



GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LEDE

Deel I: informatief deel

INHOUDSTAFEL

1.	INLEIDING	8
1.1.	WAAROM EEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VOOR LEDE ?	8
1.2.	BASISPRINCIPES VAN STRUCTUURPLANNING	9
1.3.	HET PLANNINGS- EN COMMUNICATIEPROCES	14
2.	PROFIEL VAN DE GEMEENTE	16
2.1.	LIGGING	16
2.2.	KENCIJFERS	16
3.	PLANNINGSCONTEXT	18
3.1.	BELEIDSCONTEXT	18
3.1.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	18
3.1.2.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN	24
3.1.3.	GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN	33
3.1.4.	MOBILITEITSPLAN	34
3.1.5.	RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET BELEID VAN DE BUURGEMEENTEN	36
3.1.6.	WATERBEHEERPLANNEN	39
3.1.7.	GEMEENTELIJK ZONERINGSPLAN	42
3.2.	JURIDISCHE CONTEXT	43
3.2.1.	GEWESTPLAN	43
3.2.2.	GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG	44

3.2.3.	GEMEENTELIJKE VERORDENINGEN	47
3.2.4.	VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK	48
3.2.5.	HABITATGEBIEDEN	48
3.2.6.	BESCHERMINGSBESLUITEN	49
3.2.7.	RUILVERKADELING	51
4.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	52
4.1.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACROSCHAAL	52
4.1.1.	MACROSTRUCTURERENDE ELEMENTEN IN LEDE	52
4.1.2.	LEDE BINNEN DE REGIONALE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	56
4.2.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL	63
4.2.1.	FYSISCH BASISSTRUCTUUR	63
4.2.2.	HISTORISCHE ONTWIKKELING	66
4.2.3.	DE NEDERZETTINGSTRUCTUUR	68
4.2.4.	DE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE STRUCTUUR	92
4.2.5.	DE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	96
4.2.6.	DE AGRARISCHE STRUCTUUR	100
4.2.7.	DE NATUURLIJKE STRUCTUUR	108
4.2.8.	DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	111
4.2.9.	GLOBALE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL	116
4.3.	DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL	118

4.3.1.	HOOFDKERN LEDE	119
4.3.2.	WOONKERN OORDEGEM	122
4.3.3.	CENTRAAL VALLEIGEBIED MET DE KERNEN WANZELE, SMETLEDE, IMPE EN PAPEGEM	125
5.	RUIMTELIJKE BEHOEFTE	128
5.1.	WOONBEHOEFTE	128
5.1.1.	BEVOLKINGS- EN GEZINSPROGNOSE	128
5.1.2.	AANBOD AAN WOONGELEGENHEID IN LEDE	133
5.1.3.	CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN	140
5.2.	BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	142
5.2.1.	ANALYSE VAN HET HUIDIG AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN	142
5.2.2.	BEHOEFTE AAN LOKALE BEDRIJVENTERREINEN	145
5.3.	RUIMTEBEHOEFTE VOOR SPORT EN RECREATIE	147
5.4.	ANDERE RUIMTEBEHOEFTE	148
6.	STERKTEN – ZWAKTEN ANALYSE	149
6.1.	KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN	149
6.2.	KWALITEITEN EN POTENTIES	152

FIGUREN

FIGUUR 1	: PLANNINGSPROCES VAN DE STRUCTUURPLANNING	12
FIGUUR 2	: LEDE BINNEN DE RUIMTELIJKE VISIE OP VLAANDEREN	21
FIGUUR 3	: RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET OOSTELIJK RASTERGEBIED	26
FIGUUR 4	: DEELBEKKENBEHEERPLANNEN IN LEDE	39
FIGUUR 5	: GEBIEDSGERICHT ACTIES DEELBEKKEN 'VONDELBEK'	40
FIGUUR 6	: GEBIEDSGERICHTE ACTIES DEELBEKKEN 'DRIE MOLENBEKEN'	41
FIGUUR 7	: ONTWERP ZONERINGSPLAN LEDE	42
FIGUUR 8	: AFBAKENING DICHTBEOUWD CENTRUM	47
FIGUUR 9	: HIËRARCHIE VAN DE NEDERZETTINGEN IN LEDE EN OMGEVING	58
FIGUUR 10	: OVERSTROMINGSGEBIEDEN IN LEDE (BRON: OC GIS VLAANDEREN)	64
FIGUUR 11	: BEVOLKINGSEVOLUTIE LEDE 1977-2005	75
FIGUUR 12	: MIGRATIE EN NATUURLIJKE GROEI IN LEDE 1980-2005	77
FIGUUR 13	: BEVOLKINGSPROGNOSE 2001-2012	129
FIGUUR 14	: VERWACHTTE EVOLUTIES LEEFTIJDGROEPEN	131

KAARTEN

KAART 1	: REGIONALE SITUERING VAN LEDE	17
KAART 2	: GEWESTPLAN EN BPA'S	46
KAART 3	: SECTORALE PLANNEN IN LEDE	50
KAART 4	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACROSCHAAL	55
KAART 5	: LEDE BINNEN DE REGIONALE STEDELIJKE STRUCTUUR	57
KAART 6	: PENDELSTROMEN VAN EN NAAR LEDE	62
KAART 7	: FYSISCH BASISSTRUCTUUR: RELIËF, BODEM EN HYDROGRAFIE	65
KAART 8	: SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	70
KAART 9	: SPREIDING VAN DE ZONEVREEMDE WONINGEN IN LEDE	71
KAART 10	: WONINGENDICHTHEID PER STATISTISCHE SECTOR	73
KAART 11	: KWALITEIT VAN DE WONINGEN IN LEDE (2001)	86
KAART 12	: SITUERING VAN DE SOCIO-CULTURELE EN RECREATIEVE VOORZIENINGEN	91
KAART 13	: BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	95

KAART 14	: BESTAANDE VERKEERSKUNDIGE STRUCTUUR	99
KAART 15	: BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR	107
KAART 16	: BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR	110
KAART 17	: GROOTSCHALIGE RELICTEN VAN HET TRADITIONELE LANDSCHAP	115
KAART 18	: GLOBALE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	117
KAART 19	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR HOOFDKERN LEDE	121
KAART 20	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR WOONKERN OORDEGEM	124
KAART 21	: BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR CENTRAAL VALLEIGEBIED, SMETLEDE, WANZELE, IMPE & PAPEGEM	127
KAART 22	: NIET-UITGERUSTE BOUWGRONDRESERVES	137
KAART 23	: BEZETTING VAN DE BEDRIJVENTERREINEN IN LEDE	144

TABELLEN

TABEL 1	: BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN IN LEDE	49
TABEL 2	: HIËRARCHIE VAN DE KERNEN IN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN	56
TABEL 3	: WOON – WERKVERPLAATSINGEN IN LEDE, 1991	60
TABEL 4	: WOON – SCHOOLVERPLAATSINGEN IN LEDE, 1991	61
TABEL 5	: EVOLUTIE BODEMBEZETTING, 1987 - 2005	67
TABEL 6	: VERDELING ZONEVREEMDE WONINGEN PER GEWESTPLANBESTEMMING	69
TABEL 7	: BEVOLKINGSEVOLUTIE IN LEDE, HET ARRONDISSEMENT EN DE PROVINCIE, 1981 - 2001	74
TABEL 8	: LOOP VAN DE BEVOLKING IN LEDE TUSSEN 1981 EN 2006 (BRON: NIS)	76
TABEL 9	: BEVOLKINGSEVOLUTIE PER LEEFTIJDGROEP, 1981 - 2002	78
TABEL 10	: GEZINSEVOLUTIE, 1981 - 2005	79
TABEL 11	: VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN VOOR NIEUWBOUW WONINGEN SINDS 2001	80
TABEL 12	: OUDERDOM VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED	81
TABEL 13	: COMFORT VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED	82
TABEL 14	: TYPE VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED	83
TABEL 15	: GRONDOPPERVLAKTE VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED	84
TABEL 16	: TE VERVANGEN OF UITGEBREID TE RENOVEREN WONINGEN PER BOUWJAAR	85
TABEL 17	: EIGENDOMSSTRUCTUUR VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED	87
TABEL 18	: ONDERWIJS IN LEDE, 2002-2003	89

TABEL 19	: EVOLUTIE VAN DE BEZOLDIGDE TEWERKSTELLING EN ZELFSTANDIGEN 1989-2003	93
TABEL 20	: EVOLUTIE VAN HET GEBRUIK VAN DE CULTUURGROND IN LEDE 1980 - 2003	101
TABEL 21	: EVOLUTIE VAN DE VEESTAPEL IN LEDE	102
TABEL 22	: EVOLUTIE VAN HET AANTAL LANDBOUWBEDRIJVEN EN GROOTTE, 1980 - 2003	103
TABEL 23	: EVOLUTIE VAN DE WERKKRACHTEN IN DE LAND- EN TUINBOUW IN LEDE	104
TABEL 24	: GESLOTEN PROGNOSE BEVOLKINGSEVOLUTIE 2001 - 2012	129
TABEL 25	: PROGNOSE AANTAL GEZINNEN 2001 - 2012	130
TABEL 26	: DEMOGRAFISCHE VARIABELEN IN RELATIE TOT HUISVESTING	132
TABEL 27	: BOUWMOGELIJKHEDEN IN NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN EN LANGS UITGERUSTE WEG	134
TABEL 28	: OVERZICHT NIET-UITGERUSTE GRONDEN IN WOONGEBIED	136
TABEL 29	: OVERZICHT NIET-UITGERUSTE GRONDEN IN WOONUITBREIDINGSGBIED	136
TABEL 30	: TOTAAL AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN VOOR DE PERIODES 2002-2007 EN 2002-2012	139
TABEL 31	: CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD WOONGELEGENHEDEN	140
TABEL 32	: EVOLUTIE VAN DE RUIMTE VOOR BEDRIJVGHEID, 1982- 2002	142
TABEL 33	: HUIDIG AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN IN LEDE	143
TABEL 34	: CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD LOKALE BEDRIJVENTERREINEN	146

1. INLEIDING

1.1. WAAROM EEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VOOR LEDE ?

In december 1998 heeft het gemeentebestuur van Lede aan Groep Planning gevraagd een Ruimtelijk Structuurplan voor de gemeente op te maken. Aanleiding hiertoe was het 'decreet houdende de ruimtelijke planning' van 24 juli 1996 -intussen geïntegreerd in het 'decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening' van 18-05-1999 en latere wijzigingen- waarin het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de Provinciale en Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen een juridische basis hebben gekregen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zal het nodige ruimtelijk integratiekader vormen waarbinnen de uiteenlopende visies over, aanspraken op en behoeften aan ruimte vanuit de verschillende sectoren tegen elkaar worden afgewogen en op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het zal de duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling die moet worden afgestemd op de draagkracht van de bebouwde gebieden en het landschap, begeleiden. In tegenstelling tot bij de klassieke eindtoestandsplannen (APA's, BPA's en Gewestplannen) is het bij het Ruimtelijk Structuurplan niet de bedoeling de toekomstige ruimtelijke structuur concreet vast te leggen. Het ontwikkelt daarentegen een visie op de ontwikkeling van de gemeente in relatie tot het socio-economische functioneren.

Als beleidsplan is het :

- doelgericht en procesmatig
- continu, mits mogelijkheid tot bijsturing
- actiegericht, in functie van realisaties, en
- het zoekt de relatie tussen het stedenbouwkundige beleid van Lede en de socio-economische, ecologische, mobiliteits- landschappelijke, industriële, distributie-planologische, ontwikkelingen.

1.2. BASISPRINCIPES VAN STRUCTUURPLANNING

Aangezien deze vorm van ruimtelijke planning erg verschilt van de traditionele eindtoestandspinning zoals de gewestplannen, worden de basisprincipes van de structuurplanning hierna verduidelijkt.

Het structuurplan is een getekend en/of geschreven moment (fase) van een stedenbouwkundig proces dat continu is. Het is een begrip dat na 1972, met het structuurplan van Brugge, ook in Vlaanderen ingang gevonden heeft.¹ Structuurplanning kent, in tegenstelling tot de voormalige wet van 29 maart 1962, geen begin en geen einde dat met een uitvoeringsbesluit zou kunnen bevestigd worden. Structuurplanning is nooit af, het kent enkele hoofdmomenten die dan in de vorm van een structuurplan vastgelegd worden. Het planningsdecreet bepaalt hoe een dergelijk structuurplan kan worden vastgelegd.

Hierbij worden de socio-ruimtelijke en functioneel-economische problemen van een gemeente, streek of regio globaal onderzocht en in betere banen geleid, in functie van de maatschappelijke en politieke doelstellingen die eigen zijn aan de gemeente, de buurt of de regio.

Tussen :

- enerzijds het maatschappelijk leven van een gemeente (en haar regio) en de ruimtelijke gevolgen die hieruit ontstaan (verkavelen, bouwen, afbreken, onteigenen, functiewijzigingen, wegeaanleg, vellen of planten van bomen, verhoging van vervuiling, verschraling en vermindering van de bewoonbaarheid, etc.,...) en
- anderzijds de ruimtelijke mogelijkheden van een gemeentelijk gebied (evenwicht tussen open en bebouwde gebieden, hiërarchisering van verkeerstypen - doorgaand verkeer / woon-werkverkeer -, evenwicht tussen harde en zachte functies, etc.,) en de maatschappelijke en politieke doelstellingen van de gemeente, kan men zoeken naar betere en meer efficiënte stedenbouwkundige modellen.

