

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ardooie

Ontwerp
versie december 2007



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	1
--------------------------------	----------

INFORMATIEF DEEL	5
-----------------------------------	----------

Inleiding	7
----------------------------	----------

1. Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor Ardooie.	7
2. Motivering voor het starten van het structuurplanningsproces.	8
3. Plannings- en besluitvormingsproces	9
4. Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	10

Situering van de gemeente	11
--	-----------

1. Bodem	13
2. Reliëf	13
3. Hydrografie	13
4. Landschap	14

Planningscontext.	19
----------------------------------	-----------

1. Juridische context	19
1.1. Gewestplan	19
1.2. Bijzondere plannen van aanleg	20
1.3. Beschermd monumenten en dorpsgezichten	21

2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	22
3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	26
4. Planningsopgave.	33
5. Structuurplanning in buurgemeenten	34
6. Sectorale gemeentelijke beleidsplannen	34

Bestaande ruimtelijke structuur	37
--	-----------

1. Situering van Ardooie binnen een ruimer kader	37
2. Bestaande ruimtelijke structuur	39
3. Bestaande ruimtelijke structuur van enkele structurerende elementen	41
3.1. Bestaande ruimtelijke structuur van de kern Ardooie.	41
3.2. Bestaande ruimtelijke structuur van de kern Koolskamp	44
3.3. Bestaande ruimtelijke structuur van de gehuchten Tasse en Snepe	46
3.4. Bestaande ruimtelijke structuur van de N37 als activiteitenas	47
3.5. Bestaande ruimtelijke structuur van de open-ruimte	48

Maatschappelijke activiteiten en ruimtebehoeften.	51
 Wonen.	52

1.1. Bestaande woonstructuur	52
--	----

1.2. Kenmerkende elementen en trends	52
1.3. Aanbod aan bouwmogelijkheden	56
1.4. Raming van de woningbehoefte	61
1.5. Confrontatie van behoefte en aanbod	65
2. Bedrijvigheid	69
2.1. Bestaande bedrijvigheidsstructuur	69
2.2. Kenmerkende elementen en trends	70
2.3. Aanbod aan bedrijventerreinen	71
2.4. Ruimtebehoefte voor bedrijvigheid	72
2.5. Confrontatie van behoefte en aanbod	76
3. Verkeer & vervoer	79
3.1. Regionale verkeersstructuur	79
3.2. Verkeersgenererende functies	80
3.3. Openbaar vervoer	80
3.4. Fietsvoorzieningen	81
3.5. Specifieke verkeerskundige knelpunten	81
4. Landbouw	83
4.1. Kenmerkende elementen en trends	83
4.2. Ruimte voor landbouw	86
5. Natuur	87
5.1. Kenmerkende elementen en trends	87
5.2. Ruimte voor natuur	90
6. Specifieke infrastructuurelementen	91
Kwaliteiten, knelpunten en mogelijkheden	93
1. Kwaliteiten en mogelijkheden	93
2. Knelpunten en bedreigingen	95

RICHTINGEVEND DEEL 97

Visie- en conceptelementen 99

1. Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	99
1.1. Visie : gewenste rol van de gemeente	99
1.2. Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente	100
2. Concepten voor de volledige gemeente	101

Gewenste ruimtelijke structuur 105

1. Gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente	105
2. Gewenste ruimtelijke structuur van enkele entiteiten	108
2.1. Ardooie	108
2.2. Koolsakmp	112
2.3. Omgeving N37	114
2.4. Tasse en Sneppe	116

Betekenis van de visie en de conceptelementen voor deelstructuren 117

1. Gewenste woonstructuur	117
1.1. Algemeen	117
1.2. Invulling van de takstelling aan nieuwe woonomgevingen voor de kernen Ardooie Koolskamp (tot 2007)	119
2. Gewenste bedrijvigheidsstructuur	123
2.1. Algemeen	123
2.2. Afweging van zoekzones voor lokale bedrijvigheid	123
2.3. Synthese	127
2.4. Kleinhandel	128

3. Gewenste open ruimtestructuur	129
3.1. Visie op de gewenste open-ruimtestructuur	129
3.2. Ruimtelijke vertaling	131
4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur	136
4.1. Regionaal verkeer op regionale wegen	136
4.2. Wensstructuur fietsverkeer	137
4.3. Verkeersstructuur kernen	138
4.4. Wegcategorisering.	139
4.5. Openbaar vervoer.	140

Actieprogramma 143

1. Algemene beleidsacties	144
2. Acties op gemeentelijk niveau	144
3. Acties als suggestie naar hogere overheden	148

BINDENDE BEPALINGEN 151

1. Algemene ruimtelijke kernbeslissingen (A)	151
2. Specifieke en gebiedsgerichte ruimtelijke kernbeslissingen.	152

INFORMATIEF DEEL

INLEIDING

1. EEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VOOR ARDOOIE

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

• 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 planningsdecreet en de omzendbrief RO 97/02 (14 maart 1997) geven het kader aan voor het gemeentelijk structuurplanningsproces. Door het planningsdecreet kreeg de structuurplanning een formele basis. De omzendbrief RO 97/02 gaat dieper in op de inhoudelijke aspecten van het structuurplan. 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 gemeente, de planningscontext (o.a. 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 gemeente.
- 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 gemeente aangegeven.
- Het **bindend gedeelte** tenslotte omvat de zogenaamde bindende bepalingen: elementen (engagementen, acties) die een bindend karakter hebben voor de gemeente.

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. Het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen** is op 6 maart 2002 goedgekeurd door de Minister. Een structuurplan van een lager niveau richt zich naar een structuurplan van een hoger niveau. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ardooie 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 gemeente;
- 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 gemeente 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. 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 gemeente.

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 (zie 3. plannings- en besluitvormingsproces: inspraak en communicatie).

2. MOTIVERING VOOR HET STARTEN VAN HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES

Het gemeentebestuur 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 gemeente 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.

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

Daarom werd in Ardooie met een structuurplanningsproces begonnen. Het planningsproces is opgestart in 1998.

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. In Ardooie is tot op heden enkel een projectteam actief. 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. Het projectteam is samengesteld uit:

- Karlos Callens, burgemeester;
- Dominiek Pillaert, gemeentesecretaris;
- Mia Vanden Driessche, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
- Mark Geldof, WVI tot 2007;
- Ingrid Remmery, WVI;
- Dirk Verté, WVI;
- Rik Houthaeve, WES tot 2007;
- Guy Bourdet, WES tot 2007
- Dieter Nieuwborg, WES.

Naast een projectteam wordt ook de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) bij het planningsproces betrokken.

■ **Planningsproces**

In de loop van het planningsproces worden verschillende nota's opgemaakt. Voorliggend document is daar één van. In het planningsproces werden volgende nota's besproken binnen het projectteam:

- startnota;
- deelnota bedrijvigheid;
- deelnota woon- en leefstructuur;
- deelnota kernenonderzoek;
- deelnota activiteiten N37/R32;
- aanzet tot voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Op 29 augustus 2002 en op 12 december 2003 vond met de Provinciaal Planologische Dienst, de Afdeling ruimtelijke Planning en de Afdeling ROHM West-Vlaanderen een structureel overleg plaats over de aanzet tot voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ardooie. Op 5 januari 2005 is het voorontwerp besproken in plenaire vergadering.

De naar aanleiding hiervan geformuleerde opmerkingen en/of adviezen zijn in de onderliggende nota opgenomen en/of verwerkt.

Finaliteit van het proces is een ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Dit krijgt na openbaar onderzoek, na vaststelling door de gemeenteraad en na goedkeuring door de bestendige deputatie juridische waarde.

4. EEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het voorliggend document is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn elementen uit verschillende deelnota's bijeengebracht en geïntegreerd. De integratie gebeurde op het vlak van ruimtelijke conceptelementen en ruimtelijke keuzes. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bestaat reeds uit een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte. Deze onderdelen worden verder uitgewerkt in het ontwerp van structuurplan.

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

In het **richtinggevend** (indicatief) **gedeelte** wordt een toekomstvisie voor Ardooie geschetst. De visie wordt vertaald in ruimtelijke conceptelementen voor de volledige gemeente en per deelruimte of deelentiteit. Tevens is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente 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 gemeente.

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

SITUERING VAN DE GEMEENTE

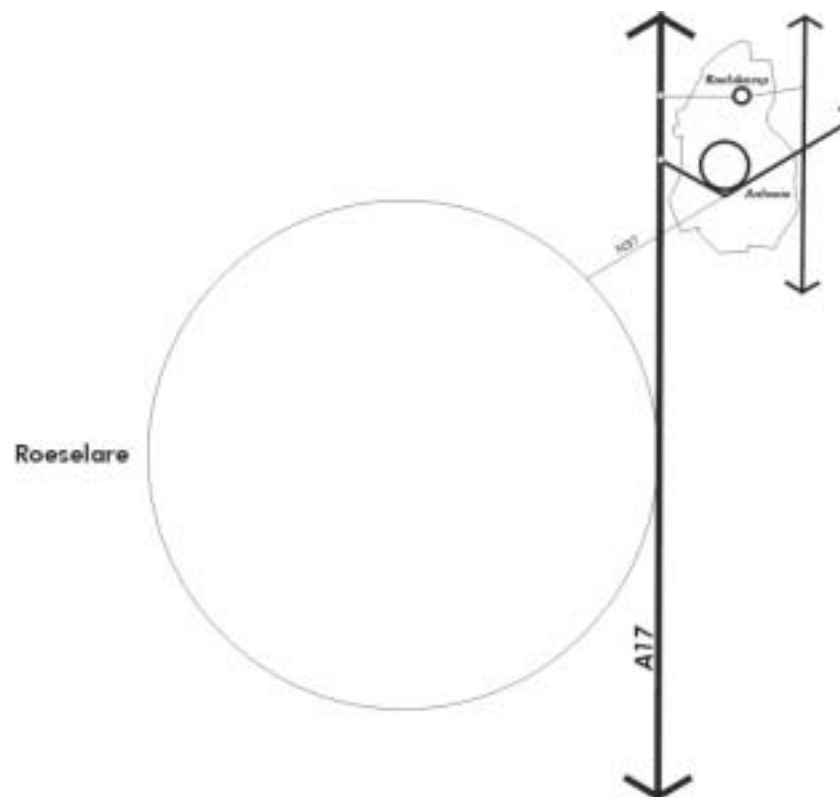
De gemeente Ardooie is centraal binnen de provincie West-Vlaanderen gelegen en maakt deel uit van het arrondissement Tielt. De gemeente beslaat een oppervlakte van ongeveer 3.456 ha en bestaat uit de vroegere deelgemeenten Ardooie en Koolskamp. De gemeente grenst in het noorden aan Wingene, in het oosten aan Pittem en Meulebeke, aan Izegem in het zuiden en aan de regionale stad Roeselare en Lichtervelde in het westen.

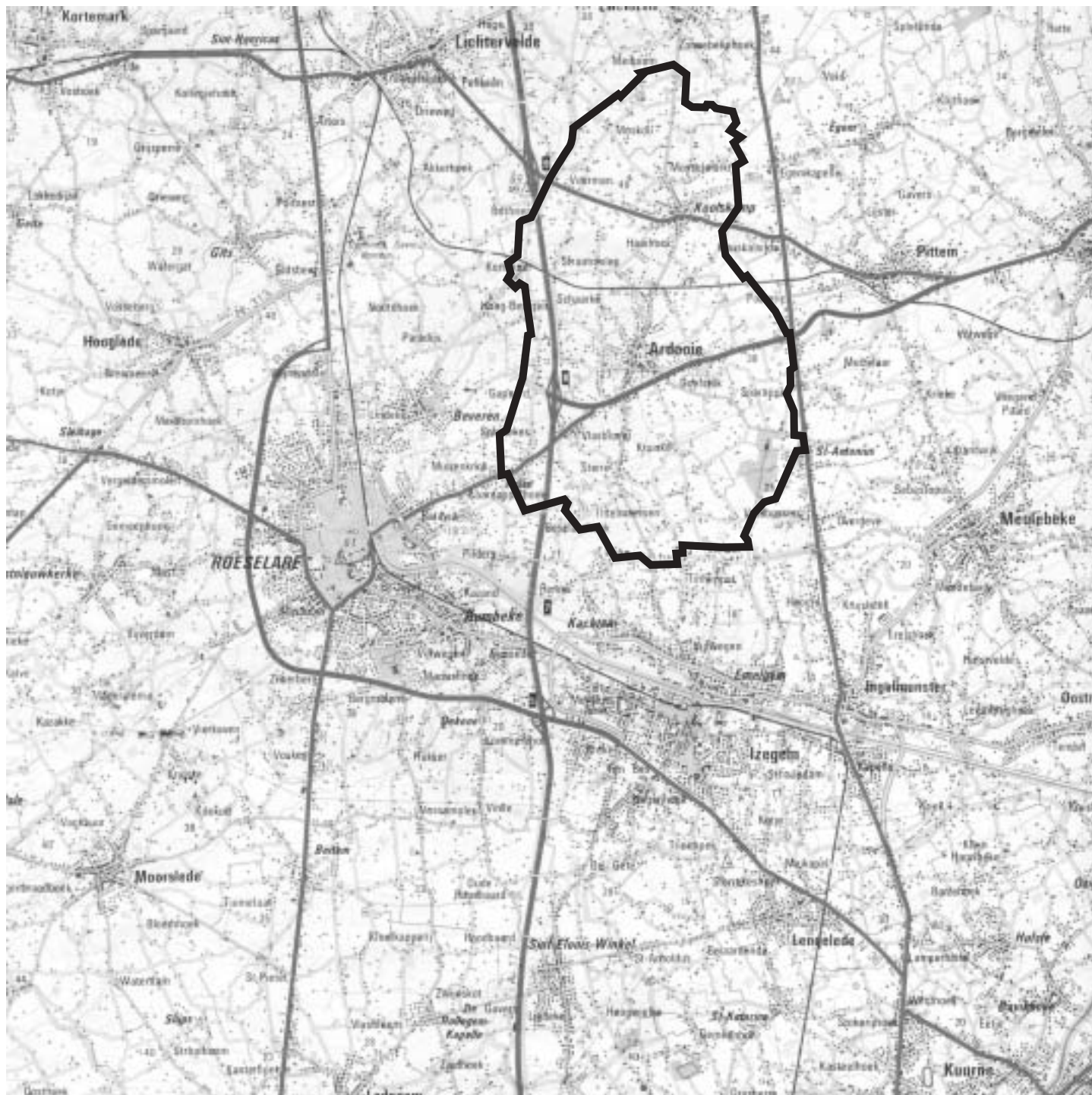
De gemeente Ardooie omvat twee kernen (Ardooie en Koolskamp) en twee gehuchten (Tasse en Sneppe) en telt 9338 inwoners (toestand 1/1/2002)

Ardooie is gelegen in de zandleemstreek. Het noorden van de gemeente (Koolskamp) is gelegen op het Plateau van Tielt. Een kleine uitloper ervan reikt tot de Bergmolen. De belangrijkste geïurbaniseerde gebieden in de omgeving zijn Roeselare, Izegem, Ingelmunster en Tielt.

De gemeente wordt doorsneden door een aantal regionale verbindingswegen tussen stedelijke gebieden. De N37 als verbindingsweg tussen de stedelijke gebieden Roeselare en Tielt en de N35 als verbindingsweg tussen Diksmuide en Tielt doorsnijden Ardooie in oostwest richting. Daarnaast zijn er ten oosten en ten westen van de gemeente de verbindingswegen de N50 en de A 17 die de stedelijke gebieden Brugge en Kortrijk met elkaar verbinden.

De gemeente wordt in oostwest-richting, net ten noorden van de kern Ardooie, doorsneden door de spoorlijn Gent - Lichtervelde - De Panne.





1. BODEM

Ardoorie is gesitueerd in de zandleemstreek. In Ardoorie komen hoofdzakelijk lichte zandleemafzettingen voor. Lemige zandgronden situeren zich vooral in het zuiden en het uiterste noorden. In het westen van de gemeente zijn vooral zandleemafzettingen aanwezig. Recent alluvium en colluvium zijn terug te vinden in de valleien van de Robeek en de zijbeken. Het betreft hier in hoofdzaak zandleem- en kleiige afzettingen.

Door de situering van Ardoorie in de zandleemstreek is de bodemgeschiktheid (voor landbouw) zeer variërend van 'geschikt' en 'zeer geschikt' voor drie tot vijf teeltgroepen.

2. RELIËF

Wat het reliëf betreft, onderscheiden zich twee gebieden: het hoger gelegen en reliëfrijkere noorden (Koolskamp) en het vlakkere zuiden. In het noorden van de gemeente strekt zich het Plateau van Tielt uit in oost-westelijke richting. De gemiddelde hoogte bedraagt er gemiddeld ongeveer 40 meter boven zeespiegel. Het Plateau van Tielt vormt de scheiding tussen twee bekenstelsels.

Het zuiden van de gemeente is vlakker met een gemiddelde hoogte van ongeveer 22 meter. Die gemiddelde hoogte neemt af naar de Mandelvallei toe.

In de gemeente zijn er twee markante reliëfovergangen (zie kaart blz. 13): ter hoogte van Koolskamp (langsheen de N35) en ten oosten van de kern Ardoorie (langsheen de N37 ter hoogte van Rijselindemolen).

3. HYDROGRAFIE

Het Plateau van Tielt die de gemeente in oost-westelijke richting doorsnijdt, vormt de waterscheidingslijn tussen het bekken van de Gentse kanalen en het bekken van de Leie. In Ardoorie kunnen twee **bekenstelsels** worden onderscheiden. Beide stelsels ontspringen op het Plateau van Tielt, respectievelijk ten noorden en ten zuiden van Koolskamp.



De Jobeek, die ten noorden van Koolskamp ontspringt, behoort tot het bekken van de Gentse kanalen.

Het stelsel dat ten zuiden van Koolskamp op het Plateau van Tielt ontspringt, betreft de Robeek en de Vuilhoekbeek die te Ardooie samenvloeien en verder uitmonden in de Mandel. Op het grondgebied Ardooie vloeien meerdere kleine beken in de Robeek en de Vuilhoekbeek. De belangrijkste zijn de Motebeek en de Veldbeek. Daarnaast zijn er een viertal beken die hun brongebied hebben in Ardooie maar afwateren op het grondgebied van Roeselare: de Kapellebeek, de Krommebeek, de Vannestenbeek en de Uytenhovebeek.

Wat de **waterhuishouding** betreft onderscheiden we in Ardooie twee gebieden. In de vlakke gebieden van Ardooie komt permanent grondwater voor op een diepte tussen 0 en 3 meter. De hoger gelegen gronden van het Plateau van Tielt hebben een tijdelijke stuwwatertafel (insijpelend water dat niet wordt afgevoerd door lagere grondlagen). In Ardooie komen bijgevolg zowel waterzieke grondwatergronden als waterzieke stuwwatergronden voor, respectievelijk in de beekvalleien en op het hoger gelegen plateau.

4. LANDSCHAP

In de indeling van Vlaanderen in traditionele landschappen begrenst Antrop landschapseenheden op basis van natuurlijke geografische streken en de cultuurhistorische landschappelijke kenmerken. In Ardooie komen volgende traditionele landschappen voor: het Plateau van Tielt (beslaat het grootste gedeelte van het grondgebied Ardooie) en het Land van Roeselare-Kortrijk in het zuidwesten.

- Het **Plateau van Tielt** is een zacht golvend open landschap met landelijk karakter. Bossen ontbreken volledig. Er is een hoge dichtheid van verspreide bebouwing en er zijn enkele verstedelijkte kernen met een onduidelijke structuur.
- Het **Land van Roeselare-Kortrijk** is een sterk verstedelijkt gebied, met sterke versnijding door infrastructuur en een aan elkaar groeien van verstedelijkte gemeenten door lintbebouwing.

Op basis van reliëf, percelering, bodemgebruik, bebouwing e.d. kan deze indeling (op Vlaams niveau) verder verfijnd worden en kunnen in Ardooie de volgende landschapseenheden onderscheiden worden: het noordelijk open landschap, het verstedelijkt landschap langs de activiteitenas en het zuidelijk open landschap.

De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en natuurlijke kenmerken laten toe om verschillende landschappelijke eenheden te onderscheiden.

■ Landschapseenheden

• Verstedelijkte landschappen

Op het grondgebied Ardooie komen verschillende verstedelijkte landschappen voor. Enerzijds zijn dit de woonkernen, in het bijzonder Ardooie en Koolskamp, anderzijds de verstedelijkte as langs de N37 ten zuiden van de kern Ardooie.

Luchtfoto kern Ardozie
(bron: OC GIS-WEST)





Luchtfoto kern
Koolskamp (bron:
OC GIS-WEST)

De verstedelijkte landschappen van woonkernen worden gekenmerkt door enerzijds een dichte bebouwing in het centrum met lintvormige uitlopers in de open ruimte met een landschappelijke versnippering van deze open ruimte tot gevolg.

In tegenstelling tot de woonkernen, vertoont het verstedelijkt landschap langs de N 37 een grotere heterogeniteit. Stedelijke activiteiten en bebouwing wisselen er af met open- ruimtegebieden. Aan de oostzijde, ter hoogte van de Rijsleindemolen, is de N37 gelegen op een uitloper van het Plateau van Tielt.

• Open landschappen

De open ruimte van Ardooie is een homogeen complex. Het landschap wordt gekenmerkt door een zekere mate van versnippering. Woonzones, bedrijvigheid, intensieve landbouw en infrastructuur maken dat gave open landschappen zeldzaam en/of afwezig zijn in Ardooie en slechts in een beperkte en gefragmenteerde vorm voorkomen.

In het noorden van de gemeente wordt het open landschap gekenmerkt door de landschapsstructurende werking van het Plateau van Tielt. In tegenstelling tot het vlakkere zuiden van de gemeente vertoont het noorden van de gemeente een reliëfrijker, golvend karakter. Op het hoogste punt van het Plateau van Tielt, ligt de woonkern Koolskamp.

In het zuiden van de gemeente is het open landschap vlak. Net zoals de open ruimte in het noorden is het open landschap er gefragmenteerd en versnipperd. Wel komt in het zuidoosten een gaaf bos- en veldgebied voor, **het domein 't Veld**, een dominante, autonome landschapseenheid. Dit domein maakt deel uit van de relictzone Ardooieveld. Het gebied is een voormalig veldgebied. De Ferrariskaart (eind achttiende eeuw) toont grote beboste gebieden (voormalig heide). In de eerste helft van de negentiende eeuw zijn delen van het bos omgezet naar akkerland.



■ Landschapselementen

Tenslotte kunnen landschapselementen worden onderscheiden die, doorheen de verschillende landschapseenheden, door hun voorkomen het landschap bepalen en/of structureren.

• Lineaire elementen

In Ardooie komen weinig markante lineaire landschapselementen voor, met uitzondering van de plaatselijke relictten van kleine landschapselementen. De enige lineaire elementen van betekenis zijn de infrastructuurelementen: de E403/A17 in het westen van de gemeente, de N37 gelegen op een uitloper van het Plateau van Tielt, de N50 in het oosten van de gemeente en de spoorweg Deinze-Adinkerke.

• Bakens

Een aantal elementen fungeert omwille van hun omvang of bijzondere vorm als baken in het landschap: de kerktorens van Ardooie en Koolskamp, de watertoren in Koolskamp, de bosrijke omgeving ter hoogte van 't Veld, de Rijselindemolen, grootschalige bedrijvigheid in de open ruimte (bijvoorbeeld Ardo en Unifrost), enz.

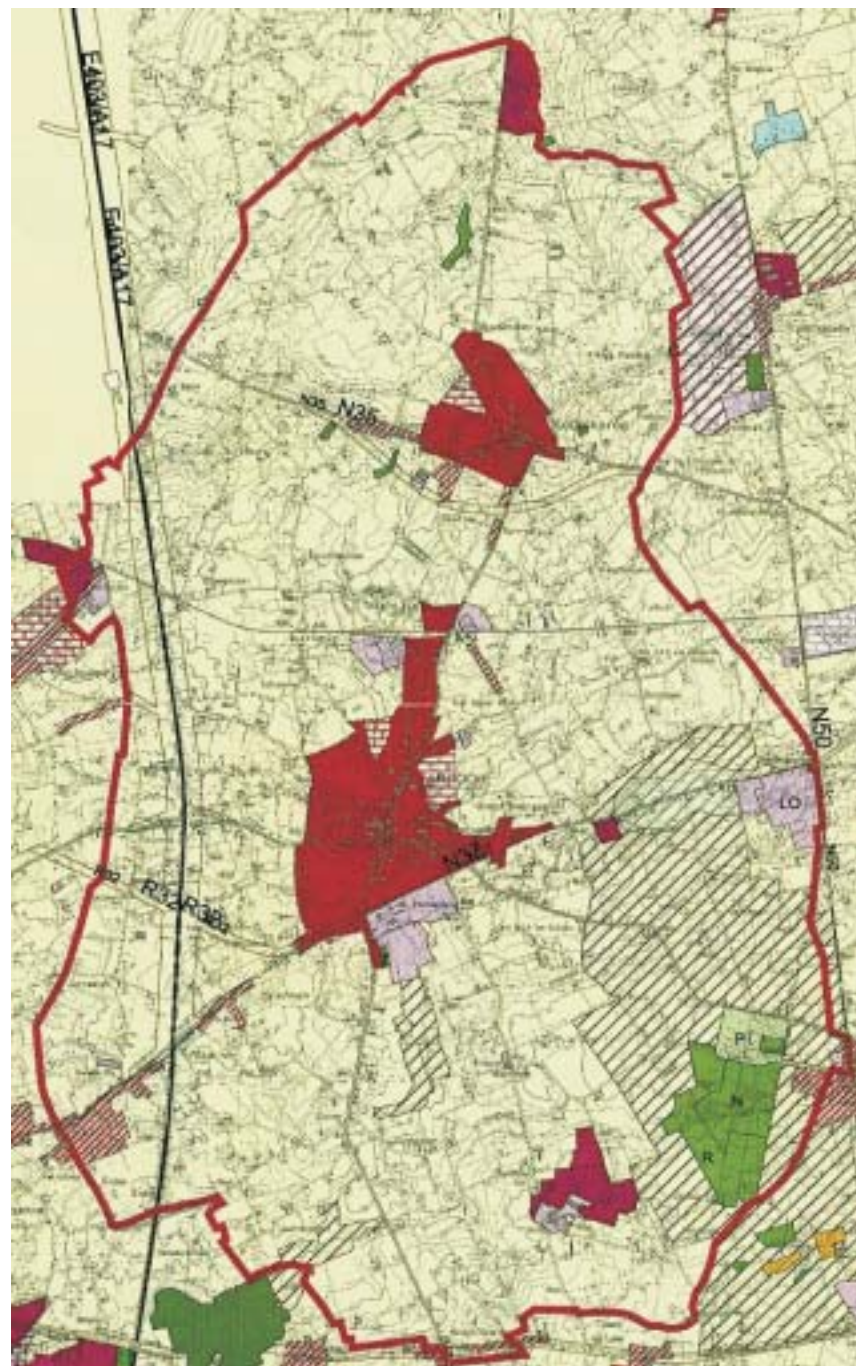
PLANNINGSCONTEXT

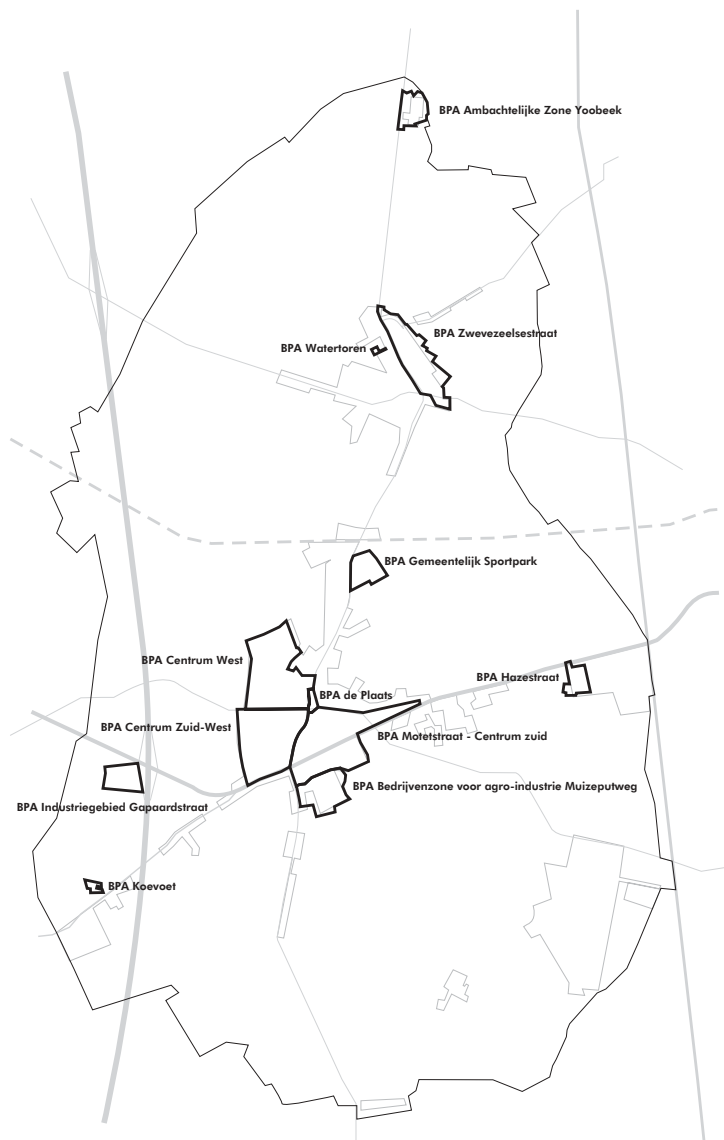
1. JURIDISCHE CONTEXT

1.1. GEWESTPLAN

Ardooie is gelegen in het gewestplan Roeselare-Tielt (KB van 17.12.1979). Het gewestplan geeft op gedetailleerde wijze de bodembestemming weer van het volledige grondgebied van de gemeente. Het gewestplan wordt gehanteerd als toetsingskader voor vergunningsaanvragen en geeft een beeld van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Deze mogelijkheden worden binnen het gemeentelijk structuurplan geëvalueerd en getoetst aan de visie op de gewenste ruimtelijke structuur.

