trendbreuk te realiseren.

Het is de taak van de provincie om kleinstedelijke gebieden af te bakenen. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt op basis van de gewenste ruimtelijke structuur een hypothese van afbakening aangereikt als suggestie naar de provincie. Het is de provincie die in overleg met de stad uiteindelijk de afbakening juridisch vastlegt in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

● **Hypothese van afbakening (suggestie naar de provincie)**

Vertrekbasis voor de hypothese van afbakening is de minimale afbakening aangegeven in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De woonomgevingen van Waregem en Sint-Eloois-Vijve maken hier deel van uit.

● **Elementen van de bestaande ruimtelijke structuur**

Elementen van de bestaande ruimtelijke structuur die tot het stedelijk gebied kunnen gerekend worden zijn:

- bedrijventerreinen;
- stedelijke groengebieden.

- Het bedrijventerrein Flanders Field-Vijverdam-Branbantstraat wordt beschouwd als een element van het stedelijk gebied. Het neemt een belangrijk deel van de regionale bedrijvigheid binnen het stedelijk gebied op.
- Het bedrijventerrein Schoendale wordt als drager van watergebonden bedrijvigheid als onderdeel van het stedelijk gebied beschouwd. De betekenis zal nog toenemen door een herlocalisatie van de stedelijke loskade van Sint-Eloois-Vijve naar het bedrijventerrein. Door de ontwikkeling van het stadsrandbos sluit het ruimtelijk bovendien aan op het stedelijk gebied (afbakening als gesloten lijn).
- De golf wordt als randstedelijk groen- en recreatiegebied als onderdeel van het stedelijk gebied beschouwd.

● **Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur (suggestie naar de provincie)**

Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur die tot het stedelijk gebied gerekend worden zijn:

- nieuwe stedelijke woonomgevingen;
- nieuwe lokale of regionale bedrijventerrein;
- nieuwe (rand)stedelijke groengebieden.
- Nieuwe stedelijke woonomgevingen aan de rand van het stedelijk gebied worden als onderdeel van het stedelijk gebied beschouwd.
- Nieuwe bedrijventerreinen: Blauwpoort (lokaal en regionaal bedrijventerrein), uitbreiding Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat (regionaal bedrijventerrein en deels op het grondgebied van Anzegem), worden als onderdeel van het stedelijk gebied beschouwd.

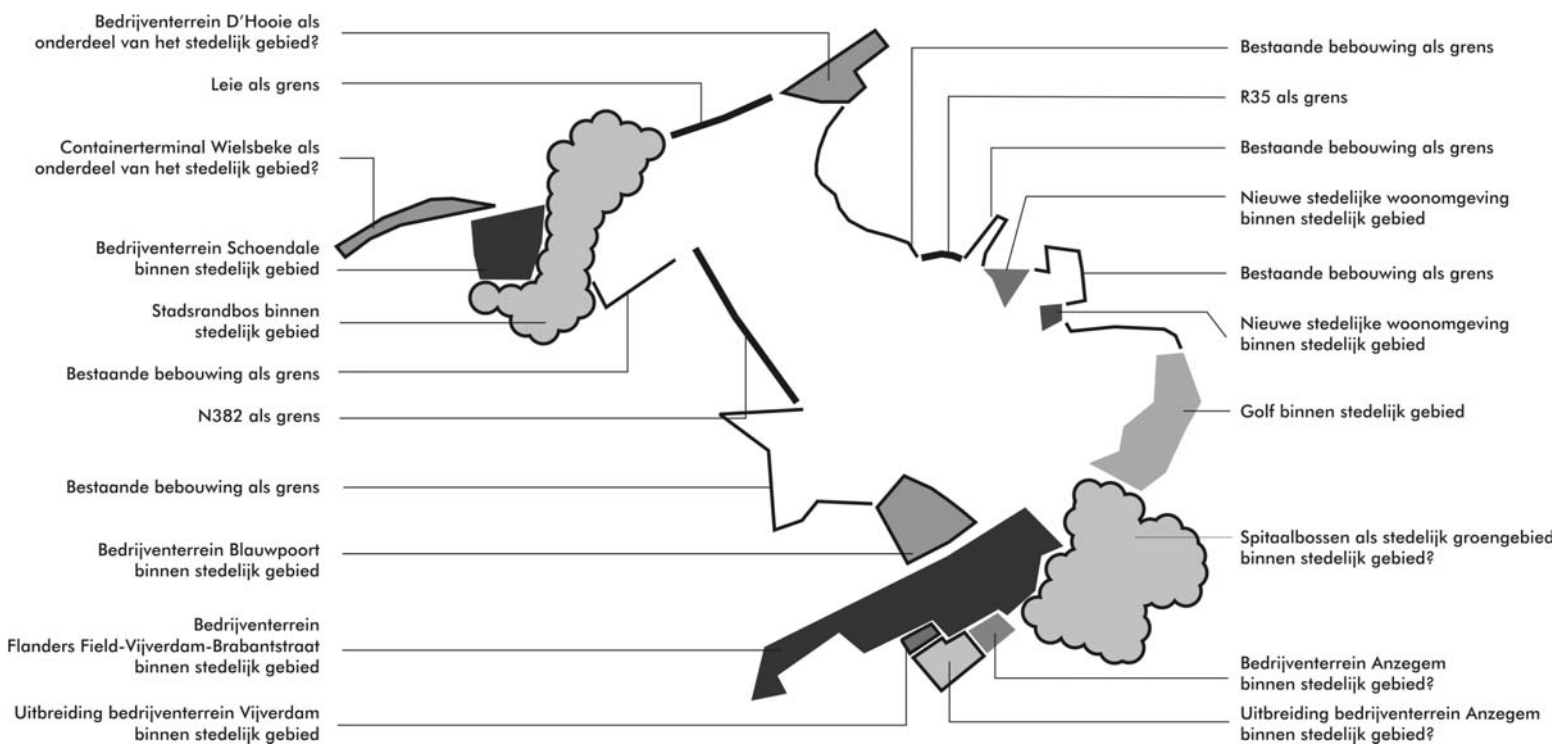
- Het open stadsrandbos, als nieuw te ontwikkelen randstedelijk groengebied (tussen Sint-Eloois-Vijve en het bedrijventerrein Schoendale ook deels op het grondgebied van Wielsbeke) maakt deel uit van het stedelijk gebied.

- **Elementen van de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur buiten de stad**

Elementen buiten het grondgebied van de stad kunnen door hun functioneren en betekenis voor de stad tot het stedelijk gebied behoren. De stad reikt volgende elementen aan de provincie aan om mee te nemen bij de afbakening van het stedelijk gebied.

- Stadsrandbos op het grondgebied van de gemeente Wielsbeke als onderdeel van het randstedelijk gebied.
- Spitaalbossen en Oud-Moregembossen op het grondgebied van Wortegem-Petegem en Anzegem, aansluitend op de golf, met een betekenis als randstedelijk groengebied voor de stad.
- Regionaal en lokaal bedrijventerrein op het grondgebied van de gemeente Anzegem (suggestie van Anzegem naar de provincie), aansluitend op het bedrijventerrein Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat, vormt morfologisch en functioneel één bedrijventerrein.
- Containerterminal en het bedrijventerrein D'Hooie langs de Leie op het grondgebied van Wielsbeke, met een betekenis voor het stedelijk gebied op het vlak van watergebonden bedrijvigheid (differentiatie van de economische structuur).

De hypothese van afbakening wordt geformuleerd als suggestie naar de provincie naar het afbakeningsproces toe.

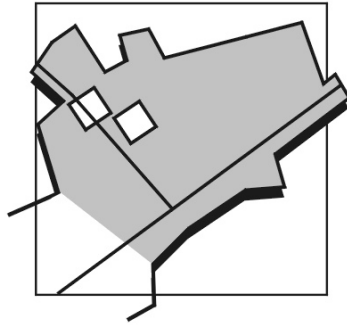


2. DESSELGEM

■ Voorzieningen op maat van het dorp

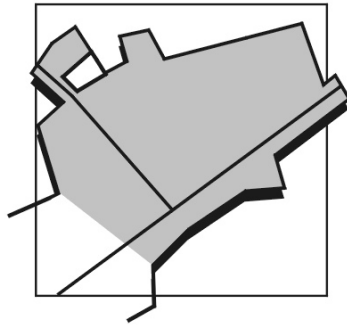
In Desselgem worden voorzieningen op maat van het dorp behouden of verder ontwikkeld in functie van het behoud van de leefbaarheid van het dorp. Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur ingeplant nabij bestaande voorzieningen. Hierdoor wordt ingespeeld op een aantal voordelen: voorzieningen zijn op loopafstand van elkaar bereikbaar, de mogelijkheid bestaat om gebruik te maken van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, voorzieningen zijn verweven met andere functies in het centrumgebied (bijvoorbeeld horeca, handel). De huidige concentratie aan voorzieningen rond de kerk en de sportterreinen vormt een belangrijke kwaliteit. In Desselgem wordt een nieuw ontmoetingscentrum ontwikkeld, aansluitend op bestaande voorzieningen.

Voorzieningen kunnen een betekenis hebben voor zowel Beveren-Leie als Desselgem aangezien deze dorpen morfologisch een aaneengesloten geheel vormen.



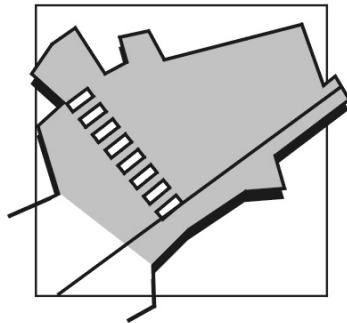
■ Samenhangende woonomgevingen

De woonomgevingen worden verder versterkt door verdichting. Er wordt gestreefd naar een differentiatie van de wooneenheden in de woonomgevingen. Meergezinswoningen worden zoveel mogelijk gericht naar de gemengde centrumgebieden. De mogelijkheden voor verdichting in het centrumgebied (bijvoorbeeld door hergebruik van oude (vlas)loodsen) worden optimaal benut. Woonomgevingen worden verder verdicht door invulling van bouw mogelijkheden in verkavelingen en langs uitgeruste wegen. Sociale woonprojecten zijn bij voorkeur kleinschalig en worden verweven met andere woonvormen. Er wordt gestreefd om de woonomgeving zoveel mogelijk te versterken ten noorden van de N43 en om de barrièrewerking van de N43 te minimaliseren.



■ Hoofdstraat als ruggengraat

De Liebaartstraat wordt ontwikkeld als hoofdstraat, als ruggengraat van het dorp. De as functioneert als hoofdstraat door de concentratie van handelsfuncties (en voorzieningen). Deze rol wordt versterkt door de concentratie van handelsfuncties op deze as. De as biedt ook mogelijkheden voor een verdere verdichting met meergezinswoningen. Een opwaardering van het openbaar domein is wenselijk om de Liebaartstraat tot een aantrekkelijk verblijfsgebied uit te bouwen. Ter hoogte van de kerk kunnen de mogelijkheden voor pleinvorming benut worden.



■ Zandputten als groen en recreatief element

De zandputten worden uitgebouwd als recreatief groengebied op schaal van Desselgem. De Nieuwstraat-Schoendalestraat wordt ontwikkeld als een langzaam verkeersas naar Beveren-Leie en Vijve, parallel aan de N43. De as verbindt de zandputten te Desselgem met de recreatieve elementen zavelput te Beveren-Leie en het stadsrandbos in Vijve.

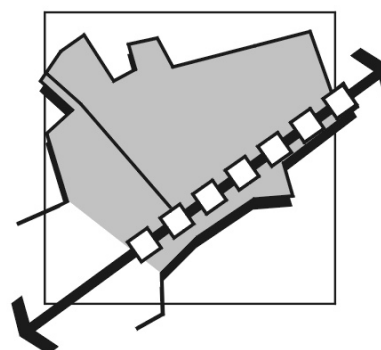
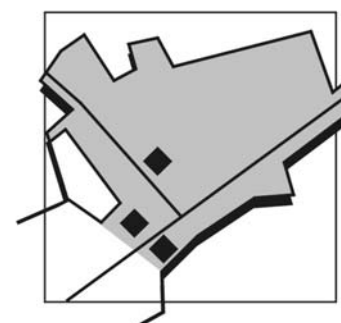
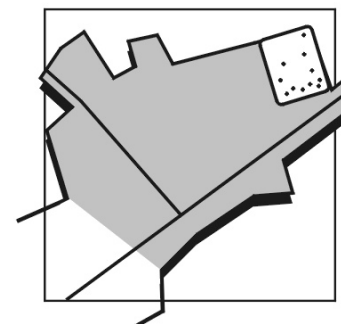
■ Bedrijvigheid goed geïntegreerd

Er wordt geopteerd om bedrijvigheid blijvend te verweven met wonen. Voorwaarde is dat de inpasbaarheid binnen de omgeving en de draagkracht van de ruimte niet mag overschreden worden. Bedrijvigheid wordt op een passende manier gebufferd naar de woonomgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijvigheid in het dorp, wordt rekening gehouden met een mogelijke opsplitsing van de bedrijfsfunctie in de toekomst. Streefdoel is een goede ruimtelijke organisatie (inplanting van gebouwen, ontsluiting) zodat de site in de toekomst verschillende bedrijfsfuncties kan dragen. Bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk ontsloten naar de N43, waarbij de belasting op woonstraten tot een minimum herleid wordt. Indien de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden, kan een omschakeling naar een woonfunctie overwogen worden voor het geheel van de bedrijfssite. Dit dient steeds te worden gemotiveerd op basis van een aantal criteria in functie van hinder van de activiteit voor de omgeving (verkeersattractie, geluid, stof...).

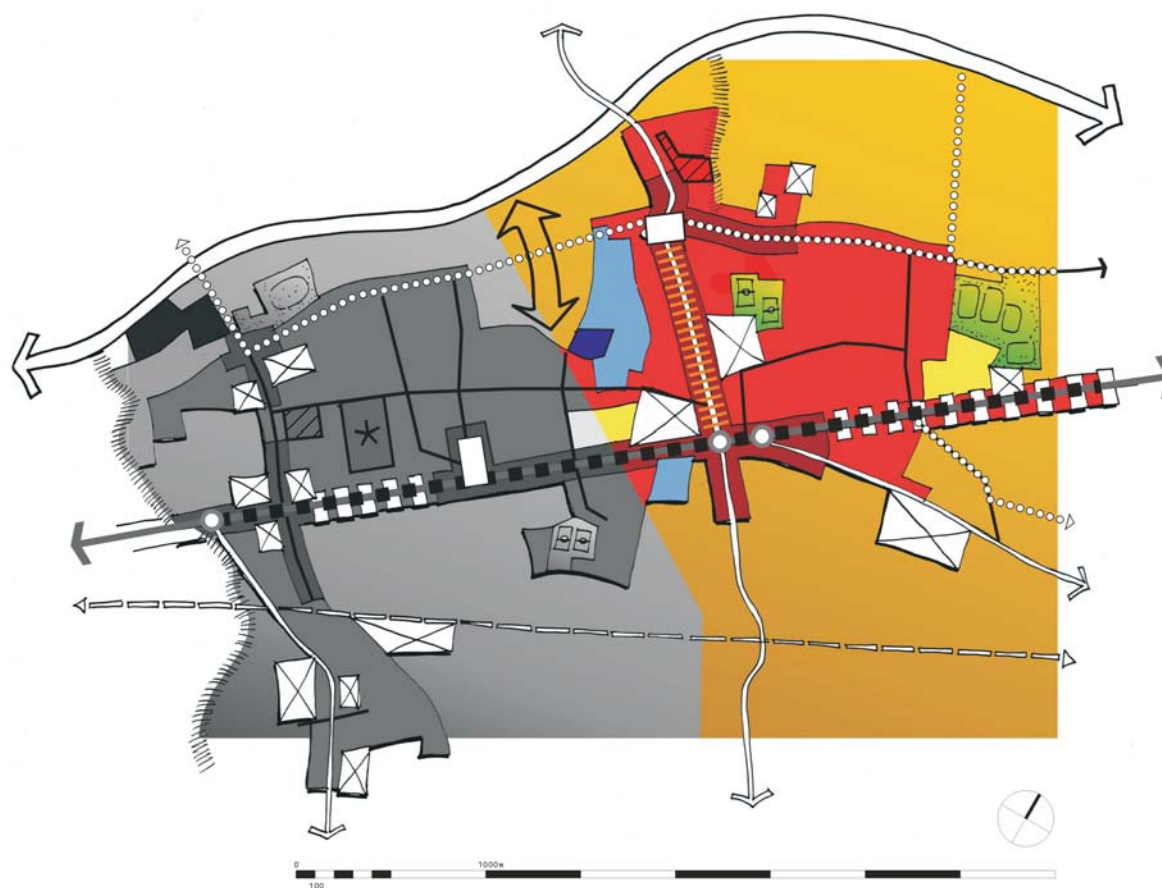
■ N43 als leefbare doortocht

De N43 wordt heringericht als leefbare doortocht die drager is van verschillende functies (wonen, bedrijvigheid, kleinhandel). Bijzondere aandacht gaat uit naar een verbeterde oversteekbaarheid, zodat de band tussen de woonomgeving ten noorden en ten zuiden van de N43 wordt versterkt. De N43 kan heringericht worden in verschillende segmenten (centrumgebieden, overgangsgebieden) in relatie tot de omgeving (suggestie naar de provincie).