De keuze van één bepaald model (in de tijd) gebeurt gezamenlijk door de overheid, de bevolking en de deskundigen, waarbij de bevolking en de deskundigen voorstellen formuleren en de overheid democratisch beslist. Hierbij zijn haalbaarheid en kostprijs een niet onbelangrijke dimensie.

¹ Zie "Structuurplan Brugge", Groep Planning, Brugge 1976.

In die zin kan men stellen dat STRUCTUURPLANNING, noch min noch meer, een "GLOBALE RUIMTELIJKE BEGELEIDING" is van het maatschappelijk gebeuren van een gemeente (op een bepaald moment in de tijd) waarvoor de ruimtelijke gevolgen zo goed mogelijk tot stand moeten kunnen komen. Hierdoor probeert men een betere "BEWOONBAARHEID" (kwaliteit van leven en wonen), "BEREIKBAARHEID" (verkeer en vervoer) en "BESTUURBAARHEID" te bereiken.²

De algemene en bijzondere plannen van aanleg voorzien in de voormalige stedenbouwwet van 1962 moeten beschouwd worden als loutere "UITVOERINGSPLANNEN" van deze structuurplanning, naast andere instrumenten zoals informatiecampagnes, bouwreglementen, premies, ...

Volgens het Planningsdecreet dienen de structuurplannen van de lagere overheden zich te richten naar deze van de hogere overheden. In concreto dient het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Lede te kaderen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het gemeentelijk structuurplanningsproces kent drie fasen in de ruimte en in de tijd.

DE DRIE NIVEAUS IN DE RUIMTE ZIJN :

de planning van de macrostructuren (1ste niveau : MACROSCHAAL)	: m.a.w. de regionale en streekgebonden structuren op het niveau Vlaanderen en de provincie
de planning van de mesostructuren (2de niveau : MESOSCHAAL)	: m.a.w. structuurplanning op gemeentelijk niveau
de planning van de microstructuren (3de niveau : MICROSCHAAL)	: m.a.w. structuurplanning op delen van het gemeentelijk niveau (woonkernen, buurten, open ruimte, ...)

² Zie "Wonen of Wijken", Jan Tanghe, Sieg Vlaeminck, Hugo Vanderstadt - I.C.A.S.D. Brussel, 1979.

DE DRIE FASEN IN DE TIJD ZIJN :

het ontwikkelingsmodel
(1ste trap : **LANGE TERMIJNPLANNING**)

: waarin de filosofie en de politiek voor een welbepaald leefgebied
uitgestippeld worden

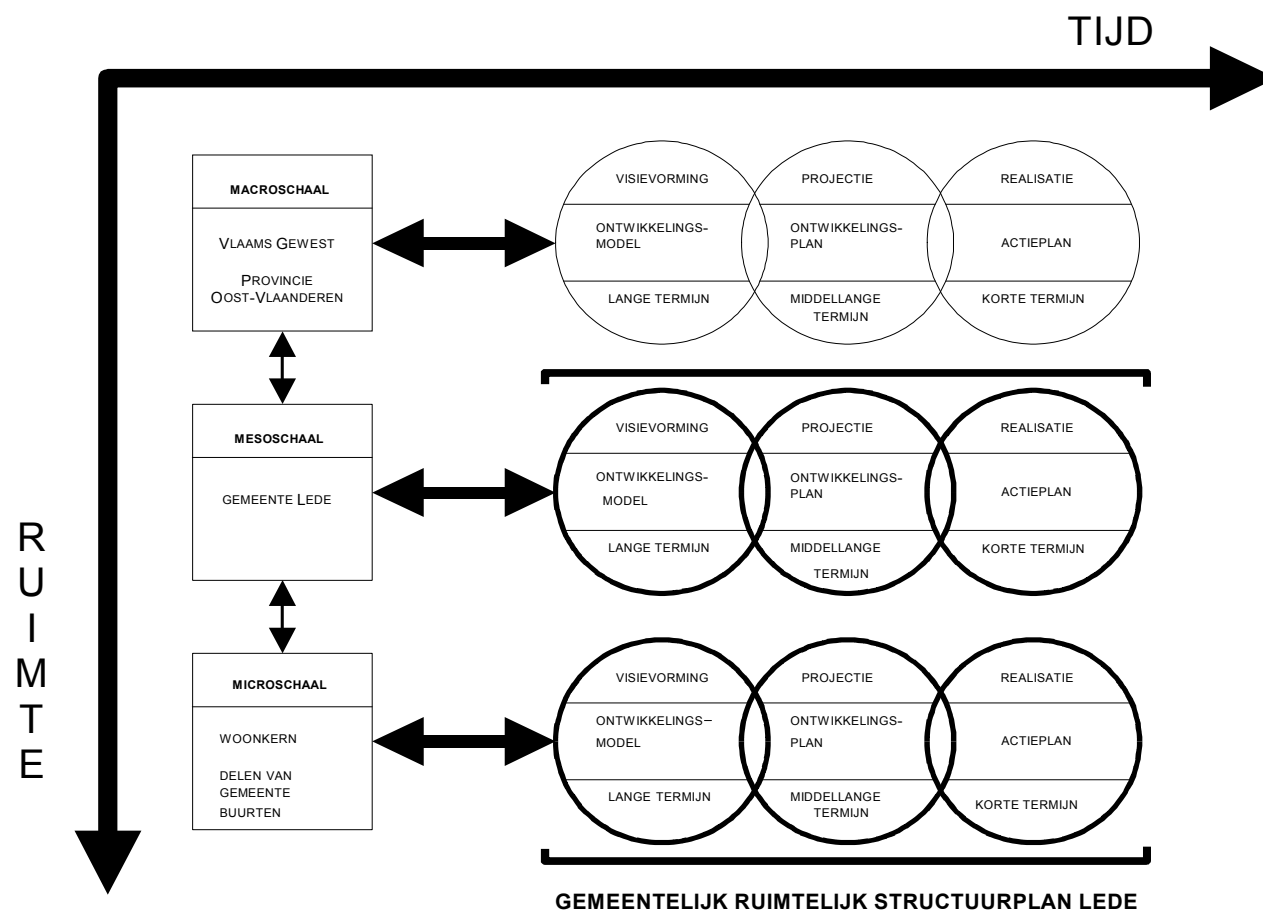
het ontwikkelingsplan
(2de trap : **MIDDELLANGE TERMIJNPLANNING**)

: waarin deze filosofie concreter wordt toegepast op de reële situatie
van het leefgebied

het actieplan
(3de trap : **ACTIEPLANNING**)

: waarin alle voorstellen concreet worden omgezet in uitvoeringsplannen
en uitvoeringsdaden voor het leefgebied

Het structuurplan voor Lede situeert zich op de mesoschaal en moet worden beschouwd als een ontwikkelingsmodel en ontwikkelingsplan voor het gehele grondgebied van Lede. Daarnaast zal het ontwikkelingsplan ondersteund en aangevuld worden zowel door actieplanning als door deelplanning voor specifieke gebieden in Lede (microschaal).



FIGUUR 1 : PLANNINGSPROCES VAN DE STRUCTUURPLANNING

Conform de decreetvereisten moet een ruimtelijk structuurplan bestaan uit drie delen: een informatief gedeelte, een richtinggevend gedeelte en een bindend gedeelte:

- het **INFORMATIEF GEDEELTE** omvat het doelgericht onderzoek van de bestaande ruimtelijke structuur, te verwachten evoluties, ruimtelijke potenties, enz. en een probleemanalyse welke gelijktijdig verloopt met de ontwikkeling van een aantal doelstellingen. Dit is dus de bestaande ruimtelijke structuur en de prognoses.
- het **RICHTINGGEVEND GEDEELTE** formuleert de beleidsopties en actiepunten die het resultaat zijn van het toetsen van de doelstellingen aan de functionele, ruimtelijke en verkeerskundige knelpunten. Dit is de gewenste ruimtelijke structuur.
- het **BINDEND GEDEELTE** tenslotte omvat een aantal concrete beslissingen betreffende de ruimtelijke ordening die de overheid, in dit geval het gemeentebestuur van Lede, binden.

Alhoewel alle onderdelen een afzonderlijke waarde hebben, vormen zij samen het ruimtelijk structuurplan.

1.3. HET PLANNINGS- EN COMMUNICATIEPROCES

In het planningsproces kunnen vier fasen onderscheiden worden:

1. Opmaak van een STARTNOTA, waarin vertrekkende vanuit bestaande bronnen (GNOP, woonbehoeftenstudie, statistisch materiaal, ...) de bestaande ruimtelijke structuur algemeen wordt beschreven, leemten in de kennis worden aangegeven, knelpunten worden gedetecteerd en een aanzet tot oplossingen wordt geformuleerd. Het begrip startnota, alhoewel niet voorkomend in het decreet, werd geïntroduceerd in de omzendbrief RO 97/02 over het Gemeentelijk Structuurplanningsproces met volgende belangrijke aandachtspunten:
 - Er dient een maatschappelijk draagvlak gecreëerd te worden t.o.v. het voorgedragen gedachtengoed.
 - Een vroegtijdig overlegmoment met de Afdeling Ruimtelijke Planning van AROHM (samen met een vertegenwoordiger van de provinciale afdeling van AROHM en van het betrokken Provinciebestuur) en/of bijsturing dient georganiseerd te worden naar aanleiding van de finalisering van de startnota.
2. Opmaak van SECTORSTUDIES, waarbij de leemten in de kennis van bepaalde sectoren (bv. huisvesting, bedrijvigheid) worden weggewerkt: in deze studiefase moet er worden over gewaakt dat de sectorale benaderingen niet te éénzijdig worden uitgediept. Anderzijds dient er bestendig een globale sectoroverschrijdende toetsing te worden uitgevoerd.
3. Opmaak van een VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN. Hier worden de verschillende sectorstudies, samen met gegevens uit de startnota geïntegreerd tot één geheel dat bestaat uit de drie delen van een structuurplan (informatief, richtinggevend en bindend). Dit voorontwerp van het GRS wordt onderworpen aan een vooroverleg bij wijze van een plenaire vergadering met de instanties van het Vlaams Gewest en de Provincie (14-06-2007).
4. Opmaak van een ONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN. Op grond van de besluitvorming rond het voorontwerp van het GRS wordt het document gefinaliseerd in een Ontwerp van GRS met volgende officiële procedurestappen:
 - 1e advies vanwege de gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening (26-06-2007).
 - Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad (22 november 2007).

- Organisaties van het openbaar onderzoek met inachtnaam van ten minste één informatie- en inspraakvergadering (13 februari 2008).
- Adviesraad t.a.v. aanpalende gemeenten en Provincie.
- Toetsing door de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening van het RSV.
- Toetsing door de Bestendige Deputatie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.
- 2e advies vanwege de gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening.
- Definitieve vaststelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan door de gemeenteraad.
- Tenslotte dient het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd te worden door de Bestendige Deputatie

De bedoeling van het gehele planningsproces is het creëren van een maatschappelijk draagvlak. Hiertoe zijn er naast de bovenvermelde officiële procedurestappen (volgens het decreet) nog een aantal OFFICIEUZE PROCEDURESTAPPEN :

1. Vooroverleg over de startnota en het voorontwerp met de provincie en ARP (13-03-2003, 09-06-2006)
2. Regelmatig overleg met de AMBTELIJKE WERKGROEP (delegatie schepencollege, gemeentelijke administratie en ontwerper) (02-04-2001, 24-08-2001, 19-10-2001, 04-04-2003, 18-11-2003, 08-04-2004, 18-06-2004, 28-10-2004, 21-08-2006, 04-07-2007)
3. Informatievergaderingen voor de GEMEENTERAAD (18-04-2006, 25-06-2007, 09-10-2007)
4. Periodisch overleg met de GECORO (13-12-2001, 18-04-2006, 25-06-2007, 24-09-2007)