Op het grondgebied van de gemeente Ardozie zijn volgende gewestplanwijzigingen doorgevoerd: MB 23.11.1994 en MB 15.12.1998.





1.2. BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG

Een groot deel van de woonkernen Ardoonie en Koolkamp en delen van het buitengebied 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. Delen van BPA's in afwijking van het gewestplan zijn in onderstaande lijst beschreven (goedgekeurde BPA's, toestand 01.07.2003. Alleen de meest relevante bestemmingen zijn opgenomen. Vervallen BPA's zijn niet opgenomen).

- ♦ BPA Zwevezelestraat Koolkamp (27.07.1993)
detaillering van het noordoostelijk deel van de kern Koolkamp;
- ♦ BPA De Plaats (27.03.1985)
detaillering van de kern Ardoonie;
- ♦ BPA Centrum West (11.10.1993, herzien in 2002)
detaillering van de kern Ardoonie. De herziening had tot doel de oprichting van een nieuw administratief centrum;
- ♦ BPA Motestraat Centrum-Zuid (20.10.1998)
detaillering van de kern Ardoonie;
- ♦ BPA Centrum Zuid-West (20.11.1984 & 11.10.1988)
detaillering van de kern Ardoonie;
- ♦ BPA Ambachtelijke Zone Yoobeek (10.01.2000)
bestemming als bedrijvenzone voor agro-industrie (Unifrost);
- ♦ BPA Industriegebied Gapaardstraat (17.11.1994, gedeeltelijke herziening op 21.10.2004)
bestemming als bedrijvenzone met aansluitend een zone voor waterzuiveringsinstallaties;
- ♦ BPA Hazestraat (22.02.1995, uitbreiding en gedeeltelijk herziening op 21.06.2004)
uitbreiding van het bedrijventerrein ter hoogte van de Rijsel-eindemolen;
- ♦ BPA Bedrijvenzone voor agro-industrie Muizeputweg (23.04.1998)

bestemming van een bedrijvenzone voor agro-industrie met aansluitend een zone voor waterzuivering;

- BPA Gemeentelijk Sportpark (03.10.2001)
bestemming van een zone voor sportinfrastructuur met aansluitend een sportbufferzone en een landbouwzone met nabestemming zone voor sportinfrastructuur;
- BPA Watertoren (17.05.2000)
bestemming watertoren Koolkamp;
- BPA Koevoet (19.06.03)
bestemming van een dienstverlenend bedrijf;
- BPA Zonevrije bedrijven (16.04.2003)
sectoraal BPA zonevrije bedrijven, bestaande uit 21 bestemmingsplannen voor zonevrije bedrijven (niet weergegeven op kaart);
- BPA Deelplan 1, Bedrijf nv Ardtrans, herziening A (14.01.2005);
- BPA Centrum Zuid West, herziening A (03.03.2005).

Daarnaast zijn volgende bijzondere plannen van aanleg in herziening:

- BPA Centrum West - De Plaats
gedeeltelijke herziening van BPA Centrum West (09.09.2002) en samengevoegd met BPA De Plaats (27.03.1985)
- BPA Zonevrije bedrijven II
sectoraal BPA zonevrije bedrijven.

1.3. BESCHERMDE MONUMENTEN EN DORPSGEZICHTEN¹

In Ardooie zijn volgende monumenten en dorpsgezichten beschermd (toestand 31.12.2002):

Monumenten

- Sint-Martinuskerk (toren), Ardooie, 20.02.1939;
- Sint-Martinuskerk (praalgraven van de Graven van Lichtervelde), Koolkamp, 09.02.1951;
- Mgr. Roelensstraat 20-21 (herenhuis), Ardooie, 24.07.1981;
- Kasteelstraat 1 (kasteel de Jonghe d'Ardooie), Ardooie, 21.06.1984;
- Pittemstraat 62 (Rijseleindemolen), Ardooie, 16.07.1993;
- Marktplaats 9-11 (brouwerijgebouwen met woonhuis, bureel en kapel), Ardooie, 10.06.1999;
- Kruiswegstatie, Stationstraat, Ardooie, 05.10.2001.

Dorpsgezichten

- Mgr. Roelensstraat 20-21 (herenhuis en omgeving), Ardooie, 24.07.1981;
- Marktplaats 9-11 (tuin en binnenkoer van de voormalige brouwerij Vandenbussche), Ardooie, 10.06.1999.

2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN¹

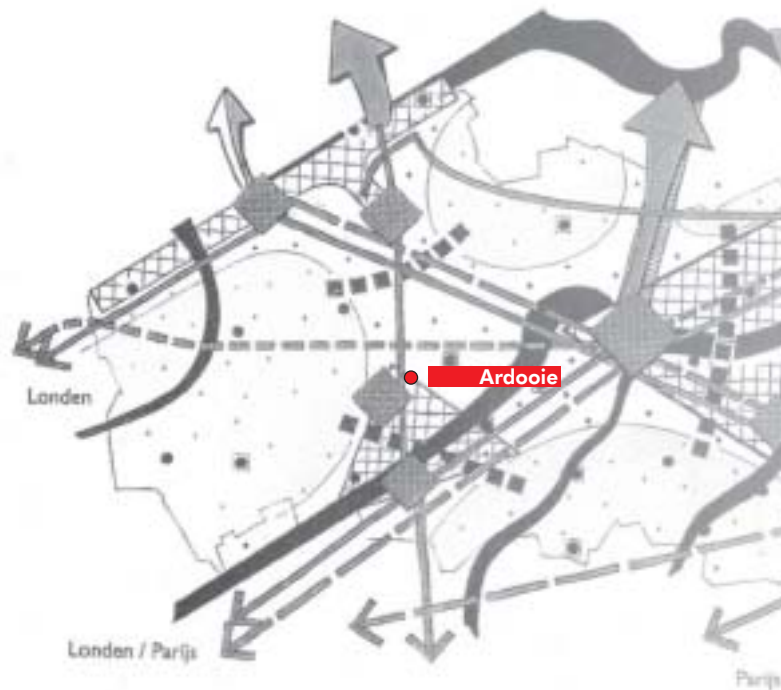
In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

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



1. Op 28 februari 2003 heeft de Vlaamse regering een besluit genomen waarin ze een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorlopig heeft vastgesteld. Het structuurplan wordt slechts beperkt herzien. De wijzigingen hebben vooral te maken met de algemene beleidskeuzes voor de ruimte voor nieuwe woningen en bedrijven. Het gaat concreet om de toepassing van de verdeelsleutel voor extra woningen in stedelijke gebieden en in buitengebied, en om de interpretatie van de cijfergegevens over nieuwe bedrijventerreinen. Het openbaar onderzoek loopt van 07.05.2003 tot 04.08.2003.

gegevens van uitspraken die een invloed hebben op Ardooie. De lokaliseerbare elementen zijn aangeduid op kaart (pagina 22).

■ Betekenis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor Ardooie

• Ardooie als specifiek economisch knooppunt

Ardooie is omwille van zijn belangrijke industriële tewerkstelling geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Economische knooppunten zijn gebieden die een belangrijke rol 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.

Ardooie 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 behoort tot de taak van de provincie.

Lokale bedrijventerreinen kunnen door de gemeente worden afgebakend, rekening houdend met het beschikbare aanbod, in hoofddorpen. Lokale bedrijventerreinen moeten ruimtelijk aansluiten op een hoofddorp of bestaand bedrijventerrein. De selectie van hoofddorpen behoort tot de taak van de provincie. Hierop wordt verder ingegaan.

• Ardooie als onderdeel van een aaneengesloten open-ruimtegebied met een specialisatie van groenteteelt en een concentratie van intensieve veeteelt

Ardooie is gelegen in een aaneengesloten open-ruimtegebied met een specialisatie van groenteteelt (het Roeselaarse) en een concentratie van intensieve veeteelt (omgeving Torhout-Tielt). 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. Op Vlaams niveau wordt geopteerd voor het behoud van de bestaande concentratie aan intensieve (en grondloze) veehouderij, eerder dan de verspreiding ervan. 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. Tot slot staat in de open ruimte het behoud van de identiteit en de diversiteit van de verschillende landschappen voorop.

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 van hoofddorpen en woonkernen behoort tot de taak van de Provincie.

• 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

multimodaliteit en het optimaliseren van de bestaande infrastructuur voorop staan.

Doelstellingen in verband met lijninfrastructuren zijn:

- de versterking van alternatieven voor het autoverkeer;
- 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.

De E403/A17 wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als hoofdweg. De hoofdweg verbindt groot- en regionaalstedelijke gebieden in Vlaanderen met stedelijke gebieden erbuiten. De ring rond Roeselare, de R32 (gedeeltelijk) en de N37 in het verlengde ervan, worden geselecteerd als primaire weg type II. De weg vervult een verzamel functie van het stedelijk gebied naar het hoofdwegennet. Andere regionale wegen in de omgeving van Ardooie zijn niet op Vlaams niveau geselecteerd en zijn bijgevolg secundaire of bovenlokale wegen.

De spoorlijn De Panne-Lichtervelde-Gent wordt aangeduid als alternatief voor de ontwikkeling van de 'Ijzeren Rijn', een goederenspoorlijn die een goede verbinding moet verzekeren tussen de Vlaamse havens en hun achterland. In het tweede alternatief loopt de Ijzeren Rijn via de spoorlijn Gent-Kortrijk-Rijsel. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het te onderzoeken of de te verlengen en te herwaardenen Ijzeren Rijn (Duinkerken-De Panne-Gent-Antwerpen-Lier-Mol-Neerpelt-Weert) in aanmerking komt als hoofdspoorwegverbinding voor personenvervoer.

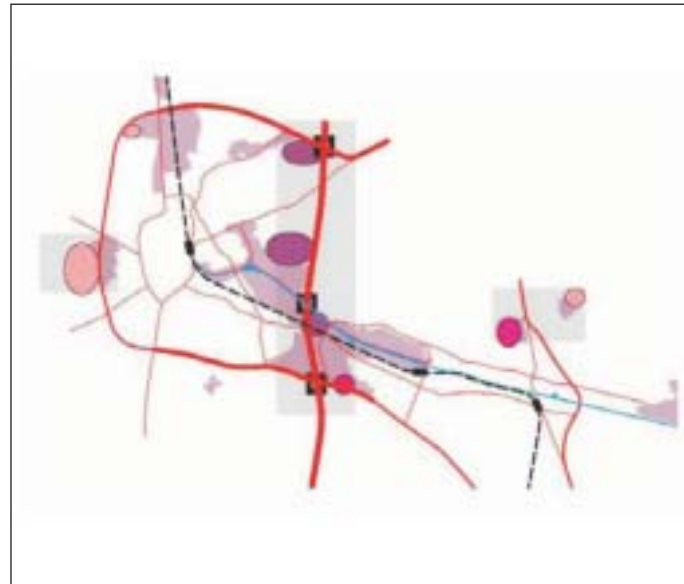
■ Voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare

De Vlaamse regering heeft op 26 oktober 2007 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare voorlopig vastgesteld.

In het RSV werden delen van Roeselare, Izegem en Ingelmunster geselecteerd als Regionaalstedelijk gebied. Bij de afbakening van het studiegebied werden ook delen van Staden, Hooglede en Ardooie opgenomen.

De taakstelling voor regionale bedrijvigheid vanuit het RSV voor het RSG Roeselare bedraagt 140-160 ha, wat na aftrek van de reeds gerealiseerde bestemmingswijzigingen resulteert in 80-100 ha nog te bestemmen regionaal bedrijventerrein in het kader van de afbakening (p. 54).

In de toelichtingsnota bij het ontwerp gewestelijk RUP d.d. juni 2007 wordt vastgesteld dat de economische bedrijvigheid zich concentreert in 3 clusters (westelijk, centraal en oostelijk), waarvan de centrale cluster geënt is op de 3 knooppunten met de A17, waarvan 1 multimodaal (p. 52). Bij de locatie-alternatieven worden als hoofdcriteria de nabijheid van de A17 en de ligging binnen de ring vooropgesteld (pag. 79). Het locatie-alternatief in Ardooie (omgeving Gapaardstraat in de zuid-westelijke hoek van het knooppunt) wordt in het ontwerp als onderdeel van het gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare-Noord weerhouden en bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein.



Concept: geclusterde bedrijventerreine, geënt op de centrale ontsluitingsstructuur A17

3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 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 houdende 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 en het wegennetwerk.

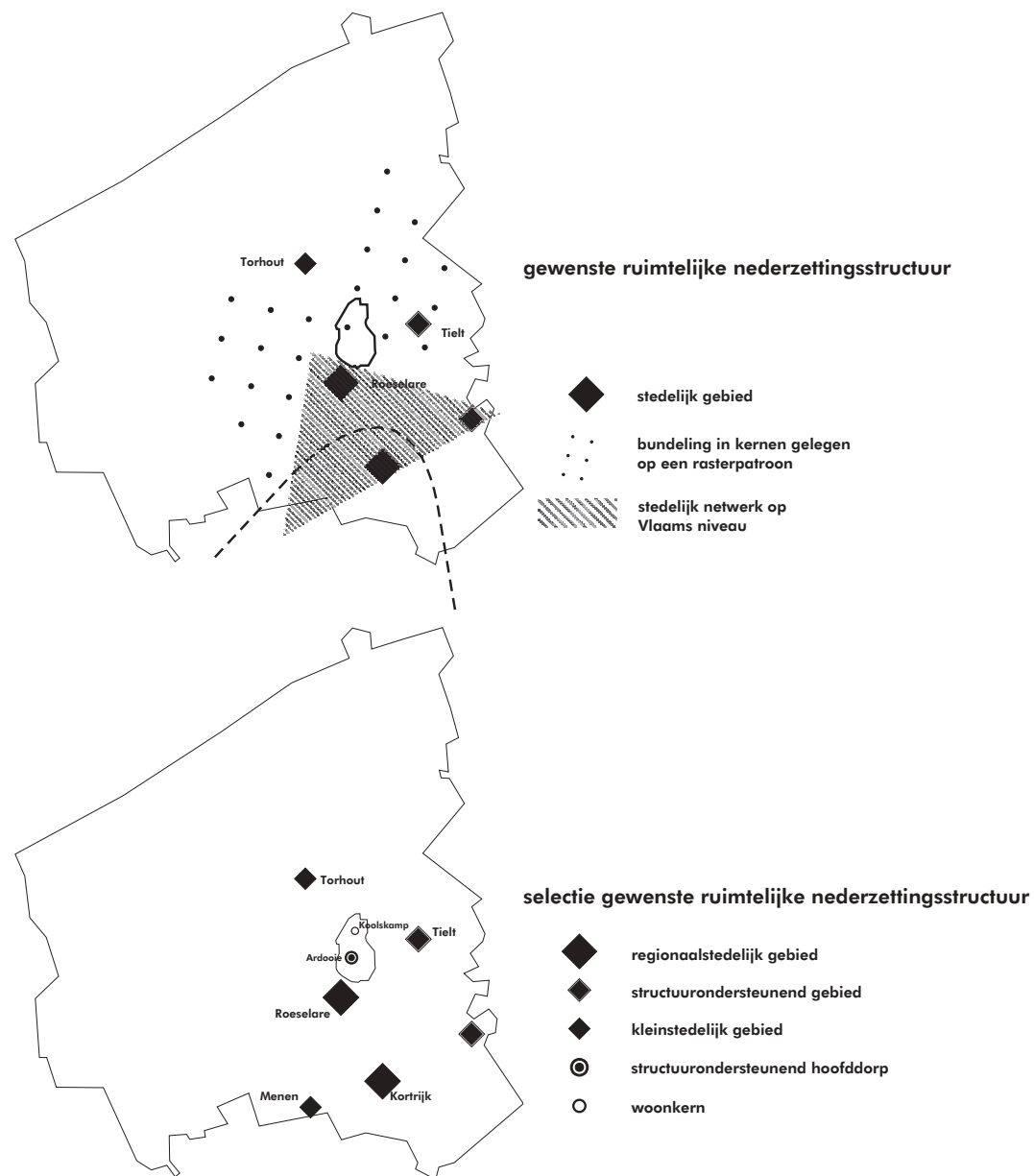
■ Deelstructuren

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren:

• Ruimtelijke nederzettingsstructuur

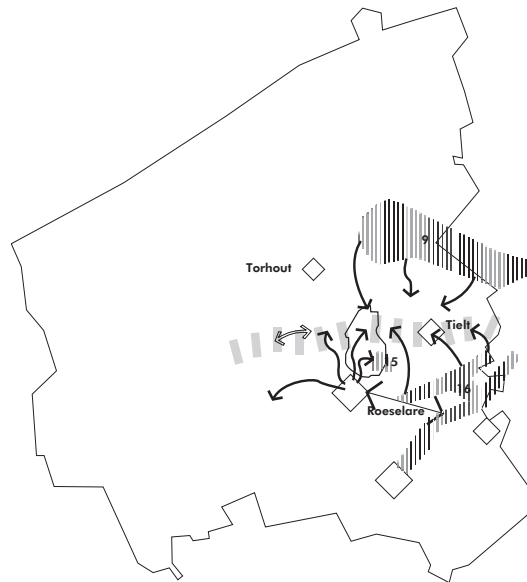
Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen geeft verder invulling aan het principe van gedeconcentreerde bundeling. Bijkomende wooneenheden worden gebundeld in stedelijke gebieden, hoofddorpen en woonkernen. Op provinciaal niveau worden Ardooie als structuurondersteunend hoofddorp en Koolskamp als woonkern in het buitengebied geselecteerd. Structuurondersteunende hoofddorpen werken, naast hun bovenlokale verzorgende rol, structuurondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied. Woonkernen zijn structurerend voor wonen in het buitengebied en hebben een lokale verzorgende rol.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is een toedeling uitgewerkt van het pakket bijkomende wooneenheden over de kleinstedelijke gebieden. Voor Ardooie (volledige gemeente) bedraagt het pakket 400 450 bijkomende wooneenheden (periode 1991-2007). Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen merkt op dat in de periode 1991-2000 reeds 41% van deze taakstelling gerealiseerd is. Daarnaast beschikt de provincie over een reservepakket van 20% of 13.850 woongelegenheden voor sociale woningen.



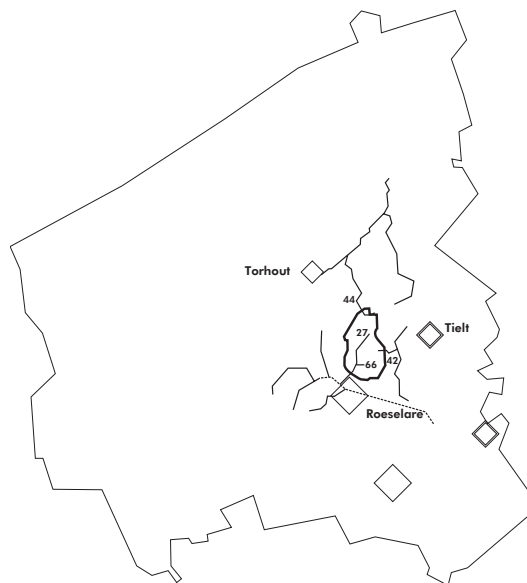
gewenste ruimtelijke structuur natuur

-  reliëfcomponenten
-  complexen van natuur
 - 9 omgeving Bulskampveld tot Merkenveld
 - 15 omgeving Ardooieveld
 - 16 Leie-Mandervallei
-  waterlopen
-  rivier- en beekvallei (natuurverbingsgebieden)
-  natte ecologische infrastructuur



selectie ruimtelijke structuur natuur

- ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang:**
 -  natte ecologische infrastructuur
 -  natuurverbingsgebieden: rivier- en beekvalleien
- 27 Roobeek
- 42 Veldbeek
- 44 Ringbeek/Jobeek
- 66 Veldbeek



• 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 natuuraandachtszones als hypothese weergegeven. De afbakening van de natuurverbingsgebieden en de bovenlokale ecologische infrastructuur behoort tot de taak van de Provincie.

In Ardooie en omstreken worden de omgeving van het Ardooieveld (op grondgebied Ardooie) en de Leie- en Mandervallei (ten zuidoosten van Ardooie) aangeduid als natuuraandachtszone.

In Ardooie zijn door het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen de Veldbeek, de Roobeek en de Ringbeek als natuurverbingsgebieden (bindend) aangeduid. Op grondgebied Ardooie zijn geen cluster kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden aangeduid.

Wat de bovenlokale ecologische infrastructuur betreft zijn in Ardooie geen natte noch droge ecologische infrastructuren geselecteerd.

• Ruimtelijke agrarische structuur

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

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan onderscheidt verschillende beleidscategorieën. In Ardooie is dit de intensief gedifferentieerde

agrarische structuur als ruimtelijke drager. In de intensief gedifferentieerde agrarische structuur komt een vrij grote menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloze. In sommige deelgebieden, zoals in de omgeving van Ardoosie, doen zich concentraties voor van grondloze veehouderij of van glastuinbouw. De draagkracht van de ruimte moet hier het uitgangspunt zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden en vernieuwing van de landbouw. Om diverse redenen (vb. landschappelijk, fytosanitair) kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en de grondloze landbouw. In het ruimtelijk beleid staat een ondersteuning van de verwevenheid en een optimalisering van de infrastructuur voorop (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering...).

Op het niveau van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

• Ruimtelijke structuur bedrijvigheid

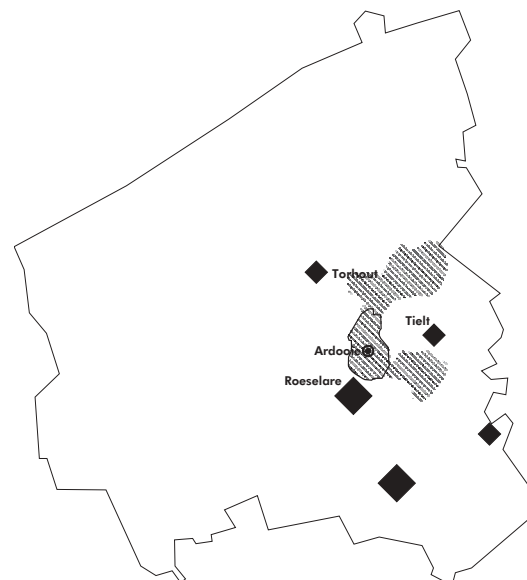
De deelstructuur heeft betrekking op bovenlokale economische activiteiten van de sectoren industrie en diensten. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt verder invulling gegeven aan de basisdoelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor economische activiteiten. Specifieke 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. De essentie is het voeren van een aanbodbeleid inzake bedrijventerreinen.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt het pakket 'bedrijventerreinen' toebedeeld aan het economisch knooppunt Ardoosie. In verhouding tot de bestaande economische concentratie en gewenste ruimtelijke rol moet dit toelaten in Ardoosie een aanbodbeleid te voeren voor lokale en regionale



gewenste ruimtelijke agrarische structuur

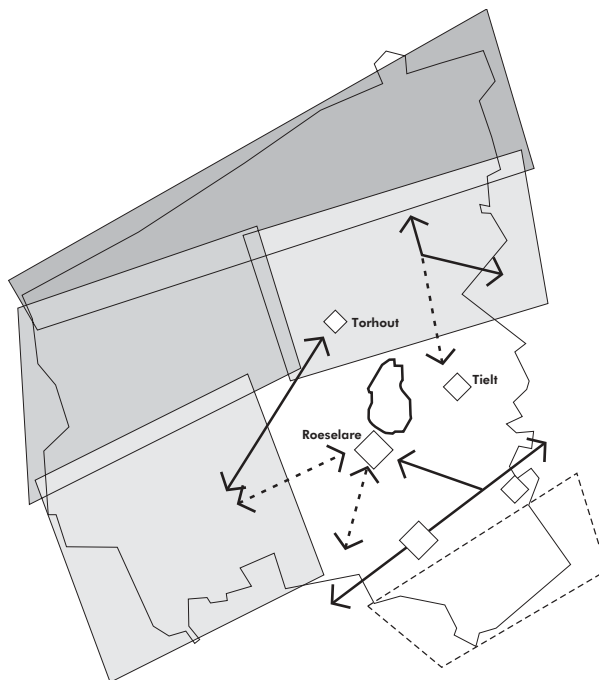
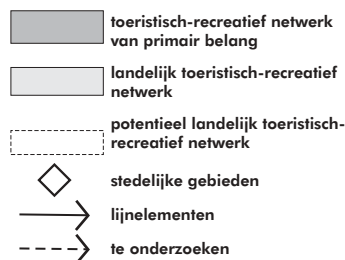
- grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager
- open ruimteverbindingen
- > sterk structurerende valleigebieden
- ||||| intensief gedifferentieerde agrarische structuur



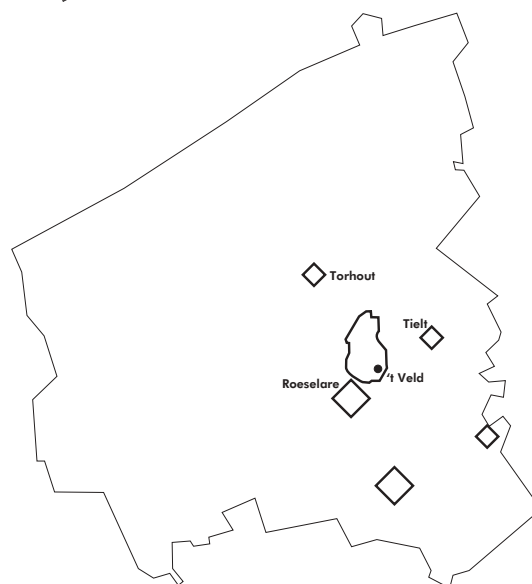
selectie ruimtelijke structuur bedrijvigheid

	regionale bedrijventerreinen	
	stedelijke gebieden	specifiek economisch knooppunt
actief ten aanzien van nieuwe activiteiten	◆	◆
actief ten aanzien van endogene ontwikkeling en clustervorming	◆	◆
	lokale bedrijventerreinen	
◎	structuurondersteunend hoofddorp	

gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie



selectie ruimtelijke structuur toerisme en recreatie



bedrijven die de eigen economische dynamiek versterkt. Nieuwe regionale bedrijven kunnen er best aansluiten op de bestaande economische structuur. Zodoende worden de endogene ontwikkelingen en de clustervorming er ruimtelijk ondersteund volgens de draagkracht van de omgeving. Concreet betekent dit voor Ardooie een taakstelling van 22,5 ha voor de periode 1994-2007. Sinds 1994 zijn in de gemeente in totaal zo'n 56 ha nieuwe terreinen bestemd als bedrijventerrein. Hierdoor is dus op een kwantitatieve manier reeds invulling gegeven aan de taakstelling.

Rekening houdend met het aanbod per 31.12.1993 en het nieuw bestemd aanbod aan bedrijventerreinen in de periode 1994-98 kunnen (binnen de planperiode) geen nieuwe terreinen voor economische activiteiten meer afgebakend worden. De ruimtebalans bedrijventerreinen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen geeft voor Ardooie een balans aan van - 42,5 ha.

Er wordt geen rekening gehouden met een mogelijke taakstelling in het kader van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

• Ruimtelijke structuur kleinhandel

In Ardooie zijn geen te herstructureren kleinhandelslinten geselecteerd. Het beleid is gericht op het verhinderen van een verdere uitzwerming 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 staan voorop. De draagkracht van de omgeving moet dit mogelijk maken. Is dit niet het geval dan is een bundeling in kleinhandelszones aangewezen.

• 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...

Ardoorie maakt geen deel uit van een toeristisch-recreatief netwerk op provinciaal niveau. In en om Ardoorie zijn volgende elementen geselecteerd als openluchtrecreatieve groene domeinen op provinciaal niveau: 't Veld' in Ardoorie en het 'Sterrebos' in Roeselare.

• Ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

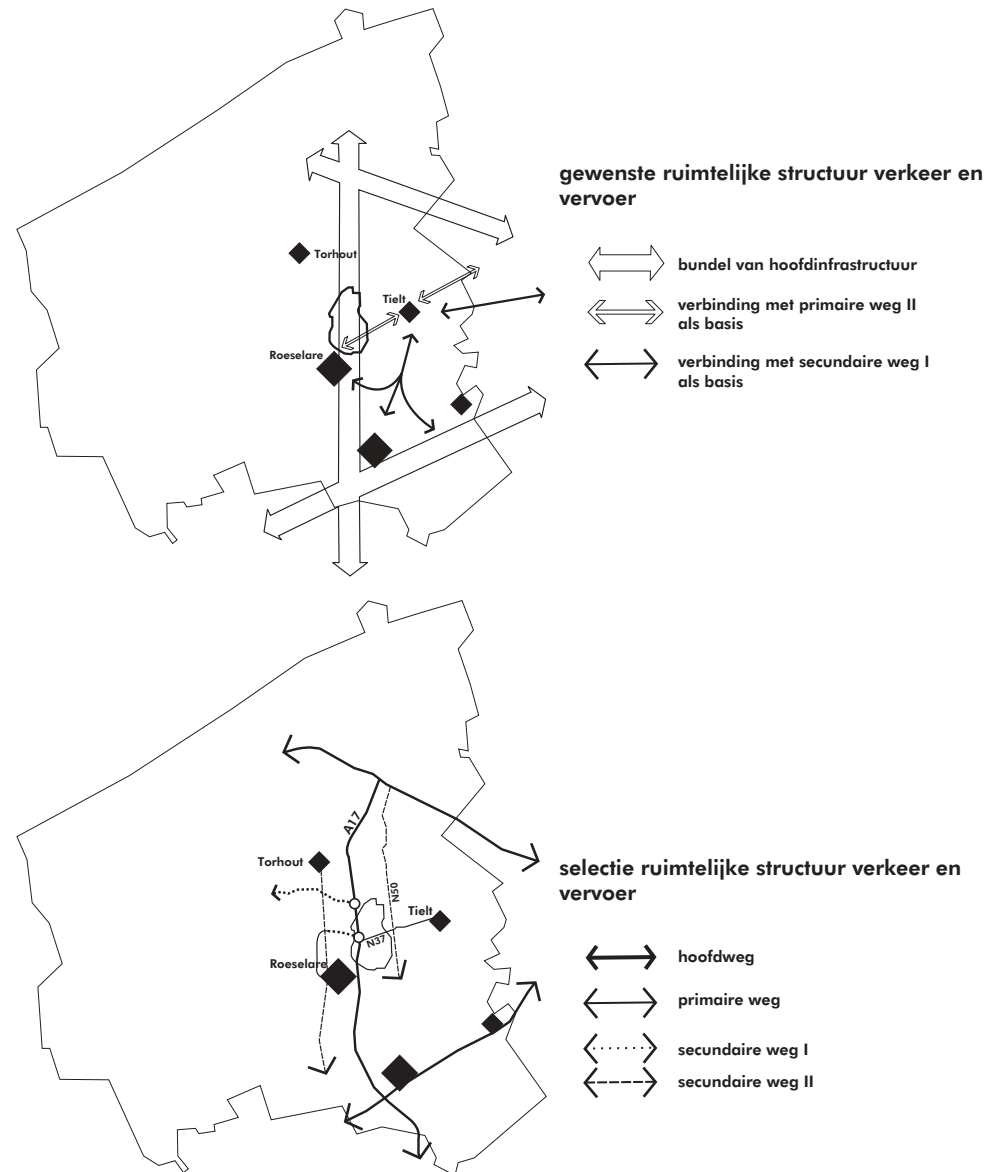
Uitgangspunten voor de gewenste verkeers- en vervoersstructuur zijn:

- 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 en om Ardoorie zijn volgende wegen geselecteerd als secundaire wegen:



Secundaire weg categorie I:

- R32 (gedeeltelijk aan te leggen), van de N32 (Roeselare-Noord) tot de E403/A17.

Secundaire weg categorie II:

- N50, van de N50f Siemenslaan (Oostkamp) tot de N399 (Ingelmunster).

De Stad Roeselare heeft echter een protocol dd. 21.11.2002 inzake de uitbouw, de ombouw en het beheer van een aantal gewestwegen gelegen op het grondgebied van Roeselare, waarin wordt aangegeven dat het desbetreffende weggedeelte van de R32 (als secundaire weg categorie I geselecteerd) als primaire weg categorie II in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal worden opgenomen. Een primaire weg categorie II heeft als hoofdfunctie het verzamelen op Vlaams niveau, met als nevenfunctie het verbinden op Vlaams niveau. De Stad Roeselare ondersteunt dit voorstel.

• 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.

Het Ardooieveld wordt aanzien als een gaaf landschap; een landschap met een uitgesproken relictwaarde en met een samenhang tussen de landschapskenmerken. Het beleid is er gericht op het behoud en het versterken van de traditionele kenmerken en van de karakteristieke relictten.

Het Land van Roeselare-Tielt, waartoe ook Ardooie behoort, wordt aangeduid als 'nieuw landschap'. In nieuwe landschappen zijn de traditionele structuren gewist en staat het creëren van een nieuwe identiteit voorop.

In de omgeving van Ardooie worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als bovenlokale landschapscomponenten en -elementen.

- Structurerende reliëfcomponenten: Rug van Tielt (Pittemberg-Aarsele-Kanegem);

■ Gebiedsgerichte benadering

De visie op het niveau van de provincie en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald naar deelruimten. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen aangegeven. Ardooie ligt ongeveer **centraal in de Middenruimte**.

• Middenruimte

De Middenruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Bepalend voor de gewenste ruimtelijke structuur zijn onder meer stedelijke gebieden en het rasterpatroon van kernen als bundeling van activiteiten, concentratie van bestaande bedrijvigheid voor clustering van economische ontwikkeling en beekvalleien en heuvelruggen als bouwstenen van het industriële landschap.

Er wordt een beleid beoogd dat dynamische activiteiten concentreert in stedelijke gebieden en economische knooppunten. Bedrijventerreinen in specifieke economische knooppunten kunnen zich ontwikkelen aansluitend bij bestaande bedrijvigheid, rekening houdend met draagkracht, ontsluiting en clustervorming. Het stedelijk gebied Roeselare wordt versterkt (sterke bundeling van activiteiten) met als aandachtspunt het zoeken naar bijkomende openluchtrecreatieve groene domeinen voor het stedelijk gebied.

Het regelmatig verspreid rasterpatroon van kernen, kenmerkend voor de omgeving, wordt opgewaardeerd. De verkeersontsluiting in de regio wordt geoptimaliseerd door een grotere bundeling van het sterk verspreide, bovenlokale verkeer (de aantakking van de R32 op de E403/A17 vervult hierin een rol). Het nieuwe landschap wordt kwalitatief (her)ingericht met een integratie van de overgebleven relictten. Zo dient op structurerende heuvelruggen, zoals de zuidelijke flank van het Plateau van Tielt, versnippering, terreinnivellering en bebouwing te worden vermeden. Beekvalleien structureren als 'natuurlijke aders' het nieuwe landschap. Ze worden deels bouwvrij gemaakt in het kader van integraal waterbeheer in samenhang met een gedifferentieerde agrarische structuur.

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 hoofddorpen en woonkernen;
- een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor economische activiteiten in Ardooie als specifiek economisch knooppunt;
- een vrijwaring van de open ruimte ten behoeve van een goed functionerende landbouw en een differentiatie van de agrarische structuur;
- 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), gebaseerd op het gemeentelijk mobiliteitsplan;
- de uitwerking van een samenhangend netwerk van fietsvoorzieningen en openbaar vervoer.

5. STRUCTUURPLANNING IN BUURGEMEENTEN¹

■ Lichtervelde

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lichtervelde is goedgekeurd bij besluit van 27.07.2006 van de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

■ Roeselare

De startnota is besproken op het structureel overleg van 07.02.2003. Mogelijke elementen die een invloed hebben op Ardooie zijn de realisatie van de R32 en de aanleg van een toegangspoort ter hoogte van de aansluiting R32/A17 (op grondgebied Roeselare).

■ Wingene

De startnota is besproken op het structureel overleg van 14.09.2001. In de startnota wordt melding gemaakt van de gewenste landschappelijke inpassing van het bedrijf Unifrost.

■ Pittem

De startnota is besproken op het structureel overleg van 28.06.2002. In de startnota wordt melding gemaakt van het te herstructureren woon en werklint ter hoogte van de N50.

■ Meulebeke

De startnota is afgewerkt in juni 2002. Met betrekking tot Sneppe worden op grondgebied Meulebeke geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

■ Izegem

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Izegem is definitief goedgekeurd (MB 14.07.2000). In het structuurplan Izegem wordt in gewenste natuurlijke structuur een natuur-verbindingsgebied geselecteerd tussen de Mandelvallei en het provinciaal domein 't Veld.

1. Toestand 31.12.2004.

6. SECTORALE GEMEENTELIJKE BELEIDSPLANNEN

● Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan

De gemeente Ardooie beschikt over een goedgekeurd Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (WVI). Het GNOP bestaat uit een onderdeel inventarisatie en actieprogramma. Elementen van het onderdeel inventarisatie worden gehanteerd bij de beschrijving van de structurerende elementen van de open ruimte.

Het GNOP-actieprogramma omvat acties rond het beheer van beekvalleien, rond bosuitbreiding en met betrekking tot het behoud van landschappelijke kwaliteiten.

De inventaris en acties van het GNOP worden behandeld in de beschrijving van de bestaande natuurlijke structuur.

● Gemeentelijk mobiliteitsplan

De synthesesnota en het beleidsplan van de 'Mobiliteitsstudie Ardooie' (2001, Belconsulting) zijn conform verklaard door de auditcommissie op 19.12.2002 en goedgekeurd door de gemeenteraad op 29.04.2002.

De bevindingen van de synthesesnota en het beleidsplan worden in verdere onderdelen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen.

- **Sectoraal bijzonder plan van aanleg zonevreemde bedrijven**

De gemeente Ardooie heeft een goedgekeurd sectoraal bijzonder plan van aanleg zonevreemde bedrijven. Het plan werd bij Ministerieel Besluit van 16 april 2003 goedgekeurd. Het document bestaat uit 21 plannen met de bestaande toestand, 21 bestemmingsplannen met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, met uitzondering van de blauw omrande delen.

- **Sectoraal bijzonder plan van aanleg zonevreemde bedrijven II**

De gemeente Ardooie heeft reeds een tweede sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven opgemaakt. Dit plan ligt voor ter goedkeuring.

BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. SITUERING VAN ARDOOIE BINNEN EEN RUIMER KADER

- **Ardoorie in de nabijheid van het stedelijk gebied Roeselare**

Ardoorie is gelegen in de nabijheid van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Het stedelijk gebied Roeselare heeft een verzorgende functie voor de regio. Ardoorie heeft een duidelijke band met Roeselare. Het is op Roeselare gericht voor tal van voorzieningen (school, ziekenhuis, cultuur, handel...). Door de nabijheid van het stedelijk gebied is het uitrustingsniveau van de kernen (Ardoorie en Koolskamp) wat beperkter dan van een evenwaardige kern op ruimere afstand van een stedelijk gebied. Dit wordt gecompenseerd door een breed stedelijk voorzieningenniveau in de nabije omgeving.

Het stedelijk gebied Roeselare wordt langs de oostzijde op een duidelijke manier begrensd door de E403/A17. Uitzonderingen hierop is de N37 Roeselaarsestraat. Deze as verbindt de kern Ardoorie met het stedelijk gebied Roeselare en is drager van verschillende functies (wonen, bedrijvigheid, kleinhandelsactiviteiten...).

De nabijheid van het stedelijk gebied en stedelijke dynamiek komt ook tot uiting in de aanwezigheid van enkele grotere regionale bedrijven in de gemeente. De grootschalige en soms geïsoleerde bedrijvenfuncties kennen een sterke ruimtelijke dynamiek wat zich uit in een sterke groei van de bedrijfsoppervlakte. De bedrijven

maken deel uit van een gordel van kleinere en grotere geïsoleerde bedrijven rond Roeselare.

- **Ardoorie en Koolskamp als onderdeel van een as onder verstedelijkingsdruk**

Ardoorie is gelegen op de as tussen het stedelijk netwerk Roeselare-Kortrijk-Waregem-Menen en het regionaalstedelijk gebied Brugge. Deze noord-zuidas met de E403/A17, de N32 en de N50 als dragers is meer verstedelijkt dan de aanpalende gebieden.

Kenmerkend is de sterke spreiding van bedrijfsactiviteiten. Kleinere en grotere bedrijfsactiviteiten komen verspreid in het gebied voor: in kernen, langs regionale wegen, geïsoleerd in de open ruimte... De bedrijvenfuncties worden gekenmerkt door een sterke dynamiek wat zich uit in een toename van bebouwde oppervlakte.

Kenmerkend is tevens de sterke versnippering. Het gebied wordt gekarakteriseerd door het voorkomen van enkele grotere kernen (Ardoorie en Koolskamp) met een sterke uitwaaiing van bebouwing langs invalswegen en kleinere gehuchten (Sneppe en Tasse) en bebouwingslinten.

- **Ardoorie als onderdeel van een gedifferentieerd en gespecialiseerd landbouwgebied**

Ardoorie situeert zich in een gebied met een concentratie aan groenteteelt. De concentratie is structuurbepalend op Vlaams

niveau. Het Roeselaarse vormt een zwaartepunt in de groenteteelt op Vlaams niveau. Dit geldt evenzeer op het vlak van de industriële verwerking van groenten. In de regio is vanaf de jaren zeventig het centrum van de Vlaamse diepvriesindustrie totstandgekomen. Niet alleen de gunstige bodemgeschiktheid speelde een rol, ook de werking van het Provinciaal Onderzoeks- en Voorlichtingscentrum voor Land- en Tuinbouw, de gespecialiseerde onderwijsinstellingen en de Veiling REO te Roeselare speelden een ondersteunende of katalyserende rol.

Ardoorie bevindt zich ook in een concentratiegebied van intensieve grondloze veehouderij. Het voorkomen van een belangrijk aandeel intensieve veeteeltbedrijven is kenmerkend voor de regio Roeselare-Tielt.

- **Ardoorie en het Plateau van Tielt**

De uitlopers van het Plateau van Tielt doorkruisen de gemeente in west-oostrichting, zowel ter hoogte van de kern Koolskamp als van de Rijselindemolen. Het Plateau van Tielt vormt de waterscheidingslijn tussen het bekken van de Gentse kanalen en het bekken van de Leie.

- **Ardoorie binnen een maas van regionale wegen**

Ardoorie is gelegen binnen een maas van regionale wegen die de (oude) verbinding vormen tussen stedelijke gebieden. De N50 verbindt Kortrijk met Brugge, de N35 vormt de verbinding tussen Diksmuide en Tielt en de N37 verbindt Tielt met Roeselare.

De sterke spreiding van economische activiteiten die niet geënt of ontsloten zijn via de regionale wegen zorgt voor diffuse verkeersstromen met een belasting van de kernen tot gevolg. Het probleem van doorstroming op de regionale wegen geeft aanleiding tot sluikverkeer op lokale wegen.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente wordt bepaald door een aantal structuurbepalende elementen. Een beschrijving hiervan op hoofdlijnen geeft een goed beeld van hoe de gemeente ruimtelijk opgebouwd is. Op gemeentelijk vlak worden volgende elementen als structuurbepalend onderscheiden: de kernen Ardoonie en Koolskamp, de gehuchten Sneppe en Tasse, de N37 als activiteitenas, de open ruimte, de beekvalleien en de lijninfrastructuur.

De structurerende elementen hebben eigen kenmerken, kwaliteiten en knelpunten, een eigen interne samenhang en een eigen dynamiek. In de volgende paragrafen wordt hierop dieper ingegaan.

• Kern Ardoonie

Een eerste structurerend element is de woonkern Ardoonie. De kern neemt samen met de kern Koolskamp een belangrijk deel van de woonfunctie op. De kern heeft een verzorgend karakter op het niveau van de gemeente. Dit uit zich in de bundeling van voorzieningen (diensten, sport, cultuur,...) en handelsactiviteiten in de kern. Deze activiteiten zijn vrij sterk geconcentreerd in het centrum van de woonkern. Aan de randen van de kern, langs de N37 en in mindere mate langs de spoorlijn (ter hoogte van het station) concentreren zich meer grootschalige bedrijvigheid.

• Kern Koolskamp

De woonkern Koolskamp is een tweede structurerend element. Deze neemt net als de woonkern Ardoonie, een belangrijk deel van de woonfunctie op. De voorzieningen en handelsfuncties (met een lokaal functioneringsbereik) zijn ook hier sterk gebundeld in het centrum van de woonkern.

• N37 als activiteitenas

De omgeving van de N37 vormt een derde structurerend element. Het is een uitloper van het verstedelijkt gebied Roeselare met de N37 als centrale as. De activiteitenas langs de N37, ten zuiden van de kern Ardoonie, is als gemengd gebied drager van bedrijvenfuncties, kleinhandelsactiviteiten en woningen. Zowel kleinere als enkele grotere bedrijfsactiviteiten maken deel uit van de entiteit.

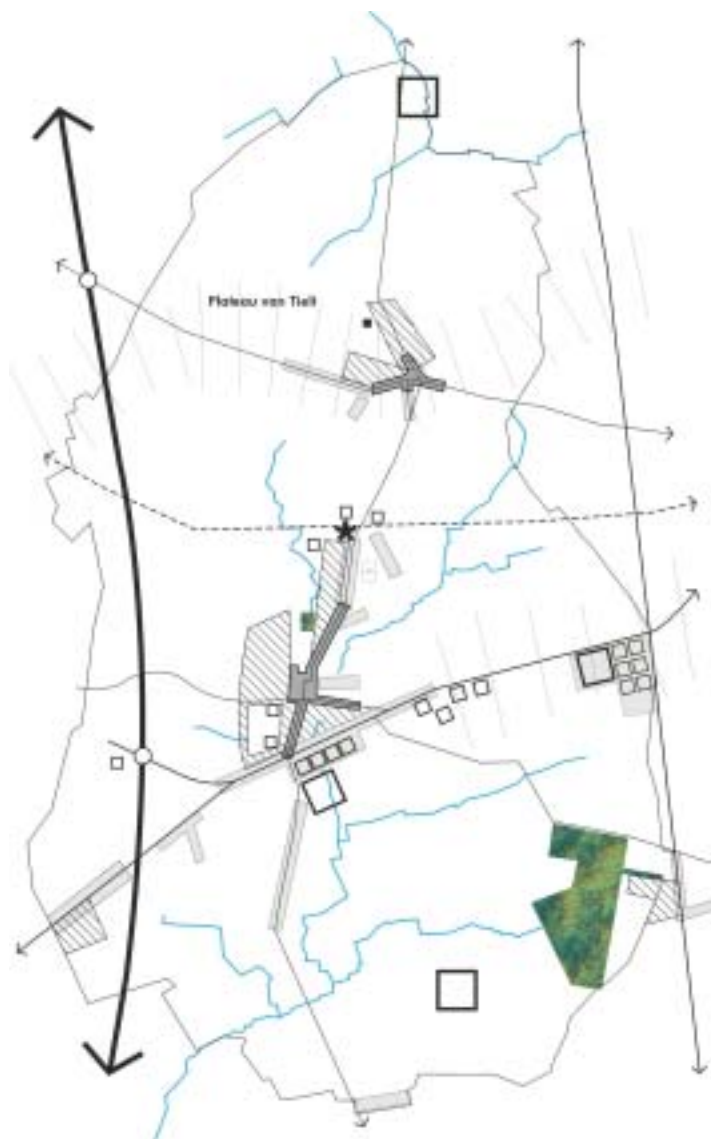
• De open ruimte

De open ruimte vertoont een aantal algemene kenmerken. De belangrijkste functie is de landbouw. De ligging in de zandleemstreek en de eruit resulterende goede en gevarieerde bodemgeschiktheid, maakt dat ook de voorkomende landbouw verscheiden is. Naast de grondgebonden landbouw, worden de open-ruimtegebieden vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van de talrijke serres (glastuinbouw) en intensieve veeteeltcomplexen die er verspreid in voorkomen.

Daarnaast komen ook industriële activiteiten en bedrijven voor in de open ruimte. Ze vertonen soms een grootschalig karakter, onder andere de agro-industriële bedrijven Unifrost in het noorden, Ardo in het zuiden en Homifreez in het westen.



De open ruimte is door de veelheid aan activiteiten die er verspreid voorkomen (bedrijvigheid, glastuinbouw, intensieve veeteeltcomplexen, woonlinten ...) gefragmenteerd en versnipperd. De versnippering doet zich het sterkst voor langs de belangrijkste regionale en lokale verbindingswegen. Tusschenin vertoont de open ruimte een gaver en opener karakter, met plaatselijk zelfs aantrekkelijke vergezichten.



schets van bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Ardooie

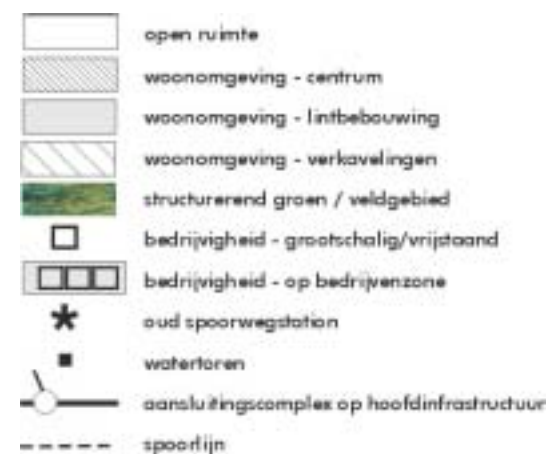
• De gehuchten Sneppe en Tasse

Naast de woonkernen Ardooie en Koolskamp, die het grootste deel van de woonfunctie opvangen, bevinden zich op grondgebied Ardooie nog twee kleinere kernen of gehuchten die gedeeltelijk op grondgebied Ardooie gelegen zijn: Sneppe en Tasse. Deze gehuchten zijn allebei geënt op belangrijke regionale wegen, de N50 voor Sneppe en de N37 voor Tasse.

• Lijnelementen

De gemeente en de verschillende structurerende elementen worden doorsneden en/of begrensd door een aantal lijnelementen die structurerend werken. Belangrijke regionale wegen zijn de E403/A17, de N37, de N35 en de N50. Het structurerend vermogen van deze verkeersinfrastructuur komt tot uiting in het groot aantal activiteiten die erop geënt zijn (vooral bedrijvenfuncties).

Naast de weginfrastructuur wordt Ardooie doorsneden door de spoorlijn De Panne-Lichtervelde-Gent.



3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN ENKELE STRUCTURERENDE ELEMENTEN

In dit onderdeel wordt de bestaande ruimtelijke structuur van enkele structurerende elementen meer in detail belicht. Dit gebeurt voor de kern Ardoorie, de kern Koolskamp, de N37 als activiteitenas en de gehuchten Sneppe en Tasse.

Voor de andere structurerende elementen of deelruimten (...) lijkt een dergelijk verfijnd onderzoek niet noodzakelijk. Hiervoor wordt verwezen naar de hiervoor beschreven kenmerken. Relevante elementen kunnen verder in detail worden geanalyseerd in functie van specifieke ruimtelijke onderzoeksvragen.

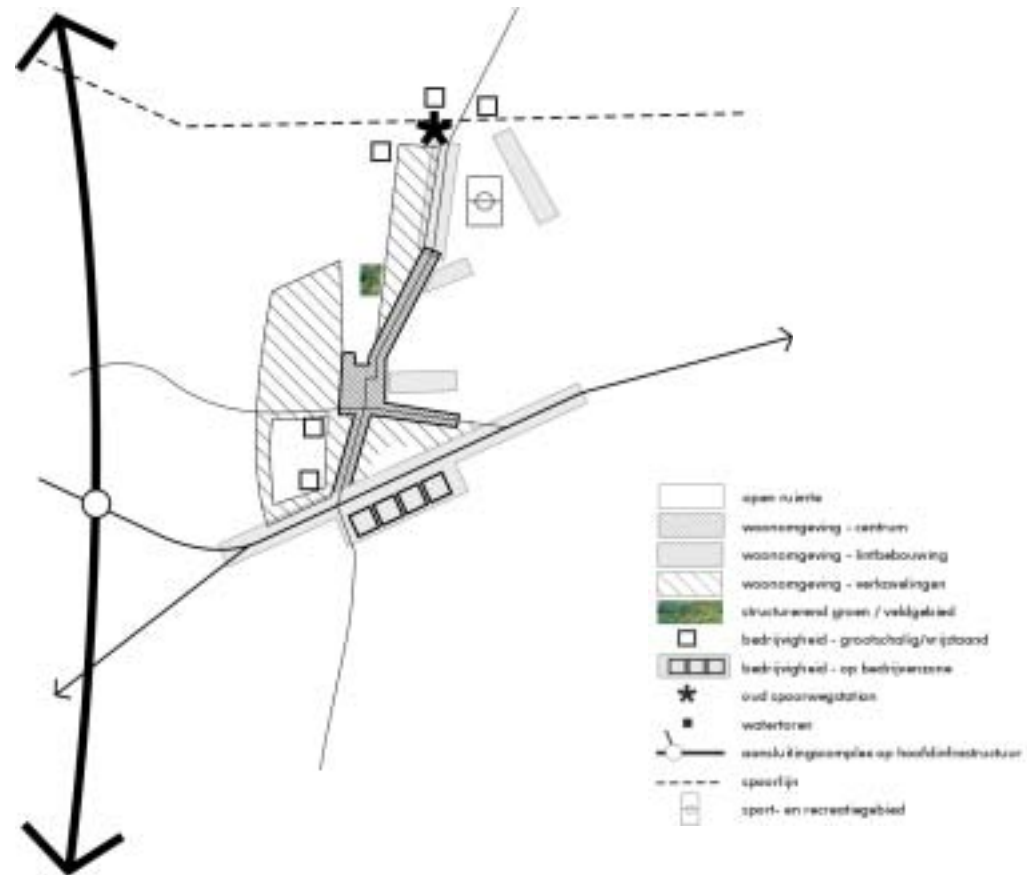
3.1. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN ARDOOIE

De kern Ardoorie (7.004 inwoners, toestand 1/1/2002) ligt centraal in de gemeente. Deze ruimtelijke centrale positie wordt geaccentueerd door de aanwezigheid van talrijke voorzieningen en diensten. Ook het zwaartepunt van de werkgelegenheid en het grootste inwoneraantal in de gemeente, situeert zich in en om de kern Ardoorie.

In de kern Ardoorie kunnen volgende ruimtelijke entiteiten onderscheiden worden: het centrum, de lintbebouwing langs de invalswegen en de verkavelingen. Deze driedeling vertaalt zich tevens in het verspreidingspatroon van de voorzieningen. De grootste concentratie bevindt zich in het centrumgebied. De linten langs de invalswegen hebben een verspreide aanwezigheid van voorzieningen en de verkavelingen quasi geen.

■ Centrum

Het centrum van de kern bevat onder meer de historische kern van Ardoorie en de aaneengesloten bebouwing. De kern wordt gestructureerd door een assenkruis met als noord-zuidas de Stationsstraat en de Kortrijksestraat en met de Beverensestraat en



schets van de bestaande ruimtelijke structuur van de kern Ardoorie

de Brugstraat als oost-westas. Aansluitend is er een dicht woonweefsel gekenmerkt door een gesloten rijbebouwing langs vrij smalle straten.



winkelstraat

De oprichting van een spoorwegstation in het noorden van de kern Ardoonie (de lijn Gent-Lichterfelde) op het einde van de negentiende eeuw ligt aan de basis van een noordelijke ontwikkeling van het centrum. Ook hier overweegt een gesloten (rij)bebouwing aan beide zijden van de invalsweg, de Stationsstraat.



stationsomgeving

In het centrum van de kern is er rond het kerkplein en langs de Stationsstraat een concentratie aan gemeenschapsvoorzieningen (gemeentehuis, cultureel centrum, politie, ...) en handelsvoorzieningen (cafés, bankinstellingen, bakker, kledij, geschenkartikelen,...) met een gemeentelijk bereik. De Stationsstraat kan aldus beschouwd worden als de handelsas van de kern. De leegstand en het aantal verwaarloosde woningen is in het centrum van de kern Ardoonie beperkt. [Lijst heffing op leegstand en verkrotting (februari 2000), aangevuld met terreinwerk (november 2000)]

In het centrum van de kern zijn eveneens een aantal bedrijfsfuncties gevestigd die er historisch gegroeid zijn

(vuurwerkopslag, drukkerij, brandstofhandel, houtzagerij, City Sport...).