Nieuwe handelsactiviteiten langs de N43 zijn mogelijk op schaal van het dorp. Handelsactiviteiten op schaal van het stedelijk gebied worden geconcentreerd in het stedelijk gebied.



Gewenste ruimtelijke structuur Desselgem



- versterkte woonomgeving
- ontwikkeling woonomgeving
- verdichte gemengde woonomgeving
- reconversieproject wonen
- gemengd woonlint
- hoofdstraat als handelsas
- ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- ruimtelijk goed geïntegreerd bedrijf
- structurend en beeldbepalend groenelement
- recreatief element
- pleinvorming
- secundaire weg
- lokale weg I
- lokale weg II
- leefbare doortocht
- langzaam verkeersas
- ingesloten open ruimte
- behoud open-ruimtecorridor
- versterkte beekvallei

3. BEVEREN-LEIE

■ Voorzieningen op maat van het dorp

In Beveren-Leie worden voorzieningen op maat van het dorp behouden of verder ontwikkeld in functie van het behoud van de leefbaarheid van het dorp. Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur ingeplant nabij bestaande voorzieningen. Hierdoor wordt ingespeeld op een aantal voordelen: voorzieningen zijn op loopafstand van elkaar bereikbaar, de mogelijkheid bestaat om gebruik te maken van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, voorzieningen zijn verweven met andere functies in het centrumgebied (bijvoorbeeld horeca, handel).

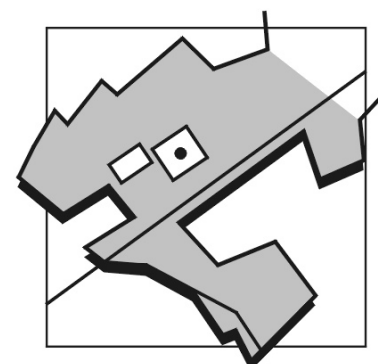
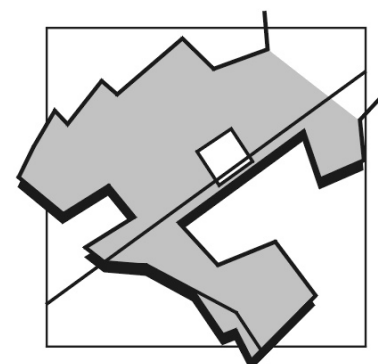
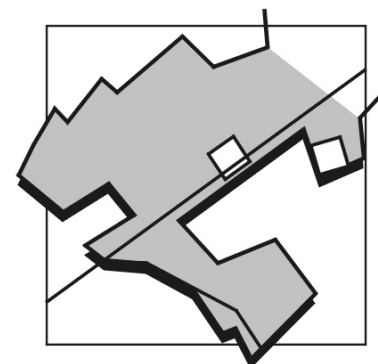
Nieuwe voorzieningen kunnen een betekenis hebben voor zowel Beveren-Leie als Desselgem aangezien deze dorpen morfologisch een aaneengesloten geheel vormen.

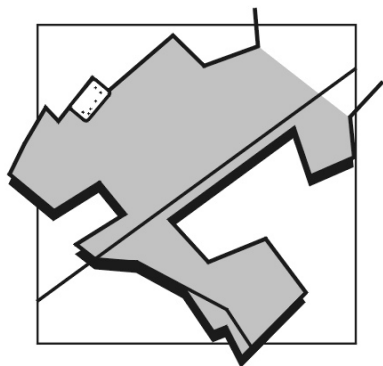
■ Kerkplein als centrum

Beveren-Leie mist als dorp een echt 'centrum'. Het kerkplein wordt opgewaardeerd als volwaardig centrum voor het dorp. Door een opwaardering van het openbaar domein wordt het plein ontwikkeld als een aantrekkelijke ontmoetingsruimte waarrond voorzieningen, handels- en horecafuncties zijn geschakeld. Het is aangewezen om de opwaardering van het openbaar domein of de 'pleinvorming' door te trekken via de Kerkdreef naar de N43, waardoor de toegang naar het dorp op de N43 duidelijker wordt gemarkeerd. Ook de herbestemming van de oude schoolgebouwen tot bejaardenwoningen en kindercentrum draagt bij tot de opwaardering van het plein.

■ Samenhangende woonomgevingen

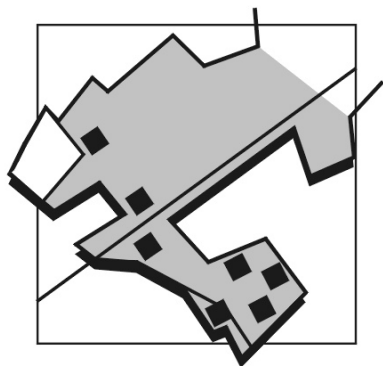
De woonomgevingen worden verder versterkt door verdichting. Er wordt gestreefd naar een differentiatie van de wooneenheden in de woonomgevingen. Meergezinswoningen worden zoveel mogelijk gericht naar de gemengde centrumgebieden. De mogelijkheden voor verdichting in het centrumgebied (bijvoorbeeld door hergebruik van oude (vlas)loodsen) worden optimaal benut. Woonomgevingen worden verder verdicht door invulling van bouwmogelijkheden in verkavelingen en langs uitgeruste wegen. Sociale woonprojecten zijn bij voorkeur kleinschalig en worden verweven met andere woonvormen. De bedrijfssite Interlin wordt herbestemd als een woonproject. Ook de voormalige gemeenschapsschool aan de Kerkdreef wordt omgevormd tot woningen (bejaardenwoningen). Er wordt naar gestreefd om de woonomgeving zoveel mogelijk te versterken ten noorden van de N43 en om de barrièrewerking van de N43 te minimaliseren.





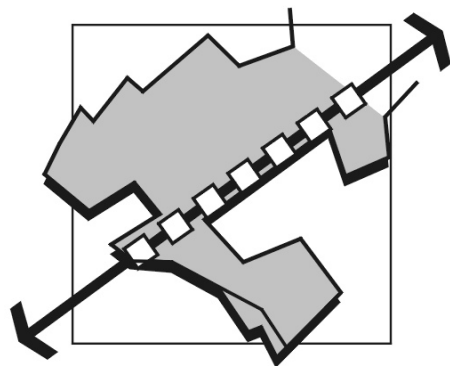
■ Zavelput als groen en recreatief element

De zavelput en omgeving worden uitgebouwd als recreatief groengebied op schaal van Beveren-Leie. De Sint-Jansstraat functioneert als langzaam verkeersverbinding tussen het groengebied en de woonomgeving van Beveren-Leie. Deze verbindt tevens de kern met de recreatieve as langs de Leie. Het is wenselijk om op termijn deze langzaam verkeersverbinding ook te laten aansluiten op het jaagpad op de andere oever van de Leie door de bouw van een fietsersbrug. Op korte termijn kunnen alternatieven ontwikkeld worden zoals het toegankelijk maken van de brug in de N36 (grondgebied Harelbeke) voor langzaam verkeer of de ontwikkeling van een veerpont. Het Goed te Beaulieu wordt als waardevolle historische site ontwikkeld en kan een recreatieve functie opnemen. Bij de realisatie van het aanpalend bedrijventerrein en waterzuiveringsinstallatie wordt een passende buffering voorzien, zodat de recreatieve ontwikkeling van de Leievallei niet in het gedrang komt. De Grote Heerweg wordt ontwikkeld als een langzaam verkeersas naar Desselgem en Vijve, parallel aan de N43. De as verbindt tevens de recreatieve elementen (zavelput te Beveren-Leie, zandputten te Desselgem en het stadsrandbos in Vijve).



■ Bedrijvigheid ruimtelijk goed geïntegreerd

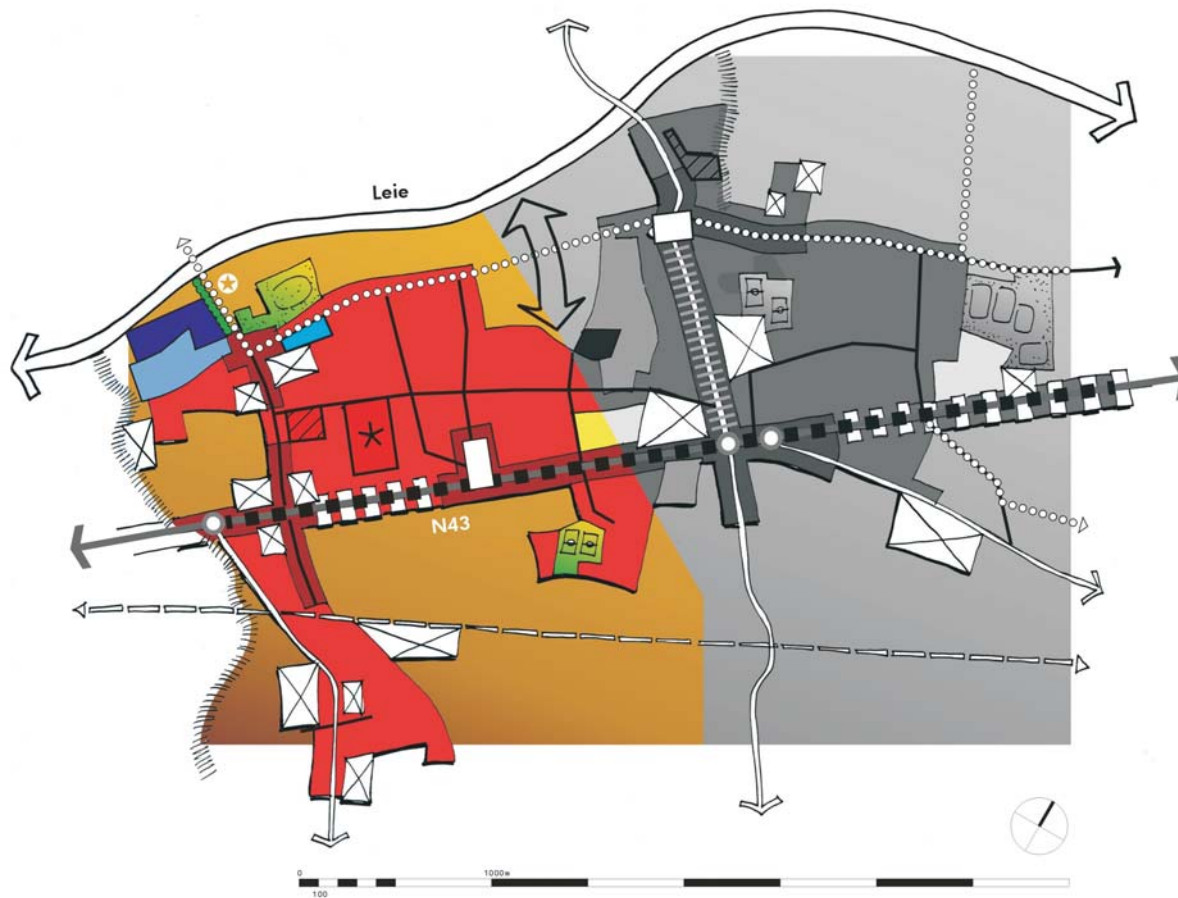
Er wordt geopteerd om bedrijvigheid blijvend te verweven met wonen. Voorwaarde is dat de inpasbaarheid binnen de omgeving en de draagkracht van de ruimte mag niet overschreden worden. Bedrijvigheid wordt op een passende manier gebufferd naar de woonomgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijvigheid in het dorp, wordt rekening gehouden met een mogelijke opsplitsing van de bedrijfsfunctie in de toekomst. Streefdoel is een goede ruimtelijke organisatie (inplanting van gebouwen, ontsluiting) zodat de site in de toekomst verschillende bedrijfsfuncties kan dragen. Bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk ontsloten naar de N43, waarbij de belasting op woonstraten tot een minimum herleid wordt. Indien de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden, kan een omschakeling naar een woonfunctie overwogen worden voor het geheel van de bedrijfssite. Dit dient steeds te worden gemotiveerd op basis van een aantal criteria in functie van hinder van de activiteit voor de omgeving (verkeersattractie, geluid, stof...).



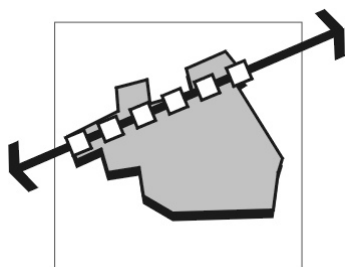
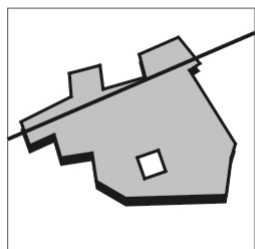
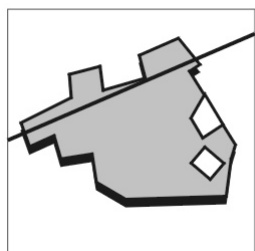
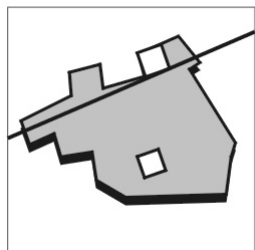
■ N43 als leefbare doortocht

De N43 wordt heringericht als leefbare doortocht die drager is van verschillende functies (wonen, bedrijvigheid, kleinhandel). Bijzondere aandacht gaat uit naar een verbeterde overstekbaarheid, zodat de band tussen de woonomgeving ten noorden en ten zuiden van de N43 wordt versterkt. De N43 kan heringericht worden in verschillende segmenten (centrumgebieden, overgangsgebieden) in relatie tot de omgeving (suggestie naar de provincie). Nieuwe handelsactiviteiten langs de N43 zijn mogelijk op schaal van het dorp. Handelsactiviteiten op schaal van het stedelijk gebied worden geconcentreerd in het stedelijk gebied.

Gewenste ruimtelijke structuur Beveren-Leie



- versterkte woonomgeving
- ontwikkeling woonomgeving
- verdichte gemengde woonomgeving
- * reconversieproject wonen
- gemengd woonlint
- hoofdstraat als handelsas
- ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- ⊠ ruimtelijk goed geïntegreerd bedrijf
- ⊠ structurend en beeldbepalend groenelement
- ⊠ recreatief element
- ⊠ waardevolle historische hoeve
- pleinvorming
- ⊠ secundaire weg
- ⊠ lokale weg I
- ⊠ lokale weg II
- leefbare doortocht
- langzaam verkeersas
- ingesloten open ruimte
- behoud open-ruimtecorridor
- versterkte beekvallei



4. NIEUWENHOVE

■ Voorzieningen op maat van het dorp

In Nieuwenhove worden voorzieningen op maat van het dorp behouden of verder ontwikkeld in functie van het behoud van de leefbaarheid van het dorp. Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur ingeplant nabij bestaande voorzieningen. Hierdoor wordt ingespeeld op een aantal voordelen: voorzieningen zijn op loopafstand van elkaar bereikbaar, de mogelijkheid bestaat om gebruik te maken van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. Het ontmoetingscentrum wordt opgewaardeerd.