2. PROFIEL VAN DE GEMEENTE

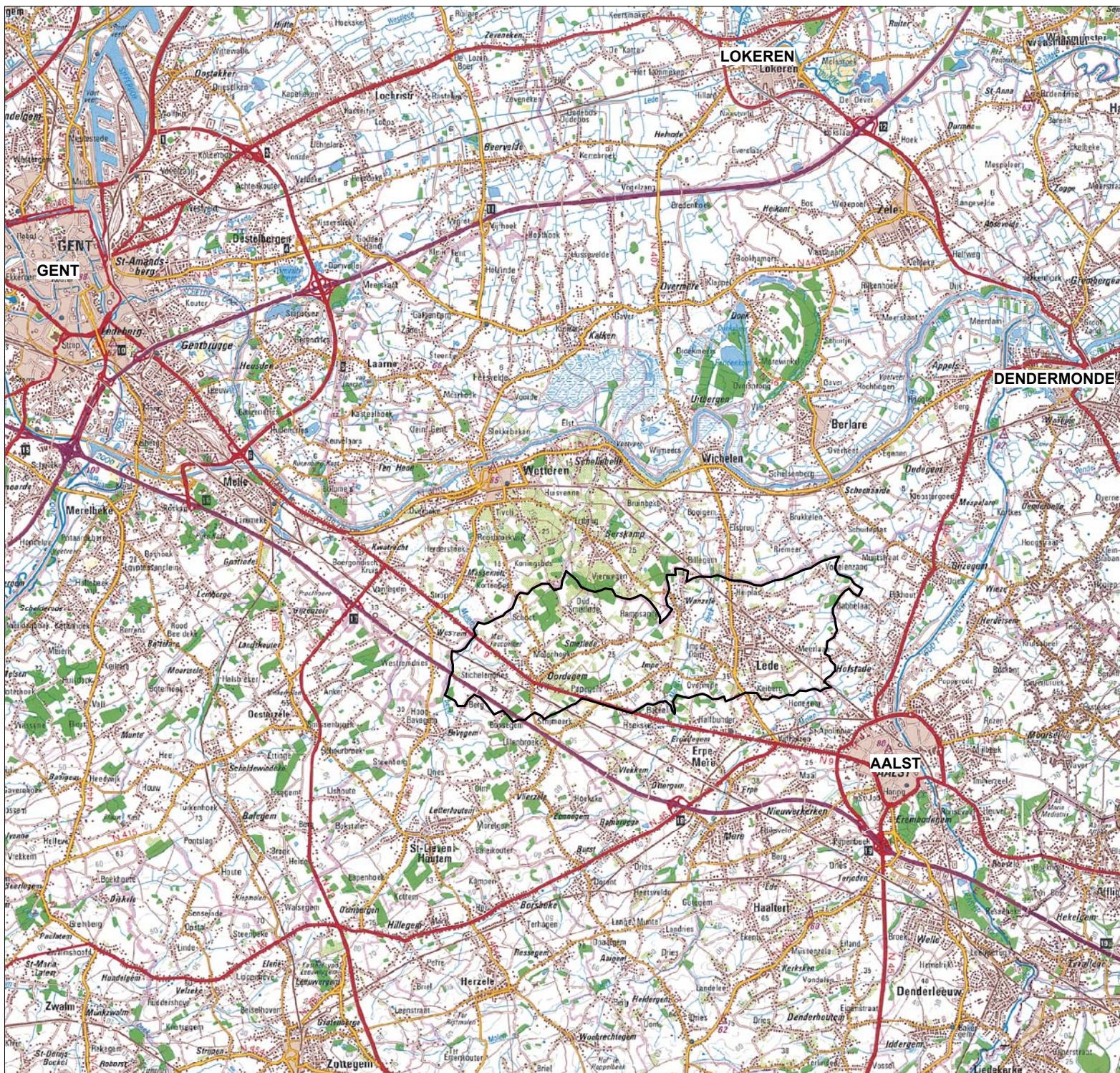
2.1. LIGGING

De gemeente Lede is gelegen binnen de provincie Oost-Vlaanderen in het arrondissement Aalst, tussen de steden Gent en Aalst. Lede wordt in het zuidwesten doorkruist door de autoweg E40 Brussel - Oostende en de gewestweg N9 Brussel - Gent. In noord-zuid richting wordt Lede tevens doorsneden door de N442 die de N9 verbindt met de N416.

De buurgemeenten van Lede zijn Wetteren, Wichelen en Dendermonde in het noorden, Aalst in het oosten, en Erpe-Mere en Sint-Lievens-Houtem in het zuiden. De fusiegemeente Lede bestaat uit de deelgemeenten Lede, Wanzele, Impe - Papegem, Smetlede en Oordegem.

2.2. KENCIJFERS

Op 1 januari 2006 telde Lede 17.068 inwoners op een totale oppervlakte van 29,68 km². Dit komt overeen met een bevolkingsdichtheid van 575 inwoners per km². Dit cijfer ligt ruim boven het gemiddelde voor de provincie Oost-Vlaanderen (456 inw/km²), en is vergelijkbaar met het gemiddelde cijfer voor het arrondissement Aalst (559inw/km²).



LEGENDE

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 1

SumResearch
Urban Consultancy

REGIONALE SITUERING

3. PLANNINGSCONTEXT

3.1. BELEIDSCONTEXT

3.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

3.1.1.1. Algemene doelstelling

Structuurplanning is een voor het Vlaamse Gewest nieuwe wijze van ruimtelijke planning. Het is het uitstippelen van een beleidsvisie en geen vastlegging van bodembestemmende uitvoeringsplannen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is de uitwerking van deze methodiek op het niveau van Vlaanderen. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aangegeven als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Een coherente, overkoepelende en evenwichtige ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen is immers essentieel voor het afwegen en beoordelen van de verschillende ruimtevragen. Deze ruimtevragen hebben ook hun invloed op de twee andere bestemmingsniveaus, met name het provinciale en het gemeentelijk niveau.

De samenwerking tussen de drie bestuurlijke niveaus (gewest, provincie en gemeente) dient te gebeuren op basis van het subsidiariteitsprincipe. Dit principe kan als volgt omschreven worden "dat de bevoegde overheid zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden". Beslissingen moeten dus genomen worden op het meest geschikte niveau. Lagere niveaus zullen zich richten naar het kader en de beperkingen van het hoger niveau en dit verder verifiëren en uitwerken.

Voor de opmaak van het GRS van Lede is het derhalve van groot belang om de krachtlijnen van deze bovengemeentelijke ruimtelijke structuurplannen, en dus in de eerste plaats van het RSV, met kennis van zaken in te schatten. In de volgende paragraaf worden de verschillende structuurbepalende componenten die in het RSV specifiek betrekking hebben op Lede of zijn onmiddellijke omgeving uitvoerig behandeld.

3.1.1.2. Lede als buitengebiedverbinding in het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit

In het RSV is Lede geselecteerd als **kern in het buitengebied**. Het buitengebied bevat delen van de bebouwde ruimte en het grootste gedeelte van de onbebouwde ruimte. Het buitengebiedbeleid wordt gedifferentieerd naar een beleid voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur. Het bestaande fysisch systeem wordt als uitgangspunt gehanteerd, en vormt als het ware de ruggengraat van het buitengebied. Doelstellingen uit het RSV voor het buitengebied zijn ondermeer het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, bosbouw, wonen en werken). Versnippering dient te worden tegengegaan door het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied. Op deze wijze worden de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied gevrijwaard en waar mogelijk versterkt.

Bovendien behoort Lede tot het stedelijke netwerk de Vlaamse Ruit. Binnen deze ruit werd er tussen Gent - Aalst en Gent - Sint-Niklaas een buitengebiedverbinding voorzien waarvan Lede deel uitmaakt. Er moet op gelet worden dat de Vlaamse Ruit niet één grootstedelijk gebied wordt. Afstemming tussen de verschillende groot-, regionaal- en kleinstedelijk gebieden enerzijds en de buitengebiedgemeenten anderzijds is noodzakelijk. De inplanting van nieuwe activiteiten moet -conform het principe van gedeconcentreerde bundeling- de bestaande stedelijke en economische structuur als basis nemen. Daarom is het aangewezen het buitengebiedbeleid in de Vlaamse Ruit veeleer aan te scherpen dan af te zwakken. Dit principe heeft een aantal gevolgen voor de verschillende beleidscategorieën van het buitengebied :

Wonen : De groei van de woonbebouwing moet worden opgevangen in de daartoe best uitgeruste kernen, met - als richtnorm - een minimum woondichtheid van 15 woningen/ha. Van de nieuw te bouwen woningen in Oost-Vlaanderen mag slechts 39% in de kernen van het buitengebied opgericht worden. In deze kernen staan multifunctionaliteit en verweven van functies voorop. Linten en verspreide bebouwing mogen niet verder groeien.

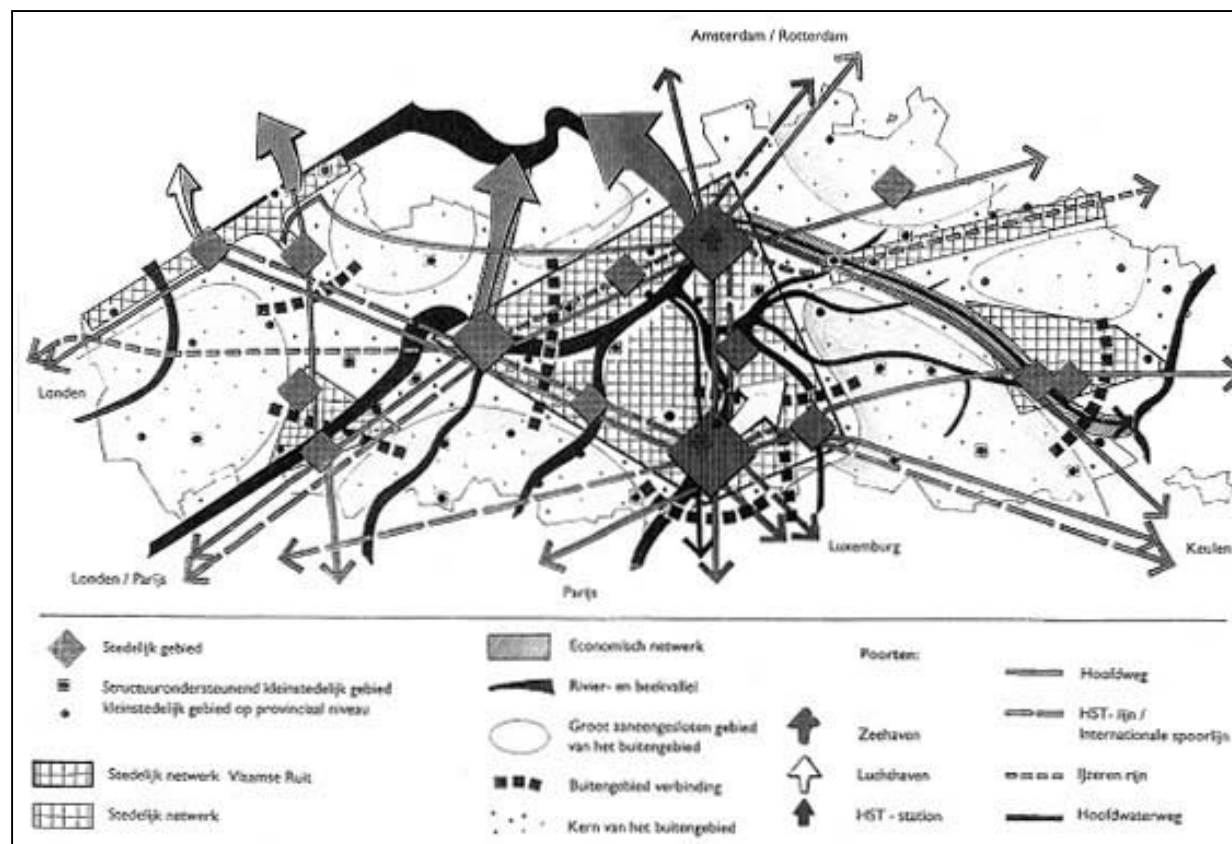
Bedrijvigheid : De economische activiteiten moeten zoveel mogelijk worden gebundeld in de stedelijke gebieden. Hierbij maakt het RSV een onderscheid tussen regionale industriële bedrijventerreinen, die door de provincie worden aangewezen, en lokale ambachtelijke bedrijventerreinen die door de gemeentelijke overheid worden aangewezen. Lokale bedrijventerreinen kunnen worden gelokaliseerd aansluitend bij een hoofddorp of een bestaand bedrijventerrein en bedragen maximaal 5 ha. De selectie van hoofddorpen gebeurt in het PRS.

Natuur : Het RSV onderscheidt grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), natuur-verbindingsgebieden en natuurverwevingsgebieden. Hiernaast zijn ook minder grote of minder opvallende

natuurelementen van belang, zoals kleine biotopen, of kleine landschapselementen in landbouwgebied (holle wegen, houtkanten, poelen, rietkragen, bomenrijen,...). Het versterken van deze kleine maar waardevolle natuurelementen is een opdracht van de lokale overheid. In de omgeving van Lede zijn belangrijke natuurwaarden gekoppeld aan de valleien van de Benedenschelde en de Dender. Interessante bossen en graslanden nemen er grotere oppervlakten in. Talrijke sloten, afgesneden meanders en oude uitgravingen vormen er zeer goede biotopen voor rietlanden, verlandingsvegetaties en wilgenstruwelen.

Landbouw : Om de landbouwstructuur te versterken stelt het RSV de afbakening van de gebieden voor beroepslandbouw in het vooruitzicht. Tegelijkertijd worden ook verwevingsgebieden tussen landbouw en natuur afgebakend. In die verwevingsgebieden is er plaats voor landbouw én natuur.

Landschap : Tussen Gent en Aalst, over het grondgebied van Lede, is een open ruimteverbinding op Vlaams niveau geselecteerd. Deze verbinding moet enerzijds het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden voorkomen, en anderzijds een verbindende functie vervullen tussen twee grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied in Vlaanderen.



FIGUUR 2 : LEDE BINNEN DE RUIMTELIJKE VISIE OP VLAANDEREN

3.1.1.3. Lijninfrastructuur in Lede

DE WEGINFRASTRUCTUUR

Eén van de doelstellingen in het RSV m.b.t. mobiliteit en lijninfrastructuur is de optimalisering van het wegennet door categorisering. Voor deze categorisering wordt uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds.