Tenslotte kunnen een aantal initiatieven op het gebied van dorpskernvernieuwing aangehaald worden. Het openbaar domein werd ter hoogte van de kerk en het gemeentehuis onlangs heringericht en ten noorden van de kerk werd een verdichtingsproject met een 45-tal appartementen en enkele handelsvoorzieningen gerealiseerd.

■ Uitwaaiing van bebouwing onder de vorm van linten

Ter hoogte van de invalswegen is er een verdere ontwikkeling en groei van de linten merkbaar. Terwijl in het centrum de aaneengesloten bebouwing domineert, betreft het hier hoofdzakelijk halfopen en open bebouwing met een variatie aan bouwlijnen en bouwdieptes. Het sterk structurerend beeld van de kern wordt hier diffuser, versterkt door het feit dat niet overal aan beide zijden van de wegen gebouwd is. Exemplarisch hiervoor is de ontwikkeling in het noordelijk deel van de kern ter hoogte van de Watervalstraat.

Ten zuiden van de kern is er tevens een parallel lint merkbaar langs de N37 (zie N37 als activiteitenas). Naast een sporadische aanwezigheid van residentiële bebouwing domineren hier vooral de kleinhandel en industriële activiteiten.

In de uitwaaierslinten zijn de voorzieningen minder talrijk aanwezig dan in het centrum. Toch komen verspreid zowel handelsvoorzieningen (kinderdagverblijf, natuurvoedingswinkel, horeca, ...) als gemeenschapsvoorzieningen (rusthuis met aansluitend bejaardenwoningen) voor.

■ Verkavelingen

De meest recente ontwikkeling (voornamelijk vanaf de zestiger jaren) is de aanleg van verkavelingen als lobben tussen en/of aan de verschillende invalswegen. Er kunnen drie grote verkavelingsgebieden afgebakend worden: de noordelijke verkavelingen ten westen van de Stationsstraat, de westelijke

verkavelingen ten zuidwesten van het centrum en de zuidelijke verkaveling ter hoogte van de N37.

De noordelijke verkaveling(en) worden gekenmerkt door een heterogene opbouw. Ze bestaan zowel uit een nieuwbouwgedeelte nabij het station als uit de sociale woonwijk 'Watervalstraat'.

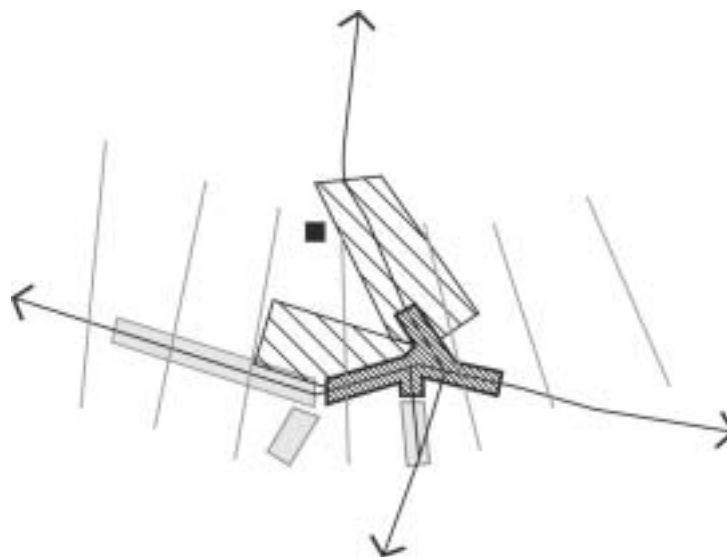
In de uitbreiding ten westen van het centrum van Ardooie kunnen twee verkavelingen onderscheiden worden: enerzijds de sociale woonwijk 'Bloemenwijk' en anderzijds de nieuwbouwwijk 'Fruitwijk'.

Tussen de sociale woonwijk 'Watervalstraat' en de 'Fruitwijk' ligt een open-ruimtegebied. Deze corridor laat de open ruimte tot diep in de kern binnendringen en bevat onder meer een structurerend groenelement onder de vorm een kleine bomencluster (met vuurwerkopslag) en de vallei van de Robeek. In het zuidelijk gedeelte van de westelijke verkaveling is een open ruimte merkbaar. Deze open ruimte (ingekleurd als ambachtelijke zone) grenst aan en/of bevindt zich tussen de bedrijven OVA en De Zetel.

Ten zuiden van de kern, tussen het historische centrum en de N37, is er de nieuwbouwwijk Motestraat-Blekerijstraat (zuidelijke verkaveling). Dit gebied vertoont nog beperkte inbreidings- en verdichtingsmogelijkheden. Door de nabije ligging van het centrum is het een potentieel gebied. De belangrijkste voorzieningen in de zuidelijke verkaveling zijn een supermarkt en twee scholen: de vrije basisschool en het Instituut Heilige Kindsheid.

■ Sport en recreatie

In het noordoosten van de kern Ardooie, ten westen van de Stationsstraat, is onlangs een gebied voor sport- en recreatie ontwikkeld.



schets van de bestaande ruimtelijke structuur van de kern Koolskamp



3.2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN KOOLSKAMP

Koolskamp (ongeveer 2.334 inwoners, toestand 1/1/2002) is de tweede kern van Ardooie. Het heeft hoofdzakelijk een verzorgend karakter op lokaal niveau. De aanwezige gemeenschaps- en economische voorzieningen garanderen de leefbaarheid van de kern. De kern Koolskamp is gelegen op de hoogte van het Plateau van Tielt. Dit zorgt plaatselijk voor ruime vergezichten op het zuiden van de gemeente en de kern Ardooie.

De kern Koolskamp bestaat uit dezelfde drie morfologisch structurerende entiteiten als de kern Ardooie: het centrum, de lintvormige uitwaaiingen en de verkavelingen, weliswaar beperkter in omvang en soms minder duidelijk onderling definieerbaar.

■ Centrum

Het (historisch) centrum van de kern Koolskamp heeft zich ontwikkeld langs de N35 ter hoogte van de kerk. Dit manifesteert zich door overwegend gesloten bebouwing en eerder smalle straten. Tevens is hier het merendeel van de voorzieningen gevestigd. Er zijn de openbare functie (vrije basisschool, oud gemeentehuis....) en de handelsfuncties (café, bakker, slager,...). De leegstand is beperkt.

De doortocht door het centrum van Koolskamp, met de N35 als drager, is recent vernieuwd. De vernieuwing leidde onder meer tot het realiseren van verkeersremmende maatregelen en een duidelijk scheiden van de verschillende verkeersstromen (langzaam verkeer en autoverkeer). De beperkte straatbreedte verhindert echter ook na de verkeerstechnische vernieuwingswerken de vlotte doorstroming van het frequent voorkomend vrachtverkeer, wat voor verkeersveiligheids- en leefbaarheidsproblemen zorgt ter hoogte van die doortocht. Een mogelijke oplossing voor het probleem van deze doortocht werd tot voor kort geboden in het gewestplan door middel van een reservatiestrook voor een mogelijke ringweg. In een recente gewestplanherziening werd deze ringweg echter geschrapt.

■ Lintvormige uitwaaieringen langs de invalswegen

Vanuit het (historisch) centrum van de kern Koolskamp is de bewoning verder uitgewaaierd onder de vorm van lintbebouwing en dit langs de belangrijke invalswegen: de Lichterveldsestraat, de Tieltsestraat, de Zwevezeelsestraat en de Ardooisestraat. De bebouwing van deze linten bestaat overwegend uit halfopen en/of open bebouwing. In mindere mate zijn er nog voorzieningen verspreid aanwezig langs de verschillende invalswegen.

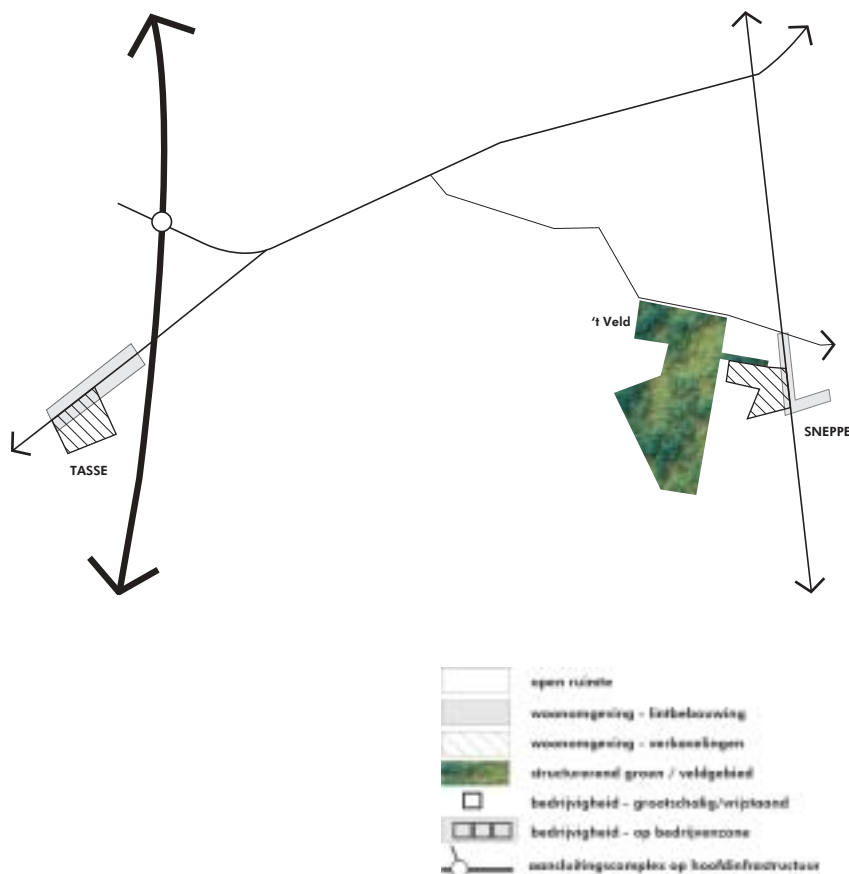
■ Verkaveling

De gebieden achter en tussen de lintbebouwing werden in het begin van de jaren tachtig stelselmatig ingevuld met verkavelingen: de westelijke (tussen de Diksmuidseboterweg en de Steenstraat) en noordelijke verkavelingen (langsheen de Zwevezeelsestraat) zijn in dit kader noemenswaardig.

Het grootste deel van de westelijke verkaveling bestaat uit een sociale woonwijk met ongeveer 80 woningen.

Ten noorden van het centrum van Koolskamp, ten oosten en ten westen parallel aan de Zwevezeelsestraat zijn eveneens, maar dan kleinschalig, verkavelingen gerealiseerd. Deze verkavelingen bestaan hoofdzakelijk uit ruimere percelen.

Tussen de westelijke en noordelijke verkaveling is nog een openruimtegebied. Dit grotendeels ingesloten agrarisch gebied staat in het gewestplan ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Recent werd in dit gebied een watertoren gerealiseerd.



3.3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE GEHUCHTEN SNEPPE EN TASSE

Het gehucht **Sneppe** is gelegen langs de N50 (Brugge-Kortrijk) ter hoogte van het domein 't Veld. Terwijl het gehucht zich grotendeels op het grondgebied van de gemeente Meulebeke bevindt, is er een verkaveling gerealiseerd op het grondgebied Ardoonie palend aan het domein 't Veld. De voorzieningen van het gehucht, een basisschool, supermarkt, slager en parochiezaal bevinden zich allemaal op grondgebied Meulebeke.

Langs de Roeselaarsestraat op de grens met Roeselare bevindt zich het gehucht **Tasse**. Net zoals Sneppe is een deel van het gehucht buiten het grondgebied Ardoonie gelegen, in casu Roeselare. Het gehucht bestaat hoofdzakelijk uit sociale woningen (114) die er eind de jaren zeventig begin jaren tachtig werden gebouwd. Functioneel staat het gehucht meer in relatie met Roeselare dan met Ardoonie.

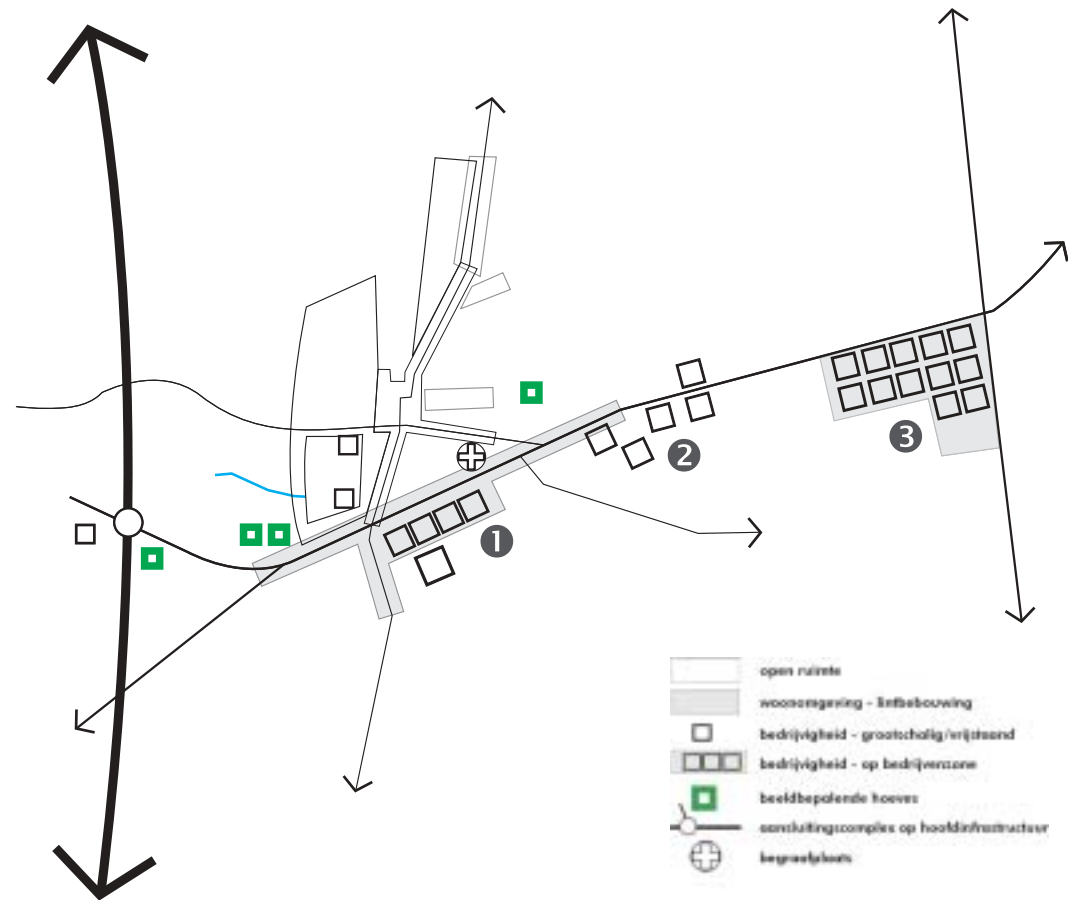


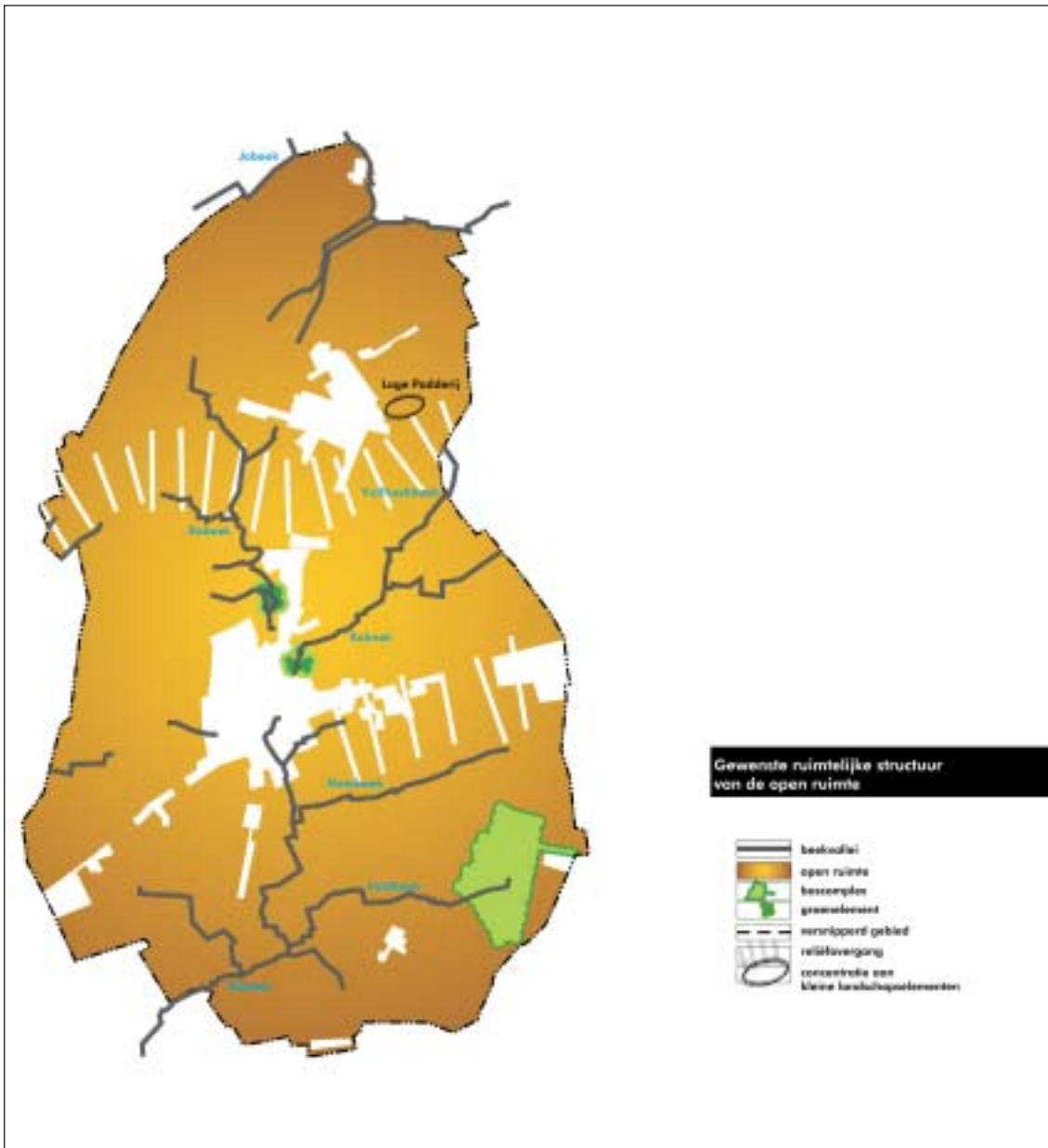
3.4. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE N37 ALS ACTIVITEITENAS

Het gebied rond de N37 is een heterogeen en door bebouwing versnipperd gebied. Met de N37 als drager heeft het zich, in verbinding met het stedelijk gebied Roeselare en in relatie tot de kern Ardoorie, een activiteitenas ontwikkeld met uiteenlopende



functies: bedrijven, kleinhandel, diensten, woningen, ... De belangrijkste functie is echter de bedrijvigheid. Er zijn langs de N37 drie gebieden waar concentratie van bedrijvigheid voorkomen: de bedrijvenzone Tombrugstraat ① ter hoogte van de Oostlaan en Tombrugstraat, de versnipperde bedrijvenzone tussen Doelstok en Bergmolen ② en de bedrijvenzone Rijselindemolen ③. Plaatselijk komen er naast de woon- en economische functies nog sterk structurerende openruimte-entiteiten voor: de open ruimtecorridor tussen Bergmolen en Rijselindemolen, gelegen op een uitloper van het Plateau van Tielt, en de open-ruimtecorridor naar 't Veld met de Meulebeekstraat als structurerende as.





3.5. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE OPEN RUIMTE

De open ruimte in Ardoorie vormt een aaneengesloten homogeen gebied. De kenmerken en structurerende elementen van de open ruimte zijn er uniform.

In de gemeente Ardoorie zijn volgende elementen van de open ruimte structurerend:

- de flank van de heuvelrug van het plateau van Tielt (ter hoogte van Koolkamp en Rijsleinde);
- de beekvalleien;
- het boscomplex Het Veld;
- versnipperd gebied ten westen van de kern Ardoorie;
- de aaneengesloten open ruimte.

■ De flank van de heuvelrug van het plateau van Tielt

De helling van de heuvelrug van het plateau van Tielt vormt een markante oost-west gerichte terreinovergang. Deze heuvelrug is ruimtelijk structurerend. De helling is onder meer markant in het zuiden van de kern Koolkamp.

Ter hoogte van de Rijsleindemolen (kruispunt N37 – N50) zijn er eveneens markante reliëfverschillen. Deze reliëfverschillen zijn een uitloper van het plateau van Tielt.

■ De beekvalleien

Belangrijk voor de hydrografie in Ardoorie is dat het Plateau van Tielt de waterscheidingslijn vormt tussen het bekken van de Gentse Kanalen en het bekken van de Leie.

In Ardoorie kunnen aldus twee bekenstelsels onderscheiden worden:

- Het stelsel dat ontspringt op het Plateau van Tielt, ten noorden van Koolkamp: het betreft de Yobeek die via de grote Beek en

de Ringbeek afwatert naar de Rivierbeek, die op haar beurt afwatert in het kanaal Gent-Oostende.

- Het stelsel dat ontspringt op het Plateau van Tielt, ten zuiden van Koolkamp: het betreft de Robeek en de Vuilhoekbeek die te Ardooie samenvloeien en uitmonden in de Mandel; op het grondgebied van Ardooie vloeien nog meerdere kleine beken in de Robeek en de Vuilhoekbeek. De belangrijkste zijn de Motebeek en de Veldbeek. Een viertal beken hebben hun brongebied in Ardooie maar wateren af op het grondgebied van Roeselare; zij behoren eveneens tot het stelsel van de Mandel. Het zijn de Kapellebeek, de Krommebeek, de Vannestenbeek en de Uyttenhovebeek.

De Veldbeek, de Robeek en de Jobeek hebben op vandaag een lage ecologische waarde. Dit is te wijten aan de slechte waterkwaliteit in combinatie met matige tot slechte structuurkenmerken (oeververstevigingen, meandering, stroomkuilenpatroon). De Vuilhoekbeek heeft nog een middelmatige waterkwaliteit en matige tot slechte structuurkenmerken.

Kenmerkend voor de beekvalleien is de aanwezigheid van beekbegeleidende vegetatie. De vegetatie bestaat er uit bospartijen. Deze verschillende bospartijen maken deel uit van de ecologische infrastructuur. De aanwezigheid van deze bospartijen accentueert er de aanwezigheid van de beekvalleien. Mede als gevolg van het verspreide karakter van deze ecologische infrastructuur wordt het landschap er als versnipperd ervaren.

■ Het boscomplex t Veld

Enkel in het Provinciaal Domein 't Veld komt bos voor. Het gaat om 46 ha of 1,3% van de totale oppervlakte van de gemeente (bon: gemeentelijke milieu-inventaris Ardooie). Al naargelang het perceel bestaat de boomlaag uit Zomereik, al of niet met bijmenging van andere soorten: Ruwe en Zachte berk, Amerikaanse eik en Lijsterbes. In sommige percelen werd de boomlaag vervangen door Populier. Elders is Lork of Tamme kastanje aangeplant.

Het boscomplex maakt deel uit van het relictlandschap Ardooieveld.

■ De aaneengesloten open ruimte

Het landschap in de aaneengesloten open ruimte is versnipperd. Bospartijen, landbouw- en tuinbouw, grootschalige bebouwing, beekvalleien,... wisselen elkaar af.

De aaneengesloten open ruimte is door de gunstige bodemgeschiktheid 'geschikt' tot 'zeer geschikt' voor drie, vier of zelfs vijf van de volgende teeltgroepen: akkers, extensieve groenteteelt, glasgroenten, fruit en, in mindere mate, ook intensieve groenteteelt. Door de vele potenties aan teelten is het een zeer interessant landbouwgebied.

De schaal van de landbouw is binnen de open ruimte gelijk. Ter hoogte van het boscomplex 'Het Veld' is de tuinbouw iets grootschaliger dan elders in de gemeente.

Verspreid in de aaneengesloten open ruimte komen landbouwbedrijven voor. Deze variëren van kleinschalig land- en tuinbouw tot industriële veeteelt.

Andere structurerende elementen in de aaneengesloten open ruimte zijn de grootschalige industriële bedrijven. Deze bedrijven (groenteverwerkende bedrijven, Sioen,...) vormen bakens in het landschap.

De beekvalleien met begeleidende groenelementen zijn eveneens kenmerkend voor de aaneengesloten open ruimte. De beekvalleien zijn structuurbepalende lineaire elementen die apart werden besproken (zie hoger).

■ Zonevreemde activiteiten in de open ruimte

In de open ruimte zijn verspreid zonevreemde activiteiten gelegen: wonen, bedrijvigheid, recreatie, enz. Binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden ontwikkelingsperspectieven geformuleerd.

MAATSCHAPPELIJKE ACTIVITEITEN EN RUIMTEBEHOEFTE

In dit onderdeel worden de belangrijkste maatschappelijke activiteiten in de gemeente onderzocht. Via een thematische benadering worden kenmerkende elementen en trends in beeld gebracht. Voor een meer omvattend onderzoek wordt verwezen naar de verschillende deelnota's die tijdens het structuurplanningsproces zijn opgemaakt. De resultaten en conclusies uit deze deelnota's zijn uitgesplitst in het informatief en richtinggevend gedeelte van dit ontwerp structuurplan.



1. WONEN

De volgende elementen en conclusies zijn overgenomen uit de deelnota 'woon- en leefstructuur' (februari 2000) en zijn in beperkte mate geactualiseerd. Voor een meer gedetailleerde benadering wordt verwezen naar deze nota.

1.1. BESTAANDE WOONSTRUCTUUR

Nevenstaande figuur geeft een beeld van de bestaande woonstructuur. Het voornaamste deel van de woonfunctie is geconcentreerd in de kernen Ardoonie en Koolskamp. Het zijn in hoofdzaak gemengde woonomgevingen: wonen gemengd met voorzieningen, handelsactiviteiten, bedrijvigheid, recreatie-infrastructuur.

De woontypologie in de kernen is gevarieerd: dichtere (rij)bebouwing en meergezinswoningen in de centra van de kernen en langs de invalswegen, omringd door residentiële verkavelingen en sociale woonwijken (voor een gedetailleerd overzicht, zie de gebiedsgerichte benadering).

In de open ruimte is het wonen vooral geconcentreerd in de gehuchten Tasse en Sneppe en in woonlinten. Hoewel beperkter dan in de kernen, is ook het wonen in de gehuchten en woonlinten verweven met handels- en economische activiteiten.

1.2. KENMERKENDE ELEMENTEN EN TRENDS

■ Demografische ontwikkeling

In 2001 telde de gemeente Ardoonie **9.338 inwoners**. Sinds de jaren '70 kent de gemeente een zachte demografische groei. Tussen 1970 en 2001 nam het inwoneraantal toe met bijna 334 personen. In de jaren negentig kent de gemeente een lichte daling, terwijl op het niveau van de provincie in die periode de aangroei afneemt.

Zowel de kernen Ardoonie als Koolskamp hebben te maken met een licht dalend inwoneraantal.

De aangroei van de bevolking tot eind jaren tachtig was vooral het gevolg van een geboorteoverschot die de uitwijking compenseerde. Vanaf de jaren negentig kent Ardooie een daling van het aantal inwoners door een uitwijkingsoverschot dat niet gecompenseerd wordt door een natuurlijke aangroei. Zo was er voor de periode 1991-2001 een jaarlijkse gemiddelde daling van 33 inwoners. Een analyse van de **migratie** per leeftijd geeft aan dat het negatief migratiesaldo vooral het gevolg is van een sterke uitwijking in de leeftijdsklassen tussen 15 en 25 jaar en bij de 40- tot 50-jarigen. Dit wijst op een uitstroom van jongeren en oudere gezinnen uit de gemeente¹.

Wat de **bevolkingssamenstelling** betreft, ligt het aandeel jongeren in de lijn van het arrondissementeel en provinciaal gemiddelde. Net als overal in Vlaanderen daalt het aandeel jongeren in de gemeente ten voordele van het aandeel bejaarden. De afname van het aandeel jongeren in de gemeente is iets minder uitgesproken dan in het arrondissement en de provincie. De vergrijzing verloopt dan weer trager in de gemeente.

Ardooie heeft als landelijke gemeente een grotere **gemiddelde gezinsgrootte**: 2,72 (1997), tegenover 2,59 in het arrondissement.

Net als overal in Vlaanderen wordt ook in Ardooie de gemiddelde gezinsgrootte steeds kleiner. Tussen 1970 en 1997 verminderde het gemiddeld aantal leden per gezin met 0,74 personen. Vooral het aantal alleenwonenden neemt toe. De gezinsverdunding verloopt in de gemeente Ardooie ongeveer volgens hetzelfde tempo als in de provincie West-Vlaanderen.