■ Samenhangende woonomgevingen

De woonomgeving wordt verder versterkt door verdichting. Er wordt gestreefd naar een differentiatie van de wooneenheden in functie van de omgeving. Meergezinswoningen zijn mogelijk, maar er wordt geen actief beleid gevoerd. Streefdoel is het behoud van het 'landelijk' karakter van het dorp. De woonomgeving wordt verder verdicht door invulling van bouw mogelijkheden in verkavelingen en langs uitgeruste wegen. De sociale woonwijk wordt gefaseerd uitgebouwd op maat van het dorp (met wenselijk ook bejaardenwoningen). Een leegstaand bedrijf langs de Platanendreef biedt mogelijkheden voor reconversie naar wonen. Gelet op de omgevende woonbebouwing en de minder gunstige ontsluitingsmogelijkheden, is een ontwikkeling van de site als bedrijventerrein niet wenselijk (de oppervlakte wordt ook elders in de stad niet gecompenseerd). Het biedt mogelijkheden voor een verbetering van de interne structuur van de woonomgeving en de inbreng van groen op wijkniveau.

■ Delombaerdeplein als centrum

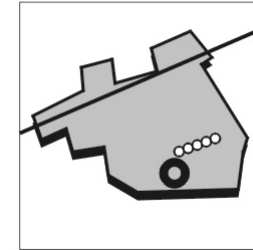
Het Delombaerdeplein wordt opgewaardeerd als volwaardig centrum voor het dorp. Door een opwaardering van het openbaar domein wordt het plein ontwikkeld als een aantrekkelijke ontmoetingsruimte waarrond voorzieningen geschakeld zijn. Beeldbepalende elementen zoals het Goed te Nieuwenhove en de Platanendreef sluiten hierop aan.

■ Deerlijkseweg als leefbare doortocht

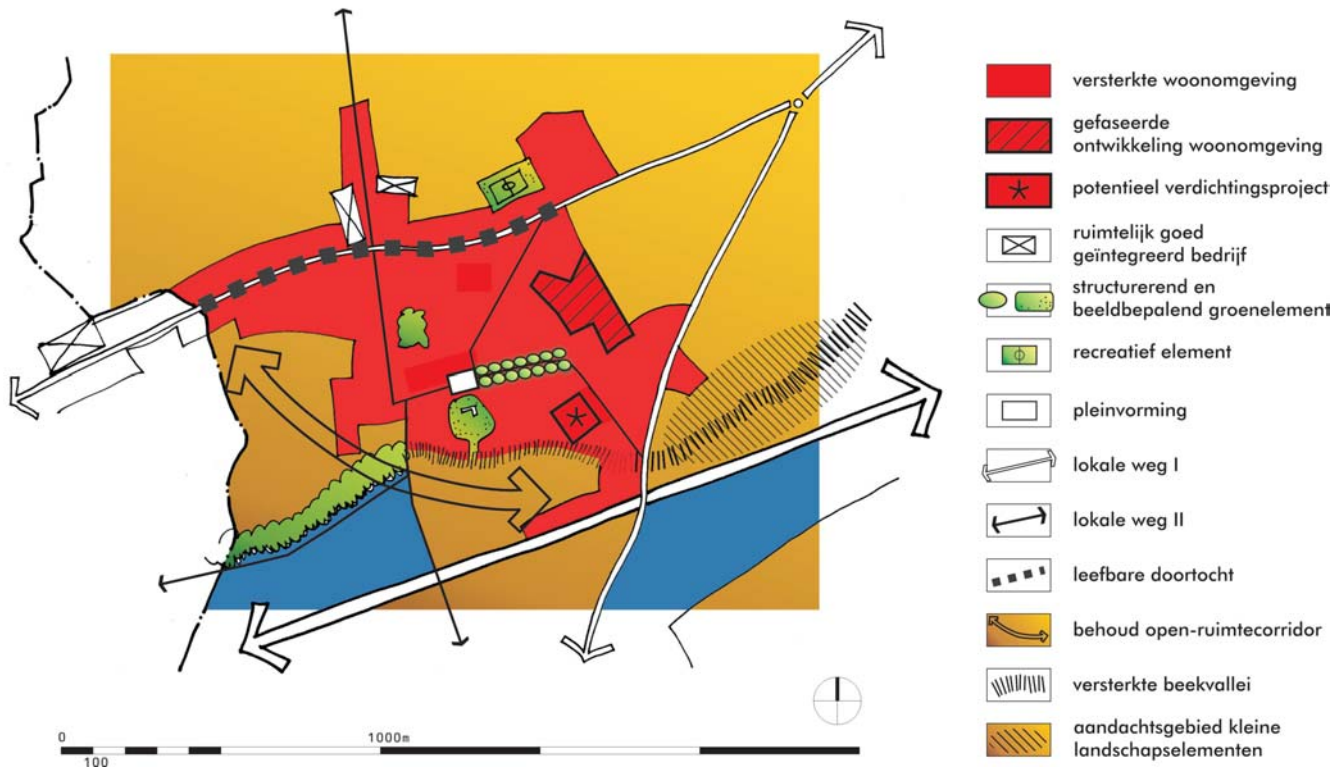
De Deerlijkseweg wordt heringericht als leefbare doortocht. Bijzondere aandacht gaat uit naar een verbeterde oversteekbaarheid (bereikbaarheid van de sportvoorzieningen).

■ Behoud van structurerende en identiteitsbepalende elementen

Waardevolle elementen die de identiteit van Nieuwenhove bepalen, worden behouden. Deze elementen dragen bij tot de beeldkwaliteit van het dorp en bepalen tevens het karakter van het dorp. Beeldbepalende elementen zijn de historische hoeve met walgracht 'Goed te Nieuwenhove' en de Platanendreef in het centrum.



Gewenste ruimtelijke structuur Nieuwenhove



5. EEN GEDIFFERENTIEERDE OPEN RUIMTE

5.1. VISIE OP DE GEWENSTE OPEN-RUIMTESTRUCTUUR

Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een gedifferentieerde open ruimte met landelijke kwaliteiten.

Streefdoelen zijn :

- het ondersteunen van de agrarische structuur door het bieden van de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw die een belangrijke gebruiker van de open ruimte blijft;
- de ondersteuning van de natuurlijke structuur door de uitbouw van de ecologische infrastructuur;
- het in stand houden van de landschappelijke diversiteit door het behoud en de versterking van identiteitsbepalende landschapselementen en het opwaarderen van de beeldkwaliteit van de open ruimte;
- de ondersteuning van het toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte;
- het bieden van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde functies en het tegengaan van een verdere versnippering en kwaliteitsvermindering van de open ruimte.

■ **Ondersteuning van de dynamische ontwikkeling van de landbouw in de open ruimte**

De dynamische ontwikkeling van de landbouw wordt ondersteund. De landbouw moet zich op een flexibele manier kunnen ontwikkelen zodat kan ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen. Schaalvergroting, intensivering en specialisatie worden ondersteund.

Landbouw houdt rekening met andere functies die verweven voorkomen in de open ruimte. Gebieden met een belangrijke landschappelijke of ecologische functie kunnen randvoorwaarden opleggen aan de agrarische bedrijfsvoering.

Nevenactiviteiten op landbouwbedrijven in functie van verbrede plattelandsdoelstellingen (hoevetoerisme, plattelandstoerisme) worden ondersteund.

■ **Ondersteuning van de natuurlijke structuur door uitbouw van ecologische infrastructuur**

Er wordt gestreefd naar de uitbouw van een samenhangend netwerk van ecologische infrastructuur die de open ruimte dooradert. De ecologische infrastructuur vervult een rol in de verbinding van de Leievallei met natuurlijke elementen (boselementen) in het Leie-Schelde interfluvium.

Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de ecologische kwaliteit van deze elementen.

■ **Behoud van de landschappelijke kwaliteiten en diversiteit**

De landschappelijke kwaliteit van de open ruimte wordt verbeterd. Ook de landschappelijke diversiteit tussen verschillende deelruimtes wordt geaccentueerd. In de Leievallei wordt de Leie geaccentueerd als groenelement, in het versnipperde open-ruimtegebied staat de versterking van het contrast tussen het bebouwde en onbebouwde deel voorop en het oostelijke open-ruimtegebied wordt versterkt door een verdichting van de concentratie aan kleine landschapselementen.

■ Ondersteuning van het toeristisch-recreatief medegebruik

Op het vlak van toeristisch-recreatief medegebruik wordt een verweving van functies nagestreefd.

Er wordt gestreefd naar de uitbouw van een samenhangend toeristisch-recreatief netwerk. Toeristisch-recreatieve routes maken gebruik van landelijke wegen of vallen samen met elementen van de ecologische infrastructuur.

5.2. RUIMTELIJKE VERTALING

Deze doelstellingen worden ruimtelijk vertaald per deelgebied. Ze zijn niet evenwaardig maar houden verband met de specifieke rol van de deelgebieden in de gewenste ruimtelijke structuur.

De doelstellingen worden gebiedsgericht vertaald in functie van de karakteristieken van het gebied.

- Voor de Leievallei gebeurt dit in functie van de Leie als onderdeel van de ecologische structuur op Vlaams niveau en de betekenis als toeristisch-recreatief element.
- Voor het versnipperd open-ruimtegebied gebeurt dit in functie van het tegengaan van een verdere versnippering en de vergroting van het contrast tussen het bebouwd en niet-bebouwd gedeelte van de open ruimte.
- Voor het oostelijk open-ruimtegebied staat het behoud van de landschappelijke kwaliteit voorop (relatief gaaf landschap) en de versterking van de ecologische infrastructuur.

5.3. LEIEVALLEI

Centrale doelstelling is de uitbouw van de Leievallei als toeristisch-recreatieve en ecologische as.

● Leievallei als ecologische as

De ecologische betekenis van de Leievallei wordt behouden en versterkt. Dit betekent het behoud en de versterking van natuurlijke elementen in de Leievallei: waardevolle graslanden, afgesneden meanders als natuurlijke elementen, andere elementen met een ecologische betekenis zoals de zavelputten. Voor verschillende elementen komt de ecologische functie verweven voor met andere functies (agrarische, recreatieve functie).

Wanneer de ecologische functie verweven voorkomt met de agrarische, houdt deze laatste hier rekening mee. Voor de waardevolle graslanden is een extensief agrarisch gebruik aangewezen, afgestemd op het behoud en de versterking van de ecologische kwaliteiten.

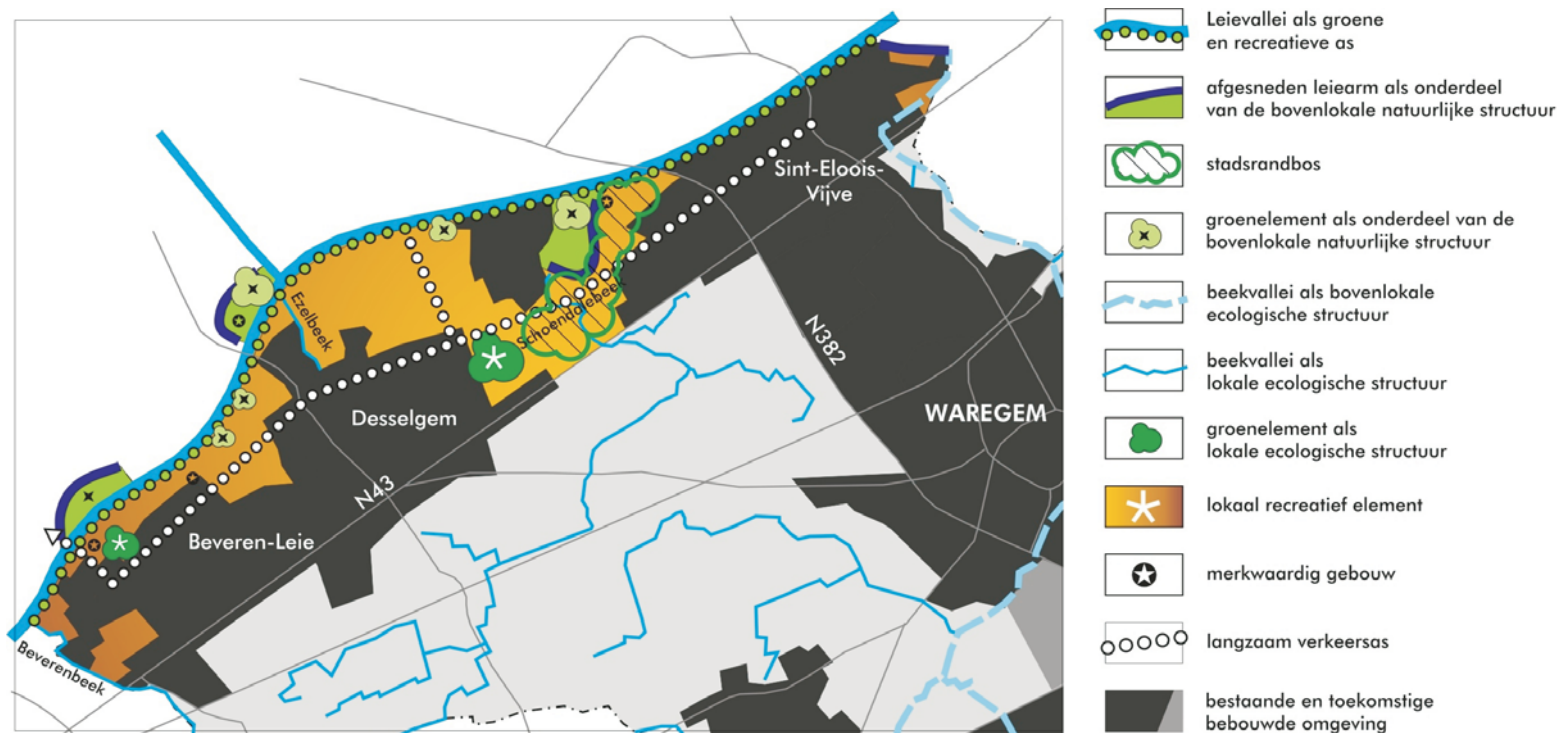
Wanneer de ecologische functie verweven voorkomt met de recreatieve, houdt deze laatste hier rekening mee. Voor de afgesneden meanders en de zavelputten is een zacht recreatief medegebruik aangewezen. Het betreft zachte vormen van recreatie (zoals wandelen,...) die samengaan met de ecologische betekenis van deze elementen. Andere, dynamischere vormen van recreatie (mountain-bike, waterrecreatie,...) zijn niet wenselijk in deze elementen.

Een versterking van de natuurlijke structuur in de Leievallei kan gebeuren door de ontwikkeling van het 'open' stadsrandbos, ten westen van het stedelijk gebied. Het stadsrandbos heeft zowel een ecologische als een recreatieve betekenis.

• **Leievallei als toeristisch recreatieve as**

De Leievallei wordt uitgebouwd als een toeristisch-recreatieve as. Aandachtspunt is de continuïteit van het jaagpad als regionale fietsverbinding. Het jaagpad kan landschappelijk geaccentueerd worden door een laanbeplanting over de hele lengte (accentuering van de continuïteit). Bijzonder aandachtspunt vormt de continuïteit van het jaagpad ter hoogte van watergebonden economische activiteiten langs de Leie.

Hoogdynamischere recreatieve functies worden gebundeld in het stedelijk gebied. Het betreft het stadsrandbos en de jachthaven. Buiten het stedelijk gebied hebben de recreatieve elementen eerder een laagdynamisch karakter (zavelputten, afgesneden meanders). Het open stadsrandbos krijgt een goede link met de doorgaande toeristische route langs de Leie en een goede band met het stedelijk gebied. Ook voor de jachthaven is een verbetering van de band met het stedelijk gebied noodzakelijk. Elementen buiten het stedelijk gebied worden gereserveerd voor laagdynamische vormen van recreatie. Hier is de band met de Leie van ondergeschikt belang.



Een goede link met de woonomgeving van Beveren-Leie en Desselgem staat voorop.

Merkwaardige gebouwen in de vallei kunnen een belangrijke ondersteunende rol vervullen in de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het open-ruimtegebied (cfr. provinciaal beleidskader inzake kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten).