In het RSV worden de **hoofdwegen** (hoofdfunctie is verbinden op internationaal niveau), de **primaire wegen categorie I** (hoofdfunctie is verbinden op Vlaams niveau) en de **primaire wegen categorie II** (hoofdfunctie is verzamelen op Vlaams niveau) geselecteerd. De selectie van de secundaire wegen gebeurt door de provincie; de selectie van de lokale wegen gebeurt op gemeentelijk niveau.

Op het grondgebied van Lede is er één hoofdweg gesitueerd, en in de onmiddellijke omgeving van Lede liggen er nog verschillende primaire wegen (categorie II). Al deze wegvakken maken deel uit van Maas 6 : Vlaamse Driehoek.

- **Hoofdwegen :** - A10 (E40) : Oostende – Jabbeke – Gent - Brussel
- **Primaire weg cat II :** - R41 : van aansluiting 19 A10 (Aalst) tot N9 (Aalst - West)
- N42 : van aansluiting 17 A10 (Wetteren) tot N9 (Kwatrecht)
- N45 : van aansluiting 19 A10 (Aalst) tot N9 (Aalst - Zuid)
- N417 : van N9 (Kwatrecht) tot N462

DE WATERWEGINFRASTRUCTUUR

Het Vlaams waterwegennet wordt ingedeeld in een hoofdwaterwegennet, dat een (inter)nationale verbindende functie heeft en de belangrijkste economische knooppunten ontsluit; en een secundair waterwegennet, dat alle andere bevaarbare kanalen en waterwegen omvat.

Op het grondgebied van Lede is er geen enkele **hoofdwaterweg** geselecteerd. De Zeeschelde die enkele kilometer ten noorden van Lede loopt, is de meest nabije hoofdwaterweg. Om de oostelijk en westelijk gelegen kanalen en

bevaarbare waterlopen op een kwalitatievere en minder tijgebonden wijze met elkaar te verbinden, wordt de kwaliteit voor de binnenvaart op de Zeeschelde tussen Gent en Dendermonde verbeterd.

DE SPOORWEGENINFRASTRUCTUUR

Op Vlaams niveau worden de spoorwegen ingedeeld in een hoofd- en regionaal spoorwegennet voor personen- en goederenvervoer. Er wordt een selectie gemaakt van de vormingsstations, en van de structuurbepalende stations waar het wenselijk is een verdichting van de stationsomgeving na te streven. De regionale spoorwegen worden geselecteerd op provinciaal niveau.

Op het grondgebied van Lede zijn de volgende **hoofdspoorwegen voor personenvervoer** geselecteerd :

- Oostende - Gent - Brussel - Keulen (spoorlijn 50a)
- Gent - Aalst - Brussel (spoorlijn 50)

De spoorlijn Gent - Aalst - Brussel doorkruist Lede ter hoogte van Lede-centrum, en heeft hier ook een station. De internationale spoorlijn Oostende - Gent - Brussel - Keulen doorkruist Lede ter hoogte van Oordegem, maar heeft geen stations tussen Gent en Brussel.

De volgende **hoofdspoorwegen voor goederenvervoer** zijn van belang voor Lede :

- Zeebrugge – Gent – Denderleeuw – Aat – Parijs (op het grondgebied van Lede)
- Zeebrugge - Gent - Dendermonde - Mechelen - Leuven - Ottignies – Luxemburg (een drietal km ten noorden van Lede)

Gent - Sint-Pieters (aangevuld door Gent - Dampoort) is geselecteerd als structuurbepalend **hoofdstation** voor Vlaanderen. Het station van Aalst is geselecteerd als structuurbepalend hoofdstation voor het regionaalstedelijk gebied van Aalst.

3.1.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen is bij MB van 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Het PRS is een verdere detaillering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), en biedt een referentiekader voor de ruimtelijke planning op gemeentelijk niveau. De visie en de doelstellingen geformuleerd in het RSV zijn overgenomen en uitgewerkt in het PRS, rekening houdend met de gebiedsspecifieke eigenheid van de provincie. De ruimtelijke visie voor de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de provincie, en wil deze behouden of zelfs versterken. Zo zijn er in het PRS tien verschillende deelruimten aangeduid, met elk een specifieke identiteit. Voor elke deelruimte is een gebiedsspecifiek samenhangend beleid voorgesteld.

In de volgende paragrafen worden de verschillende structuurbepalende componenten uit het Structuurplan Oost-Vlaanderen die specifiek betrekking hebben op Lede en onmiddellijke omgeving uitvoerig behandeld.

3.1.2.1. Lede behoort tot het Oostelijk Rastergebied

➤ *Kenmerken*

Het oostelijk rastergebied is onderhevig aan verregaande verstedelijking van het platteland, en wordt gekenmerkt door een verlinte uitgroei van de dorpen en van geïsoleerde woonlinten in een landelijk gebied. Hierdoor is een verrasterd landschap ontstaan van bebouwingslinten met achterliggende ingesloten ruimten.

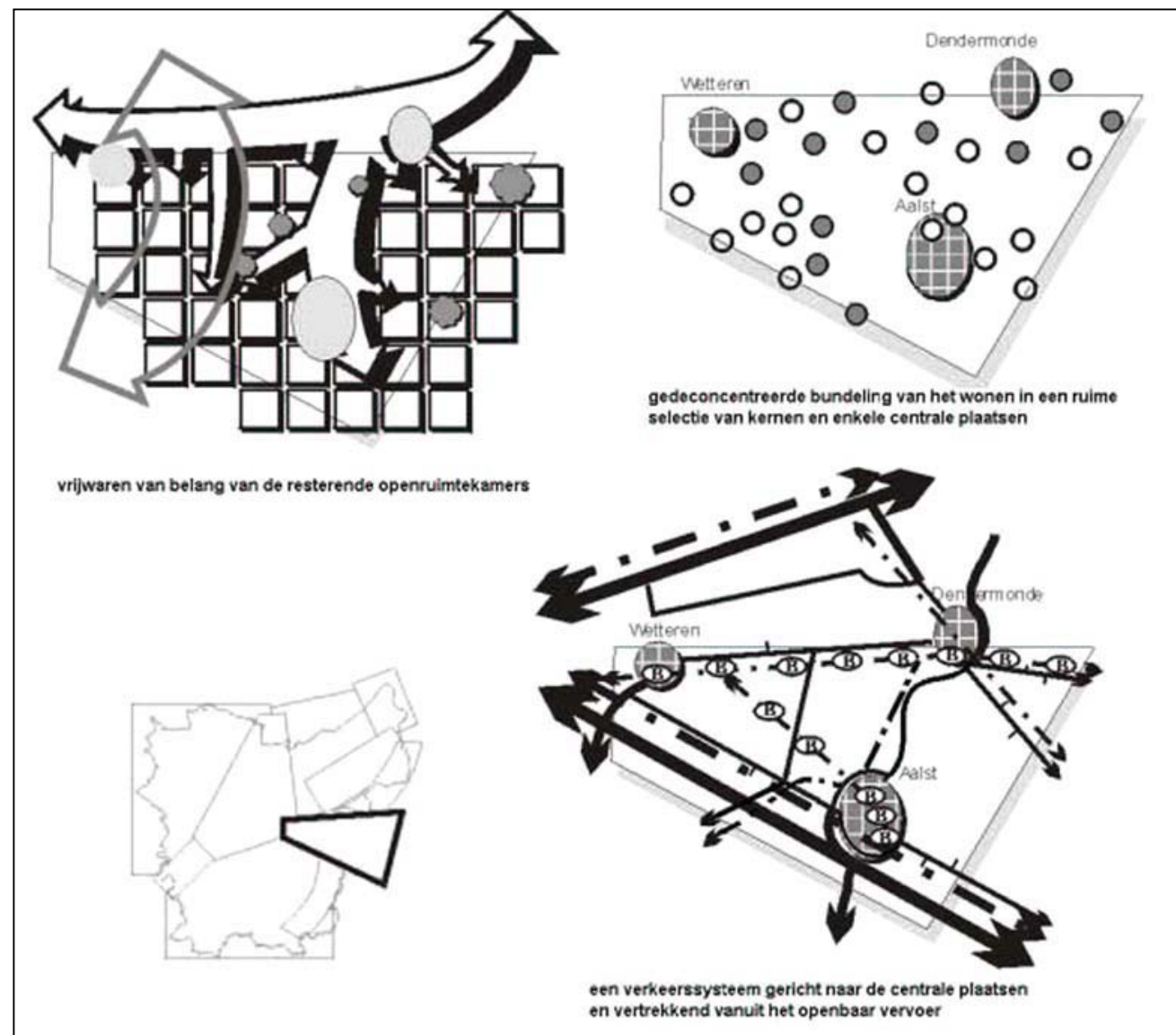
Als gevolg van de verrasterde lintbebouwing zijn de landbouwgronden en natuurlijke structuur sterk versnipperd. De historische centrale plaatsen (steden, grote dorpen) hebben als functioneel centrum aan belang ingeboet door de verspreiding van het wonen en bedrijvigheid in de open ruimte. Dit raster is fijnmazig en vrij dicht in het oosten, aansluitend op gelijkaardige ontwikkelingen in Vlaams Brabant. In het westen is de verlinting en verrastering minder sterk en getemperd door bossen en boomkwekerijen. Dit gedeelte maakt deel uit van een "luwtezone", een buitengebied verbinding op Vlaams niveau.

➤ *Ruimtelijke visie*

Het ruimtelijk beleid in dit gebied is erop gericht de leefbaarheid van de open ruimte functies te vrijwaren van verdere aantasting en het belang van de stedelijke centra te versterken. Dit betekent dat een verdere afname van de natuurwaarden, zowel kwantitatief als kwalitatief, verhinderd moet worden. Ook een verdere versnippering en inkrimping van het beschikbaar agrarisch areaal moet tegengegaan worden. De landschappelijke kwaliteiten (waarneming van openheid en groen, recreatieve mogelijkheden, ...) mogen niet verder geïndividualiseerd worden, maar moeten voor iedereen beschikbaar gehouden/gemaakt worden. Dit ruimtelijk beleid is complementair aan dat voor de Dendersteden en het Oost-Vlaams Kerngebied.

Deze visie vertaalt zich in een drietal ruimtelijke principes :

1. **Maximaal gebruik van de openruimtekamers voor de openruimtefuncties.** Om terug tot een evenwicht te komen tussen de openruimtefuncties bos, natuur, recreatie en landbouw, wordt er vooral gestreefd naar verweving van open ruimteactiviteiten. Dit kan door het creëren van natuurverbinding en –ontwikkeling via de beekvalleien, randbeplanting in de openruimtekamers, bosuitbreiding en de aanleg van nieuwe bossen (met zowel een ecologische als een recreatieve functie) nabij de stedelijke gebieden, het open en toegankelijk houden van de centrale delen van de openruimtekamers t.b.v. een leefbare landbouw. De ontwikkelingsperspectieven voor de gediversifieerde landbouw moeten gebiedsgericht versterkt worden.
2. **Gedeconcentreerde bundeling van het wonen in een ruime selectie van kernen en enkele duidelijke centrale plaatsen.** Om verdere verlinting tegen te gaan worden bijkomende ontwikkelingen inzake wonen gespreid over een ruim aantal woonkernen. Bijkomende lokale bedrijventerreinen worden voorzien in een beperkt aantal kernen in het woonraster. Hierbij moet inbreiding, veeleer dan uitbreiding beantwoorden aan de behoefte. Verdichting of aaneengroeien van kernen moet worden tegengegaan. Aalst, Dendermonde en Wetteren worden, elk op hun eigen niveau, verder ontwikkeld als centrale plaatsen van bovenlokaal belang.
3. **Een verkeerssysteem vertrekkend vanuit het openbaar vervoer en gericht naar de centrale plaatsen.** Hiertoe wordt de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van de stedelijke centra versterkt. Door grote woondichtheden in de kernen kan een verzamelend openbaar vervoer naar de kernen en de talrijke stations georganiseerd worden. Het autoverkeer wordt gebundeld op wegen die direct naar de stedelijke gebieden en/of het hoger wegennet leiden.



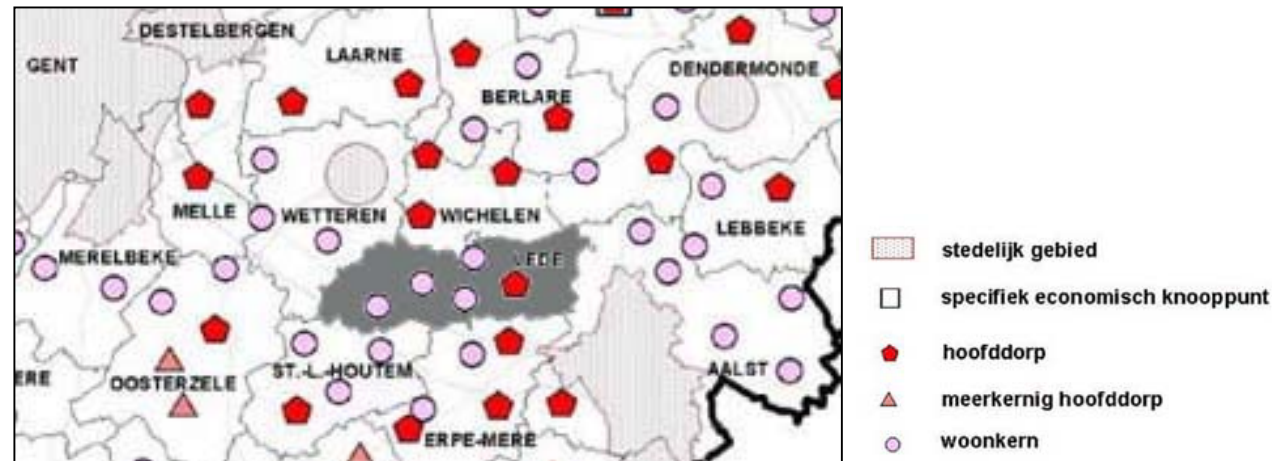
FIGUUR 3 : RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET OOSTELIJK RASTERGEBIED

3.1.2.2. Gewenste nederzettingsstructuur

De kern Lede is geselecteerd als '**hoofddorp**'. De hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Nieuwe bedrijven-terreinen in het buitengebied kunnen enkel hier voorzien worden, voorzover ze het lokale niveau niet overschrijden.