1. Volgens de gemeente is deze uitstroom mede te verklaren door het zeer beperkte aanbod aan bouwmogelijkheden (op verkaveling).

Conclusie: de bevolking in Ardooie wordt gekenmerkt door:

- een relatief constante, zachte aangroei van de bevolking (gemiddeld per jaar). Vanaf de jaren '90 daalt het aantal inwoners in de gemeente;
- deze daling van de bevolking is het gevolg van een uitwijkingsoverschot (mede te verklaren door een tekort aan bouwrijpe percelen);
- een vrij hoge gemiddelde gezinsgrootte (vergelijkbaar met andere gemeenten in het buitengebied) die ongeveer op een-zelfde ritme daalt als in de provincie;
- weinig vreemdelingen onder de bevolking.

■ Woningvoorraad

Ardooie beschikte in 1991 over een woningpatrimonium van ongeveer 3.550 woonegelegenheden.

• Woningtypologie

Het grootste deel van het woningenbestand bestaat uit eengezinswoningen in open bebouwing (ongeveer 46%). Koolskamp telt het hoogst aantal woningen in open bebouwing (54,1%, tegenover 44,5% in Ardooie). De gemeente volgt hiermee het arrondissementeel gemiddelde. Het aandeel open bebouwing in Ardooie is vergelijkbaar met omliggende gemeenten in het buitengebied.

Ongeveer 22% van het patrimonium bestaat uit halfopen bebouwing. Het aandeel gesloten bebouwing is iets groter, ongeveer 27%.

• Huur- en eigendomswoningen

De woningvoorraad in Vlaanderen wordt gekenmerkt door een hoog aandeel eigendomswoningen. Ook in Ardooie is dit het geval:

iets meer dan 75% van de woningvoorraad. De gemeente volgt hiermee het arrondissementeel gemiddelde en het aandeel in de omliggende gemeenten van het buitengebied. Gemeenten die behoren tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare hebben een hoger aandeel huurwoningen. Vooral het aandeel appartementen en studio's dat verhuurd wordt is hoger. Opvallend is dat meer dan de helft van de appartementen in Ardooie eigendomswoningen zijn. Het aandeel appartementen en studio's dat verhuurd wordt is vrij laag.

• **Kwaliteit van het woningpatrimonium**

De kwaliteit van het woningenbestand kan ingeschat worden aan de hand van een aantal criteria. De methode die NIS hiervoor hanteert, onderscheidt 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 worden woningen zonder klein comfort genoemd. Het zijn woningen die ten aanzien van het huisvestingsbeleid prioritair in aanmerking komen voor een kwalitatieve opwaardering. Bij de raming van de verbeterings- en vervangingsbehoefte wordt dieper ingegaan op de kwaliteit van het woningenbestand. Bij de raming spelen ook andere elementen een rol zoals de ouderdom van de woningen.

In Ardooie bestond het woningenbestand in 1991 ongeveer uit 23% woningen zonder klein comfort. Woningen zonder klein comfort zijn vaak oudere of kleinere woningen. Dit aandeel is inmiddels gedaald als gevolg van renovatie en het vervangen van woningen.

In de omliggende gemeenten is er een gelijkaardig aandeel woningen zonder klein comfort. Dit geldt zowel voor gemeenten die behoren tot het stedelijk gebied als het buitengebied.

Ongeveer eenderde van het woningenbestand in de gemeente is gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog. Dit geldt voor beide deelgemeenten, Ardooie en Koolskamp. Het profiel van de gemeente op het vlak van de ouderdom van het woningpatrimonium sluit nauw aan bij het arrondissementeel gemiddelde en dat van de omliggende gemeenten.

■ **Nieuwbouwactiviteit**

• **Eengezinswoningen**

De nieuwbouwactiviteit op het vlak van **eengezinswoningen** (inclusief sociale huisvestingsprojecten) bedraagt gemiddeld 22 woningen per jaar (periode 1991-2001). Zeventig procent van de opdrachtgevers is woonachtig in Ardooie. De overige eigenaars komen in hoofdzaak uit Roeselare, Izegem en Pittem. De aantrekkingskracht op Roeselare kan verklaard worden vanuit de krappe woningmarkt in het stedelijk gebied (volgens het gemeentebestuur blijkt uit de verkoop van bouwpercelen dat de woningmarkt in Ardooie krappere is dan in Roeselare). De overige 13% van de bouwheren komt uit diverse gemeenten.

• **Meergezinswoningen**

De nieuwbouwactiviteit op het vlak van **appartementen en studio's** bedraagt ongeveer zes wooneenheden per jaar (periode 1992-2001) en is vooral in de tweede helft van de jaren negentig toegenomen. De verdichting door de bouw van meergezinswoningen vindt in hoofdzaak plaats in de centraal gelegen woongebieden van de kern Ardooie. Dit gemiddelde geeft echter een vertekend beeld. In 1998 werd in de kern Ardooie een woningbouwproject gerealiseerd met 44 appartementen. Door de realisatie van dit project (eind 2001) was er en is er tot op heden nog steeds een beschikbaar aanbod aan appartementen in de gemeente.

Zonder dit uitzonderlijk woningbouwproject (44 wooneenheden) zijn er gemiddeld een viertal appartementen per jaar gerealiseerd.

• Sociale huisvestingsprojecten

In de gemeente Ardooie zijn er 352 sociale woonegelegenheden (exclusief bejaarden voorzieningen). Dit is ongeveer 10 % van het totale woningpatrimonium (3550 woonegelegenheden). Het aandeel koopwoningen ten opzichte van huurwoningen/app. is in Ardooie veel hoger dan in Koolskamp. Voor de gehele gemeente is de verhouding tussen beide types ongeveer 3/1.

	Ardooie	Koolskamp	Totaal
Sociale koopwoningen	200	15	215
Sociale huurwoningen/app	69	68	137
Bejaardenwoningen/serviceflats	89	12	101
Rusthuisbedden	104		104

De belangrijkste concentratie aan sociale woningen in de gemeente situeert zich in de kern Ardooie. De wijk Watervalstraat-P. Boncquetstraat werd vanaf eind de jaren zestig gefaseerd uitgebouwd. In het begin van de jaren zeventig werd de 'Bloemenwijk' gefaseerd uitgebouwd. Beide sociale woningbouwprojecten zijn relatief groot op het niveau van de gemeente.

In de tweede helft van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig is de sociale woonwijk 'Tasse' uitgebouwd. In totaal zijn er 114 woningen gerealiseerd. Deze woonwijk sluit morfologisch en functioneel aan bij het stedelijk gebied van Roeselare. In het oosten is er nog een reserve aanwezig voor de ontwikkeling van ongeveer acht bijkomende woonegelegenheden.

De sociale huisvestingsprojecten in Koolskamp zijn geconcentreerd in het westen van de gemeente. In de periode 1976-83 zijn in het

gebied Diksmuidseboterweg-Lichterveldestraat 83 woon- eenheden gerealiseerd. Het waren alle huurwoningen. Hiervan zijn reeds 15 woningen verkocht (maart 2001). Dit is eveneens een relatief groot project op het niveau van de gemeente.

In de kern Ardooie zijn 42 sociale bejaardenwoningen gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij. Door het OCMW zijn in Koolskamp en Ardooie respectievelijk 12 en 27 bejaardenwoningen gerealiseerd. In Koolskamp is er 1 vluchthuis. Daarnaast zijn er nog ongeveer 20 serviceflats en 104 bedden in een rust- en verzorgingstehuis.

1.3. AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN

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

De inventaris op kadasterkaarten werd geactualiseerd (aangevuld met nieuwe verkavelingen) en gecontroleerd op het terrein. De inventaris geeft de toestand weer op referentiedatum 1 januari 2002. De inventaris omvat dus alle gronden waarvan juridisch een bouwkaavel kan van gemaakt worden.

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.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beschikbare bouwmogelijkheden per deelgebied en per deelgemeente (toestand 01.01.2002) in goedgekeurde verkaveling en langs uitgeruste wegen.

	in goedgekeurde verkavelingen	langs uitgeruste wegen
Ardozie kern	33	28
Snepe	7	0
Tasse	1	6
Lijsterstraat		1
Totaal Ardozie	41	35
Koolskamp kern	39	19
Totaal gemeente	80	54

In totaal zijn er in de gemeente 80 bouwkaavels in goedkeurde verkavelingen en kunnen naar schatting 54 wooneenheden

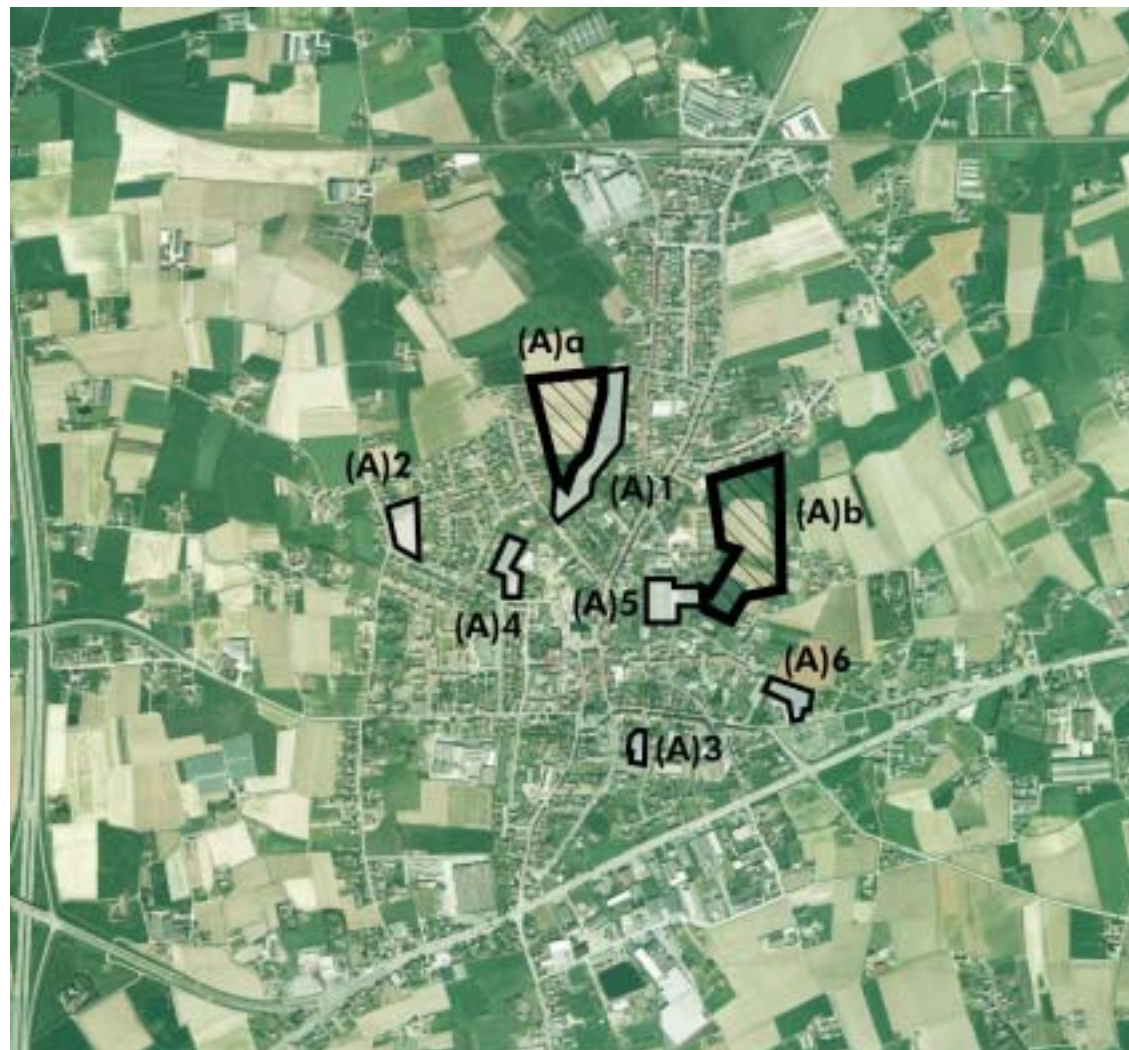
gerealiseerd worden langs uitgeruste wegen. Er liggen bijgevolg 134 bouwmogelijkheden juridisch vast. Deze mogelijkheden kunnen in principe onmiddellijk ingevuld worden. De voorraad aan bouwmogelijkheden in goedgekeurde verkavelingen bestaat voor een groot deel uit open bebouwing. Voor de ontwikkeling van de bouwmogelijkheden langs uitgeruste wegen is een verkavelingsvergunning noodzakelijk.

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. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden. **Het aantal woongelegenheden in binnengebieden wordt geraamd op 44.** De woningcapaciteit (potentieel aantal woningen) is indicatief weergegeven op 15 woningen per ha of op basis van het gekende aantal woongelegenheden van een project. Een aantal binnengebieden (in woongebied) zijn niet geschikt als woonomgeving en worden niet opgenomen in het bestaande aanbod (zie motivering onder tabel).

	oppervlakte (in ha)	potentieel aantal woningen
(A)1 Stationstraat- Watervalstraat - Oude Lichterveldestraat	3,00	(a)
(A)2 (Brabantstraat - Bessenstraat	0,97	15
(A)3 Blekerijstraat	0,35	5
(A)4 Achter cultureel centrum	0,54	8
(A)5 Voetbalterrein Eekhoutstraat	1,34	(b)
(A)6 Kaaistraat - Pittemstraat	0,53	8
Totaal kern Ardooie		36
(T)1 Tasse Krommestraat	0,54	8
Totaal gemeente	8,25	44

(a) Dit gebied is niet geschikt voor het realiseren van een nieuwe woonomgeving door de aanwezigheid van:

- een vuurwerkopslagplaats;
- de vallei van de Robeek;
- waardevolle kleine landschapselementen;
- een waardevolle open-ruimtevinger in de kern Ardooie.



Inventaris van de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden van de kern Ardooie



Inventaris van de ~~binnengebieden~~ en woonuitbreidingsgebieden van de kern Koolskamp

(b) Dit gebied wordt momenteel nog gebruikt als voetbalveld en werd vroeger gebruikt als afvalstortplaats. Op deze site wenst de gemeente een park- en recreatiegebied te realiseren. Het gebied komt bijgevolg niet in aanmerking voor de realisatie van bijkomende woonegelegenheden.

Een laatste categorie zijn de vrijliggende gebieden in woonuitbreidingsgebied. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de woonuitbreidingsgebieden in Ardoie. De woningcapaciteit (potentieel aantal woningen) is indicatief weergegeven op 15 woningen per ha. Een aantal woonuitbreidingsgebieden zijn niet geschikt als woonomgeving en worden niet opgenomen in het bestaande aanbod (zie motivering onder tabel). Het potentieel aantal woonegelegenheden in woonuitbreidingsgebieden bedraagt **50 woonegelegenheden**.

	oppervlakte (in ha)	
(A)a Stationsstraat - Oude Lichterveldstaat - Watervalstraat (Ardoie)	3,36	(a)
(A)b Berlingmolenstraat - Groenboomgaardstraat (Ardoie)	6,00	(b)
(K)a Steenstraat - Diksmuidseboterweg - Holdestraat (Koolskamp)	3,30	50
Totaal gemeente		50

(a) Dit gebied sluit aan op het binnengebied (in woongebied) en wordt om dezelfde redenen niet geactiveerd, namelijk omwille van de aanwezigheid van een vuurwerkopslagplaats, de vallei van de Robeek, waardevolle kleine landschapselementen en een een waardevolle open-ruimtevinger in de kern Ardooi.

(b) Dit gebied sluit aan op het binnengebied 'voetbalterrein Eekhoutstraat'. Het woonuitbreidingsgebied bestaat hoofdzakelijk uit laaggelegen gronden nabij de waardevolle vallei van de Robeek. Het gebied is niet geschikt voor woningbouw en wordt ingericht als park (bos). Dit gebied is ook gelegen in overstromingsgebied.



Inventaris van de binnengebieden het gehucht Tasse

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

Er is slechts een beperkt aantal hectare grond in bezit van de openbare sector (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeente, OCMW, ...).

- **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 woonomgevingen in het centrum van de kernen. In Ardooie kwamen in de jaren negentig gemiddeld zes appartementen/studio's per jaar bij. Binnen deze gemengde woonomgevingen situeren zich de belangrijkste potenties voor verdere verdichting. Door verdichting worden nieuwe wooneenheden gerealiseerd zonder bijkomend ruimtebeslag.

Een verdichtingsproject (inbreidingsproject) situeert zich op de gronden van het voormalige slachthuis in de Eekhoutstraat. Daar heeft de sociale bouwmaatschappij de Mandel plannen om ongeveer een **30 woongelegenheden** te realiseren.

- **Langdurige leegstand**

In de gemeente Ardooie zijn er 14 leegstaande en/of verwaarloosde woningen (op basis van de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde woningen die gebruikt worden voor de heffing op leegstand, toestand augustus 2003). De leegstand situeert zich in hoofdzaak in de deelgemeente Ardooie (12 woningen, waarvan 5 een aanvraag tot renovatie hebben ingediend). In Koolskamp staan

slechts 2 woningen leeg, waarvan 1 een aanvraag tot renovatie heeft ingediend.

Het aantal langdurig leegstaande woningen in de kernen is zeer beperkt. Er komen geen gebieden of wijken voor met een belangrijk aandeel leegstaande woningen. Leegstaande woningen komen verspreid in de gemeente voor. Ongeveer de helft van de leegstaande en/of verwaarloosde woningen komt voor in de kern van Ardooie. Vaak zijn het kleinere, oudere woningen zonder veel comfort. De overige leegstaande en/of verwaarloosde woningen zijn gesitueerd binnen de open ruimte. Het geringe comfort van de woningen ligt vermoedelijk aan de basis van de leegstand.

De vermindering van de overtollige leegstand (door renovatie en het opnieuw bewoonbaar maken van langdurig leegstaande en verwaarloosde woningen) in de gemeente kan een bijdrage leveren ten aanzien van de woningbehoefte. Dit element wordt meegenomen in de confrontatie van behoefte en aanbod op gemeentelijk vlak.

- **Kortstondige leegstand (frictieleegstand)**

Naast langdurige leegstand, is er ook kortstondige leegstand (frictieleegstand), noodzakelijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Kortstondige leegstand, zijnde woningen waar tijdelijk niemand ingeschreven is, komt voor om diverse redenen, gaande van periodieke leegstand tussen het einde van een huurperiode en het begin van een nieuwe, tijdens belangrijke verbouwingswerken, na overlijden of definitieve opname in een verzorgingstehuis, bij nieuwbouwappartementen, waarvan nog enkele te koop of te huur staan, enz. Wanneer die leegstand niet systematisch wordt bijgehouden via permanente registratie van in- en uitschrijvingen in het bevolkingsregister dient uitgegaan van een raming, vertrekkende van het aantal woningen. Voor kernen in het buitengebied is 2,5% van het woningbestand een realistisch cijfer, wat in Ardooie neerkomt op 89 woningen.

1.4. 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 dat 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, enz.

De behoefte aan bijkomende wooneenheden in de prognoseperiode is recht evenredig met de toename van het aantal gezinnen. Hiervoor werd een raming gemaakt van de evolutie van het aantal gezinnen.

Evolutie van de bevolking per leeftijdscategorie voor een gesloten prognose

	1997	2002	2007
0-19	2.389	2.294	2.107
20-39	2.756	2.610	2.521
40-59	2.370	2.562	2.737
60-79	1.759	1.832	1.820
80+	366	363	460
Totaal	9.640	9.661	9.645

Evolutie van het aantal gezinshoofden per leeftijdscategorie voor een gesloten prognose

	1997-2002	2002-2007	1997-2007
0-19	+0	+0	+0
20-39	-33	-38	-71
40-59	+116	+107	+223
60-79	+87	+12	+99
80+	+4	+79	+83
Totaal	+174	+160	+334

Op basis van de inschatting van de toekomstige demografische ontwikkeling van de bevolking in Ardooie wordt de woningbehoefte in de **periode 1997-2007** op ongeveer **334 bijkomende woningen** ingeschat of ongeveer 33 woningen per jaar. Door de toenemende gezinsverdunding zal in de toekomst de vraag naar kleinere wooneenheden toenemen. In de periode 1997 - 2002 zijn er 127 wooneenheden gebouwd. Hierdoor wordt de nieuwbouwbehoefte herleid tot 207 bijkomende woningen voor de periode 2002 - 2007. De **woningbehoefte** in de **periode 2002 - 2007** wordt aldus geraamd op **303 wooneenheden** (207 vermeerderd met een **frictieleegstand** van 2,5% op het aantal gezinnen in 2007 of 96 wooneenheden).

Bij de verdeling van de nieuwbouwbehoefte tussen de kernen wordt uitgegaan van volgende verdeling. De invulling van de behoefte aan nieuwe wooneenheden voor de hele gemeente gebeurt in de kern Ardooie, met uitzondering van de kern Koolskamp (die dus louter zijn eigen groei opvangt).

Van de totale nieuwbouwbehoefte wordt aldus gestreefd naar **255 nieuwe wooneenheden in de kern Ardooie** en **48 nieuwe wooneenheden in de kern Koolskamp** of een verhouding van 84 % en 16 % voor respectievelijk de kernen Ardooie en Koolskamp. **Dit betekent dat het zwaartepunt van**

het aanbod aan nieuwe woongelegenheden in de kern Ardooie ligt.

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 naar sociale woningen, bejaardenwoningen, meergezinswoningen en residentiële woningen.

• Behoeftte aan sociale wooneenheden

Het aandeel sociale woningen (huur- en koopwoningen) in de gemeente bedraagt ongeveer 10% ten opzichte van de totale woningvoorraad (352 wooneenheden op een totaal van ongeveer 3.550 wooneenheden). De provincie en het Vlaams gewest hanteren een streefcijfer van 15% sociale woningen.

De toepassing van 15% op de nieuwbouwbehoefte van 334 wooneenheden resulteert in een behoefte aan sociale wooneenheden van ongeveer 50 wooneenheden in de planperiode (1997- 2007). Indien het streefcijfer wordt toegepast op de periode 2002-07, dan dienen er ongeveer een 25 sociale woongelegenheden gerealiseerd te worden.

• 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.

Er zijn ongeveer 205 bejaardenwoningen en/of serviceflats in Ardooie.

Volgens de gesloten gezinsprognose zal in de periode 2002 – 2007 het aantal 60-plussers ongeveer met 90 toenemen. Het overgrote deel hiervan is zelfs meer dan 80 jaar.

Niet alle 60-plussers hebben behoefte aan een nieuwe woongelegheden. Er is een algemene trend naar alternatieve woonvormen voor bejaarden. Hierbij staat het principe om de bejaarde zolang als mogelijk in hun vertrouwde omgeving te laten wonen, centraal. Daarnaast dienen de nodige voorzieningen (verzorging, maaltijdverdeling, ...) voor handen te zijn.

Enkele mogelijke alternatieve woonvormen zijn:

- individueel of zelfstandig wonen;
- duplexwonen;
- kangoeroewonen.

Om de woonbehoefte kwalitatief te differentiëren moet ingeschat worden welk aandeel van de ouderen voor welke woonvorm zal kiezen of genoodzaakt is. Hierover zijn in de literatuur geen eenduidige streefcijfers of richtcijfers voorhanden. Aangenomen kan worden dat tussen de 16 – 50 % van de ouderen kiest voor een rusthuis/service-flat. Hierbij kan verder gedifferentieerd worden naar leeftijd. De voorkeur voor een rusthuis bij 80-plussers is hoger dan bij 60-75 jarigen¹.

1. PLATFORM WONEN VAN OUDEREN, **Handboek wonen van ouderen: een veelzijdige kijk op het wonen van een nieuwe generatie ouderen**, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1998

Voor Ardooie wordt volgende procentuele verdeling aangenomen:

- 40 % van de 80-plussers kiest voor een rusthuis of service-flat: 111 (tegen 2007)
- 10 % van de 60-80 jarigen kiest voor een rusthuis of service-flat: 115 (tegen 2007)

Tegen 2007 zijn er bij benadering 226 woongelegenheden voor ouderen onder de vorm van rusthuisbedden of service-flats noodzakelijk. Tot op heden zijn er in de gemeente Ardooie 206 woongelegenheden voor handen. Er dienen aldus tegen 2007 ongeveer 20 extra woongelegenheden voor ouderen gerealiseerd te worden.

Naast de realisatie van nieuwe woongelegenheden voor bejaarden zal eveneens aandacht besteed worden aan het aanpassen van woningen opdat de ouderen er langere tijd kunnen verblijven.

• Meergezinswoningen

Het aantal leden per gezin vermindert. De gezinsverdunding zorgt er voor dat steeds meer mensen minder ruimte nodig hebben en hierdoor op zoek gaan naar kleinere woongelegenheden.

In de periode 1991-2001 zijn er jaarlijks gemiddeld vier appartementen bijgekomen (exclusief het grootschalige appartementsgebouw in de kern Ardooie).

Beleidsmatig wordt gestreefd, gelet op het huidige ruime aanbod, om voor de resterende planperiode (2002-07) een 10-tal woongelegenheden in meergezinswoningen te realiseren.

• Residentiële woningen

Uit de huidige vraag blijkt dat er tevens een behoefte is aan woningen met een grotere kaveloppervlakte (rond 800-1.000m²). Beleidsmatig wordt daarom geopteerd om in het kader van een

gedifferentieerd woonbeleid in de nieuwbouw een (beperkt) aanbod te voorzien aan woningen met een grotere kaveloppervlakte.

■ Woonvernieuwingsbehoefte

Naast een kwantitatieve behoefte aan 334 nieuwe woningen, is er ook een zogenaamde woonvernieuwingsbehoefte, waarbij een verbetering van de woonkwaliteit centraal staat. Het hoge percentage oude woningen en woningen zonder klein comfort in de gemeente 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 Tielt bezet in deze rangschikking de eerste plaats met een aandeel van 36,8 woningen van slechte kwaliteit. 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 ongeveer eenderde van het woningbestand in de gemeente van slechte kwaliteit zijn. De woningverbeteringsbehoefte wordt aldus geraamd op ongeveer 1.100 wooneenheden.

Om de geraamde 1.100 woningen van slechte kwaliteit tijdens de komende tien jaar aan te pakken, ligt de woonvernieuwingsbehoefte op ongeveer 110 woningen per jaar.

Opvallend is dat, op basis van het Verslag van de Survey 1994/1995, de behoefte aan renovatie van bestaande woningen (1100) de komende tien jaar groter is dan de lokale behoefte aan bijkomende woningen (334).

■ Overzicht woningbehoefte

Overzicht woningbehoefte in de planperiode 1997-2007

	1997-2007	2002-07
Woonvernieuwings-behoefte	1100 ($\frac{1}{3}$ van woningbestand)	550 (110 per jaar)
Nieuwbouwbehoefte	334	303
Volkshuisvestingsbehoefte	50 (15% van nieuwbouwbehoefte)	25
Appartementen	20 (beleidsmatig)	10
Bejaardenwoningen en serviceflats	40 (verdubbeling van huidig aantal)	20
Frictieleegstand		96
Residentieel wonen		152

■ Vergelijking met taakstelling van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Als gevolg van de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt bij de taakstelling voor wonen scenario II uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen van kracht. Als gevolg bedraagt de taakstelling op provinciaal niveau 400 450 woonegelegenheden in de periode 1991-2007. Deze taakstelling is inmiddels reeds voor 41% gerealiseerd (toestand 1.1.2000). Wanneer we de resterende taakstelling voor de periode 2000-07 actualiseren naar 2002-07 bekomt men een taakstelling van ongeveer 238 woonegelegenheden. De eigen behoeftenberekening is voor dezelfde periode geraamd op 303 woonegelegenheden.

1.5. CONFRONTATIE VAN TAAKSTELLING, BEHOEFTE EN AANBOD

■ Inschatting van de reële bouwmogelijkheden

• Vrije kavels in goedgekeurde verkavelingen

Niet alle 80 juridisch vastliggende bouwmogelijkheden in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling zullen tijdens de planperiode daadwerkelijk bebouwd worden. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn: kavels die gereserveerd worden voor kinderen of kleinkinderen, speculatie, verder gebruik als tuin, realisatie van andere functies dan wonen (bijvoorbeeld kleinhandel).

Algemeen wordt aangenomen dat dit aandeel door middel van een stimuleringsbeleid kan opgedreven worden tot ongeveer 80%. Voor de gemeente Ardooie komt dit neer op 64 wooneenheden.

• Vrije kavels langs goed uitgeruste wegen

Voor percelen gelegen langs uitgeruste wegen (buiten goedgekeurde verkavelingen) wordt aangenomen dat 30% kan ingezet worden in functie van de nieuwbouwbehoefte. Voor de gemeente Ardooie komt dit neer op een invulling van de theoretische mogelijkheden met **16 wooneenheden**.