• **Leievallei met een betekenis naar de omgeving**

Langs de Leie worden verschillende segmenten onderscheiden. Uitgangspunt is het vergroten van de betekenis Leie voor aanpalende functies. Van west naar oost:

- behoud van waardevolle elementen (Goed te Beaulieu) en uitbouw ecologische recreatieve elementen: zavelput te Beveren-Leie en zandputten te Desselgem;
- uitbouw van het bedrijventerrein Schoendale voor watergebonden bedrijvigheid;
- ontwikkeling van de open-ruimtecridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve door de ontwikkeling van het stadsrandbos en de integratie van de oude Leiearm en van de zandputten te Desselgem;
- Sint-Eloois-Vijve : omschakeling van de bedrijven langs Leie in het centrum naar wonen (op lange termijn), het vergroten van de band tussen kern en water en het verbeteren van de band met jachthaven.

• **Selecties**

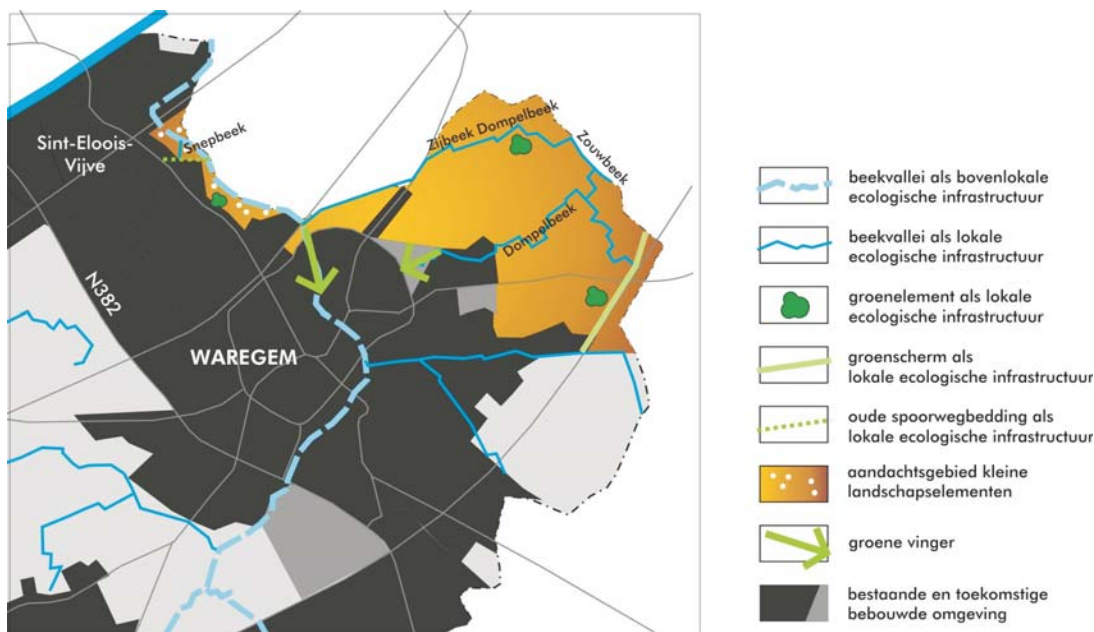
In de Leievallei worden volgende elementen op lokaal niveau geselecteerd:

- lokale recreatieve elementen: de zavelput in Beveren-Leie en de zandputten in Desselgem. Het beleid is gericht op de ontwikkeling van laag-dynamische recreatie in een groene omgeving en een goede ontsluiting voor langzaam verkeer.
- lokale ecologische infrastructuur: de Beverenbeek, Ezelbeek en Schoendalebeek als beekvalleien. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de ecologische waarde van deze natuurelementen. Aangezien deze elementen zorgen voor migraties via water en oevers zijn de opheffing van barrières, een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur belangrijke aandachtspunten.
- merkwaaardige gebouwen: Goed te Beaulieu, Hoeve De Cleurvijnck, Het Munkenhof, Goed ter Leijen. Op deze elementen is het provinciaal beleidskader inzake kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten van toepassing.

5.4. OOSTELIJK OPEN-RUIMTEGEBIED

In het oostelijk open-ruimtegebied staat het behoud van de landschappelijke kwaliteit voorop. Het open-ruimtegebied wordt ontwikkeld als een kwaliteitsvolle open ruimte tussen het stedelijk gebied Waregem en Zulte.

Doelstellingen zijn het behoud van de landschappelijke waarde en de versterking van de ecologische waarde. Beekvalleien, groenelementen, de berm langs de E17, de oude spoorwegbedding en het aandachtsgebied voor kleine landschapselementen in de vallei van de Gaverbeek/Snepbeek maken deel uit van de ecologische infrastructuur. De valleien van de Gaverbeek (bovenlokaal) en de Dompelbeek (lokaal) kunnen een rol vervullen als groene vinger in het stedelijk gebied (doortrekking van ecologische infrastructuur in het stedelijk gebied). Ze kunnen drager zijn van langzaam verkeerstrajecten.



• Selecties

In het oostelijk open-ruimtegebied worden volgende elementen op lokaal niveau geselecteerd:

■ lokale ecologische infrastructuur:

- de Zouwbeek, Dompelbeek, zijbeek Dompelbeek en Snepbeek als beekvalleien. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de ecologische waarde van deze natuurelementen. Aangezien deze elementen zorgen voor migraties via water en oevers zijn de opheffing van barrières, een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur belangrijke aandachtspunten.
- de groenelementen nabij de E17, de Gaverbeek en de vallei zijbeek Dompelbeek. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de ecologische waarde van deze natuurelementen.
- groenscherms langs de E17.
- oude spoorwegbedding als droge ecologische infrastructuur. Door de verbindingfunctie en samenhang zorgt de droge ecologische infrastructuur voor migraties over land. Aandachtspunten voor het beleid zijn een aangepast bermbeheer en lijnvormige aanplantingen die in het landschap passen, waardoor de natuurlijke en landschappelijke waarde kan worden verhoogd.
- het aandachtsgebied voor kleine landschapselementen in de vallei van de Snepbeek/Gaverbeek. Het beleid is gericht op het behoud van de ecologische kwaliteit van kleine landschapselementen. Initiatieven met betrekking tot de versterking van kleine landschapselementen worden bij voorkeur naar de aandachtsgebieden gericht.

5.5. CENTRAAL OPEN-RUIMTEGEBIED

- **Behoud van de landschappelijke kwaliteit en het vrijwaren van verdere versnippering**

Hoewel dit open-ruimtegebied vrij sterk versnipperd is, is het behoud van de landschappelijke kwaliteit (nog meer) van belang. Het vrijwaren van de nog aanwezig open ruimtes, die een rol vervullen op het vlak van (grondgebonden) landbouw en die tevens een ecologische betekenis hebben vormt een belangrijk aandachtspunt. Dit kan in een ruimtelijk uitvoeringsplan waarin deze afgebakend worden. Het is aangewezen om vertuining, glastuinbouw, bebossing, hobbylandbouw, de ontwikkeling van oefenrenbanen en dergelijke zoveel mogelijk te bundelen bij bestaande bebouwingsconcentraties in het gebied, zodat een verdere versnippering wordt tegengegaan.

- **Versterking van de natuurlijke structuur**

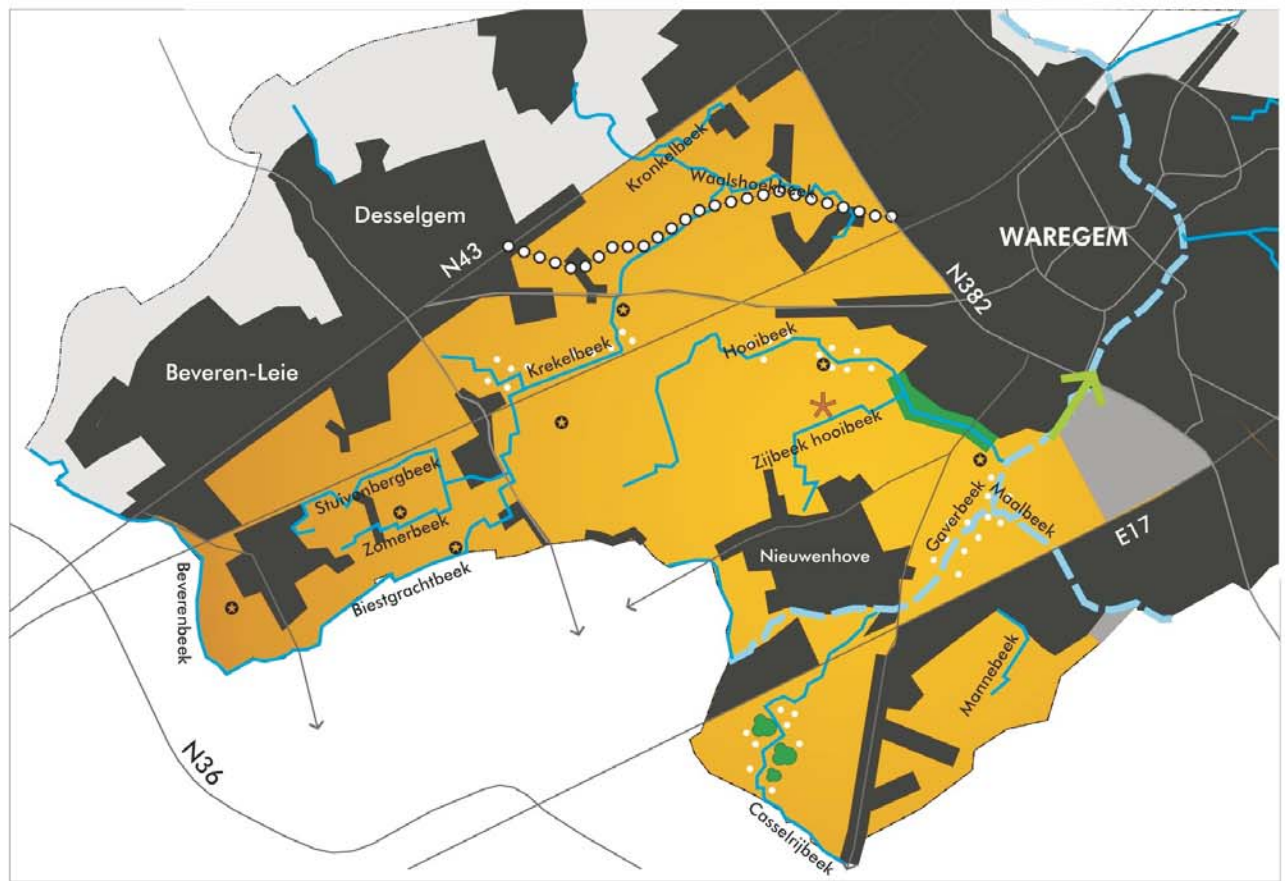
Doelstelling is het behoud en de versterking van de ecologische waarde van het gebied. Beekvalleien, beekbegeleidende beplanting, groenelementen en het aandachtsgebieden voor kleine landschapselementen maken deel uit van de ecologische infrastructuur. De vallei van de Gaverbeek (bovenlokaal) kan een rol vervullen als groene vinger in het stedelijk gebied (doortrekking van ecologische infrastructuur in het stedelijk gebied). Ze kan drager zijn van een langzaam verkeerstraject.

- **Ondersteuning van toeristisch-recreatieve mogelijkheden**

De ontsluiting van het gebied door verschillende recreatieve fietsroutes biedt mogelijkheden om het open-ruimtegebied verder uit te bouwen als een recreatieve buitenruimte tussen de stedelijke gebieden Waregem en Kortrijk.

Merkwaardige gebouwen kunnen een belangrijke ondersteunende rol vervullen in de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het open-ruimtegebied (cfr. provinciaal beleidskader inzake kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten).

De Peracker wordt aangeduid als lokaal recreatief element omwille van de toeristisch-recreatieve betekenis (hotel, restaurant, vijver).



-  beekvallei als bovenlokale ecologische infrastructuur
-  beekvallei als lokale ecologische infrastructuur
-  beekbegeleidende beplanting als lokale ecologische infrastructuur
-  groenelement als lokale ecologische infrastructuur
-  aandachtsgebied kleine landschapselementen
-  groene vinger
-  lokaal recreatief element
-  merkwaardig gebouw
-  langzaam verkeersas
-  bestaande en toekomstige bebouwde omgeving

• Selecties

In het centraal open-ruimtegebied worden volgende elementen op lokaal niveau geselecteerd:

- lokale ecologische infrastructuur:
 - de Beverenbeek, Biestgrachtbeek, Stuivenbergbeek, Zomerbeek, Krekelbeek, Waalshoekbeek, Kronkelbeek, zijbeek Hooibeek, Hooibeek, zijbeek Gaverbeek, Casselrijbeek en Mannebeek als beekvalleien. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de ecologische waarde van deze natuurelementen. Aangezien deze elementen zorgen voor migraties via water en oevers zijn de opheffing van barrières, een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur belangrijke aandachtspunten.
 - de groenelementen in de vallei van de Casselrijbeek en beekbegeleidende beplanting in de vallei van de Hooibeek. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de ecologische waarde van deze natuurelementen.
 - het aandachtsgebied voor kleine landschapselementen in de valleien van de Krekelbeek, Hooibeek, Casselrijbeek en Gaverbeek/Maalbeek. Het beleid is gericht op het behoud van de ecologische kwaliteit van kleine landschapselementen. Initiatieven met betrekking tot de versterking van kleine landschapselementen worden bij voorkeur naar de aandachtsgebieden gericht.
- lokale recreatief element: De Peracker. Het beleid is gericht op het behoud van de bestaande activiteiten in functie van de ondersteuning van de toeristisch-recreatieve rol van het gebied.
- merkwaardige gebouwen: Goed ter Hellen, Hoeve De Elst, Hoeve De Egele, Goed te Mele, Hoeve Goed te Hoger Damme, Hoeve Goed te Avegheers, Hoeve Goed te Caijsele.

5.6. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR ZONEVREEMDE WONINGEN

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt een afwegingskader aangegeven voor zonevreemde woningen. Het afwegingskader doet geen uitspraken op perceelsniveau (en kan dus niet gebruikt worden in functie van het behandelen van vergunningsaanvragen), maar geeft een algemeen kader voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen. Het geeft de principes aan waarmee rekening zal gehouden worden bij de opmaak van het uitvoeringsplan.

• Begripsomschrijving

Een woning wordt als zonevreemd beschouwd indien ze:

- én NIET gelegen is in een gebied dat in een bestemmingsplan of ruimtelijk uitvoeringsplan op gewestelijk op provinciaal niveau afgebakend is als woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonpark of gelijkaardig;
- én NIET gelegen is in een gebied dat in een bestemmingsplan van gemeentelijk niveau bestemd is voor wonen;
- én NIET gelegen is binnen een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling.

• Basisprincipes

Bij de uitwerking van het beleid voor zonevreemde woonegelegenheden wordt de huidige regelgeving gebruikt als basis. Het structuurplan geeft aan in welke gevallen de ruimtelijke uitvoeringsplannen meer mogelijkheden kunnen toestaan dan de huidige regelgeving en in welke gevallen het gemeentelijk beleid strenger zal zijn dan de bestaande regelgeving toelaat.

- De gemeente wil een langetermijnoplossing uitwerken voor de bestaande en vergunde zonevreemde woningen. Daarbij wordt gestreefd naar het maximale behoud van de woningen en het bieden van rechtszekerheid.

- De ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen worden gebiedsgericht vertaald in functie van de eigenheid en karakteristieken van de open-ruimtegebieden. Per deelgebied worden ruimtelijke categorieën onderscheiden waarbij de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen gedifferentieerd worden aangegeven in functie van de ruimtelijke configuratie van de woningen, structuurbepalende open-ruimte-elementen en mobiliteitsaspecten.
- Ook voor zonevreemde woningen tengevolge van de functiewijziging van landbouwbedrijfswoningen gelden dezelfde principes als voor andere woningen.