Oordegem, Wanzele, Smetlede en Impe zijn geselecteerd als '**woonkernen**' in het buitengebied. Papegem is in het PRS Oost-Vlaanderen niet geselecteerd als woonkern. De woonkernen staan in voor het opvangen en bundelen van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die in de verspreide bebouwing in de gemeente ontstaat. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. Nieuwe lokale bedrijventerreinen kunnen hier echter niet ontwikkeld worden.

Enkel in de woonkernen en hoofddorpen kan bijkomende ruimte voorzien worden voor bijkomende woningen. In de andere nederzettingkernen van het buitengebied kan geen bijkomend juridisch aanbod gecreëerd worden. Voor de berekening van de gemeentelijke taakstelling is in het PRS reeds uitgegaan van de partiële herziening van het RSV³. Volgens deze berekening bedraagt de **taakstelling** voor Lede inzake het aantal te realiseren woongelegenheden in de planperiode (1991 – 2007) **897 woningen**.



³ Besluit van de Vlaamse Regering van 28 februari 2003 houdende de voorlopige vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

3.1.2.3. Gewenste economische structuur

Volgens het RSV behoort Lede niet tot een structurerend onderdeel voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur in Oost-Vlaanderen. Lede speelt wat bedrijvigheid betreft dan ook een ondergeschikte rol. Nieuwe regionale bedrijventerreinen kunnen in Lede niet ontwikkeld worden, en nieuwe lokale bedrijventerreinen zijn enkel mogelijk in het hoofddorp Lede. Voor bijkomende lokale bedrijventerreinen staat een richtcijfer van **5 ha per hoofddorp** voorop.

Hiernaast is Heiplas in Lede geselecteerd als een **kleinhandelsconcentratie van regionaal niveau in het buitengebied**. Voor dergelijke kleinhandelsconcentraties wordt een restrictief beleid gevoerd: ze kunnen niet meer verder ontwikkelen, en moeten bij voorkeur zelfs afgebouwd worden. Bestaande handelszaken met een grote ruimtebehoefte kunnen wel geconsolideerd worden. Uitdovingsmaatregelen en eventuele consolidatie van bestaande handelszaken worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd.

3.1.2.4. Gewenste lijninfrastructuren

Het Oostelijk Rastergebied ligt in het spanningsveld tussen de grootstedelijke gebieden Gent, Antwerpen en Brussel. De mobiliteitsvisie benadrukt de verzamel functie van het dicht spoor- en wegennet naar de kleinere en de grootstedelijke gebieden. Voor de pendel naar het grootstedelijk gebied Brussel worden de verzamelende spoorlijnen, met een hoge stationsdichtheid, naar voren geschoven. In de Dendersteden kan worden aangetakt op de hoofdspoorlijnen. Daarnaast worden een aantal wegvakken van oude steenwegen specifiek aangeduid en ingericht voor een goede doorstroming van het openbaar vervoer.

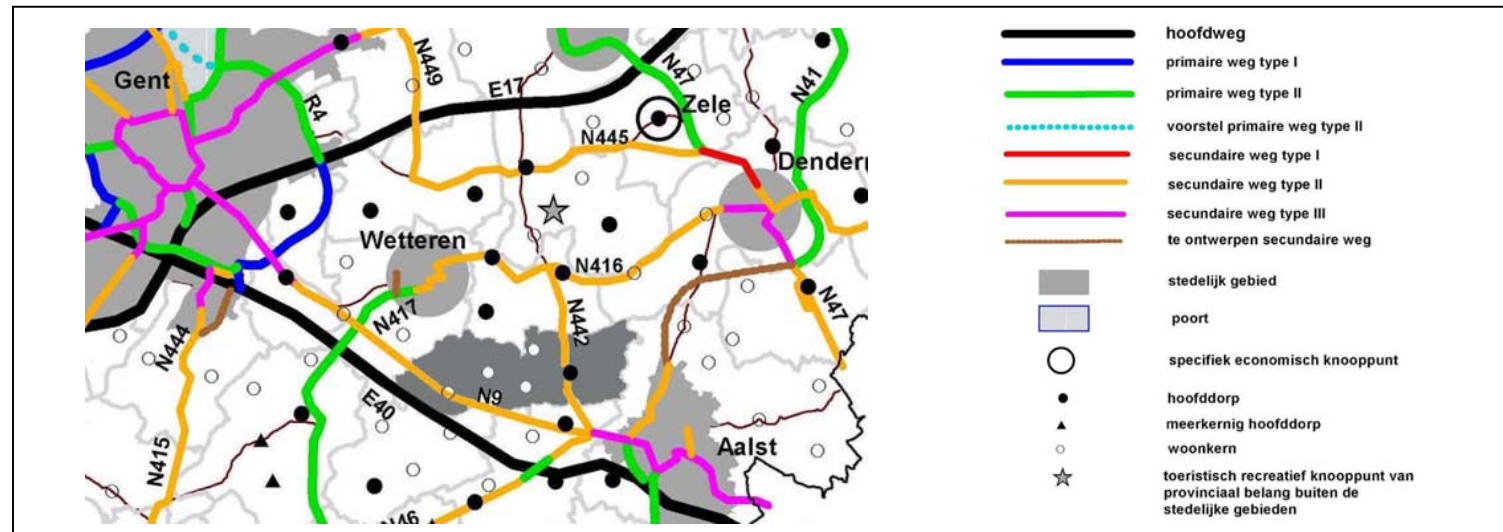
Bij het wegverkeer ligt de nadruk op een aantal secundaire verzamelwegen. Op een aantal wegen kan die verzamel functie primeren, op andere zal dat een nevenfunctie zijn, gecombineerd met de eerder vermelde hoofdfunctie als openbaar vervoers- en langzaam-verkeersas. Deze mobiliteitsvisie resulteert in de volgende categorisering :

SECUNDAIRE WEGEN TYPE II (SECUNDAIRE VERZAMELWEGEN) :

- De **N416** tussen Wetteren en Dendermonde : verzamelt het verkeer uit de driehoek Wetteren - Aalst - Dendermonde.
- De **N9** tussen Melle (N465) en Erpe-Mere (N46) : verzamel functie voor hoofddorpen, woonkernen en regionale bedrijventerreinen naar stedelijke gebieden en het hoger wegennet. De leefbare doortocht te Oordegem vormt hierbij een aandachtspunt.

- De **N442** tussen N416 en N9 : verzamelt het (sub)regionaal verkeer uit het rastergebied, en biedt ontsluiting naar het hoger wegennet. De leefbare doortocht te Lede vormt hierbij een aandachtspunt.

De gedeeltes van de N9 tussen Gent en Melle, en tussen Erpe-Mere en de provinciegrens met Brussel, zijn geselecteerd als **secundaire weg type III**. De verzamel functie is hier ondergeschikt aan de primaire functie als langzaam vervoersas. Speciale aandacht is vereist voor de zwakke weggebruikers en de doorstroming van het openbaar vervoer.



3.1.2.5. Gewenste natuurlijke structuur

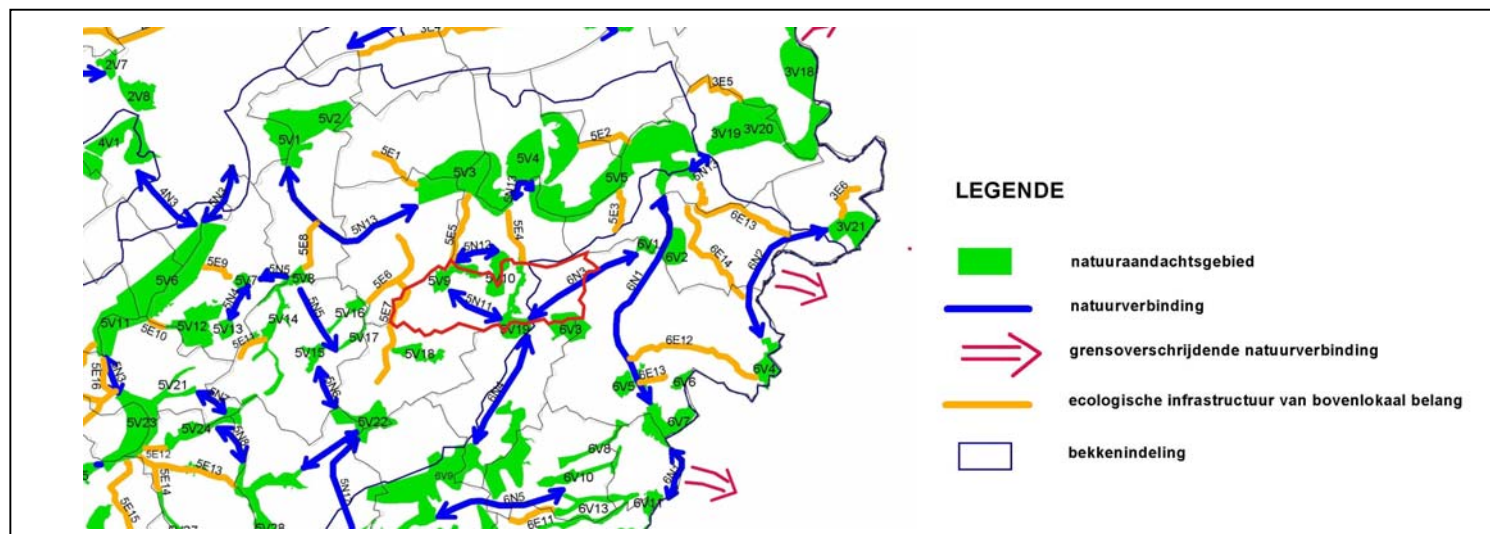
Lede is gesitueerd in het Schelde-Dender interfluvium, en maakt deel uit van het 'Zandleemgebied'. De meest markante natuurlijke structuren in deze bodemstreek zijn de beekvalleien, de riviervalleien en depressies van de bovenlopen, de bosgebieden en het lemig-zandgebied van Oordegem-Serskamp. Het Provinciaal Structuurplan heeft als taakstelling het aangeven van gebiedseigen ontwikkelingsperspectieven voor natuurverbindingsgebieden. Zij vormen de verbinding tussen de VEN-gebieden (Vlaams Ecologisch Netwerk) die door het Vlaamse Gewest afgebakend

moeten worden. Gezien dit nog niet gebeurd, is er in het PRS reeds een hypothese voorgesteld (de zogenaamde "natuuraandachtszones"). Voor het grondgebied van Lede werden de volgende **natuuraandachtszones** geselecteerd :

- 5V9 : Oud Smetleedse bossen
- 5V10 : Nonnebos - Klaarte
- 5V19 : Grote beek – Molenbeek (Lede – Erpe-Mere)
- 6V3 : Honegemmeersen

Tussen deze natuuraandachtszones zijn de volgende **natuurverbindingsgebieden** geselecteerd :

- 5N11 : boomkwekerijgebied Smetlede-Boskant (verbinding tussen 5V9 en 5V19)
- 6N3 : vallei van de Porrebeek-Wichelse Beek-Spechtmeersbeek-Burmstbeek (verbinding tussen 5V19 en Paardemeers)



Hiernaast zijn nog een aantal **bovenlokale ecologische infrastructuren** aangeduid. Dit zijn grensoverschrijdende lijnvormige ecologische structuren die te beperkt zijn om te behoren tot een VEN of natuurverbindingsgebied (bv holle weg, bomenrij,...) :

- 5E7 : Kottembeek-Molenbeek-Onderbeek

Tenslotte is -als suggestie naar het Vlaamse Gewest dat bevoegd is voor bosuitbreiding- de Hoogte van Serskamp naar voor geschoven als prioritair **bosuitbreidingsgebied**.

3.1.2.6. Gewenste agrarische structuur

Lede behoort tot de **zandleemstreek van oostelijk Oost-Vlaanderen** met de rundveehouderij en de sierteelt als belangrijkste productietakken, en een opvallend productiegebied van boomkwekerij in de omgeving van Wetteren en Wichelen. De kleinere landbouwgebieden binnen de 'openruimtekamers' dienen zo veel mogelijk behouden te blijven. Binnen de openruimtekamers is het behoud van de oppervlaktebehoevende sectoren (rundveehouderij, akkerbouw) belangrijk. Agrarische vernieuwing is gericht op de ondersteuning van de rundveehouderij door investeringen in de landbouwinfrastructuur.