• Verdichting

Door verdichting (vervanging van eengezinswoningen door meer-gezinswoningen) worden bijkomende wooneenheden gecreëerd zonder bijkomend ruimtebeslag. In de gemengde woonomgevingen in de kernen zijn hiervoor potenties aanwezig. Op basis van de realisatie van de afgelopen jaren wordt er binnen de planperiode gestreefd om tien woongelegenheden te realiseren tegen 2007. De verdeling over de twee kernen steunt op de verdeling van het huidige woningenbestand: Ardooie 84% en Koolskamp 16%.

Daarnaast is er het verdichtingsproject ter hoogte van het voormalige slachthuis in de Eekhoutstraat, met een potentie van 30 woongelegenheden.

• Leegstand

Door het verminderen van de overvloedige leegstand door renovatie en/of het opnieuw bewoonbaar maken van langdurig leegstaande en/of verwaarloosde woningen, kunnen eveneens bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden zonder bijkomend ruimtebeslag. Er wordt naar gestreefd om in de periode 2002-07 eentweede van het bestand aan langdurig leegstaande en/of verwaarloosde woningen (goed gelegen woningen) te renoveren en opnieuw bewoonbaar te maken. Voor de gemeente Ardooie betekent dit vijf wooneenheden.

• Binnengebieden

Binnengebied zijn gebieden die nog volledig ontwikkeld moeten worden. Er wordt uitgegaan van een realisatiegraad van 30% van de binnengebieden in woongebied. Voor de gemeente Ardooie betekent dit een aanbod van 13 woongelegenheden.

■ Vergelijking van taakstelling, behoefte en aanbod

Volgende tabel geeft een overzicht van het aanbod per kern (gehucht) met toepassing van realisatiegraden.

	Ardoonie	Koolskamp	Tasse
Percelen in verkaveling (80%)	33	31	
Percelen langs uitgeruste weg (30%)	10	6	
Verdichting	8	2	
Vermindering (langdurige) leegstand	4	1	
Project Eekhoutstraat	30		
Binnengebieden	11		2
Totaal	96	40	2

Dit aanbod dient vermeerderd te worden met de frictieleegstand. Dit wordt per kern (gehucht) in volgende tabel weergegeven.

	Ardoonie	Koolskamp	Tasse
Frictieleegstand	75	14	
Totaal aanbod	171	54	2

Het beschikbare aanbod bedraagt 227 wooneenheden in de gemeente Ardoonie.

In de volgende tabel wordt dit aanbod vergeleken met de resterende taakstelling. De resterende taakstelling bedraagt 238 wooneenheden voor de periode 2002-07. De wooneenheden van het gehucht Tasse worden meegerekend met deze van de kern Ardoonie.

De taakstelling wordt opgesplitst tussen de kernen Ardoonie en Koolskamp volgens de verhouding 84-16, waarbij de kern Ardoonie de taakstelling van de hele gemeente opvangt, met uitzondering van de kern Koolskamp (die dus louter zijn eigen groei opvangt).

	Totaal aanbod	Taakstelling	Verschil
Ardoonie	173	200 (86%)	-27
Koolskamp	54	38 (16%)	+16
Totaal gemeente	227	238	-11

De bouw mogelijkheden in juridisch vastliggende kavels, langs uitgeruste wegen, inclusief de mogelijkheden door verdichting van het weefsel, de vermindering van de overtollige (langdurige) leegstand en de frictieleegstand, zijn onvoldoende voor het invullen van de taakstelling aan bijkomende wooneenheden.

Er is nog ruimte nodig voor 11 woningen of 1 ha in de gemeente Ardoonie.

Het niet ingevulde aanbod van 6 wooneenheden in Koolskamp zal worden ingevuld door een deel van de taakstelling van de kern Ardoonie. Hierdoor blijft in de kern Ardoonie nog een behoefte van 11 wooneenheden over. De activering van een woonuitbreidingsgebied of de bestemming van een nieuwe woonomgeving in de kern Ardoonie is dus noodzakelijk.

Evenwel dient hier opgemerkt te worden dat de geraamde behoefte groter is dan deze taakstelling. Met name een verschil van 65 wooneenheden. De gemeente Ardoonie wenst echter geen beroep te doen op het provinciale reservepakket wooneenheden dat voor het buitengebied enkel aangewend kan worden voor sociale doelgroepen en voor permanente bewoners van openluchtrecreatieve verblijven. De gemeente acht de vraag deze categoriën niet voldoende voor het creëren van een substantieel en exclusief aanbod op korte termijn niet.

De gemeente is wel van oordeel dat de ruimte dient voorzien te worden om de werkelijke ruimtebehoefte (303 woongelegenheden tot 2007), na actualisering van de woonbehoefte 2012 - 2017, in te vullen.

2. BEDRIJVIGHEID

De volgende elementen zijn gebaseerd op de 'deelnota bedrijvigheid en kleinhandel' (juni 2000) opgemaakt in het kader van het gemeentelijke structuurplanningsproces. Voor een meer gedetailleerde benadering wordt verwezen naar bovengenoemde nota.

2.1. BESTAANDE BEDRIJVIGHEIDSSTRUCTUUR

Nevenstaande figuur geeft de structurerende elementen van de bestaande bedrijvigheidsstructuur weer.

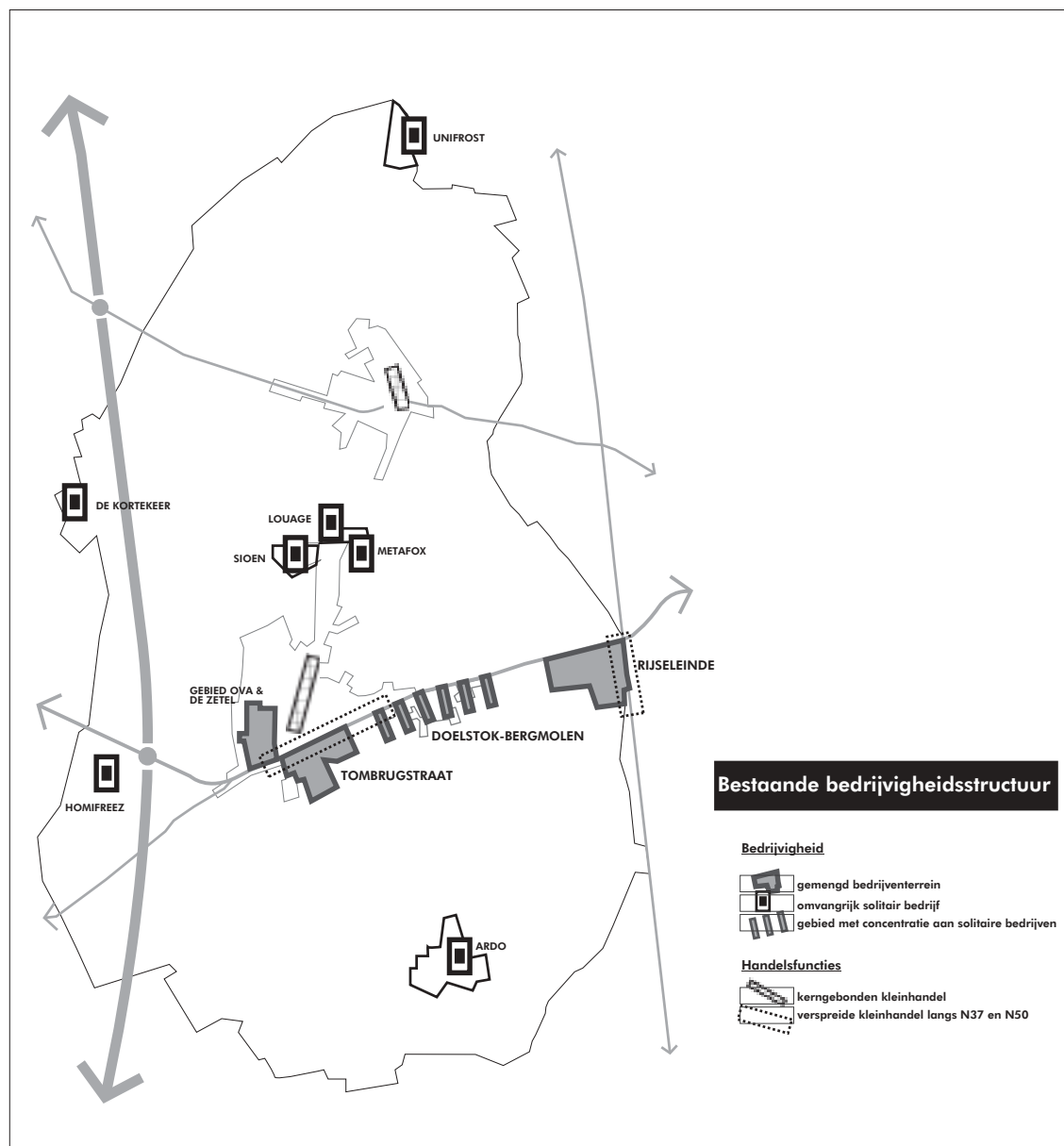
■ Bedrijvigheid

De economische activiteiten in Ardoeie komen verspreid voor. Vier onderscheiden groepen zijn structurerend voor Ardoeie: de (gemengde) bedrijventerreinen, een concentratiegebied van solitaire bedrijven langs de N37, omvangrijke solitaire bedrijven en bedrijven in de open ruimte.

De bedrijventerreinen Tombrugstraat, Rijsleinde(molen) en (in mindere mate) het ambachtelijk bedrijventerrein ter hoogte van Ova en De Zetel zijn gemengde bedrijventerreinen. Zowel kleinere als grote economische activiteiten komen naast elkaar voor. Voorbeelden van omvangrijke bedrijven zijn Darta en Begro voor respectievelijk de bedrijventerreinen Rijsleinde en Tombrugstraat. Langs de N37 en N50 komen ook kleinhandelsactiviteiten voor op de bedrijventerreinen, gemengd met de bedrijvenfuncties.

Naast de (gemengde) bedrijventerreinen, zijn de grootschalige solitaire bedrijven kenmerkend voor de bedrijfsstructuur van Ardoeie. Ze komen voor ofwel aan de rand van de woonkern (bijvoorbeeld Sioen, Louage, Metafox) of in de open ruimte (bijvoorbeeld Ardo, Unifrost, Homifreez).

Langs de N37, tussen Doelstok en Bergmolen, is er een concentratiegebied aan solitaire bedrijven. De verspreide inplanting versnipperd in belangrijke mate de open ruimte.



Naast deze grootschalige solitaire bedrijven, zijn in Ardooie verschillende bedrijvenfuncties in de open ruimte gesitueerd. De bedrijvenfuncties zijn meestal gelegen langs de (boven)lokale invalswegen.

■ (Klein)handel

In de gemeente Ardooie is de (klein)handel hoofdzakelijk kerngebonden: bakkerijen, beenhouwerijen, enkele kledingszaken en horeca in de kernen Ardooie en Koolskamp.

Verder zijn er langs de N37 en N50 (meestal niet kerngebonden) kleinhandelsactiviteiten gesitueerd.

2.2. KENMERKENDE ELEMENTEN EN TRENDS

De totale **beroepsbevolking** in Ardooie bedraagt in 1991 **4.278** mensen. Dit is 71% van de potentiële beroepsbevolking (18-64 jarigen). Dit is hoger dan het provinciaal (67%) en arrondissementeel gemiddelde. Ten opzichte van 1981 is de totale beroepsbevolking in Ardooie toegenomen met 9%. Deze toename is hoger dan het provinciaal (8,7%), maar iets minder dan het arrondissementeel (10,4%) gemiddelde.

Wat de **werkloosheid** betreft, waren er in 1998 in de gemeente Ardooie 232 werklozen. De werkloosheid is tussen 1992 en 1998 met ruim 17% gedaald. Dit is een sterke daling ten opzichte van de aangrenzende gemeenten. Ter vergelijking is de werkloosheid in de arrondissementen Roeselare en Tielt over dezelfde periode toegenomen.

De werkloosheid vergelijken tussen verschillende gemeenten kan op basis van de werkloosheidsdruk. Dit is de verhouding van het aantal werklozen ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking (18-64 jarigen). De werkloosheidsdruk bedraagt in de gemeente Ardooie 3,93%. In vergelijking met de aangrenzende gemeenten en de arrondissementen Tielt (4,74%) en Roeselare (5,57%) is dit laag. De werkloosheidsdruk in Ardooie is ook heel wat lager dan het West-Vlaamse gemiddelde (6,57%).

Ardooie is een gemeente met een relatief hoge **tewerkstelling**. De gemeente is dan ook geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In 1998 werkten er in Ardooie 4.592 personen. In Ardooie zijn relatief gezien meer mensen tewerkgesteld dan in de aangrenzende gemeenten (met uitzondering van Roeselare). Dit is een toename met 9%.

In 1991 werkte 48,2% (1.962 personen) van de totale werkende beroepsbevolking in Ardooie. Het overige deel van de werkende beroepsbevolking werkte voornamelijk in de arrondissementen Roeselare (27,9% of 1.137 personen) en (Tielt 8,1% of 328 personen). Van de totale werkende beroepsbevolking van Ardooie werkte in 1991 90,3% (3686 personen) in de provincie West-Vlaanderen.

Differentiatie bedrijvigheid per tewerkstellingssector

In 1998 telde Ardooie 278 bedrijven met een gemiddelde van 12 werknemers. Ze vertegenwoordigen een tewerkstelling van 3.467 personen. Meer dan 75% van de ondernemingen telt minder dan 10 werknemers, wat wijst op de aanwezigheid van vele kleine ondernemingen in Ardooie.

Daarnaast waren in de gemeente in 1998 1.125 zelfstandigen.

Ardooie is een gemeente met een **hoge industriële tewerkstelling**. Deze hoge industriële tewerkstelling wordt voor een belangrijk deel gerealiseerd in groeisectoren (groentesector, kunststofnijverheid...). De tertiaire sector is in de gemeente ondervertegenwoordigd in vergelijking met de provincie en regio. Er is in Ardooie geen merkbare tertiaïrisering.

De belangrijkste subsectoren binnen de secundaire sector zijn de voedingsector, de metaalsector en de confectiesector, met respectievelijk 904, 342 en 238 tewerkgestelden in 1998.

In de tertiaire sector onderscheidt alleen de onderwijssector zich met 200 tewerkgestelden (1998).

De kenmerken van de verdeling van de tewerkstelling over de subsectoren is eveneens terug te vinden in de grootte van de

bedrijven. De subsectoren met de hoogste tewerkstelling zijn eveneens de grootste bedrijven.

De totale kadastrale oppervlakte voor bedrijvigheid bedroeg in 1999 103,6 ha. De sterke economische dynamiek in de gemeente wordt echter weerspiegeld in de evolutie van de bebouwde oppervlakte ingenomen door bedrijven. Deze is in de periode 1980–99 toegenomen met 62,6 ha (152,7%). Dit is een gemiddelde jaarlijkse toename van ongeveer 3,3 ha. De grootste toename (in oppervlakte) is te wijten aan de ruime verdubbeling van de kadastrale oppervlakte aan ambachts- en bedrijfsgebouwen (+39,6 ha of 110%).

Een meer typerend beeld van de evolutie van de **bodembezetting voor bedrijvigheid** in Ardooie kan bekomen worden door de gegevens van de oppervlakte-inname van gebouwen voor de industrie te bekijken.

In de gemeente Ardooie is het aandeel van de oppervlakte van de gebouwen voor de secundaire sector in de totale kadastrale oppervlakte 14,2% (toestand 1996). Dit is hoger dan het West-Vlaamse en Vlaamse gemiddelde, respectievelijk 13,0% en 12,7%. Dit gegeven drukt het relatieve belang van de secundaire sector in Ardooie uit en illustreert de verstedelijking van de gemeente door deze sector.

Ook de toename van de oppervlakte ingenomen door gebouwen voor de secundaire sector ligt, in de periode 1980-96, met 4,5% hoger dan het arrondissementeel (4,2%), provinciaal (2,9%) en Vlaamse gemiddelde (2,6%).

Niettemin is in de jaren negentig in Ardooie en het arrondissement Tielt een vertraging van de groei te noteren, daar waar op Vlaams en provinciaal niveau er een toename van de groei is.

2.3. AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

Op het bedrijventerrein ten zuidwesten van de kern Ardooie is er door middel van een BPA een bedrijventerrein gerealiseerd. Het bedrijventerrein is ongeveer 13 ha. Hiervan is 4,4 ha niet in gebruik. Van deze 4,4 ha is er 1 ha interne reserve voor de firma OVA en 0,5 0,4 ha voor de firma De Zetel (Bron: Gemeente Ardooie). Op het bedrijventerrein is er aldus een aanbod van 3 ha (in eigendom van het bedrijf OVA).

Op het bedrijventerrein langs de Tombrugstraat (ten zuiden van de kern Ardooie) is er geen beschikbaar aanbod aanwezig.

In het zuidwesten van het bedrijventerrein is er een groep woningen waar geen bedrijfsactiviteiten plaatsgrijpen en aldus als zonevreemd kunnen beschouwd worden.

Op het bedrijventerrein Rijsleindemolen (langs N 50) zijn nog enkele percelen onbenut. Het merendeel van deze niet benutte terreinen is interne reserve van bestaande bedrijven.

In de gemeente Ardooie is er bijgevolg een (bruto) aanbod van ongeveer 3 ha aan bedrijventerreinen voor lokale bedrijven.

Er zijn op vandaag geen leegstande bedrijfsgebouwen in Ardooie

2.4. RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVIGHEID

Ardoorie is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als specifiek economisch knooppunt.

De taakstelling voor bedrijvigheid in de gemeente wordt gegeven vanuit het provinciaal niveau. Deze bedraagt 22,5 ha in de planperiode 1994-2007. Dit moet toelaten om een aanbodbeleid te voeren voor lokale en regionale bedrijven die de eigen economische dynamiek versterkt, als uitwerking van de visie op provinciaal niveau. Nieuwe regionale bedrijven kunnen er best aansluiten op de bestaande economische structuur. Zodoende worden de endogene ontwikkelingen en de clustervorming er ruimtelijk ondersteund volgens de draagkracht van de omgeving.

De taakstelling op provinciaal niveau voor Ardoorie is inmiddels reeds volledig ingevuld. In een periode van vijf jaar (1994-99) zijn ongeveer 59 ha bestemd als bedrijventerreinen.

Het grootste deel van dit 'aanbod' kwam er via een gewestplanherziening (MB 15.12.1998) die voornamelijk voorzag in de regularisatie van de zonevreemde uitbreiding van een aantal grote groentenverwerkende bedrijven.

Naast dit alles dient binnen het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Roeselare nog een taakstelling van 80-100ha ingevuld te worden.

Volgende tabel geeft een beeld van de toename van het aanbod aan bedrijventerreinen sedert 01.01.1994.

Bedrijf	Oppervlakte
Homifreez	8 ha (BPA Gapaardstraat, (MB 17.11.94 & MB 21.10.2004))
D'Arta	8,5 ha (BPA Hazestraat (MB 22.05.95 & MB 21.06.2004))
Begro	10,8 ha (was deels geregulariseerd d.m.v. BPA MB 23.04.1998
Ardo	12,5 ha
Sioen	4,2 ha
Unifrost	7,9 (daarnaast werd de reeds 5,8 ha geregulariseerd d.m.v. BPA MB 27.01.1993, herzien eveneens opgenomen in de gewestplanherziening)
Metafox	2,8 ha
Grimex	2,5 ha
De Vriese	4,9 ha
Totaal	62,1 ha

Bijgevolg is er op dit ogenblik nagenoeg geen ruimte binnen de gemeente voor inplanting van nieuwe bedrijven of voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.

Daarom wordt **een toekomstige ruimtevrage voor bedrijven ingeschat** op basis van:

- ♦ een statistische prognose gebaseerd op de grondverkoop en een extrapolatie naar de toekomst;

1. De toename van het aanbod aan bedrijventerreinen wijkt af van deze volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen. Dit is verklaard door een foutieve inschatting van de evolutie van de extra ruimte voor de bedrijven Unifrost en De Vriese.

- de evolutie van de tewerkstelling, meer bepaald de invloed van de tertiairiseringsgraad;
- een bevraging van de ruimtevrage bij de bestaande bedrijven.

Deze benaderingswijzen worden evenwel als toets- of referentiekaders beschouwd. De statistische eenheid van de gemeente is immers te klein voor het opstellen van een betrouwbare prognose. Zo is het op het niveau van een gemeente onrealistisch om te werken met een hypothese van de evolutie inzake werkgelegenheid (bijvoorbeeld afgeleid uit de evolutie van de actieve bevolking), waarna deze zou kunnen doorvertaald worden naar benodigde oppervlakte per werknemer (parameters op dit vlak zijn trouwens verouderd en te grof).

• Prognose bedrijventerreinen op basis van verkoop van gronden

De referentieprognose (zie methodiek aangegeven in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen) is gebaseerd op de verkoop van percelen op de bestaande bedrijventerreinen in Ardoioe.

Een betrouwbare tienjaren periode is de periode 1982-92. In deze periode was er een evenwichtig aantal jaren van opgaande en neergaande conjunctuur. In de jaren negentig was het aanbod te klein om er een betrouwbare en eerlijke detectie van de grondverkoop uit af te leiden.

In de periode 1982-92 werden op de terreinen Motestraat en Rijsleinde jaarlijks netto 0,7 ha lokale bedrijventerreinen (percelen kleiner dan 0,5 ha) en 1,3 ha regionale bedrijventerreinen verkocht (percelen groter dan 0,5 ha).

Indien, rekening houdend met de ijzeren voorraad (twee maal de gemiddelde jaarlijks verkochte netto-oppervlakte voor lokale bedrijvigheid en drie maal voor regionale bedrijvigheid) en de bruto oppervlakte (netto-oppervlakte vermeerderd met 20%), deze trend wordt geprojecteerd tegen de resterende planperiode van het

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2002-07), dan is er bruto referentiebehoefte van ongeveer 5,9 ha aan lokale bedrijventerreinen en 12,5 ha aan regionale bedrijven- terreinen.

Behoeftte aan lokale en regionale bedrijventerreinen in hectare

	Regionaal bedrijventerrein	Lokaal bedrijventerrein	Totaal
Grondverkoop			
Periode 1982-92	13	7	20
Per jaar	1,3	0,7	2
Behoeftteraming voor de periode 2002-07			
Netto	6,5	3,5	10
Netto incl. ijzeren voorraad	10,4	4,9	15,3
Bruto	12,5	5,9	19,2

De uitbreidingen van zonevreemde bedrijven zijn niet in deze cijfers terug te vinden.

• Prognose ruimte voor bedrijventerreinen op basis van tewerkstelling (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen)

Een tweede manier om de behoefte aan bedrijventerreinen in te schatten is op basis van het doortrekken van de evolutie van de tewerkstelling in de secundaire en tertiaire sector van een referentieperiode. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de evolutie 1981-91 als referentieperiode gebruikt.

Bij deze benadering hoort ook een inschatting van de gemiddelde benodigde oppervlakte per werknemer. "De benodigde oppervlakte per werknemer in 1991 zijn in de industrie 352,6 m² en in de tertiaire sector 108,9 m². Uit gegevens van de sector economie

blijkt ook dat de ruimtebehoeften met 8,25 m² per jaar toenemen terwijl dat in de tertiaire sector 1 m² is." (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997), blz. 280).

Dit leidt ertoe dat de benodigde oppervlakte per werknemer in 2007 zal toegenomen zijn tot 484,6 m² in de industrie en tot 124,9 m² in de tertiaire sector. Door deze gedifferentieerde ruimte- toename heeft de mate van tertiairiseren een grote invloed op de ruimtebehoefte. Er kan aldus een prognose gemaakt worden waarbij de tertiairiseren wordt verder gezet (minimale raming) en een prognose waarbij de tertiairiseren stagneert op het niveau van 1991 (maximale raming). Uiteindelijk wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een derde prognose (=middenprognose) uitgevoerd. De hierbij gebruikte methodologie (derde prognose) is niet te achterhalen. Daarnaast is er geen tertiairiseren (ze wordt niet verder gezet of stagneert niet). Daarom werd geopteerd de reële trend door te trekken tot 2007.

Voor de regio Roeselare-Tielt leidt dit volgens het Streekplatform tot een onderschatting. "Deze onderschatting voor onze regio heeft te maken met het endogene en sterk industriële groeimodel waardoor de behoeften voor herlokalisatie en het ruimtebeslag per arbeidskracht groter zijn" (Streekplatform, 1997(2)). De berekening op basis van de verkoop lijkt hen realistischer.

In tegenstelling tot het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vertrekken we niet van trend 1981-91 maar van de evolutie 1992-98. Deze gegevens zijn immers meer actueel.

Uit deze benadering (met name op basis van de evolutie - toename - van de tewerkstelling) kan een referentiebehoefte van $\pm 27,5$ ha bijkomende bedrijventerrein (voor de nog resterende planperiode tot 2007) afgeleid worden. Deze raming ligt hoger dan de vorige prognose.

• Reële behoefte aan ruimte voor bedrijven

Door het studie bureau ir Ch. Lobelle werd in 2001 een enquête uitgevoerd naar bedrijven in de gemeente in het kader van de

opmaak van een sectoraal BPA zonevrije bedrijven. Uit de enquête blijkt dat ongeveer 20 bedrijven in aanmerking komen voor opname in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven.

Het betreft vooral kleinere bedrijven. Via een enquête is gepeild naar de eventuele (zonevrije) uitbreidingsbehoefte van deze bedrijven.

	Oppervlakte bedrijf voor goedkeuring sect. BPA	Bijkomende oppervlakte bedrijf na goedkeuring sect. BPA	Totale oppervlakte bestemd als ambachtelijke zone
NV Ardotrans	1,56		1,56
NV Ardia	0,91	0,07	0,98
Voeders NV Callewaert	1,14	0,54	1,68
BVBA Ardoschrijn	0,23		0,23
NV Danis	1,56	0,91	2,47
BVBA Transport Vereecke	0,30		0,30
Luc Verstraete	0,71	0,14	0,85
BVBA Govar Industriebouw	0,83	0,47	1,31
BVBA Ltd Transport	0,22		0,22
NV Molens Verhoest	0,40	0,07	0,47
BVBA Vervoer Galle	0,35		0,35
Detailleur Ronny	0,21	0,14	0,35
Vercruysse Eric	0,90		0,90
Transport NV Wittouck	1,46	0,70	2,16
NV Huize 't Veld	0,95	0,53	1,47
BVBA Javitex	0,29	0,25	0,54
BVBA Mather	0,31		0,31
NV Hemag	1,76	0,12	1,88
NV Vanhecke	0,27		0,27
BVBA Transport Denys	0,76		0,76
Totaal	15,13	3,93	19,06

Deze bedrijven beslaan momenteel ongeveer 15 ha. Samen wensen ze ongeveer 4 ha uit te breiden. Er is met andere woorden een behoefte van ongeveer 19 ha bedrijventerrein voor lokale zone- vreemde bedrijven.

Op basis van aanvraag tot gewestplanherzieningen

Door de GOM-West-Vlaanderen werd in februari 2000 reeds een aanvraag ingediend tot wijziging van het gewestplan Roeselare-Tielt. Voor het grondgebied van de gemeente Ardooie zijn volgende aanvragen ingediend:

- 3,7 ha bedrijventerrein voor d'Arta¹;
- 2 ha bedrijventerrein voor Danis;
- 1,5 ha bedrijventerrein voor Ardo (4,5 ha + omvorming 3 ha bedrijventerrein naar agrarisch gebied);
- 4 ha bedrijventerrein voor Sioen².

In totaal is dit een reële vraag van 11,2 ha aan bedrijventerreinen.

Deze aanvraag tot gewestplanherziening is niet weerhouden vóór 1 mei (in voege gaan van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening). Eventuele wijzigingen van het gewestplan dienen nu te gebeuren door middel van de aanvraag tot opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Daarnaast is er de vraag om het bedrijf **Louage**, gelegen in woongebied, te bestemmen als bedrijventerrein. Dit betekent dat, tot de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (zie verder), de behoefte aan bedrijventerreinen vermeerderd moet worden met 2,7 ha.

Daarnaast heeft de gemeente kennis van uitbreidingsplannen voor de bedrijven Metafox, Darta en Sioen.



Situering Louage

1. Ondertussen verkregen door middel van herziening BPA Hazestraat

2. Ondertussen heeft het bedrijf **Sioen** haar behoefte aan bijkomende grond geraamd op **6 ha**.

- **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat er voor de resterende planperiode tot 2007 een berekende behoefte is aan ongeveer 19 ha (gebaseerd op de verkoop van gronden) à 27,5 ha (gebaseerd op de tewerkstelling) bijkomende ruimte voor bedrijven.

Gelet op een duurzame omgang met de ruimte, een intensief ruimtegebruik en de berekening op basis van de verkoop van gronden wordt uitgegaan van een behoefte van ca. 7 ha beschikbaar aanbod voor bedrijventerreinen voor lokale bedrijven en ca. 12 ha beschikbaar aanbod voor bedrijventerreinen voor regionale bedrijven.