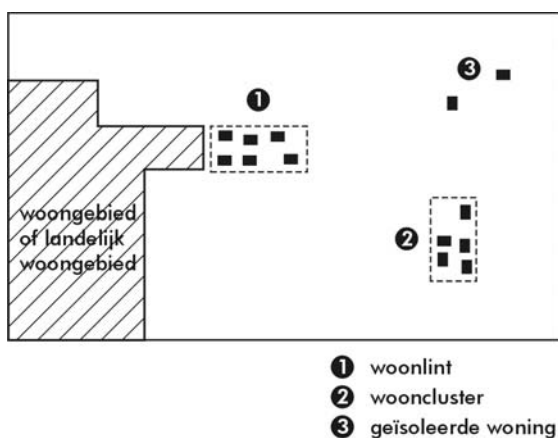
In de open-ruimtegebieden wordt voor de formulering van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen gebaseerd op verschillende elementen:

- de situering in deelgebieden van de open-ruimte (centraal open-ruimtegebied, oostelijk open-ruimtegebied en Leievallei);
- de situering binnen omliggende bebouwing (selectie van woonclusters en woonlinten);
- bereikbaarheidsaspecten.

■ Situering binnen omliggende bebouwing

In deze categorisering worden drie ruimtelijke categorieën onderscheiden:

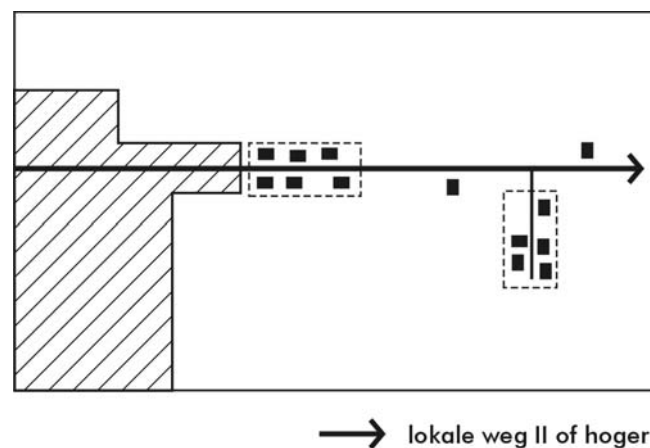
- **woonlinten** als uitloper van een woonentiteit (stedelijk gebied, hoofddorp, woonkern of landelijk dorp);
- **woonclusters** als een groep van woningen in de open ruimte, niet aansluitend op een woonentiteit;
- **geïsoleerde woningen** in de open ruimte (indien geen onderdeel van een woonlint of wooncluster).



Woonclusters worden geselecteerd op basis van een minimaal aantal en afstandsregels. Het provinciaal beleidskader vormt hiervoor een vertrekbasis. Het minimaal aantal woningen voor een wooncluster bedraagt 5 wooneenheden. Voor woonlinten gelden enkel afstandsregels. Het aantal woningen speelt hierbij geen rol aangezien de wooneenheden ruimtelijk aansluiten op een woonentiteit geselecteerd door de provincie (stedelijk gebied, hoofddorp of woonkern) of een landelijk dorp.

■ Bereikbaarheidsaspecten

In deze categorisering worden de ontwikkelingsperspectieven gedifferentieerd in functie van bereikbaarheidsaspecten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een goede bereikbaarheid en gebieden met een minder goede bereikbaarheid. Gebieden met een goede bereikbaarheid zijn gelegen langs een lokale weg II of hoger of langs een weg die direct aansluit op een lokale weg II of hoger.



■ Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande woningen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande woningen en andere activiteiten gekoppeld aan een woonfunctie (nevenfuncties) geldt het huidig wettelijk kader als uitgangspunt ten aanzien van verbouwen en herbouwen. Voor woningen gelegen in een woonlint of wooncluster kunnen ruimere mogelijkheden worden gegeven ten opzichte van het wettelijk kader met betrekking tot het herbouwen op een gewijzigde plaats. In functie van een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling van een woonlint of wooncluster kan het herbouwen op een gewijzigde plaats verantwoord zijn (bijvoorbeeld in functie van het verhogen van de leefkwaliteit van een woning die tegen de rooilijn gebouwd is). In een ruimtelijk uitvoeringsplan worden de modaliteiten hiervoor onderzocht en aangegeven.

Bestaande nevenactiviteiten bij woningen kunnen behouden blijven. Bij verbouwing of herbouwen gelden dezelfde regels als voor functiewijzigingen. Enkel beperkte functionele uitbreidingen (bijvoorbeeld om te voldoen aan de vigerende milieuwetgeving) als afwijking hierop kunnen toegestaan worden.

■ Ontwikkelingsmogelijkheden bij functiewijzigingen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden bij functiewijzigingen geldt het huidig wettelijk kader als uitgangspunt. Gebiedsgericht en vanuit selecties op lokaal niveau worden verfijningen aangebracht. Belangrijke elementen voor deze verfijning zijn:

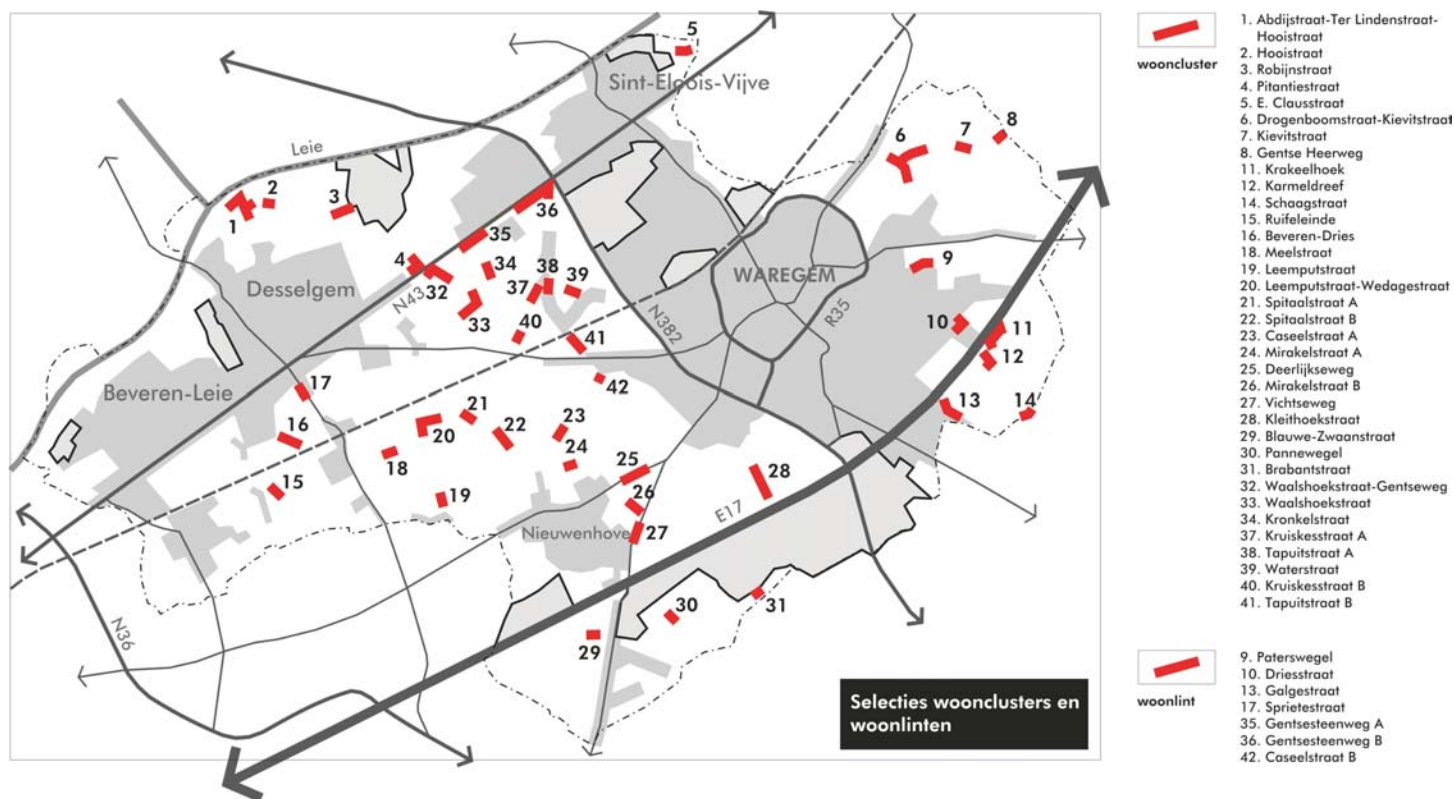
- morfologische aspecten: de situering ten opzichte van andere bebouwing (selectie van woonclusters en woonlinten);
- mobiliteitsaspecten: gebieden met een goede bereikbaarheid (selectie van lokale wegen) en met een minder goede bereikbaarheid, vooral van belang voor nevenfunctie met een zekere mobiliteitsattractie;
- landschappelijke en ecologische aspecten: het vrijwaren van de landschappelijke kwaliteiten van de Leievallei en het oostelijk open-ruimtegebied en het rekening houden met ecologische kwaliteiten (selectie van de ecologische infrastructuur).

■ Selecties

• Woonclusters en woonlinten

Woonlinten en woonclusters worden geselecteerd op basis van de criteria in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (criteria voor de selectie van een woonkorrel). De selectie van woonlinten is niet limitatief: op basis van (gedetailleerd) onderzoek in het kader van een rup, kunnen bijkomende woningen die grenzen aan woongebieden, opgenomen worden binnen een woonlint. Woonlinten en woonclusters zijn aangeduid op onderstaande figuur.

Er wordt aangenomen dat een aantal zullen worden opgenomen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem (en dus geen deel uit maken van de open-ruimtestructuur. Op basis van hun ligging nabij de stadskern (onderdeel van de stedelijke woonomgeving, nabij stedelijke functies,...) wordt voorgesteld om de elementen E. Clausstraat (5), Paterswegel (9), Driesstraat (10), Krakeelhoek (11), Karmeldreef (12), Galgestraat (13), Kleithoekstraat (28), Gentsesteenweg A (35), Gentsesteenweg B (36) op te nemen binnen het stedelijk gebied (suggestie naar de provincie).

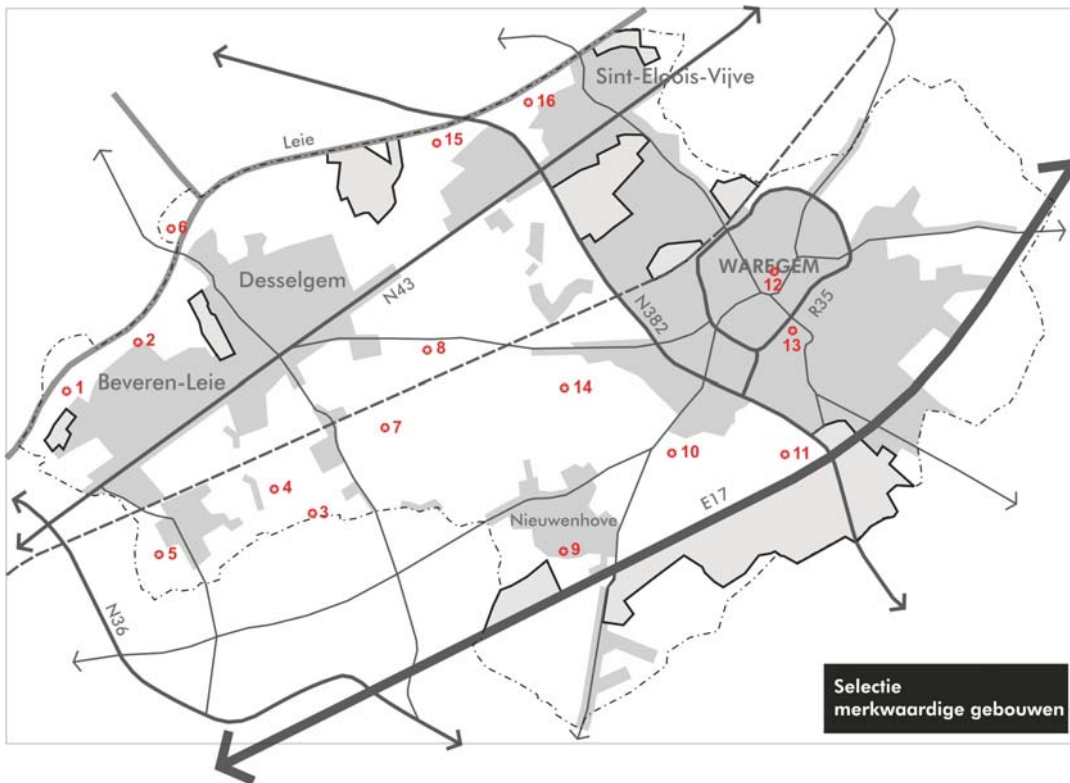


• Merkwaardige gebouwen

Volgende gebouwen worden geselecteerd als merkwaardige gebouwen:

- 1. Goed te Beulieu, Sint-Jansstraat 128
- 2. Hoeve De Cleurvijnck
- 3. Goed ter Hellen, Wagenaarstraat 200
- 4. Hoeve De Elst, Ruifeleinde 54
- 5. Hoeve De Egaele, Wagenaarstraat 30
- 6. Het Munkenhof, Munkenhofdreef 2
- 7. Goed te Mele, hoeve met karakteristieke poort, Meelstraat 93
- 8. Hoeve Goed te Hoger Damme, Desselgemseweg 229
- 9. Goed te Nieuwenhove, Platanenlaan 16
- 10. Hoeve Goed te Avegheers, Deerlijkseweg 35
- 11. Hoeve Goed ten Bossche, Blauwpoortstraat 24
- 12. Kasteel Casier, Stationsstraat 34
- 13. Kasteel van Potegem, Zuiderlaan 54
- 14. Hoeve Goed te Caijele, Caseelstraat 76
- 15. Goed ter Leijen, Leiegoeddreef 9
- 16. Goed ter Steene, Grottelaan 1

Voor merkwaardige gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied geldt het provinciaal beleidskader voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten.



5.7. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR ZONEVREEMDE BEDRIJVIGHEID

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreedde bedrijven worden gebiedsgericht aangegeven. Basishouding is dat zonevreedde bedrijven in het buitengebied kunnen blijven bestaan. Nieuwe zonevreedde bedrijven zijn niet mogelijk.

De uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven worden vastgelegd op basis van een ruimtelijke afweging per bedrijf in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Criteria die hierbij gehanteerd worden zijn:

- bereikbaarheid,
- ligging ten opzichte van bestaande bebouwing;
- ligging ten opzichte van landschappelijk of ecologisch waardevolle gebieden;
- kostprijs voor herlocalisatie.

Ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgelegd per categorie:

- Cat. 0 - Bedrijven die niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen. Bij stopzetting van de activiteiten worden geen andere zonevreedde bedrijvigheden toegelaten. Enkel instandhoudingwerken worden nog toegelaten.
- Cat. 1 - Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevreedde uitbreidingen tot maximaal 10 % zijn mogelijk. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd in functie van:
 - Open ruimte: enkel laagdynamische activiteiten of agrarische, aan landbouw toeleverende, verwerkende en

dienstverlenende bedrijven (zie p. 395, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen).

- Woonomgeving: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving.
 - Ontsluiting: er worden geen activiteiten toegelaten die qua verkeers-generatie de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden. Deze beperking is eventueel combineerbaar met één van de twee bovenstaande.
- Cat. 2 - Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevreedde uitbreidingen tot maximaal 50 % zijn mogelijk. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd in functie van:
 - Open ruimte: enkel laagdynamische activiteiten of agrarische, aan landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven (zie p. 395, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen).
 - Woonomgeving: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving.
 - Ontsluiting: er worden geen activiteiten toegelaten die qua verkeers-generatie de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden. Deze beperking is eventueel combineerbaar met één van de twee bovenstaande.
- Cat. 3 - Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevreedde uitbreidingen tot maximaal 50 % zijn mogelijk. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden

naar toekomstige activiteiten geen bijkomende beperkingen opgelegd.

- Cat. 4 - Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving.