Het gebied heeft ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van de sierteelt en de glasgroenteteelt. Door de afbakening van 'ontwikkelingsgebieden voor glastuinbouw' in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, worden aan de glastuinbouw bijkomende ontwikkelingskansen gegeven. In de omgeving van Wetteren, Wichelen en Oosterzele dient de landbouwstructuur geoptimaliseerd te worden in functie van de boomkwekerij.

3.1.2.7. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Lede is gesitueerd tussen het toeristisch-recreatief netwerk Gent-Scheldeestreek (kunststad Gent en toeristisch-recreatieve elementen langs de Schelde) en het toeristisch-recreatief aandachtsgebied "Denderende steden" (recreatief medegebruik op de Dender en toerisme in de steden). Lede zelf behoort niet tot een specifieke toeristisch-recreatieve structuur: enkel wordt er geopteerd om via Lede een recreatieve link te leggen tussen de Vlaamse Ardennen en het gebied langsheen de Schelde.

3.1.2.8. Gewenste landschappelijke structuur

Voor het landschap "**Het land van Wetteren – Lede**" wordt het vrijwaren van de resterende open ruimten door het weren en het bufferen van bewoning en infrastructuur voorgesteld, samen met het versterken van de contrasten met de Scheldevallei.

Van provinciaal belang zijn de volgende landschapselementen :

- Hydrografisch element : beide Molenbeken naar de Zeeschelde
- Landschapsrelicten : complex van relictzones en ankerplaatsen van het land van Wetteren-Lede (met o.a. de bosrelicten van Serskamp, Land van de Molenbeken, Honegem - Solegem)

3.1.3. GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN

In het kader van de milieuconvenant heeft Lede een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan opgesteld. Dit werd opgemaakt door Mens en Ruimte in 1996. Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan heeft als doel om op gemeentelijk niveau een planmatig beleid te ontwikkelen voor de natuursector. Dit gebeurt door middel van een volledig overzicht van alle potenties die de gemeente te bieden heeft, zowel op administratief, fysisch, cultuurhistorisch als op ecologisch vlak. Naast het volledig overzicht bestaat het GNOP ook uit actieplannen voor een aantal specifieke landschapseenheden. Deze worden uitgewerkt na overleg met de begeleidingscommissie en de milieu- en natuurraad van de gemeente.

In het GNOP worden gebieden aangeduid waar het beleid vooral een ondersteunend en stimulerend beleid zal voeren om de ecologische waarden te versterken. De geplande acties zijn in hoofdzaak gericht op het beschermen en herwaarderen van beekvalleien, bos- en heidegebieden :

1. **Het bosrijke landschap van Oud-Smetlede en omgeving.** Binnen deze landschapseenheid is het aanplanten en onderhouden van bossen vooropgesteld. Het doel is om een volledige bebossing te bekomen rondom de kern van Oud-Smetlede.
2. **Vallei van de Wellebeek en omgeving.** Het doel is om de vallei van de beek op te waarderen, inclusief natuurgerichte inpassing van sportinfrastructuur in de vallei. Eveneens moet er bosomgevingsbeheer komen rondom de oude boscomplexen.
3. **Vallei van de Molenbeek en omgeving.** Evenwicht zoeken tussen natuurontwikkeling, recreatie en educatie (netwerk van natuurleerpaden). Juridische bescherming voor uitbreiding van gerangschikt landschap bij Molenbeektraject ten zuiden van Impe.
4. **Landschap van Vogelenzang en omgeving.** Inplanten van een poelencomplex in de omgeving van Vogelenzang.
5. **Landschap van Solegem en omgeving.** Intergemeentelijke aanpak van bestemming en inrichting ten behoeve van een duurzame instandhouding van landschaps- en natuurwaarden.
6. **Kleinere gebieden met grensoverschrijdend belang.** Intergemeentelijke samenwerking voor kleinere gebieden met grensoverschrijdend belang. Het betreft vier plaatsen: de vallei van de Molenbeek en Onderbeek te Oordegem (vnl. voor Molenbeekvallei), het landschap ten oosten en zuiden van Overimpe (vnl. bij Halfbunder), het landschap ten noorden van de Bredestraat (vnl. voor Nonnenboscomplex) en tenslotte het landschap van Vogelenzang en omgeving (vnl. voor de Porrebeekvallei).

3.1.4. MOBILITEITSPLAN

Sinds juni 2005 beschikt Lede over een conform verklaard Mobiliteitsplan. Het mobiliteitsplan onderzoekt de verschillende knelpunten op het ganse grondgebied van de gemeente en reikt adequate oplossingen aan. Het bevat een samenhangend geheel van maatregelen waarin de verschillende verkeerssoorten op een evenwichtige wijze aan bod komen.

In het mobiliteitsplan van Lede is gekozen voor een duurzaam mobiliteitsscenario.

De N9 en de N442 zijn geselecteerd als de belangrijkste assen, met name als secundaire wegen. Om het gebruik van deze wegen aan te moedigen wordt de bewegwijzeringen aangepast. Zo wordt Lede vanuit Gent bereikt via het kruispunt "Vijfhuizen" (snijpunt N9-N442). Dit is niet de kortste weg maar wel de snelste. De interne ontsluiting via Smetlede en Oordegem wordt niet aanbevolen als traject. De ontrading gebeurt door de aanleg van een zone 30 met daaraan gekoppeld talrijke verkeersremmende maatregelen in de kernen van Smetlede, Impe en Oordegem.

Het centrum van Lede zal steeds als doortocht fungeren. De N442 zal steeds haar functie moeten vervullen als reisroute voor uitzonderlijk vervoer. Toch wordt de omgeving van de kerk zoveel mogelijk gevrijwaard van overtoollig verkeer. Het aantal linksafslaande bewegingen wordt gereduceerd op de N442, gekoppeld aan een circulatieplan. De kruisbewegingen aan het kerkplein worden beperkt. Het plein wordt heringericht en deels parkeervrij gemaakt. Voor het langparkeren wordt verwezen naar de parking van de bibliotheek, op loopafstand gesitueerd en onderbenut. Er wordt een blauwe zone ingevoerd op de heringerichte markt.

De spoorweg dwarsst de N442. Gezien de slagbomen het effect creëren zoals het principe van toeritdosering, wordt de oversteekbaarheid in het centrum voor de diverse weggebruikers mogelijk.

Er worden aan het station nieuwe parkeerplaatsen voorzien op de grond van de NMBS. Er is voldoende ruimte om in de toekomst een busbaan aan te leggen langs de spoorweg. Het aanbod van bussen wordt verhoogd. Het gebruik van het openbaar vervoer aangemoedigd door de bussen via het station te laten rijden.

De veiligheid van de scholieren werd reeds geoptimaliseerd door de schoolomgevingen met een minimum een kosten en middelen in te richten. In de toekomst worden de scholen geïntegreerd in de vooropgestelde zone 30-gebieden. Een belangrijk aspect inzake veiligheid van de schoolomgevingen zijn de routes die op weg naar school worden gebruikt door fietsers en voetgangers. Met het oog op verbetering van de schoolroutes kunnen ook alternatieve

verplaatsingswijzen voor de auto zoals de fiets (cfr. fietsnetwerk) en openbaar vervoer (cfr. beter openbaar vervoersaanbod) gepromoot worden.

Het stimuleren van het fietsgebruik gaat samen met het uitstippelen van een degelijk, samenhangend, continu en veilig fietsnetwerk die alle gemeenten met elkaar en het centrum verbindt. De specifieke locaties waar het fietsroutenetwerk wegen met een belangrijke verkeersfunctie snijdt, wordt extra beveiligd, zodat meer kansen aan het gebruik van de fiets wordt geboden. Het verhogen van het fietsaandeel wordt ondersteund door de aanbevolen fietsroutes in kaart te brengen en aan de bevolking te verspreiden.

3.1.5. RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET BELEID VAN DE BUURGEMEENTEN

De volgende uitspraken uit de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen van de buurgemeenten Aalst, Dendermonde, Wetteren, Erpe-Mere, Sint-Lievens-Houtem en Wichelen hebben betrekking op gemeentegrens-overschrijdende elementen en zijn relevant voor Lede :

Omgeving Vogelenzang - Sosselhof - Burmst :

- GRS Aalst: natuurverbinding op gemeentelijk niveau. De beekvalleien van de Spechtmeersbeek en Grootbeek – Porrebeek vormen de natuurlijke drager voor deze verbindingen. Het ruimere openruimtegebied tussen Lede en Aalst is geselecteerd als 'grensoverschrijdend samenhangend landbouwgebied', en wordt voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten. Hiertoe kunnen een aantal bouwvrije zones afgebakend worden. Wel worden (aan de landbouw onderschikte) ecologische infrastructuren ingepast door het accentueren van de loop van beken, grachten, perceelsgrenzen en infrastructuren met bomenrijen, knotwilgen, haagkanten, ...
- GRS Dendermonde: natuurverwevingsgebied met behoud van de graslanden en beekstructuur.

Terbekenstraat – Blektestraat :

- GRS Aalst: selectie als lokale weg type II tussen Hofstade en Lede.

Honegemgebied :

- GRS Aalst: gewenste bestemming als natuurgebied en agrarisch gebied met ecologische waarde, als onderdeel van het VEN.
- GRS Erpe-Mere: prioritair gebied voor natuur.

Centrale Molenbeek :

- GRS Erpe-Mere: selectie van de natuurgebieden en natuurreservaten lang de beek als prioritair gebied voor natuur. De doortochten van de Molenbeek in de woonkernen van Erpe-Mere zijn geselecteerd als natuurverwevingsgebied. Het laaggelegen gebied tussen de Molenbeekvallei en Honegem is geselecteerd als gemeentelijke natuurverbindingstrook.

- GRS Wichelen: ontwikkeling tot herkenbare, natuurlijke groene linten in het landschap: behoud openheid, beschermen beekvegetaties en structurerende elementen.

Kuilstraat – Impestraat :

- GRS Erpe-Mere: selectie als lokale weg type II tussen Erondegem en Impe

Grote Steenweg N9 :

- GRS Wetteren: continueren van de bomenrijen, accentueren van de kruisingen met de beekvalleien, landschappelijk inbuffering van de baanwinkels en dienstverlenende bedrijven.
- GRS Erpe-Mere: opmaak van een streefbeeldstudie met aandacht voor de doortochten in de woonkernen, fietsvoorzieningen, oversteekbaarheid, kruispunten en doorstroming van het openbaar vervoer.

Spoorweg Brussel-Gent :

- GRS Erpe-Mere: selectie van de bermen van de spoorlijn Brussel - Gent als gemeentelijke natuurverbindingstrook.

Molenbeek – Cottembeek :

- GRS Wetteren: selectie als grote entiteit prioritair voor natuur: natuurbeheer in het alluviaal gebied, extensiveren van de landbouw, opmaak van een natuurinrichtingsplan

Openruimtegebied omgeving Westrem :

- GRS Wetteren: landbouw als hoofdfunctie in een waardevol landschap.

Openruimtegebied ten zuidwesten van Massemen :

- GRS Wetteren: stimuleren van boomkwekerij en sierteelt in open lucht.

Omgeving Oud-Smetlede - Serskamp :

- GRS Wetteren: selectie als bosverwevingsgebied met ondersteuning van de verweving tussen landbouw, natuur en bos. Opmaak van een landschapsbeheersplan met te onderzoeken bosuitbreiding, en verbinding tussen Hospiesbos

en bos van Oud-Smetlede. Hierbij moet er rekening gehouden worden met de geschiktheid van de betrokken gronden voor de sierteelt in open lucht.

- GRS Wichelen: versterking van de bestaande bosfragmenten en voorzien van fijnmazige verbindingen tussen de bossen door middel van wegbermen en bomenrijen.

Oordegemsteenweg – Klinkaard en Smetledesteenweg :

- GRS Wetteren: lokale wegen met tussengemeentelijke verbindingsfunctie (verbinding met Oordegem en Smetlede)

Wichelse beek – Leedsche beek :

- GRS Wichelen: ontwikkeling tot herkenbare, natuurlijke groene linten in het landschap: behoud openheid, beschermen beekvegetaties en structurerende elementen.

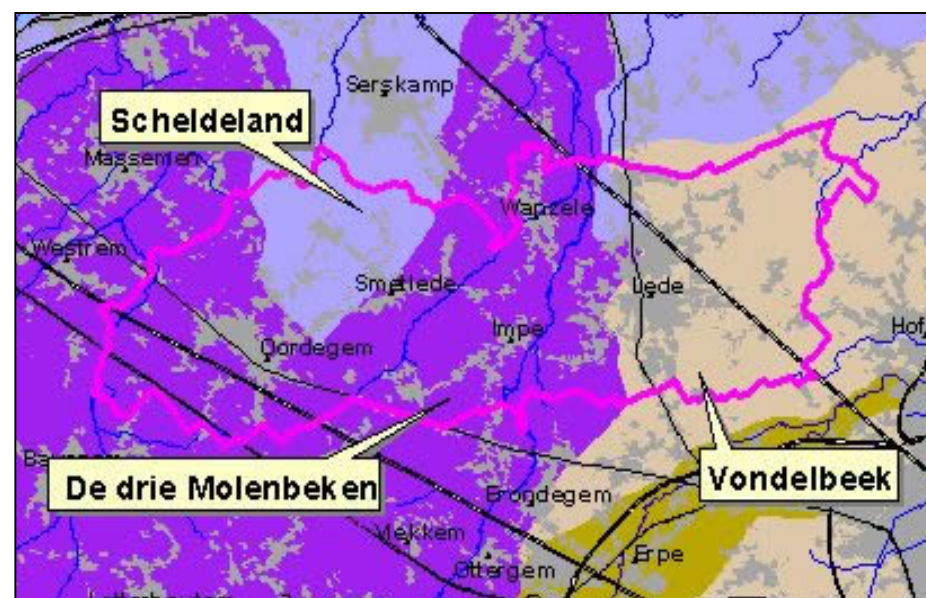
Openruimtegebied ten oosten van de Molenbeekvallei en ten noorden van de Wichelse beek - Leedsche beek

- GRS Wichelen: vrijwaren van elke bebouwing ten behoeve van de grondgebonden land- en tuinbouw en het behoud van het open landschapsbeeld met afwisseling van akkers en weiden. Opmaak van een RUP.