Dit pakket moet toelaten in het specifiek economisch knooppunt een aanbodbeleid te voeren ten aanzien van de eigen endogene economische ontwikkeling.

De extra ruimte voor regionale bedrijven heeft enkel betrekking op de uitbreiding van bestaande regionale bedrijven. In Ardooie is geen behoefte aan een extra bedrijventerrein voor regionale bedrijven.

Naast de behoefte aan 7 ha beschikbaar aanbod voor lokale bedrijven is er een behoefte van 3,9 ha voor de uitbreiding van de bestaande zonevrije bedrijven en ongeveer 2,7 ha voor het herbesteden van het bestaande bedrijf Louage dat in woongebied gelegen is.

2.5. CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD

In de gemeente Ardooie is een aanbod voor lokale bedrijven van ongeveer 3 ha. De behoefte voor nieuwe lokale bedrijven is ongeveer 5,9 ha (inclusief ijzereren voorraad). Het aanbod is aldus bij benadering voldoende om aan de vraag te voldoen.

behoefte (Bruto)	+ 5,9 ha
aanbod (Bruto)	- 3 ha
bijkomende ruimte (Bruto)	2,9 ha

Daarnaast is er een behoefte van ongeveer 3,5 ha voor uitbreiding van de lokale zonevrije bedrijven. Aangenomen kan worden dat een aantal van de zonevrije bedrijven opteert om zich te herlokaliseren op een bedrijventerrein. Indien dit het geval is dan dient extra ruimte voor bedrijvigheid gereserveerd te worden. Na goedkeuring van de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt enkel de uitbreiding van de zonevrije bedrijven (indien het bedrijf er reeds was voor 1994 en behoorlijk vergund was) verrekend in de taakstelling. Voor Ardooie is dit 3,9 ha. Indien een bedrijf zich echter wenst te herlokaliseren dan wordt de totale oppervlakte verrekend in de taakstelling. Tot op heden is er nog geen duidelijkheid over welke bedrijven zich wensen te herlokaliseren.

- **Conclusie**

Wanneer we aanbod en behoefte confronteren, merken we dat er nood is aan 2,9ha voor lokale bedrijvigheid naast het activeren van het bestaande aanbod voor de periode tot 2007.

Behoefteraming voor de periode 2002-07			
Netto	6,5	3,5	10
Netto incl. ijzeren voorraad	10,4	4,9	15,3
Bruto	12,5	5,9	19,2

De behoefteraming voor regionale bedrijvigheid is indicatief en als suggestie naar de hogere overheid geformuleerd.

3. VERKEER EN VERVOER

De volgende elementen en conclusies zijn gebaseerd op het onderzoek verricht in het kader van de verschillende deelnota's die opgemaakt zijn voor het structuurplanningsproces en op de synthesesnota en het beleidsplan van de Mobiliteitsstudie Ardooie (conform verklaard in audit van 12/11/2001).

3.1. REGIONALE VERKEERSSTRUCTUUR

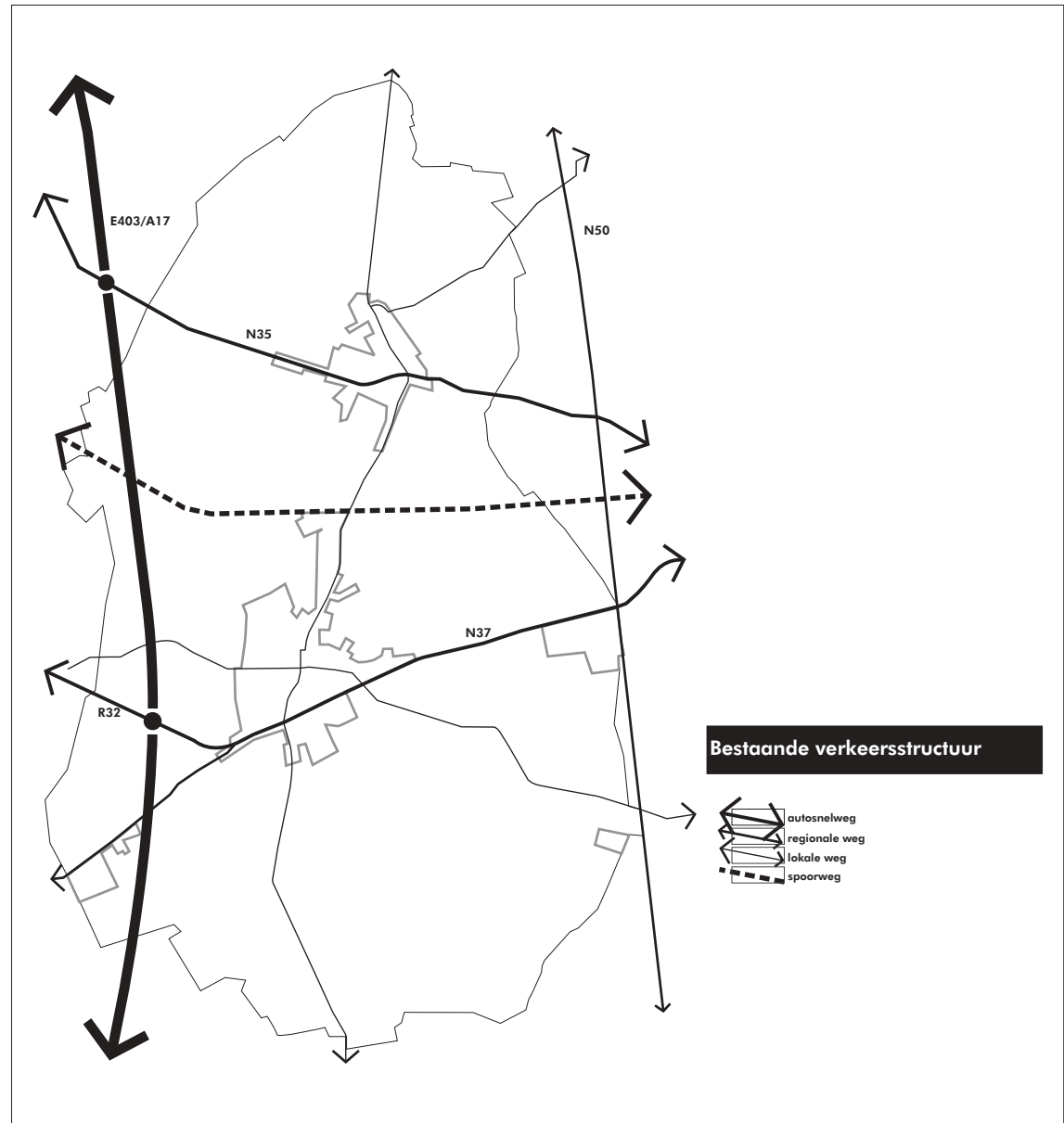
De gemeente wordt in noord-zuidrichting doorsneden door de E403/A17 en de N50 Kortrijk-Brugge en in oost-westrichting door de N37 Roeselare-Tielt. Ook de N35 Diksmuide-Tielt, ten noorden van Ardooie door de kern Koolskamp, behoort tot het netwerk van regionale wegen.

De kernen van Ardooie en Koolskamp zijn gelegen binnen deze maas van regionale wegen. Naast een goede en fijnmazige ontsluiting zorgen deze wegen echter ook voor problemen naar verkeersleefbaarheid (voornamelijk ter hoogte van de doortochten) en doorstroming.

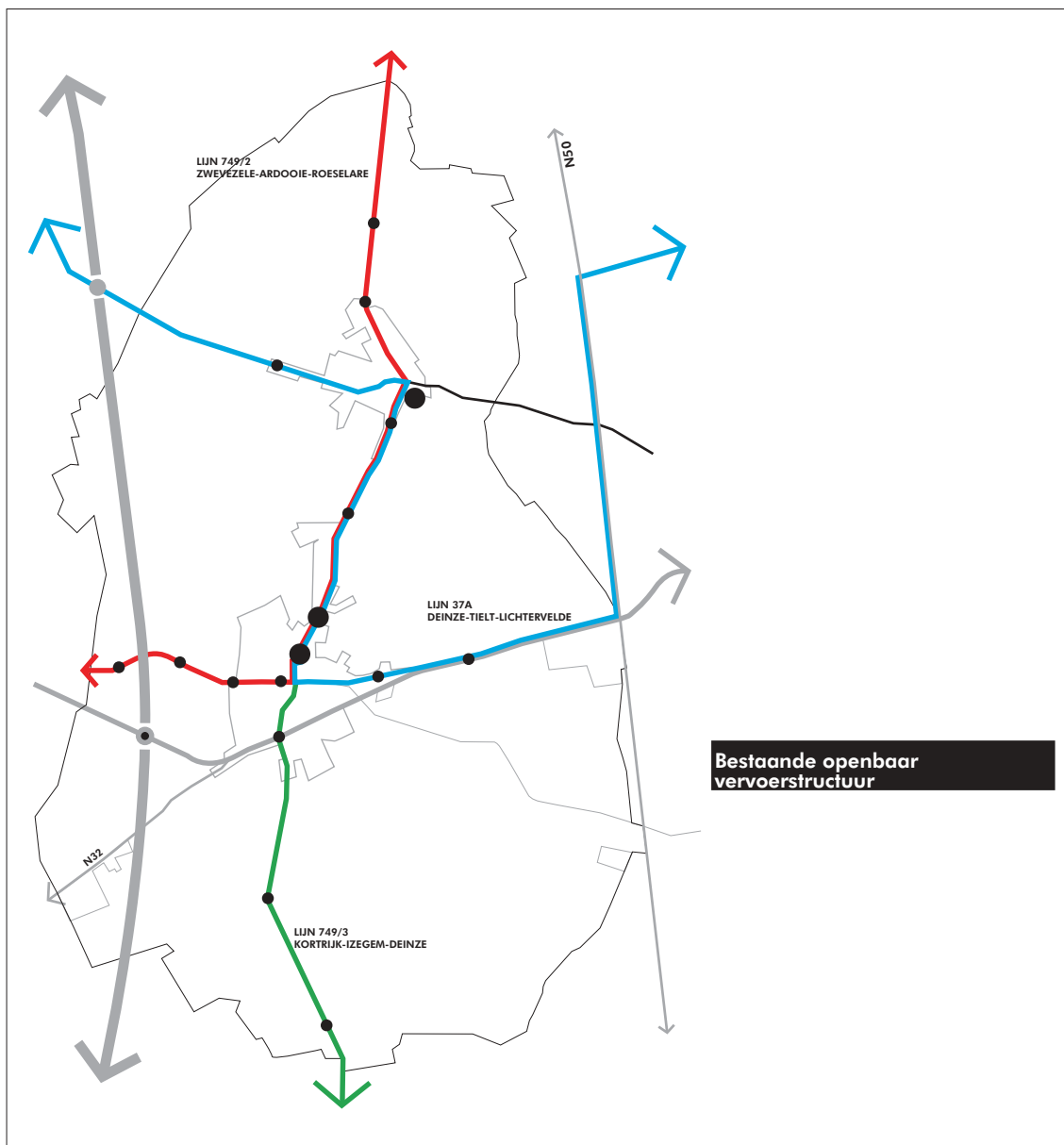
De talrijke bedrijvigheid die verspreid over de gemeente voorkomt maakt evenwel veelvuldig gebruik van dit regionaal wegennet, waardoor zwaar verkeer, zeker ter hoogte van de verblijfsgebieden (doortochten), de verkeersveiligheid en leefbaarheid onder druk zet.

De N37 is op Vlaams niveau geselecteerd als primaire weg II. Een herinrichting van deze weg, rekening houdend met de functie ervan (cf. ontwikkelingsperspectieven voor primaire wegen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen), kan een impact hebben op de lokale en bovenlokale verkeersstructuur.

De E403/A17 ten westen van de gemeente is als autosnelweg eveneens bepalend voor de regionale verkeersstructuur.



1. Belconsulting, Mobiliteitsstudie Ardooie, Synthesesnota & Beleidsplan, oktober 2001.



3.2. VERKEERSGENERERENDE FUNCTIES

Tot de belangrijkste verkeersgenererende functies in de gemeente behoren in eerste instantie de vele bedrijvenfuncties: concentraties aan bedrijvigheid zoals de activiteiten langs de N37, ter hoogte van het station van Ardoonie en grotere 'geïsoleerde' bedrijven zoals Ardo en Unifrost.

Een aantal van deze verkeersgenererende functies wordt niet rechtstreeks ontsloten door het regionale wegnnet. Daardoor moet zwaar vrachtverkeer vaak door de woonkernen geloodst worden alvorens het regionale net bereikt. Dit zorgt plaatselijk voor overlast onder de vorm van een verminderde verkeersveiligheid en leefbaarheid.

3.3. OPENBAAR VERVOER

■ Spoorverkeer

Ardoonie wordt doorsneden door de spoorlijn Adinkerke-Gent maar heeft geen station of halteplaats. Ardoonie is bijgevolg wat betreft de spoorverbindingen aangewezen op de dichtstbijzijnde stations, namelijk Roeselare (lijn Kortrijk-Brugge), Lichtervelde, waar twee spoorlijnen (Brugge-Kortrijk en Adinkerke-Gent) verknopen, en Tielt (lijn Adinkerke-Gent).

■ Buslijnen

Op grondgebied Ardoonie lopen drie streeklijnen: 749/2 (Zwevezele-Ardoonie-Roeselare), 749/3 (Kortrijk-Izegem-Ardoonie) en 73a (Deinze-Tielt-Lichtervelde).

De drie lijnen ontsluiten de kern Ardoonie. De kern Koolkamp wordt alleen door de lijnen 749/2 en 73 ontsloten. De wijken Sneppe en Tasse zijn niet ontsloten door openbaar vervoer.

Het bedieningsgebied van de haltes beslaat volledig de kernen Ardoonie en Koolkamp.

3.4. FIETSVOORZIENINGEN

Langs de meeste verbindingswegen zijn fietspaden aanwezig. De meeste zijn achteraanliggend, met een verminderde veiligheid tot gevolg op deze drukke verbindingswegen.

3.5. SPECIFIEKE VERKEERSKUNDIGE KNELPUNTEN

- **Doorgaand verkeer in de kernen**

De openbare ruimte is in de kernen Ardooie en Koolskamp recent heraangelegd met een bijzondere aandacht voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Niettemin zorgt het doorgaand (vracht) verkeer plaatselijk nog voor overlast. Exemplarisch hiervoor is de doortocht door de kern Koolskamp.

- **Kwaliteit van de N37**

De huidige inrichting van de N37 is niet afgestemd op de vele functies die de weg moet vervullen. Naast een bovenlokale ontsluitingsfunctie (met een aansluiting op het hoofdwegennet ter hoogte van de E403/A17) via de R32, vervult de weg verschillende lokale functies: het ontsluit rechtstreeks (erftoegangsfunctie) de verschillende aanliggende activiteiten (wonen, bedrijvigheid, kleinhandel ...), het verbindt de kernen en gehuchten onderling (bijvoorbeeld Ardooie en Tasse), ...

- **Kwaliteit van de lokale wegen in de open ruimte**

De lokale wegen in de open ruimte vormen een alternatief voor het regionale wegennet inzake lokale ontsluiting. Door hun schaal en inrichting zijn ze echter weinig of niet geschikt voor het opvangen van zware verkeersstromen.

De ligging van grootschalige bedrijvigheid in de open ruimte in Ardooie, in het bijzonder Unifrost en Ardo, zorgt echter voor een zware belasting van deze onaangepaste verkeersinfrastructuur, met verkeersveiligheids- (onder andere voor langzaam verkeer) en leefbaarheidsproblemen tot gevolg.

- **Een plaatselijk onvolledig fietsnetwerk**

Op sommige plaatsen langs de (bovenlokale) verbindingswegen ontbreken stukken fietspaden. Het ontbreken van deze segmenten hypothekeert echter de verkeersveilige verbondenheid tussen de kernen. Voorbeelden hiervan zijn: de Roeselaarsestraat ter hoogte van Tasse, de Stationsstraat (tussen de Lampernissestraat en de Lichterveldestraat) en de Zwevezeelsestraat (wegens het zwaar vrachtverkeer).

4. LANDBOUW

4.1. KENMERKENDE ELEMENTEN EN TRENDS

■ Totale oppervlakte

De totale oppervlakte aan landbouwareaal bedraagt volgens de meest recente landbouwtellingen (1998) 2.586 ha, de bedrijfsoppervlakte 2.713 ha. Dit is ongeveer 74,3% van de totale oppervlakte van de gemeente. De gemeente scoort hiermee boven het provinciaal gemiddelde (68,5%).

De oppervlakte van het gepachte landbouwareaal (circa 1.500 ha) is in 1998 groter dan de oppervlakte van het landbouwareaal in eigendom (circa 1.050 ha).

De oppervlakte met bestemming 'agrarisch gebied' in Ardooie, vastgelegd in het gewestplan Roeselare-Tielt (toestand 1/7/1999) bedraagt 3.024 ha.

■ Landbouwbedrijven

In 1998 telde Ardooie 252 land- en tuinbouwbedrijven. De gemiddelde bedrijfsgrootte in Ardooie bedraagt in de periode 1997-98 10 ha en ligt veel lager dan het West-Vlaams gemiddelde (16 ha).

28% van de land- en tuinbouwbedrijven bewerken een oppervlakte landbouwgrond tussen de 10 en 20 ha. De helft van de land- en tuinbouwbedrijven behoren tot de klasse van bedrijven die minder dan 10 ha cultuurgrond bezitten. Bedrijven met een landbouwareaal groter dan 20 ha vormen slechts 17% van het totaal aantal land- en tuinbouwbedrijven.

De relatief kleine gemiddelde bedrijfsgrootte heeft te maken met het groot aandeel groentetelers. Een leefbaar groenteteeltbedrijf (10 tot 15 ha) heeft heel wat minder grond nodig dan een akkerbouw/ extensief veeteeltbedrijf (40 tot 50 ha).

■ Opvolging

De opvolging van de bedrijfsleider in de gemeente vormt een knelpunt. Iets meer dan de helft van de bedrijfsleiders in Ardooie (52%) is ouder dan 50 jaar volgens de telling in 1998. Ongeveer 61% van deze bedrijfsleiders heeft geen opvolger. Deze situatie naar opvolging is in Ardooie minder goed in vergelijking met het arrondissement en met de provincie West-Vlaanderen. Voor de gehele provincie is 50% van de bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar, waarvan 54% geen opvolger heeft.

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 stop gezet, 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.

■ Bodemgeschiktheid

Het grondgebied van de gemeente Ardooie behoort grotendeels tot de zandleemstreek. De bodemgeschiktheid in deze landbouwstreek is zeer verscheiden. De potenties van deze streek variëren van 'geschikt' tot 'zeer geschikt' voor drie, vier of zelfs vijf van de volgende teeltgroepen: akkers, extensieve groenteteelt, glasgroenten, fruit en in mindere mate ook intensieve groenteteelt. Door de vele potenties aan teelten is de zandleemstreek een zeer interessant landbouwgebied.

■ Ardooie als onderdeel van een concentratie van groenteteelt in het Roeselaarse

Ardooie situeert zich in een gebied met een concentratie aan groenteteelt. De groenteteelt is kenmerkend voor het Roeselaarse. De groenteteelt neemt een belangrijke positie in in de gemeente. Met een aandeel van 22% scoort de gemeente beduidend hoger

dan het provinciaal (7,0%) en het Vlaams gemiddelde (3,7%). Ook teelten onder glas beslaan in Ardooie 22 ha in 1997-98. Dit betekent een aandeel van circa 0,85% ten aanzien van de totale beteelde oppervlakte. Hiermee scoort de gemeente beduidend hoger dan het provinciaal (0,2%) en het Vlaamse gemiddelde (0,3%).

Vanaf de jaren zeventig kwam de ontwikkeling van de groenteteelt in de daartoe zeer geschikte zandleemstreek op gang. In het Roeselaarse is ondertussen de fase van de glastuinbouw in volle ontwikkeling gekomen. De concentratie is structuurbepalend op Vlaams niveau. Het Roeselaarse vormt een zwaartepunt in de groenteteelt op Vlaams niveau. Dit geldt evenzeer op het vlak van de industriële verwerking van groenten. In de regio is vanaf de jaren zeventig het centrum van de Vlaamse diepvriesindustrie totstandgekomen. Niet alleen de gunstige bodemgeschiktheid speelde een rol, ook de werking van het Provinciaal Onderzoeks- en Voorlichtingscentrum voor Land- en Tuinbouw, de gespecialiseerde onderwijsinstellingen en de Veiling REO te Roeselare speelden een ondersteunende of katalyserende rol. De trend van reconversie naar groenteteelt onder glas speelt ook in Ardooie. Dit blijkt uit de cijfers van de evolutie van de teelten over de periode 1987-88 tot 1997-98. De oppervlakte aan teelten onder glas is sterk toegenomen met 90%.

■ Ardooie binnen een concentratiegebied van intensieve (grondloze) veeteelt

Ardooie bevindt zich in een concentratiegebied van intensieve grondloze veehouderij. Het voorkomen van een belangrijk aandeel intensieve veeteeltbedrijven is kenmerkend voor de regio Roeselare-Tielt. De concentratie is structuurbepalend op Vlaams niveau. In de zandstreek met overwegend kleinschalige landbouwbedrijven was intensivering vaak de enige mogelijkheid om de leefbaarheid van de bedrijven op peil te houden. Ook de aanwezigheid van veevoederfabrieken in het Roeselaarse en Tieltse speelde bij deze intensivering een belangrijke rol. De contractteelt (met veevoederbedrijven) garandeert de landbouwbedrijven immers een vast inkomen en de veevoederbedrijven een gegarandeerde

afzet. De intensieve varkensteelt is oorspronkelijk zeer belangrijk in de zandstreek ten zuiden van Brugge, maar verspreidt zich in zuidelijke richting in de zandleemstreek.

Ardooie kent een bijzonder grote concentratie aan varkens. In de periode 1987-88 tot 1997-98 steeg de concentratie van het aantal varkens van 3.918 naar 4.281 varkens per 100 ha cultuurgrond. Deze evolutie in concentratie van het aantal varkens is veel sterker in Ardooie in vergelijking met deze voor het hele arrondissement Tielt.

De hoeveelheid pluimvee is in de periode 1987-88 tot 1997-98 in Ardooie toegenomen met 130.077 eenheden of 57%.

Het aantal runderen neemt in dezelfde periode toe met 336 eenheden of 6%.

Door de aanwezigheid van een concentratie aan grondloze intensieve veehouderij heeft de gemeente te maken met een aanzienlijke bemestingsdruk. De gemeente wordt in het MAP dan ook aangeduid als een 'zwarte gemeente'. De aanzienlijke bemestingsdruk in de gemeente Ardooie kan geduid worden door vergelijking van de gemeentelijke fosfaatproductie afkomstig van dierlijke meststoffen (707.500 kg P_2O_5) met de toelaatbare bemestingsdruk in de gemeente (372.225 kg P_2O_5). Ongeveer 70% van de gemeentelijke fosfaatproductie (482.736 kg P_2O_5) is afkomstig van varkens.

Momenteel zijn, afgezien van enkele kleinschalige bedrijfsgebonden initiatieven, geen grootschalige voorzieningen voor de verwerking van varkensmest operationeel in West-Vlaanderen.

Het bedrijf Danis te Izegem bezit een milieuvergunning voor de verwerking van 210.000 ton mest per jaar (waarvan 203.000 ton varkensmest/jaar). Deze verwerking kan gebeuren door middel van drie installaties met elk een capaciteit van 70.000 ton/jaar.

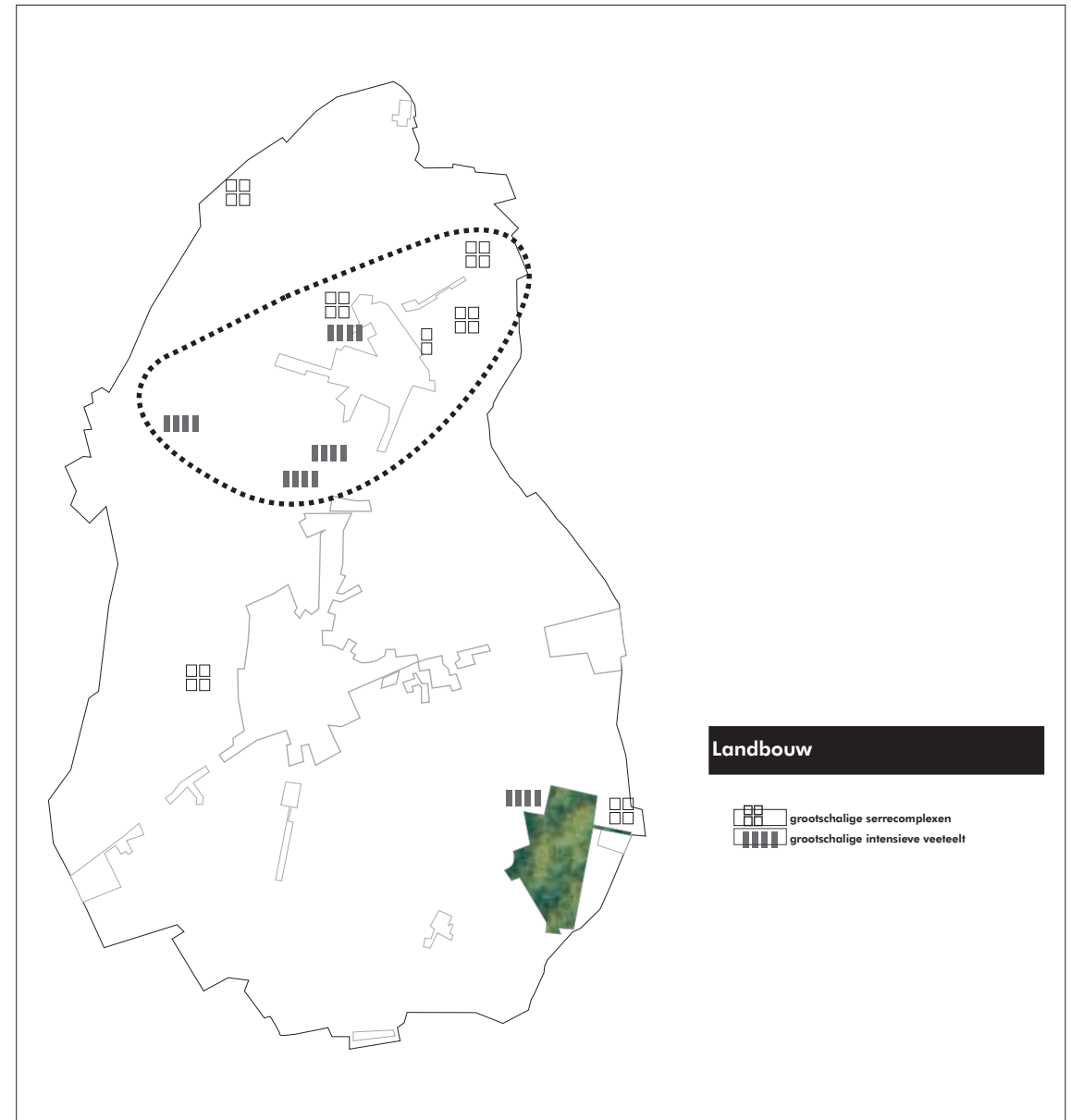
■ Aanvullende activiteiten op landbouwbedrijven

Een van de mogelijkheden om een aanvullend inkomen te genereren is de ontwikkeling van hoevetoerisme op

landbouwbedrijven in combinatie met bestaande agrarische activiteiten. Het aanbod in Vlaanderen is, in tegenstelling tot bepaalde regio's in de buurlanden, echter nog zeer beperkt. In Ardooie is er geen enkel landbouwbedrijf dat hoevetoerisme aanbiedt.

■ Ruilverkavelingen en landinrichtingsprojecten

In de gemeente Ardooie zijn geen ruilverkavelingen of landinrichtingsprojecten ter studie, in uitvoering of afgewerkt. (Bron: VLM, "Provincie West-Vlaanderen: toestand ruilverkavelingen", kaart op schaal 1/100.000 - toestand 31/12/1999).





4.2. RUIMTE VOOR LANDBOUW

De oppervlakte landbouwareaal is volgens de 15 mei-landbouwtellingen in de periode 1987-88 tot 1997-98 met 207 ha afgenomen. Het aandeel van het landbouwareaal in de totale oppervlakte van de gemeente is gelijk gebleven in de periode 1987-88 tot 1997-98. In de periode 1988-98 is het deel van het landbouwareaal dat in eigendom is gedaald met circa 8%.

Ondanks de afname van de oppervlakte cultuurgrond blijft landbouw in de toekomst de belangrijkste ruimtegebruiker in de gemeente. Op gemeentelijk vlak bestaat er geen taakstelling naar landbouw. Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen voorziet dat voor heel Vlaanderen de landbouwbestemmingen tegen 2007 zullen verminderen van 806.000 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.