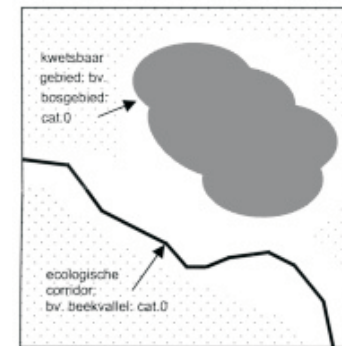
Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd in functie van:

- Open ruimte: enkel laagdynamische activiteiten of agrarische, aan landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven (zie p. 395, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen).
 - Woonomgeving: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving.
 - Ontsluiting: er worden geen activiteiten toegelaten die qua verkeers-generatie de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden. Deze beperking is eventueel combineerbaar met één van de twee bovenstaande.
- Cat. 5 - Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten geen bijkomende beperkingen opgelegd.

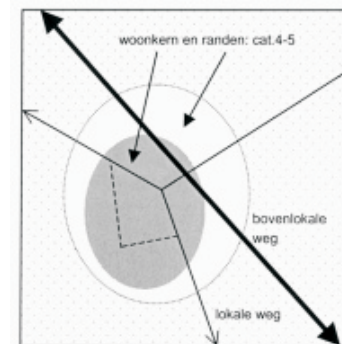
• Beoordelingscriteria

Bedrijven gelegen in het netwerk van natuur- en landschapselementen hebben een uitdovend karakter (cat. 0).

Bedrijven grenzend aan deze gebieden kunnen in principe beperkt uitbreiden rekening houdende met de natuurlijke structuur (cat. 1).

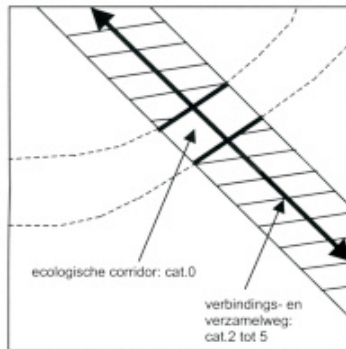


Bedrijven gelegen op de rand van de bebouwing, grenzend aan een gebied met een open ruimte beleid kunnen in principe uitbreiden rekening houdend met de bestaande begrenzing van de bebouwing.

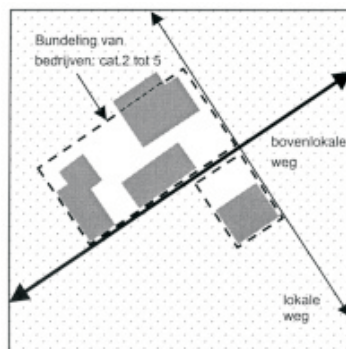


Bedrijven gelegen langs secundaire wegen of hoofdwegen op gemeentelijk niveau beschikken over een goede bereikbaarheid en kunnen in principe verder ontwikkelen.

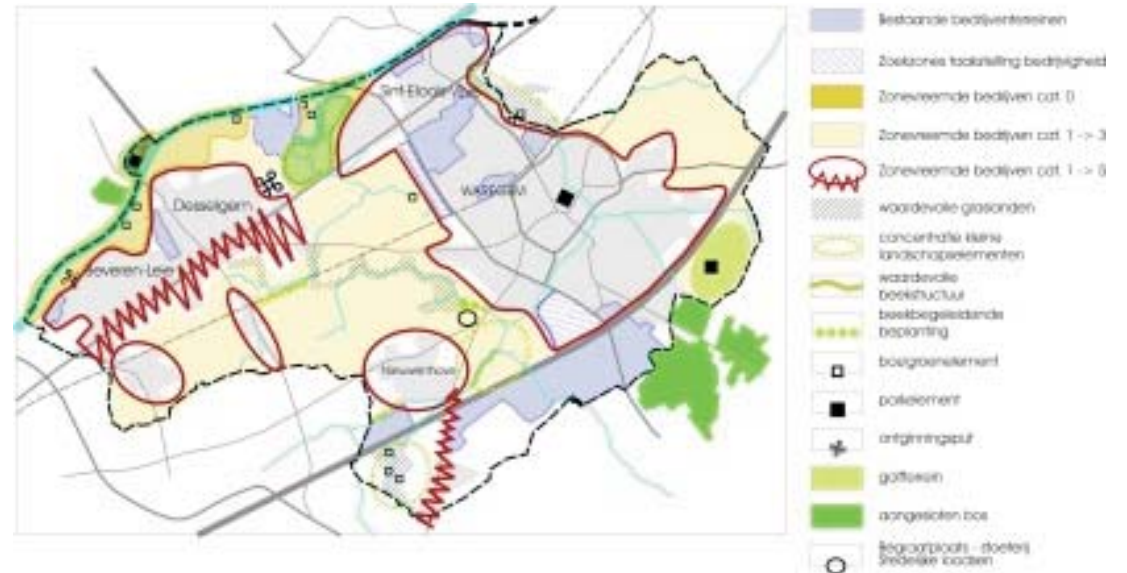
Bedrijven die ontsloten worden via lokale wegen, gelegen in het open ruimte gebied, krijgen minder uitbreidingsmogelijkheden.



Bedrijven die deel uitmaken van een geïsoleerde concentratie van bedrijven en beschikken over een goede bereikbaarheid kunnen in principe verder ontwikkelen



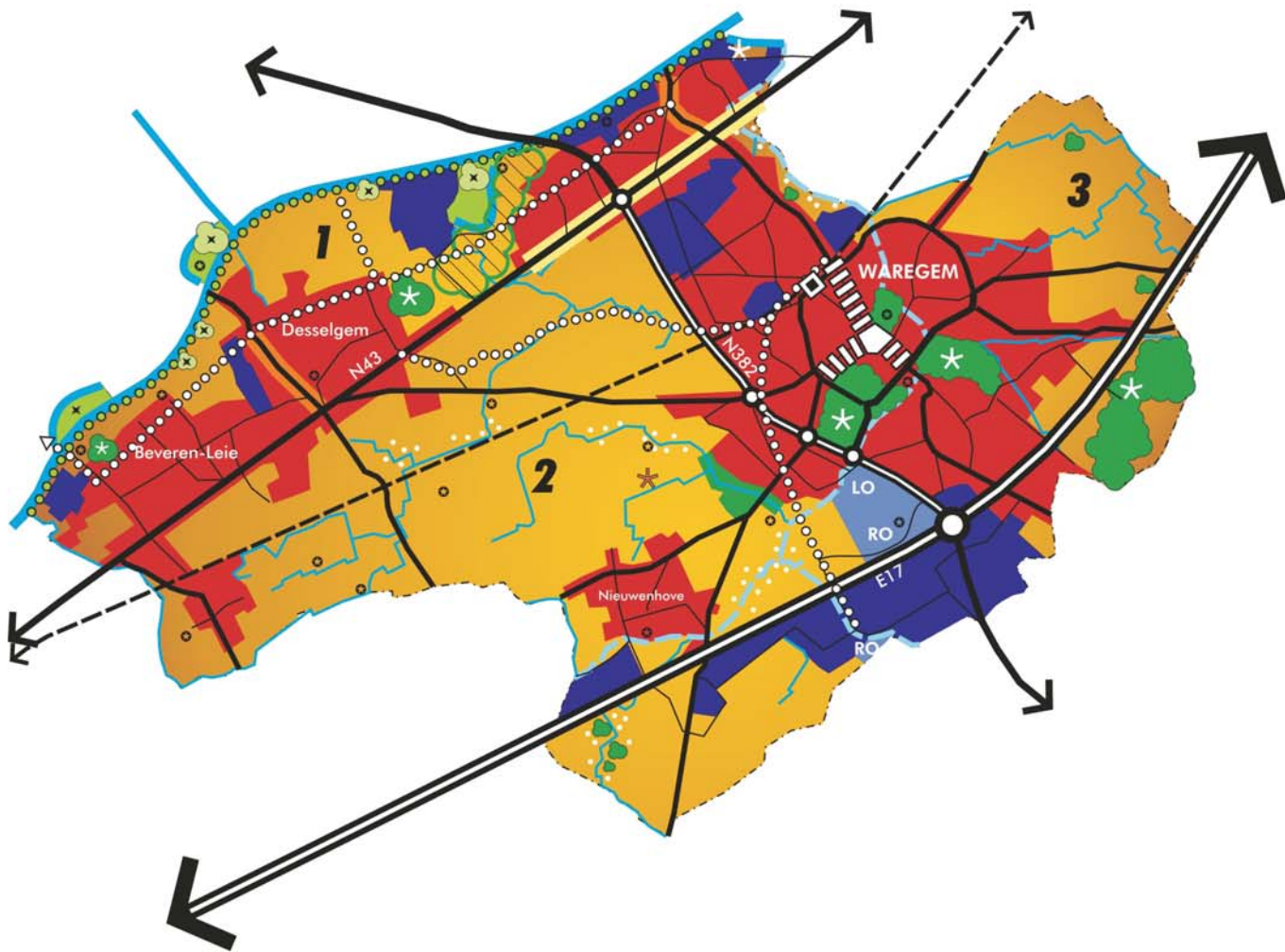
• Gebiedsgerichte vertaling



Een opsplitsing van zonevreemde bedrijven over meerdere bedrijvenfuncties kan overwogen worden als ze goed bereikbaar zijn (gelegen langs of nabij een lokale weg II) en wanneer dit beperkt blijft tot de reeds ingenomen oppervlakte (geen invulling van interne reserve).

6. SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De figuur op de volgende pagina geeft een synthesebeeld van de gewenste ruimtelijke structuur van Waregem.



Gewenste ruimtelijke structuur

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Versterkte woonomgeving | | open ruimte-gebied |
| | Ruimtelijk geïntegreerd bedrijventerrein | | 1. Leievallei |
| | Lokaal bedrijventerrein | | 2. Centraal open-ruimtegebied |
| | Zoeklocatie regionaal bedrijventerrein (*) | | 3. Oostelijk open-ruimtegebied |
| | Versterkt handelscentrum | | Leie als recreatieve as |
| | Hoofdstraat | | bovenlokaal natuurelement |
| | Geherstructureerd kleinhandelslint (*) | | stadsrandbos |
| | Stationsomgeving | | beekvallei als bovenlokaal natuurelement |
| | Hoofdweg | | beekvallei als lokaal natuurelement |
| | Primaire weg | | beekbegeleidende beplanting als lokaal natuurelement |
| | Secundaire weg | | lokaal natuurelement |
| | Lokale weg | | aandachtsgebied kleine landschapselementen |
| | langzaam verkeersas | | lokaal recreatief element |
| | | | merkwaardig gebouw |

(*) suggestie naar de provincie

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem



BINDEND DEEL



BINDENDE BEPALINGEN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omvat een bindend deel met ruimtelijke kernbeslissingen. Deze ruimtelijke kernbeslissingen zijn bindend voor de overheid.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen algemene kernbeslissingen en specifieke of gebiedsgerichte kernbeslissingen.

De gemeenteraad engageert zich door de goedkeuring ervan deze kernbeslissingen bij prioriteit uit toe voeren en deze op te nemen binnen een meerjarenplanning (begroting). De ruimtelijke kernbeslissingen van het structuurplan zijn in die zin dwingende bepalingen.

1. ALGEMENE RUIMTELIJKE KERNBESLISSINGEN (A)

■ RK1A: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid

De gemeenteraad onderschrijft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem wordt gehanteerd als basis voor het ruimtelijk beleid. Projecten worden steeds afgewogen tegenover de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het vormt het toetskader voor de verdere uitbouw en ontwikkeling van de stad.

■ RK2A: Permanente informatie- en communicatie

De stad engageert zich om het informatie- en communicatieproces dat in het kader van het structuurplanningsproces is opgezet, verder te zetten. Ten gepaste tijde zal de bevolking geïnformeerd worden over de stand van zaken rond specifieke acties en projecten. Dit kan via het stedelijk informatieblad, de website van de stad of via hoorzittingen. De GECORO vervult in deze opvolging een belangrijke rol.

■ RK3A: Een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst

Aangezien er volgens het Planningsdecreet een belangrijke taak weggelegd is voor het gemeentelijk niveau, is een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst noodzakelijk. Een permanente vorming en opleiding van het personeel ondersteunt een kwaliteitsvolle dienstverlening. De stedenbouwkundige dienst

kan eveneens een rol vervullen op het vlak van projectmanagement met betrekking tot acties en projecten als uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

■ **RK4A: Vlotte samenwerking tussen stad en hogere planniveaus**

De stad streeft naar een vlotte samenwerking met hogere planniveaus zoals de provincie West-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. Deze niveaus ondersteunen door hun planologische kennis en ervaring de stedenbouwkundige dienst van de stad bij de implementatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2. SPECIFIEKE EN GEBIEDSGERICHTE RUIMTELIJKE KERNBESLISSINGEN (B)

2.1. RUIMTELIJKE KERNBESLISSINGEN MET BETREKKING TOT DE VOLLEDIGE STAD

■ **RK5B: Stimuleren van renovatie**

Er wordt gestreefd naar een intense samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW en het Sociaal Verhuurkantoor.

De stad zal kandidaat-renoveerders extra ondersteunen. Deze ondersteuning gebeurt door het begeleiden (administratieve ondersteuning), het informeren over premies van het Vlaams Gewest, de Provincie West-Vlaanderen en door een eigen premie van de stad.

■ **RK6B: Activering van bouwmogelijkheden**

De stad neemt initiatieven om 'slapende kavels' versneld op de markt te krijgen en om nieuwe bouwmogelijkheden effectief in te vullen. Om bestaande bouwmogelijkheden versneld op de markt te brengen worden passende maatregelen onderzocht. Voor nieuwe bouwmogelijkheden wordt het opleggen van een bouwverplichting onderzocht.

■ **RK7B: Opmaak van een woonplan**

Er wordt een woonplan opgemaakt waarin de krachtlijnen van het woonbeleid verder worden verfijnd. Bijzondere aandacht gaat uit naar de programmatie van sociale huisvestingsprojecten.

■ **RK8B: Ontwikkeling van een samenhangend verkeersnetwerk**

Er wordt een samenhangend verkeersnetwerk ontwikkeld waarbij de inrichting van de weg afgestemd is op de functie ervan. Op gemeentelijk niveau worden volgende wegen geselecteerd :

- Lokale weg I: Spijkerlaan, Sprietestraat, Desselgemseweg, Jozef Duthoystraat, Liebaardstraat, Ooigemstraat, Aloïse Biebiebucykstraat, Posterijstraat, Vijfseweg, Oosterlaan, Noorderlaan, Westerlaan, Zuiderlaan (tussen Westerlaan en Verbindingsweg), Zultseweg (tussen R35 en grens met Zulte), Kruishoutemseweg, Nokerseweg, Holstraat (tussen R35 en Franklin Rooseveltlaan), Franklin Rooseveltlaan (tussen Holstraat en Wortegemseweg), Wortegemseweg, Henri Lebbestraat, Deerlijkseweg, Vichtseweg.
- Lokale weg II: Wagenaarstraat, Kleine Heerweg (tussen Sint-Jansstraat en Nijverheidstraat), Sint-Jansstraat, Leenakkerstraat, Tomberg, Elfde-Julilaan, Koning Albertstraat (tussen Elfde-Julilaan en Kerkdreef), Hoonakkerstraat, Kerkdreef, Nijverheidstraat (tussen Kleine Heerweg en Liebaardstraat), Deken De Bostraat (tussen Barmbeekstraat en N43), Beveren-Dries (tussen Leenriestraat en N43), Nieuwstraat, Schoendalestraat, Meierie (tussen Desselgem-Dries en N43), Desselgem-Dries, Zilverbergstraat, Pitantiestraat (tussen Schoendalestraat en N43), Moerbosstraat, Staakmolenstraat, Spoorweglaan (tussen Koekoekstraat en Schoendalestraat), Koekoekstraat, Emiel Clausstraat, Neerstraat, Transvaalstraat, Roterijstraat, Groene Wandeling (tussen Roterijstraat en Hugo Verrierstraat), Eikenlaan, Lindestraat, Baanstknoekstraat, Boulezlaan, Hugo Verrierstraat, Roger Vansteenbruggestraat, Weverstraat, Broekstraat, Stationsstraat, Olmstraat, Keukeldam, Markt, Zultseweg (tussen Keukeldam en R35), Churchillaan, Holstraat (tussen Markt en R35), Stormestraat, Gentse Heerweg, Leeuwkestraat, Nachtegaallaan, Brouwerijstraat (tussen Leeuwkestraat en Galgenlaan), Bessemstraat, Bergstraat (tussen Bessemstraat en Krakeelhoek), Galgestraat (tussen Bessemstraat en Bosstraat), Flanders-Fieldweg, Industrielaan (tussen E17 en N382), Franklin Rooseveltlaan (tussen N382 en Wortegemseweg), Vredestraat, Kuipersstraat, Bieststraat, Stijn Streuvelsstraat, Hoogmolenstraat, Oude Desselgemstraat (tussen Hoogmolenstraat en Desselgemseweg), Blauwe-Zwaanstraat, Textielstraat, Platanendreef, Spitaalstraat, Nieuwenhovestraat, Kerkhofstraat.