3.1.6. WATERBEHEERPLANNEN

Integraal waterbeleid wordt op verschillende schaalniveaus gevoerd. Op elk schaalniveau worden waterbeheerplannen opgemaakt. Op het Europese niveau worden stroomgebiedbeheerplannen opgemaakt. De verschillende oeverstaten werken hiervoor samen. De eerste stroomgebiedbeheerplannen moeten tegen eind 2009 opgemaakt zijn.

De waterbeleidsnota geeft de krachtlijnen van de visie van de Vlaamse regering op het integraal waterbeleid weer. De waterbeleidsnota is geen waterbeheerplan op zich, maar dient wel als uitgangsbasis voor de Vlaamse delen van de stroomgebiedbeheerplannen en voor de bekkenbeheerplannen. De bekkenbeheerplannen worden uitgewerkt voor ieder van de 11 bekken in Vlaanderen. Het bekkenbeheerplan geeft de krijtlijnen van het waterbeleid voor het bekken en het lokale niveau weer. De invulling van de doelstellingen van het bekkenbeheerplan wordt planmatig uitgewerkt in de deelbekkenbeheerplannen.

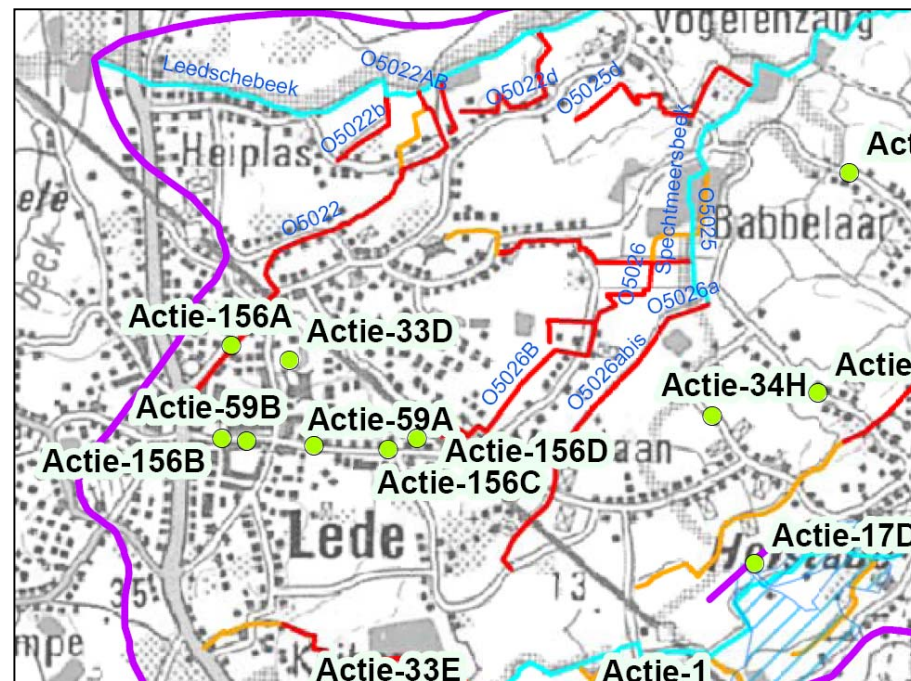


Lede behoort tot de bekken van de Bovenschelde en de Dender. Wat de verder detaillering in deelbekken betreft, bevindt het grootste deel van het grondgebied van Lede zich in het deelbekken 'Drie Molenbeken'. De hoogte van Serskamp behoort tot het deelbekken 'Scheldeland', en het oosten van de gemeente behoort tot het deelbekken 'Vondelbeek'. Conform het decreet Integraal Waterbeleid is er per deelbekken een beheerplan opgesteld (Figuur 4).

FIGUUR 4 : DEELBEKKENBEHEERPLANNEN IN LEDE

Hierna geven we per beheerplan een kort overzicht van de acties op het grondgebied van Lede.

Voor het deelbekken 'Vondelbeek' hebben de volgende acties betrekking op Lede (Figuur 5):



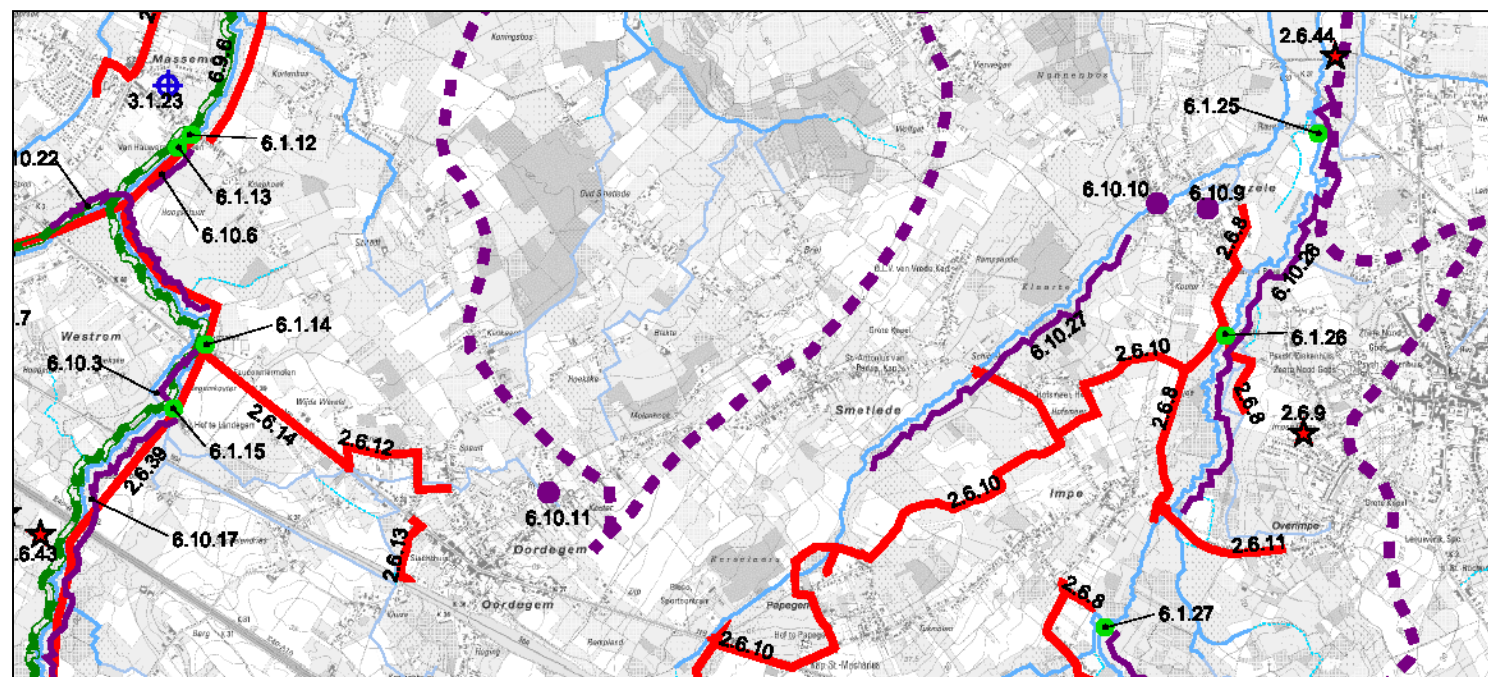
- 002: aanleg van voorzieningen voor infiltratie/buffering van hemelwater bij gemeentelijke gebouwen
- 006: aanleg van alle nodige collectoren in het deelbekken
- 025: herwaardering van grachtenstelsel in het stedelijk bebouwd gebied
- 033 + 034: afkoppelen hemelwater van rioleringen
- 059: gemeentelijke riolering Lede
- 083: wateroverlastproblemen oplossen (recent overstroomde gebieden)
- 156: wateroverlastproblemen in Lede oplossen

FIGUUR 5 : GEBIEDSGERICHT ACTIES DEELBEKKEN 'VONDELBEEK'

Voor het deelbekken 'Drie Molenbeken' hebben volgende acties betrekking op Lede (Figuur 6):

- 2.6: bovengemeentelijke projecten m.b.t. riolering en afvalwaterzuivering: 2de fase RWZI Lede (2.6.44), collector Wellebeek (2.6.10), riolering Overimpestraat (2.6.11), aansluiting Impse Dam-Hulst (2.6.9), collector Molenbeek (2.6.8), collector Molenbeek II (2.6.39), collector Oordegem (2.6.14), verbinding Speurtstraat-Beekstraat-Houwstraat (2.6.12), riolering Ouden Heirweg (2.6.13)

- 6.1: oplossen en voorkomen van vismigratieknelpunten en bevorderen van een duurzame vispopulatie: Rauwelsrodemolen (6.1.25), stroomafwaarts van de Watermolenstraat (6.1.27), halverwege spoorweg en Grote Steenweg (6.1.15), stroomafwaarts van de Grote Steenweg (6.1.14).
- 6.10: uitvoeren van herstel- en inrichtingsmaatregelen voor waterlopen: aanbreng van oeververdediging volgens de richtlijnen van de natuurtechnische milieubouw, overwelvingen in open tracé brengen; harde oeververstevingen vervangen door levende en/of biologisch afbreekbare materialen, waterlopen laten meanderen of meanders herstellen, aanbrengen van KLE's, ...



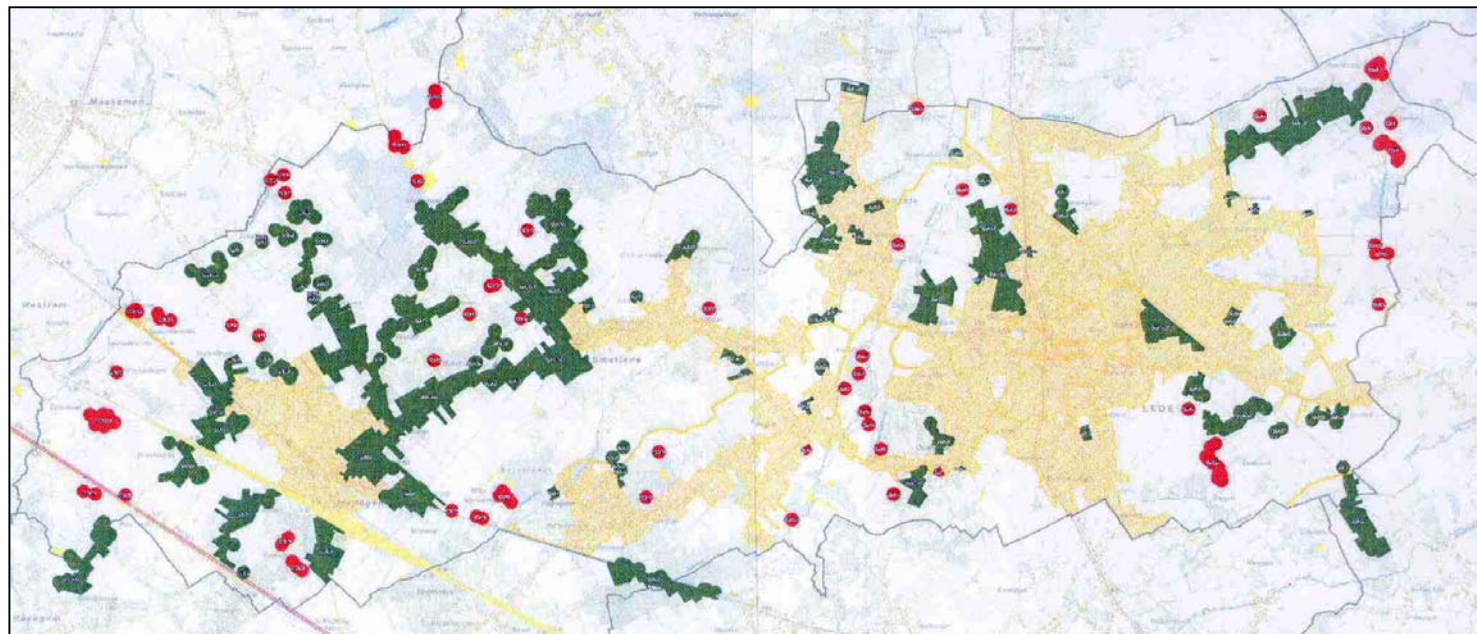
FIGUUR 6 : GEBIEDSGERICHTE ACTIES DEELBEKKEN 'DRIE MOLENBEKEN'

Voor het deelbekken Scheldeland zijn er geen specifieke acties op het grondgebied van Lede.