5. NATUUR

De volgende elementen zijn gebaseerd op het GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, wvi) en op eigen onderzoek. Voor meer gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar bovengenoemd rapport.

5.1. KENMERKENDE ELEMENTEN EN TRENDS

In dit onderdeel worden de structuurbepalende elementen van de natuurlijke structuur aangegeven welke van belang zijn voor de visie- en conceptvorming rond de gewenste ruimtelijke structuur. Voor een omvattend overzicht van de natuurwaarden wordt verwezen naar het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan.

■ Waardevolle gehelen

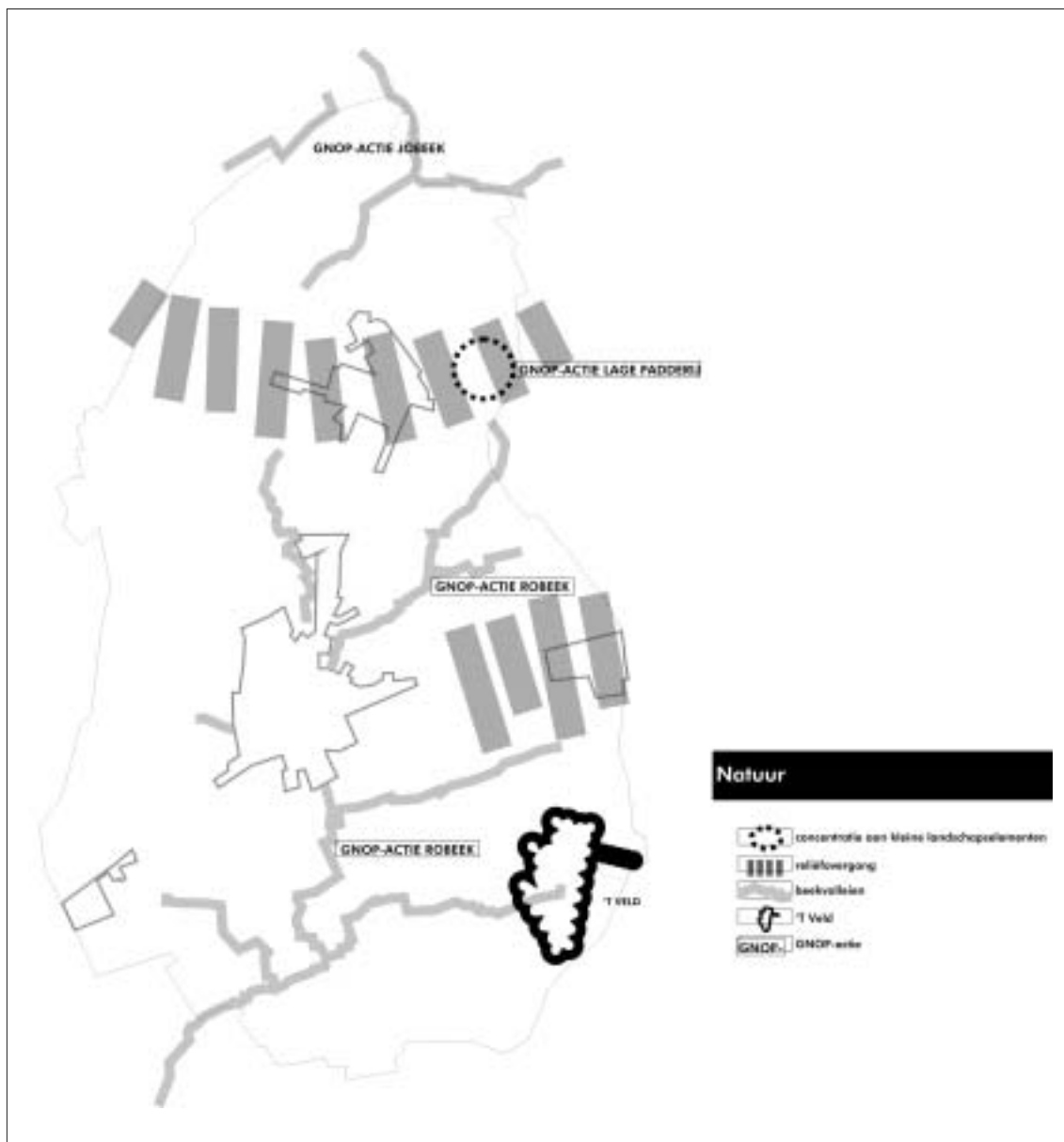
De waardevolle elementen van de natuurlijke structuur in de gemeente zijn relatief klein. Toch hebben deze een belangrijke betekenis als refugium voor verschillende planten en dieren in het agrarisch landschap.

• Boscomplexen

In Ardooie komt enkel in het provinciaal domein 't Veld bos voor. Het betreft hier 46 ha of 1,3% van de totale oppervlakte van de gemeente (gemeentelijke milieu-inventaris Ardooie). Ardooie is met een beboste oppervlakte van 1,3% (tegenover een gemiddelde van 8,1% voor Vlaanderen) een zeer bosarme gemeente. Al naargelang het perceel bestaat de boomlaag uit Zomereik, al of niet met bijmenging van andere soorten: Ruwe en Zachte berk, Amerikaanse eik en Lijsterbes. In sommige percelen werd de boomlaag vervangen door Populier. Elders is Lork of Tamme kastanje aangeplant.

Hiernaast komen vooral in het noorden van de gemeente kleine bosjes voor. Het bosje ter hoogte van het Handwijs is hoogst waarschijnlijk ontstaan door inplanting van populieren op vochtig weiland. Naast Canadapopulier vinden we ook Zwarte els in de





boomlaag. Het bosje nabij Vuilpanne, tenslotte, heeft een heel dicht populierenbestand. In de boomlaag komen ook nog Gewone es en Zomereik voor.

• Beekvalleien

De natuurlijke structuur wordt sterk bepaald door beekvalleien met waardevolle graslanden. De natuurlijke kwaliteiten in valleien staan onder druk door verdroging en vermesting. Ecologisch zeer waardevolle graslanden zijn zeer zeldzaam geworden in de gemeente.

Toch bieden de graslanden in valleigebieden goede mogelijkheden voor natuurontwikkeling. In de volgende valleien komen nog waardevolle graslanden voor:

Potentieel waardevol is de vallei van de Robeek. Heden is de vallei vanuit landschappelijk oogpunt reeds waardevol. Het voorkomen van kleine landschapselementen zoals knotwilgen, opgaande oeverbegroeiing en enkele drinkputten maken het geheel ecologisch gezien aantrekkelijk.

De grasweiden zijn hoofdzakelijk van het type Engels raigras met Witte klaver, dit wil zeggen intensief bemeste en gebruikte grasweiden.

Een smalle strook weiland met oeverbegroeiing langs de Jobeek is landschappelijk waardevol. De ecologische waarde van dit gebied is vooral te danken aan het voorkomen van bomenrijen: knotbomen en kleine bosjes (vooral op grondgebied Wingene). De grasweiden zijn er eveneens van het type Engels raigras met Witte klaver.

Tenslotte is ook de Lage Padderij landschappelijk en ecologisch waardevol door de combinatie van een behoorlijk dicht netwerk aan kleine landschapselementen (bosjes, grachten en allerlei perceelsrandbegroeiing) in een weidegebied.

■ Ecologische infrastructuur

Door het ontbreken van grote oppervlakten bos of vochtige gebieden in de gemeente (met uitzondering van 't Veld), maken de aanwezige kleine landschapselementen het belangrijkste deel uit van het natuurpatrimonium van de gemeente. Deze elementen hebben zowel een ecologische als landschappelijke functie. Landschappelijk zijn ze beeldbepalend en bepalen ze het specifiek karakter van de open ruimte. Ecologisch zijn ze belangrijk als verbindingselement tussen elementen van de natuurlijke structuur.

Nagenoeg alle elementen van de ecologische structuur (bomenrijen, boomgaarden, veedrinkpoelen...) zijn door de mens aangelegd. Behoud van deze elementen is dan ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk.

• Bomenrijen en houtkanten

Opgaande bomen zijn, mede door hun omvang en aantal, de elementen van de ecologische infrastructuur die het uitzicht van het landschap in de gemeente bepalen. Knotwilgen hebben het grootste aandeel in het bomenrijenbestand.

• Vijvers

Vijvers zijn beperkt tot het provinciaal domein 't Veld en tot vijvers nabij Cijnsmlen en de Beverensestraat. Deze vijvers zijn potentieel waardevol met het oog op natuurontwikkeling (oeverbeheer, ecologisch verantwoord visbestand, paarplaats voor amfibieën). De vijvers nabij de Rijseleindemolen horen bij de industriële activiteiten en hebben bijgevolg niet direct een ecologische waarde.

■ Natuurgebieden

Volgende gebieden zijn op het grondgebied Ardooie in het gewestplan voorzien:

Reservaatgebied	Zuidelijk deel van 't Veld
Natuurgebied	Middendeel van 't Veld en alle bosjes nabij Koolskamp
Parkgebied	Kasteelpark dat bij 't Veld behoort
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Zone rondom 't Veld, een zone langs de Robeek ten zuiden van de kern Ardooie en een zone in het zuidwesten van de gemeente ter hoogte van Ysselmeersen

■ Trends

Er is een (latente) achteruitgang van de natuurwaarden in de gemeente. Deze situeert zich zowel op kwantitatief als op kwalitatief vlak. Er kunnen hiervoor verschillende oorzaken aangehaald worden:

- Er is een afname van biologisch waardevolle graslanden door drainage (in functie van het agrarisch gebruik) en door overbemesting. Waardevolle natte graslanden verdwijnen door ophoging van de grond. Ook door verhoogde stikstof- en fosforgift worden halfnatuurlijke soortenrijke graslanden vrij zeldzaam.
- Steeds meer kleine landschapselementen (bomenrijen, veedrinkpoelen...) verdwijnen door schaalvergroting in de landbouw en omdat deze geen agrarische functie meer hebben. Ze verdwijnen omdat ze hun vroegere functie vaak verloren hebben of door een gebrek aan onderhoud.
- Er is een probleem van vermesting. Dit veroorzaakt een kwalitatieve achteruitgang van vegetaties op (matig) voedselarme

gronden, een daling van de biodiversiteit en een kwalitatieve achteruitgang van het oppervlaktewater.

- Een aantal veldgebieden en bossen te Ardooie zijn verdwenen.

5.2. 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 10.000 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.

Op de ontwerpkaart van de Groene Hoofdstructuur is enkel 't Veld aangeduid als natuurontwikkelingsgebied. De opties volgens de ontwerpkaart van Groene Hoofdstructuur zijn daaromtrent:

- tegengaan van versnippering van bossen door aanleg van corridors en bosuitbreiding;
- herstel van heiderelicten door aankoop en beheer;
- vergroten van de oppervlakte van de heiderelicten;
- verbeteren van de waterkwaliteit;
- wegwerken van de mestoverschotten in het gebied;
- opvangen van recreatie.

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 GNOP¹

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Ardooie stelt in het actieplan volgende projecten voor: Robeek, Yobeek en Lage Padderij.

De projecten rond de beekvalleien van de **Robeek** en **Jobeek** beogen het bevorderen van de natuurlijkheid van het beek(vallei)ecosysteem, rekening houdend waar nodig met de (technische) eisen van de grondeigenaars. Om dit te bereiken worden onder meer maatregelen voorgesteld met betrekking tot de waterkwaliteit, constructies (bijvoorbeeld het overwelden van een beek bij het kruisen van een straat), oeverversterking, onderhoudswerken, verbetering van de habitats en het omgevende landgebruik (oeverstroken en natuurbeheer, natuurontwikkeling, landschapszorg in de valleigebieden).

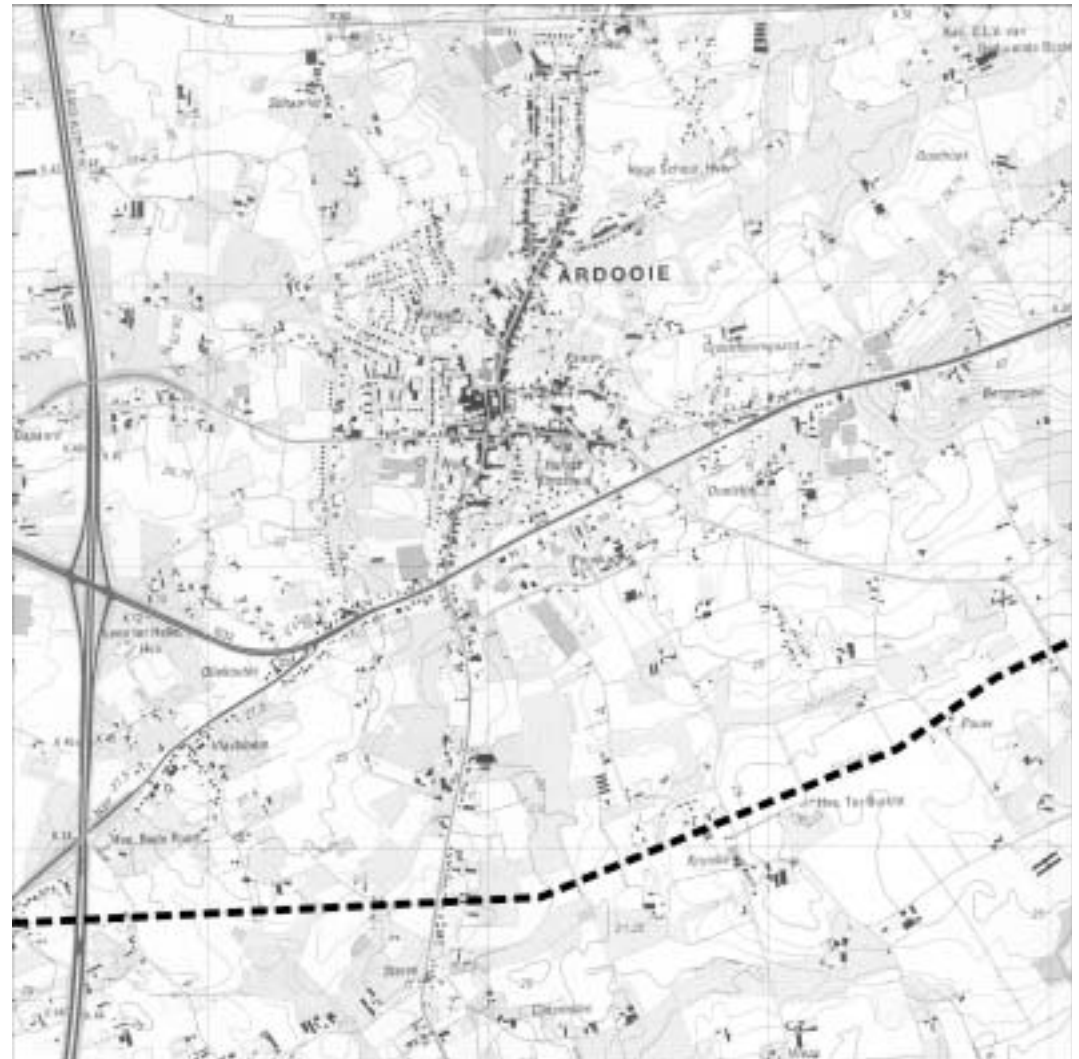
Het project **Lage Padderij** betreft een weidegebied met een behoorlijk dicht netwerk aan kleine landschapselementen (onder andere knotbomenrijen) ten oosten van de dorpskern van Koolskamp. De maatregelen concentreren zich dan ook in de eerste plaats op het behoud en het versterken van deze kleine landschapselementen.

1. wvi, Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Ardooie, inventaris en actieplan .

6. SPECIFIEKE INFRASTRUCTUURELEMENTEN

Ten zuiden van de kern Ardooie loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding (zie situering op kaart). Voor maatregelen en acties in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vraagt de netwerkbeheerder rekening te houden met volgende veiligheidsvoorschriften:

- het respecteren van de veiligheidsafstanden tot constructies en groenaanplantingen;
- het garanderen van toegankelijkheid van de hoogspanningsmasten voor controle en onderhoud, liefst via de kortste weg vanaf de openbare weg;
- het beperken van de hoogte van opgaande begroeiing onder en vlakbij de mastvoet en het vermijden van aanplantingen waarvan de hoogte 3 meter overschrijdt in een strook zich uitstrekkend 20 meter aan beide zijden van de buitenste hoogspanningsgeleiders;
- het garanderen van de stabiliteit van de masten (bijvoorbeeld bij wijziging van de grondwatertafel, graafwerkzaamheden, enz.).



Situering hoogspanningsleiding in gemeente Ardooie

KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN MOGELIJKHEDEN

Ardoorie beschikt over belangrijke 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 verscheiden gemeente

Ardoorie is een gemeente met vele gezichten. De gemeente is tegelijk landelijk en 'verstedelijkt'. De nabijheid van de stad Roeselare speelt in deze positie een belangrijke rol. De gemeente staat duidelijk onvermijdelijk onder invloed van de stedelijke dynamiek en haar werkingsbereik. Dit is het geval op het vlak van wonen en op het vlak van bedrijvigheid (sterke economische dynamiek).

Ardoorie is een nog landelijke gemeente. De kwalitatieve open-ruimtelandschappen en kleinere gehuchten geven de gemeente een uitgesproken landelijk karakter.

De verscheidenheid is bepalend voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Verschillende deelruimtes vragen om een eigen aanpak. Dit zal tevens beleidsmatig vertaald worden in de afbakening (specifiek beleid voor het buitengebied- en stedelijk gebiedsgedeelte van de gemeente).

■ Degelijk uitgeruste kernen

Ardoorie beschikt over twee degelijk uitgeruste kernen (Ardoorie en Koolskamp) met goed uitgebouwde gemeenschapsvoorzieningen (op het vlak van dienstverlening, sport en recreatie, cultuur...) op maat van de kern. De gemeenschapsvoorzieningen zijn sterk gebundeld in het centrum van de kernen. Deze sterke bundeling waardoor de activiteiten op loopafstand van elkaar gelegen zijn en de verwevenheid met andere functies (handelsfuncties) vormt een kwaliteit.

De bereikbaarheid en het uitrustingsniveau van de gehuchten, Sneppe en Tasse, is, met uitzondering van de bestaande openbaar vervoersontsluiting, op heden als goed te omschrijven. Naar de toekomst zal bijzondere aandacht besteed moeten worden aan het behoud van deze leefbaarheid (onder de aanwezigheid van basisvoorzieningen) door een versterken van de eigen structuur en identiteit van deze gehuchten in combinatie met een sterke verbondenheid met en bereikbaarheid van de overige kernen van de gemeente.

■ Een verscheidenheid aan aantrekkelijke landschappen

Ardoorie beschikt over een verscheidenheid aan aantrekkelijke landschappen. In de open ruimte zijn landschappelijk waardevolle en gediversifieerde landschapselementen te ontwaren: de uitlopers van het Plateau van Tielt, het domein 't Veld, kleine landschapselementen (boomclusters, beekvalleien, ...). Deze verscheidenheid aan kwalitatieve landschappen is een troef op toeristisch-recreatief vlak die kan gevaloriseerd worden. Het instandhouden van deze diversiteit en het verder accentueren van

beeldbepalende elementen vormt een opgave voor het ruimtelijk beleid.

■ Een goed ontsloten gemeente

Ardoorie beschikt over goede wegverbindingen met de omliggende steden en regio's. De E403/A17, N37, N50 en N35 spelen hierin een voorname rol. De goede ontsluiting en bereikbaarheid van de gemeente is van belang voor het functioneren van de bedrijvenfuncties. Door de goede aansluiting op het regionaal wegennet kan de druk van economisch verkeer door de woonkernen worden beperkt.

■ Een gespecialiseerd landbouwgebied

Ardoorie is ondanks de ligging nabij de stad Roeselare en de verstedelijkingsdruk nog een belangrijk landbouwgebied. De gemeente is als landbouwgebied drager van intensieve en gespecialiseerde productierichtingen die structuurbepalend zijn op Vlaams niveau. Ardoorie maakt deel uit van een concentratiegebied van groenteteelt en intensieve (grondloze) veeteelt, productierichtingen die sterk ingebed zijn in de gemeente. Het gemengd karakter van veel landbouwbedrijven vormt een sterkte, evenals de sterke inbedding van sommige productierichtingen zoals de tuinbouw (onder glas). De veiling REO van Roeselare als nabije afzetmarkt en de werking van gespecialiseerde onderzoeks- (Provinciaal Onderzoeks- en Voorlichtingscentrum voor Land- en Tuinbouw) en onderwijsinstellingen spelen hierin een ondersteunende rol.

■ Ardoorie als tewerkstellingscentrum

Ardoorie heeft een belangrijke tewerkstelling. In de gemeente zijn enkele middelgrote bedrijven gevestigd met een aanzienlijke tewerkstelling. De gemeente is dan ook op Vlaams niveau geselecteerd als economisch knooppunt. Een belangrijk deel van de bevolking in Ardoorie is tewerkgesteld in de gemeente of onmiddellijke omgeving. De ruimtelijke nabijheid van woon- en werkplaats vormt een kwaliteit en heeft positieve invloed op het vlak

van mobiliteit.

Ook de menging van grotere en kleinere vaak familiale bedrijfjes is een positief punt ten aanzien van de sector.

■ Variatie aan woonomgevingen

Ardoorie beschikt nu reeds over een diversiteit aan woonomgevingen. Er zijn de oude centra (van Ardoorie en Koolskamp) met vooral rijwoningen en meergezinswoningen, nieuwbouwwijken met vooral open bebouwing, sociale woonwijken... Het aandeel sociale woningen ten opzichte van de totale woningvoorraad is relatief hoog in de gemeente.

2. KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN

■ Een versnipperde ruimtelijke structuur

Ardoosie kent een sterk versnipperde ruimtelijke structuur. Door uitzwermende lintbebouwing, het voorkomen van bedrijvigheid in de open ruimte en de vele infrastructuurelementen die de ruimtelijke eenduidigheid beperken, ontbreekt het vaak aan een duidelijk leesbare ruimtelijke structuur. Verder ongestructureerde uitbreiding van zowel woongebieden als bedrijventerreinen zouden een verdere functionele en ruimtelijke versnippering van de ruimte teweegbrengen.

Om deze weinig duurzame trend te doorbreken, moeten bestaande structuren geoptimaliseerd en versterkt worden en kunnen nieuwe ingrepen als structuurbepalende en/of -genererende potenties worden ontwikkeld.

■ Druk op woningmarkt

Ardoosie wordt geconfronteerd met een sterke druk op de woningmarkt. De nabijheid van het stedelijk gebied Roeselare (en het beperkt aanbod aan nieuwe wooneenheden in de stad) evenals de belangrijke tewerkstelling in de gemeente en onmiddellijke omgeving spelen hierin een rol. Nieuwe bouwmogelijkheden in de gemeente worden quasi onmiddellijk ingevuld. (Sterk) stijgende grondprijzen en een toenemende schaarste aan bouwmogelijkheden in de gemeente zijn het gevolg. De druk op de woningmarkt kan ook positieve gevolgen hebben, als stimulans voor verhoogde inspanningen op het vlak van woonvernieuwing en -verbetering.

■ Sterke vraag naar ruimte voor bedrijvenfuncties

Ook op het vlak van bijkomende ruimte voor bedrijvenfuncties is er in Ardoosie een grote vraag. Vooral de grotere bedrijfsactiviteiten in de gemeente vertonen een sterke groei en hebben bijgevolg nood aan bijkomende ruimte. De aantrekkingskracht van de gemeente als economisch knooppunt is op zich een kwaliteit. De vraag kan echter niet beantwoord worden door een voldoende aanbod. De

taakstelling voor economische activiteiten op het provinciaal niveau in de periode 1992-2007 is op heden reeds ver overschreden. De sterke vraag naar ruimte in functie van enkele grotere bedrijven en het effect op de ruimtebalans kan de ontwikkelingskansen van kleinschalige en lokale ondernemingen in het gedrang brengen.

■ Afname van landschappelijke kwaliteit en natuurwaarden

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, hoeven komen leeg te staan en krijgen geen nieuwe functie, kerkwegels en landwegen zijn niet toegankelijk of zijn slecht onderhouden... Er is ook een tendens van uniformiseren, zonder aandacht voor het streekeigen karakter. Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen hebben soms een banaal uitzicht, zonder dat rekening wordt gehouden met het cultuurhistorisch karakter van de site of omgeving.

■ Zonevreemde bebouwing in de open ruimte

Ardoosie wordt net als elke andere Vlaamse gemeente geconfronteerd met het fenomeen van zonevreemde bebouwing in de open ruimte.

Ook de problematiek van verlaten landbouwzetels (bedrijfszetels die hun functie verloren hebben door schaalvergroting, stopzetting bedrijf...) komt voor.

■ Plaatselijke druk van bedrijvigheid op woon- en leefomgeving

De aanwezigheid van bedrijvigheid in en om de kernen en in de open ruimte zorgt plaatselijk voor een druk op het wonen en de schaarse open ruimte. Dit levert naast ruimtelijke, functionele en landschappelijke druk ook problemen in verband met een verhoogd goederenverkeer, een toename van de verkeersonveiligheid, geurhinder enz. Dit alles schaadt de leefbaarheid van de kernen en de gemeente.

■ Toenemende verkeersdruk

Ardoos heeft te maken met een stijgende verkeersdruk op regionale verbindingswegen. Er is in toenemende mate een conflict tussen de doorstroming op dergelijke wegen en de erftoegangsfunctie naar de verschillende activiteiten langs de weg. Dit heeft een negatieve invloed op de verkeersveiligheid.

De ligging van Ardoos binnen een maas van regionale wegen en de toenemende druk op deze wegen, zorgt ook voor sluikverkeer doorheen de kernen en de open ruimte. Wegen doorheen de centra zijn nog sterk ingericht in functie van de verkeersfunctie, waardoor het 'sluikverkeer' ondersteund wordt. In het bijzonder wordt hier gewezen op economisch verkeer dat, omwille van de sterke spreiding van de bedrijven, over onaangepaste verkeersinfrastructuur de bedrijven moet ontsluiten.

Zo zorgt bijvoorbeeld het doorgaand vrachtverkeer op de N35 (onder andere met bestemming Unifrost) voor verkeersveiligheids- en leefbaarheidsproblemen ter hoogte van de doortocht van Koolskamp.

Ook de N37 kampt met een onoverzichtelijke verkeerstechnische situatie: de verschillende verkeersstromen met een onduidelijke en verkeersonveilige scheiding, gevaarlijke kruispunten en oversteekplaatsen, enz.

Algemeen kan de verkeersleefbaarheid en -veiligheid sterk verbeterd worden. Enkele verbindingswegen zijn onveilig voor

fietzers, ondanks de aanwezigheid van aanliggende (maar vaak smalle) fietspaden.

■ Ongestructureerde inrichting activiteiten langs N37

De bundeling van activiteiten (wonen, bedrijvigheid, handel...) in een 'activiteitsas' langs de N37 en de ontwikkeling van deze functies gebeurt op een weinig kwalitatieve wijze. Het geheel geeft een vrij chaotische en ongestructureerde indruk. De rol van geheel rond de N37 is niet duidelijk. Er is (te) weinig aandacht voor de positieve en eigen verschijningsvorm van deze functies. De kwaliteit van de woonfunctie komt in het gedrang door een soms weinig planmatige uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. Ook de beeldwaarde vanuit de open ruimte is beperkt.

■ Onzekere ontwikkeling agrarische functie

De ontwikkelingen op het vlak van landbouw worden vooral aangestuurd op bovenlokaal niveau (op gewestelijk en Europees vlak). De richting (extensivering, intensivering, specialisatie) welke de landbouw in de toekomst zal uitgaan en de ruimtelijke consequenties van deze ontwikkeling zijn echter moeilijk in te schatten. De mogelijkheden op lokaal vlak voor het voeren van een gemeentelijk landbouwbeleid zijn dan ook gering. Op het vlak van landbouw moet dus rekening worden gehouden met onzekerheden en een zekere mate van flexibiliteit.

De landbouw komt meer en meer onder druk te staan. De agrarische functie wordt niet automatisch meer aanzien als de 'behoeder' van de open ruimte. Er is de problematiek van mestoverschotten, van vermessing, verdroging... van beekvalleien, van het verdwijnen van kleine landschapselementen door schaalvergroting... Dit betekent een verarming voor de open ruimte. Ook de leefbaarheid van bedrijven komt door verschillende maatregelen en ontwikkelingen steeds meer onder druk te staan.

■ Woonkwaliteit in het gedrang

Op verschillende plekken in de gemeente komt de woonkwaliteit onder druk te staan. De historisch gegroeide verweving van wonen en werken kan plaatselijk de woonkwaliteit aantasten.

Verweving van functies is op zich een kwaliteit, zolang de draagkracht voor het wonen niet overschreden raakt. Plekken waar het wonen omwille van ontwikkeling van bedrijfsfuncties in de verdrukking dreigt te raken, is plaatselijk de zone langs de N37. Ook de toenemende verkeersdruk heeft plaatselijk een negatief effect op de leefbaarheid en de woonkwaliteit.