■ RK9B: Ontwikkeling van een samenhangend fietsroutenetwerk

Er wordt een samenhangend fietsroutenetwerk ontwikkeld. Naast doorgaande fietsvoorzieningen (op provinciaal niveau), worden volgende fietsvoorzieningen op gemeentelijk niveau geselecteerd. De routes worden op een passende manier bewegwijzerd.

- Functionele route op lokaal niveau: Spijkerlaan, Kortrijkseweg N43, Gentseweg N43 (tussen Kortrijkseweg en Vijfseweg), Sint Jansstraat, N382 Expressweg, Leeuwkestraat, Nachtegaallaan, Hippodroomstraat en Nokerseweg.
- Alternatieve fietsroutes:
 - Fietsverbinding op de oude spoorwegbedding tussen het station van Waregem en het bedrijventerrein Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat;
 - Wetstraat, Waterstraat, Groene Wandeling, Tjollenstraat als alternatieve fietsverbinding tussen Desselgem en de scholencluster in Waregem (met fietsersbrug over de N382);
 - Grote Heerweg, Nieuwstraat, Schoendalestraat als alternatieve fietsverbinding tussen Beveren-Leie, Desselgem en Sint-Eloois-Vijve (alternatief voor jaagpad langs Leie en N43) en verbinding tussen recreatieve elementen: stadsrandbos in Sint-Eloois-Vijve, Zandputten in Desselgem en Zavelputten in Beveren-Leie.

■ RK10B: Merkwaardige gebouwen

Volgende gebouwen worden geselecteerd als merkwaardige gebouwen:

- Goed te Beaulieu, Sint-Jansstraat 128
- Hoeve De Cleurvijnck
- Goed ter Hellen, Wagenaarstraat 200
- Hoeve De Elst, Ruifeleinde 54
- Hoeve De Egaele, Wagenaarstraat 30
- Het Munkenhof, Munkenhofdreef 2
- Goed te Mele, Meelstraat 93
- Hoeve Goed te Hoger Damme, Desselgemseweg 229
- Goed te Nieuwenhove, Platanenlaan 16
- Hoeve Goed te Avegheers, Deerlijkseweg 35
- Hoeve Goed ten Bossche, Blauwpoortstraat 24
- Kasteel Casier, Stationsstraat 34
- Kasteel van Potegem, Zuiderlaan 54
- Hoeve Goed te Caijsele, Caseelstraat 76
- Goed ter Leijen, Leiegoeddreef 9
- Goed ter Steene, Grottelaan 1

2.2. RUIMTELIJKE KERNBESLISSINGEN MET BETREKKING TOT HET STEDELIJK GEBIED

■ RK11B: Ruimtelijke ontwikkelingsvisie stationsomgeving

De stationsomgeving wordt als een strategische locatie beschouwd in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Voor de omgeving wordt een stedenbouwkundige visie ontwikkeld als een integrerend kader voor bestaande en nieuwe projecten. Dit moet een ruimtelijk samenhangende ontwikkeling van het gebied garanderen. De stad ondersteunt projecten die bijdragen aan een opwaardering van de stationsomgeving. Voor lopende projecten en projecten op korte termijn vormt het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het kader.

■ RK12B: Ruimtelijke ontwikkelingsvisie handelscentrum

Voor het handelscentrum wordt een stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie opgemaakt die de krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangeeft. De visie doet uitspraken over de ontwikkeling van de handelassen met inbegrip van het Pand en de R35. Het bevat tevens een visie over het parkeerbeleid en een goede bewegwijzering van parkings. Voor lopende projecten en projecten op korte termijn vormt het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het kader.

■ RK13B: Ruimtelijke ontwikkelingsvisie waterfront Sint-Eloois-Vijve

Voor het waterfront langs de Leie in Sint-Eloois-Vijve wordt een stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie opgemaakt die de krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangeeft. De ontwikkelingsvisie doet uitspraken over ingrepen die nodig zijn om Vijve terug op de Leie te betrekken. De visie vormt het toetskader voor projecten op korte termijn (verhogen brug) en langere termijn (wonen ter vervanging van bedrijvigheid). Voor lopende projecten

en projecten op korte termijn vormt het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het kader.

■ **RK14B: Ruimtelijke ontwikkelingsvisie omgeving hippisch centrum**

Voor de omgeving van hippisch centrum wordt een stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie opgemaakt die krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangeeft. De ontwikkelingsvisie doet uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden van het hippisch centrum en de verbinding naar de open ruimte met ruitpaden. Het vormt het toetskader voor projecten. Voor lopende projecten en projecten op korte termijn zoals de ontwikkeling van de Hippopolis vormt het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het kader.

■ **RK15B: Kwalitatieve verdichting van het stedelijk gebied**

Er wordt een verdere kwaliteitsvolle verdichting van de gemengde woongebieden nagestreefd. De stad ondersteunt ruimtelijk goed ingepaste verdichtingsprojecten in het algemeen en de herbesteding van verlaten (bedrijfs)gebouwen in het bijzonder. In overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen, intercommunales,... wordt getracht ook gemengde projecten te realiseren.

■ **RK16B: Woonoverleg**

De stad engageert zich om verschillende partners samen te brengen om binnengebieden (versneld) te ontwikkelen. Door het overleg kan in een vroeg stadium een consensus bereikt worden in verband met ontsluiting en woningtypologie die passen binnen een kwaliteitsvolle ontwikkeling van het stedelijk gebied.

■ **RK17B: Activeren van gemengde woonomgevingen**

De stad engageert zich om verschillende partners rond de tafel te brengen om gemengde woonprojecten op te starten in functie van het streefdoel van 10% sociale huisvesting. Voor het Dompelpark wordt een gemengde ontwikkeling nagestreefd van sociale huisvesting en andere woonvormen.

■ **RK18B: Lokaal bedrijventerrein Blauwpoort**

Er wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt dat de gewenste ruimtelijke inrichting van het lokaal bedrijventerrein Blauwpoort vastlegt. Het uitvoeringsplan doet uitspraken over de ontsluiting, aard van de activiteiten en buffering van het bedrijventerrein.

■ **RK19B: Ontwikkeling stedelijke voorzieningen**

De voorzieningenstructuur van het stedelijk gebied wordt versterkt met het oog op de ondersteuning van de rol van Waregem als verzorgend centrum voor de regio. Het ziekenhuis kan uitgebreid worden op de bestaande locatie en krijgt een betere ontsluiting. De multifunctionele hal wordt ontwikkeld nabij bestaande stedelijke voorzieningen en wordt ontsloten via de R35. De bibliotheek wordt geherlocaliseerd nabij bestaande stedelijke voorzieningen en wordt op een passende manier ontsloten naar de R35.

2.3. RUIMTELIJKE KERNBESLISSINGEN MET BETREKKING TOT HOOFDDORPEN EN HET LANDELIJK DORP

■ RK20B: Kwalitatieve verdichting van gemengde woonomgevingen

Er wordt een verdere kwaliteitsvolle verdichting van de gemengde woonomgevingen nagestreefd. De stad ondersteunt ruimtelijk goed ingepaste verdichtingsprojecten en de herbestemming van verlaten (bedrijfs)gebouwen. De herbestemming van het bedrijf Interlin in Beveren-Leie fungeert hiervoor als voorbeeldproject.

■ RK21B: Herinrichting van het openbaar domein

De stad streeft een gefaseerde herinrichting van het openbaar domein na in de hoofddorpen Beveren-Leie en Desselgem en het landelijk dorp Nieuwenhove. Een herwaardering van het openbaar domein draagt bij tot de verkeersleefbaarheid en de beeldkwaliteit van het dorp. Prioriteiten situeren zich op het vlak van pleinvorming in de centra en een herinrichting van de hoofdstraat.

2.4. RUIMTELIJKE KERNBESLISSINGEN MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTE

■ RK22B: Bescherming en ontwikkeling ecologische infrastructuur

Volgende elementen worden geselecteerd als ecologische infrastructuur.

- de Beverenbeek, Ezelbeek, Schoendalebeek, Zouwbeek, Dompelbeek, zijbeek Dompelbeek, Snepbeek, Biestgrachtbeek, Stuivenbergbeek, Zomerbeek, Krekelbeek, Waalshoekbeek, Kronkelbeek, zijbeek Hooibeek, Hooibeek, zijbeek Gaverbeek, Casselrijbeek en Mannebeek als beekvalleien.
- de groenelementen nabij de E17, de Gaverbeek, in de vallei zijbeek Dompelbeek, in de vallei van de Casselrijbeek, de beekbegeleidende beplanting in de vallei van de Hooibeek, het groenscherm langs de E17.
- oude spoorwegbedding als droge ecologische infrastructuur.
- aandachtsgebieden voor kleine landschapselementen in de valleien van de Snepbeek/Gaverbeek, Krekelbeek, Hooibeek, Casselrijbeek en Gaverbeek/Maalbeek.

■ RK23B: Lokale recreatieve elementen

Volgende elementen worden geselecteerd als lokale recreatieve elementen: de zavelput in Beveren-Leie, de zandputten in Desselgem en De Peracker.

■ RK24B: Ontwikkelingsperspectieven zonevreemde functies

Er wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt dat de ontwikkelingsperspectieven van zonevreemde functies in de open ruimte vast legt. Deze ontwikkelingsperspectieven worden gebiedsgericht vertaald volgens de criteria aangegeven in het

richtinggevend deel. De selectie van woonclusters en woonlinten, van lokale ecologische infrastructuur en van lokale wegen speelt hierin een belangrijke rol.

2.5. RUIMTELIJKE KERNBESLISSINGEN MET BETREKKING TOT ACTIES OP EEN BOVENGEMEENTELIJK BELEIDSNIVEAU

■ RK25B: Opvolging projecten van bovengemeentelijk niveau

Er wordt een ambtelijke werkgroep opgericht die acties op een bovengemeentelijk niveau opvolgt. De werkgroep brengt opties, geformuleerd als suggestie naar hogere overheden binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, formeel in tijdens planningsprocessen. De werkgroep kan ook een actieve rol spelen ten aanzien van het aansporen van hogere overheden tot het opstarten van studies en uitvoeringsprojecten.

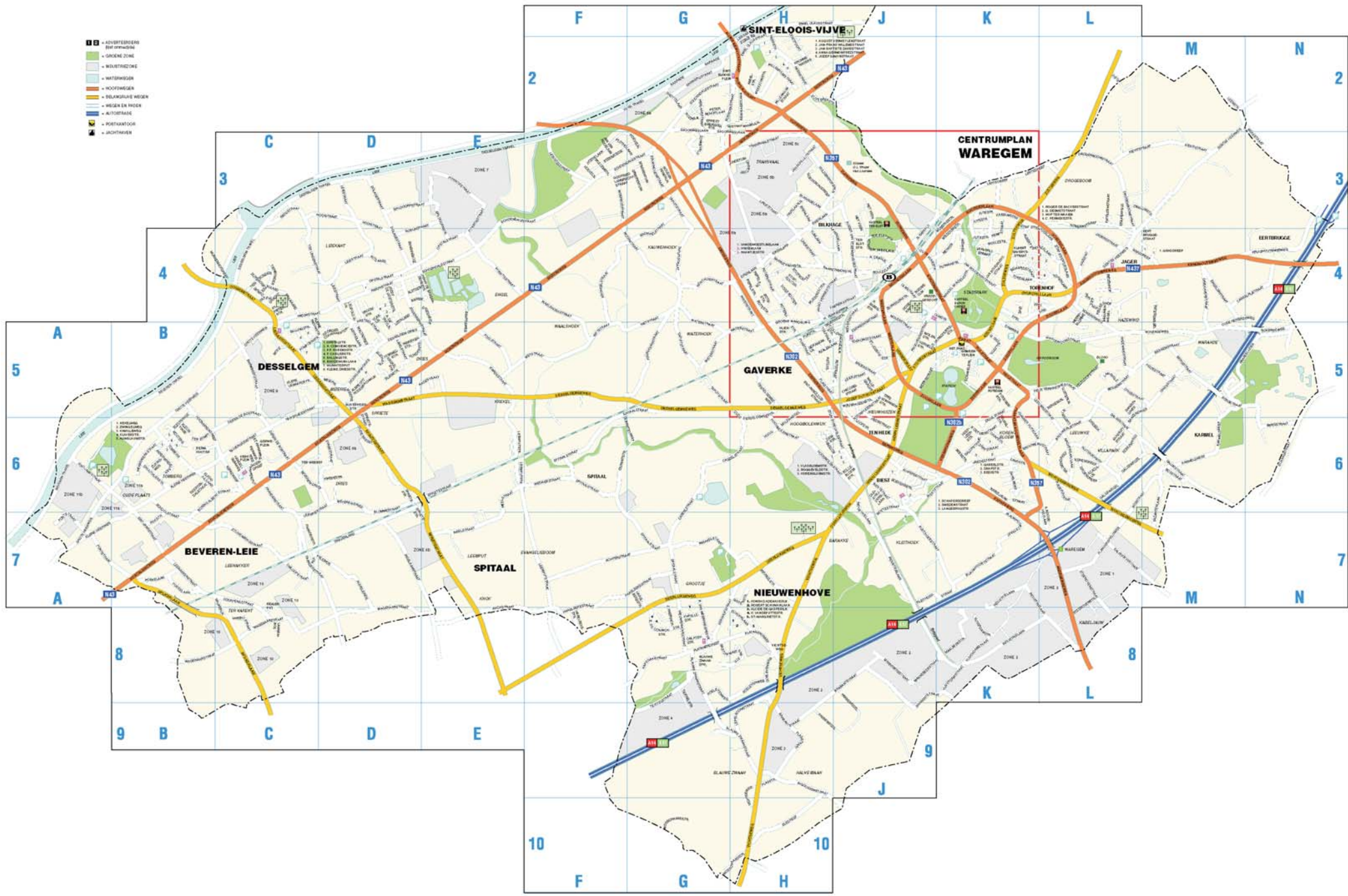
Het betreft volgende acties van bovengemeentelijk niveau (niet-limitatieve lijst):

- ontwikkeling regionale bedrijventerreinen;
- streefbeelden voor secundaire en primaire wegen;
- de ontwikkeling van de Leievallei en (rand)stedelijke groengebieden;
- ontwikkelingsvisie voor het kleinhandelslint langs de N43;
- ...

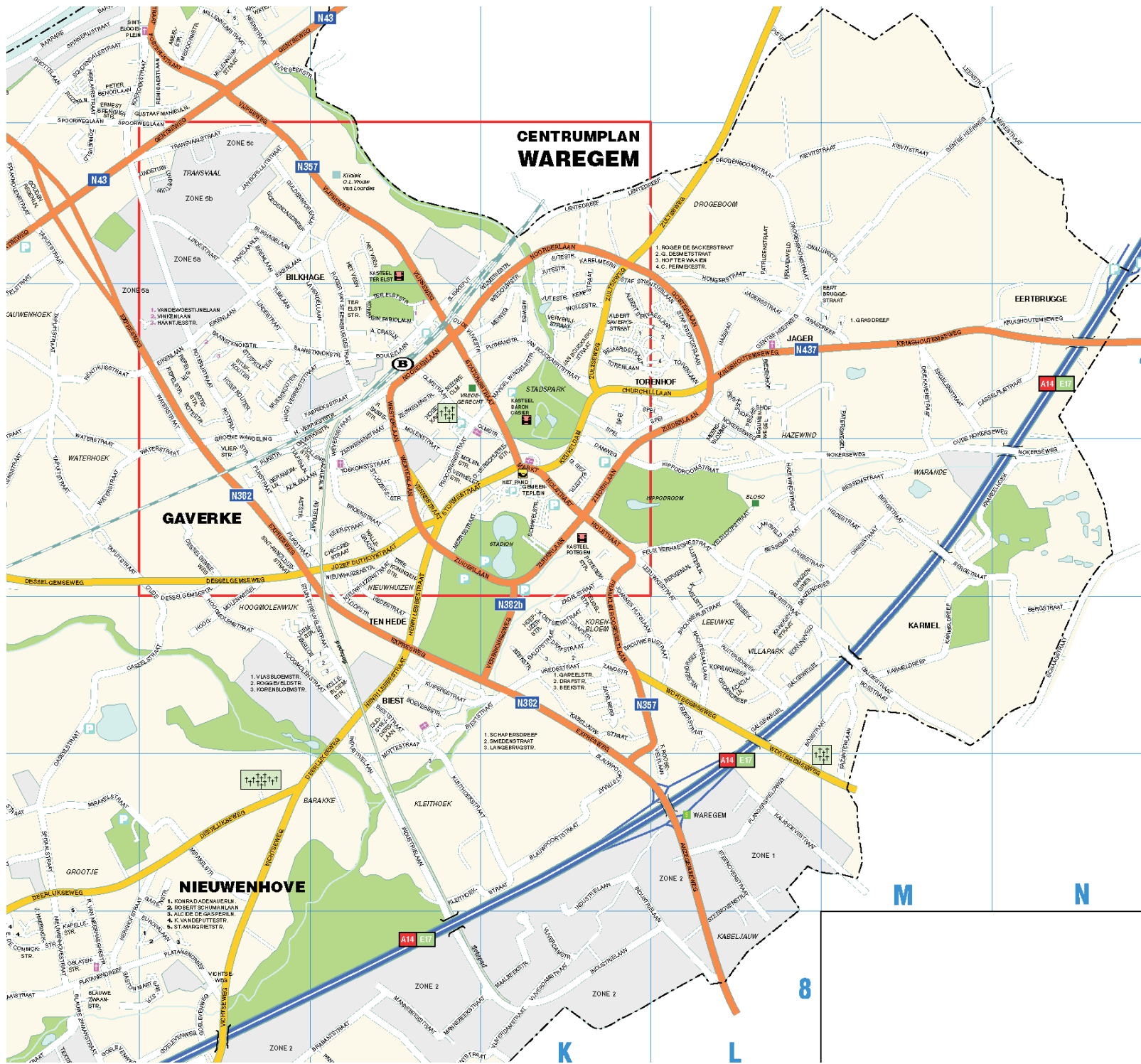
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem



BIJLAGE



- 
 • BUSSTOPPERS
 BUSSTATION
- 
 • GROENE ZONE
- 
 • WOUWTRIZONE
- 
 • WATERWEG
- 
 • HOOFDWEG
- 
 • DELANGKLAAR WEG
- 
 • WEG EN RIJEN
- 
 • AUTOBAAN
- 
 • BUSSTATION
- 
 • JACHTWERF



CENTRUMPLAN WAREGEM

GAVERKE

NIEUWENHOVE

M

N

8

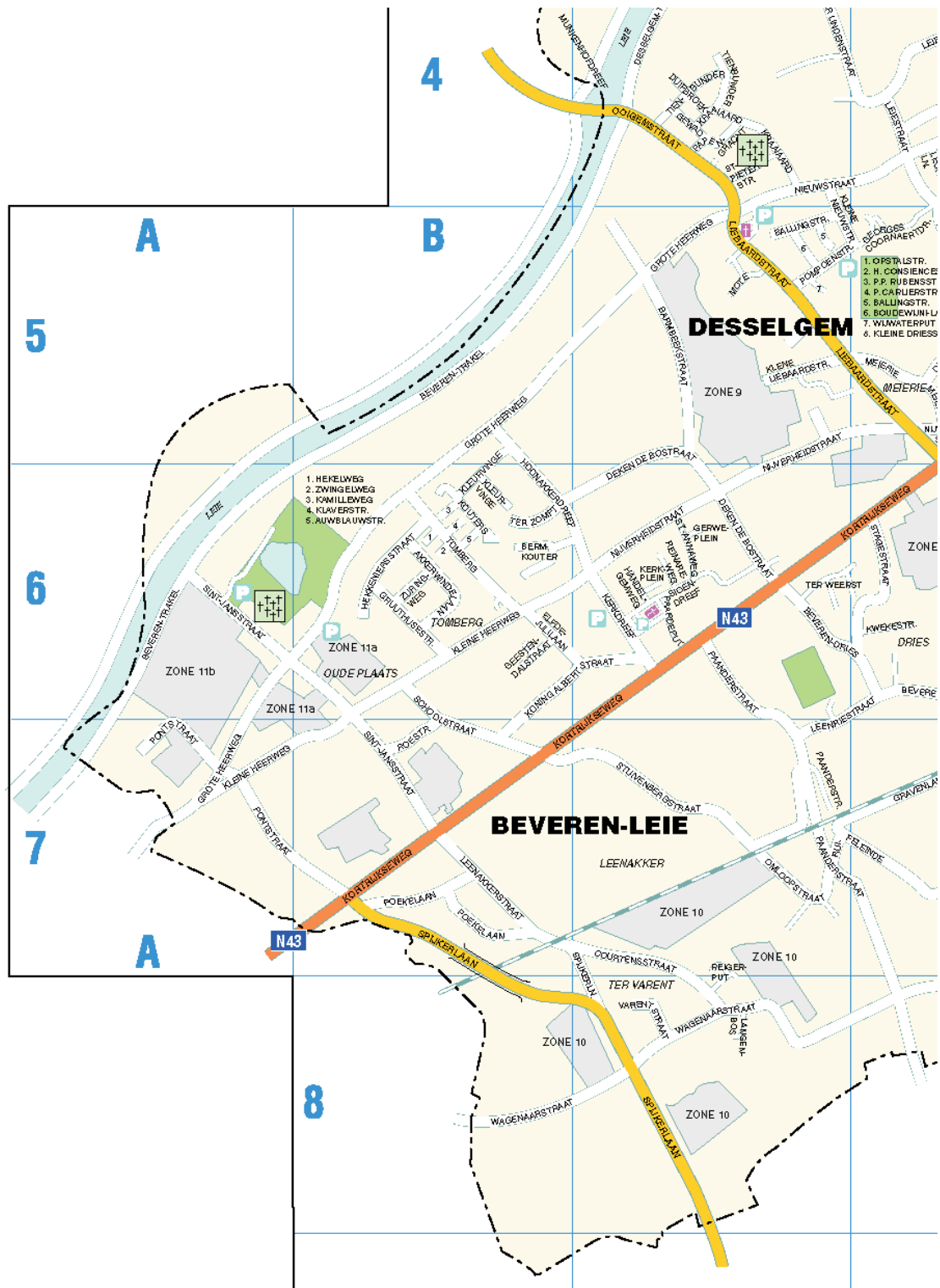
K

L

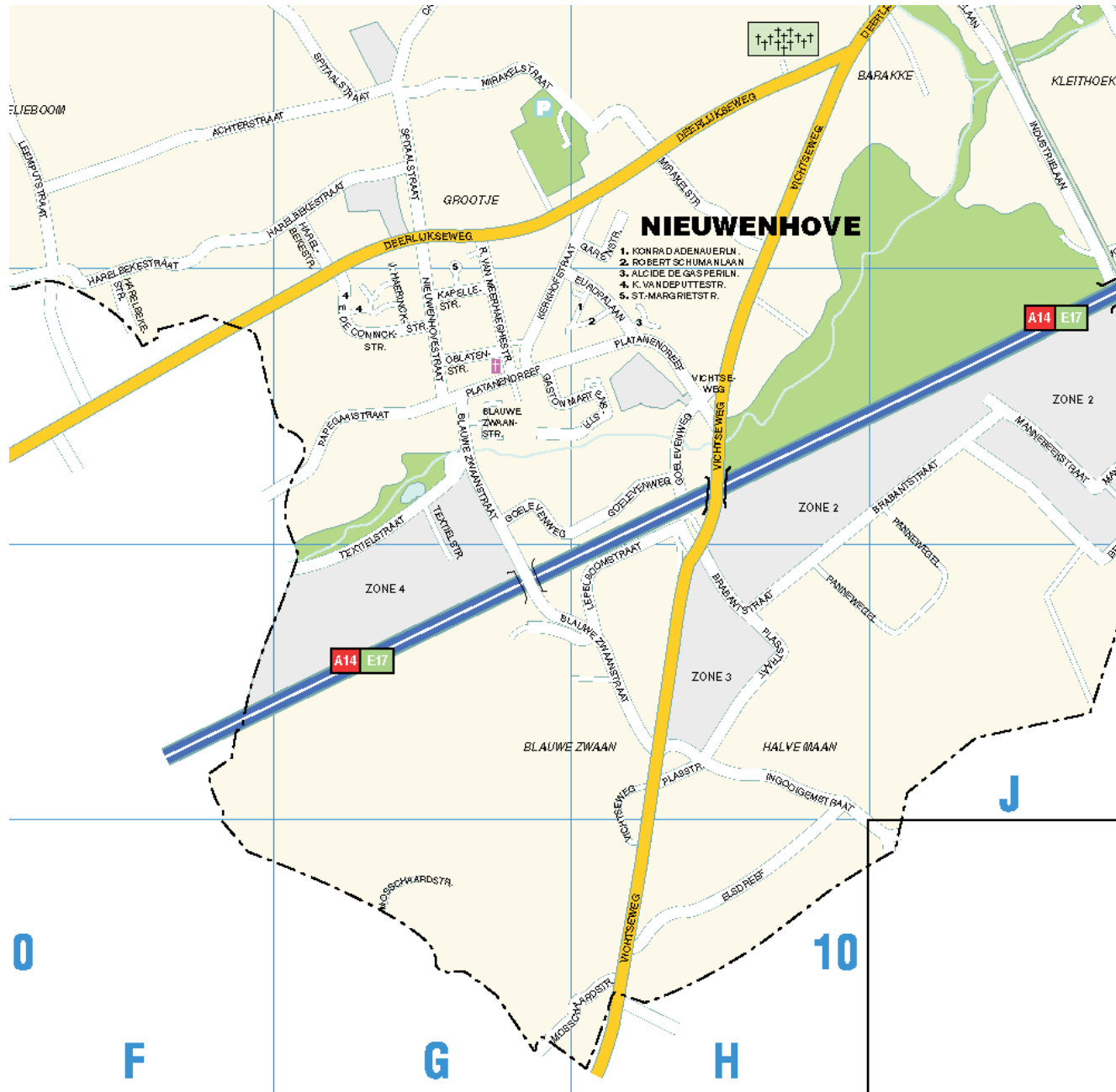
- 1. VAN DEWOESTINELAAN
- 2. WINDENLAAN
- 3. NAARTJESSTR.
- 1. VILASBLOEMSTR.
- 2. ROGGEBLOEMSTR.
- 3. KORNELBLOEMSTR.
- 1. KONRADADENAUERLAAN
- 2. ROBERTSCHIMMALLAAN
- 3. ALICEDE GRUYTERLAAN
- 4. K. VAN DEPUTESTR.
- 5. ST. MARIESTR.

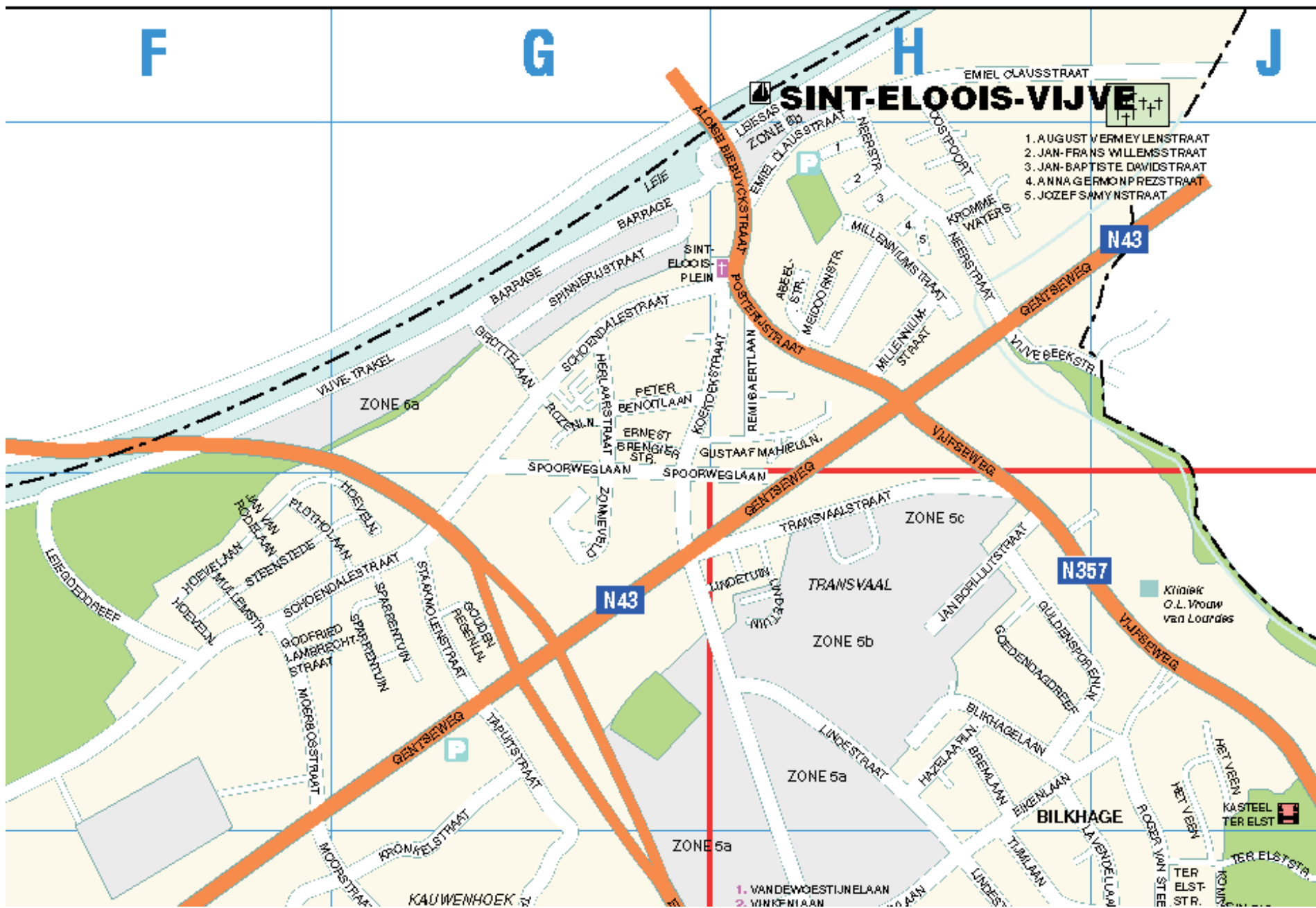
- 1. ROGER DE BICKERSTR.
- 2. G. DESMETSTR.
- 3. HOTTENWALLEN
- 4. C. PERMEKESTR.
- 1. SCHAPERDREEF
- 2. SMEDENSTR.
- 3. LA MOERWEGSTR.

- 1. GRASDREEF
- 1. SCHAPELWEG
- 2. DE BIEKSTRAAT
- 3. DE BIEKSTRAAT
- 4. DE BIEKSTRAAT
- 1. SCHAPELWEG
- 2. DE BIEKSTRAAT
- 3. DE BIEKSTRAAT
- 4. DE BIEKSTRAAT









F

G

H

J

SINT-ELOOIS-VIJVE

1. AUGUST VERMEULENSTR. AAT
2. JAN-FRANS WILLEMSSTR. AAT
3. JAN-BAPTISTE DAVIDSTR. AAT
4. ANNA GERMONPREZSTR. AAT
5. JOZEF SAMYNSTR. AAT

N43

N357

1. VAN DE WOEESTIJNELAAN
2. VINKENIAAN

Kliniek
O.L. Vrouw
van Lourdes

BILKHAGE

KASTEEL
TER ELST

ZONE 6a

ZONE 5c

ZONE 5b

ZONE 5a

ZONE 6a