3.1.7. GEMEENTELIJK ZONERINGSPLAN

De zoneringsplannen geven aan in welke zones in een gemeente het economisch voordelig is om een riolering aan te leggen en waar het is aangewezen om op basis van een economische vergelijking een individuele behandeling voor afvalwater of IBA te plaatsen. Doel van de zoneringsplannen is een systeem uit te bouwen waarbij meer duidelijkheid wordt gecreëerd naar de burger en de gemeenten omtrent de wijze van inzameling, transport en zuivering van het huishoudelijk afvalwater, en dit afhankelijk van de zone waarbinnen een woongelegenheden gevestigd is.

Bijgaande figuur geeft een overzicht van het (ontwerp) zoneringsplan voor Lede. Voor de gele zones is er reeds riolering aanwezig. De groene zones dienen nog berioleerd te worden. Voor een 105-tal woningen (in rood aangegeven) is een individuele behandeling van afvalwater (IBA) noodzakelijk.



FIGUUR 7 : ONTWERP ZONERINGSPLAN LEDE

3.2. JURIDISCHE CONTEXT

3.2.1. GEWESTPLAN

Het grondgebied van Lede is opgenomen in het Gewestplan "Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem" dat bij KB van 30 mei 1978 goedgekeurd werd. Het gewestplan werd gewijzigd bij BVR van 23 juni 2000 in functie van een toevoerleiding van de TMVW.

Het grootste deel van de oppervlakte van Lede wordt ingenomen door **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** dat de drie woongebieden insluit. De **woongebieden** komen overeen met de kernen van Lede, Oordegem en Wanzele, en worden verbonden door **landelijk woonlinten** die de gehuchten Impe-Papegem en Smetlede omvatten. Op elk van de drie woongebieden sluit een **woonuitbreidingsgebied** aan, en ook Impe heeft binnen het woongebied met landelijk karakter twee kleinere woonuitbreidingsgebieden. Verschillende **zones voor gemeenschapsvoorzieningen** liggen ingesloten in de woongebieden van Lede, Oordegem en Wanzele.

De verbinding tussen de woongebieden wordt verbroken door het **natuurgebied** van de Molenbeekvallei dat zich uitstrekt van in het noorden tot in het zuiden van de gemeente, en Lede scheidt van Wanzele en Impe. Hiernaast liggen er verschillende kleinere natuurgebieden, natuurreservaten verspreid over de gehele gemeente die overeenkomen met de bosjes in de gemeente. De **parkgebieden** zijn geconcentreerd in en rond de kern van Lede.

In het noord-zuid uitgestrekte natuurgebied liggen twee kleine **gebieden voor verblijfsrecreatie**. Vijf kleine **zones voor dagrecreatie** in de gemeente sluiten aan bij het agrarisch gebied, en één gebied voor dagrecreatie ligt ingesloten in het woongebied van Lede.

In het totaal zijn er in Lede negen **gebiedjes voor ambachtelijke bedrijvigheid**, en één **industriegebiedje** afgebakend. De meeste hiervan komen overeen met een geïsoleerd bedrijf. Slechts drie paarse vlekken hebben een omvang van enkele hectare, zodat er sprake is van een echt bedrijventerrein.

3.2.2. GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG

Lede heeft geen Algemeen Plan van Aanleg (APA). Momenteel zijn er voor Lede twee goedgekeurde Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA). Met een BPA wordt de bestemming en de inrichting voor een deel van het grondgebied van de gemeente vastgesteld.

1. BPA Spoorstraat (MB 23 januari 1986)

Ligging	langs de spoorweg Gent - Brussel, tegen het centrum van Lede
Oppervlakte	2,2 hectare
Bestemming gewestplan	woongebied
Bestemming BPA	verkaveling van vijftien percelen voor open bebouwing (uitsluitend residentieel)
Realisatiegraad	volledig gerealiseerd

2. BPA Markizaat (MB 2 maart 2004)

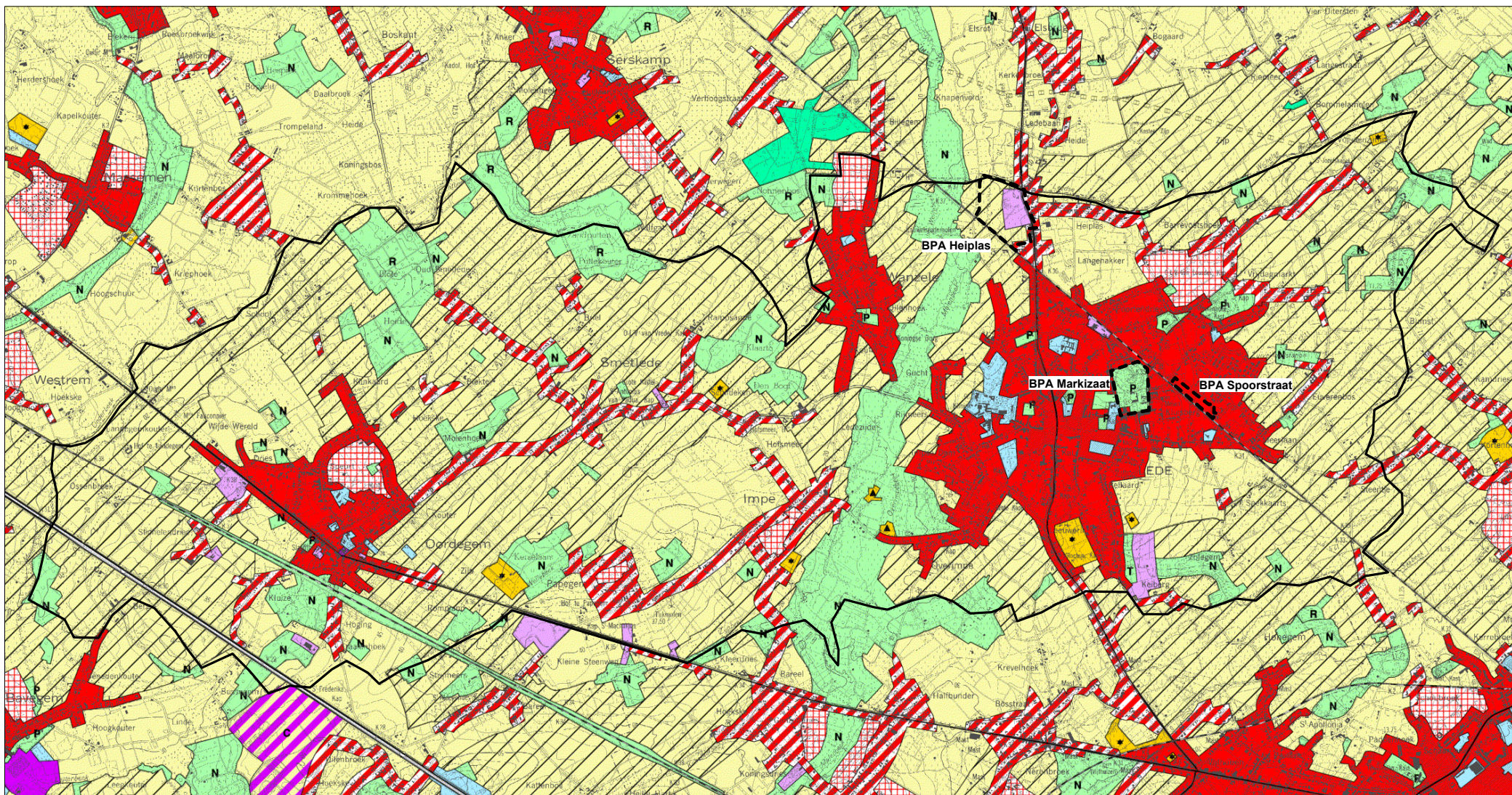
Ligging	in het centrum van Lede, rond het kasteel van Mese
Oppervlakte	8,7 hectare
Bestemming gewestplan	parkgebied + woongebied
Bestemming BPA	– deels zone voor openbaar nut (i.f.v. gemeentelijk rusthuis en openbare diensten) – deels parkgebied
Realisatiegraad	in uitvoering

De concrete invulling van de zone voor openbaar nut en het parkgebied is onderzocht in het Masterplan voor het parkdomein Mese.

3. BPA Heiplas (MB 5 december 1994)

Ligging	ten noorden van de kern van Lede, tussen de Wichelsesteenweg en de spoorweg Gent - Brussel
Oppervlakte	15,6 hectare
Bestemming gewestplan	KMO-zone + landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Bestemming BPA	consolidatie van de bestaande handelszaken en uitbreiding van de ambachtelijke zone: – zone voor ambachtelijke bedrijven of KMO: nijverheidsgebouwen (met uitzondering van distributie als hoofdbestemming) en gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting (bijhorende diensten, eetzaal, verzorgingscomplexen voor eerste hulp bij ongevallen ed., kantoren in functie van de hoofdactiviteit, één bedrijfswoning per bedrijf, uitrusting voor containerpark) – zone voor ambachtelijke bedrijven of KMO met mogelijkheid van winkeldistributie (beperkte deelzone in het zuidoosten van het gebied): aanvullend op de hierboven beschreven bestemmingen kunnen hier tevens bedrijven met distributie als hoofdbestemming (min. 70% van de totale bedrijfsoppervlakte) voorkomen – zone voor wegenis (toegangsweg via de Wichelsesteenweg) – zone voor groenscherm: smalle groenstrook t.a.v. de open ruimte ten noorden en ten oosten van de KMO-zone, brede groenbuffer t.a.v. van de woningen ten zuiden van de KMO-zone. – zone voor koeren en hovingen (i.f.v. de woningen ten zuiden van de KMO-zone)
Realisatiegraad	in uitvoering, deels nog te onteigenen en infrastructuur aan te brengen

BPA Oordegemdorp (KB 6 mei 1963) is destijds opgemaakt in functie van de herstructurering van de dorpskern van Oordegem om meer plaats te creëren rond de kerk. Volgens het decreet van 18.05.1999 inzake RO en latere wijzigingen, is dit BPA vervallen op 1 mei 2000.



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|---|---|
| | Woongebieden | | Natuurgebieden |
| | Woongebieden met een landelijk karakter | | Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat |
| | Woonuitbreidingsgebieden | | Agrarische gebieden |
| | Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen | | Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden |
| | Gebieden voor dagrecreatie | <i>BRON : digitale rasterversie van het Gewestplan, MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke Planning, geactualiseerd tot 01-01-2002 (OC-GIS-Vlaanderen)</i> | |
| | Gebieden voor verblijfsrecreatie | | BPA's |
| | Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's | | |
| | Parkgebieden | | |

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 2

SumResearch
Urban Consultancy

GEWESTPLAN EN BPA'S

3.2.3. GEMEENTELIJKE VERORDENINGEN

3.2.3.1. Bouwverordening met betrekking tot bouwhoogten en –diepten



Op 10 juli 1997 is door de gemeenteraad van Lede een bouwverordening goedgekeurd met betrekking tot bouwhoogten en –diepten.

In de verordening wordt een onderscheid gemaakt tussen het dicht bebouwde centrum van Lede (zie figuur 8), en de straten hier buiten. Binnen het dichtbebouwde centrum bedraagt de maximale bouwhoogte 2 of 3 bouwlagen afhankelijk van de straatbreedte. Buiten deze zone bedraagt de maximale bouwhoogte 2 bouwlagen.

FIGUUR 8 : AFBAKENING DICHTBEBOUWD CENTRUM

3.2.3.2. Verkavelingsverordening

Op 18 december 1997 is door de gemeenteraad van een Lede een verkavelingsverordening goedgekeurd inzake de uitrusting van het openbaar domein.

De bedoeling van deze verordening is om aan de afgifte van een verkavelingsvergunning een aantal lasten te koppelen, met betrekking tot de verwezenlijking van de rooilijn en de aanleg van nutsvoorzieningen.

3.2.4. VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) omvat de grote eenheden natuur (GEN) en de grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). In deze gebieden is de natuur de hoofdfunctie en dienen maatregelen genomen te worden om de bestaande natuurwaarden te behouden en te versterken.

Het VEN wordt afgebakend op basis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Conform het decreet natuurbehoud moet het VEN zich beperken tot de huidige kwetsbare gebieden op het gewestplan. Het VEN eerste fase omvat 75.000 ha en houdt geen bestemmingswijzigingen in (dit betekent dat er in eerste fase enkel VEN-gebieden zijn aangeduid die op het gewestplan reeds een groene bestemming hadden). In een tweede fase (50.000 ha) zal de afbakening wel gepaard gaan met bestemmingswijzigingen en de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Gebieden die tot het VEN behoren (zie kaart 3) krijgen wel bijkomende beperkingen: regeling van meststoffen, verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen, verbod om de vegetatie te wijzigen, verbod om het bodemreliëf te wijzigen, verbod om het grondwaterpeil te wijzigen, verbod om de structuur van de waterlopen te wijzigen. Voor elk VEN-gebied wordt een natuurrichtplan opgesteld.

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Voor Lede zijn de volgende gebieden opgenomen:

- De vallei van de Serskampse beek (Serskampse bossen)
- De valleien van de Molenbeken

3.2.5. HABITATGEBIEDEN

De Europese richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beoogt de biologische diversiteit te waarborgen. In toepassing van deze richtlijn besliste de Vlaamse Regering op 4 mei 2001 een aantal speciale beschermingszones, de zogenaamde Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H), af te bakenen.

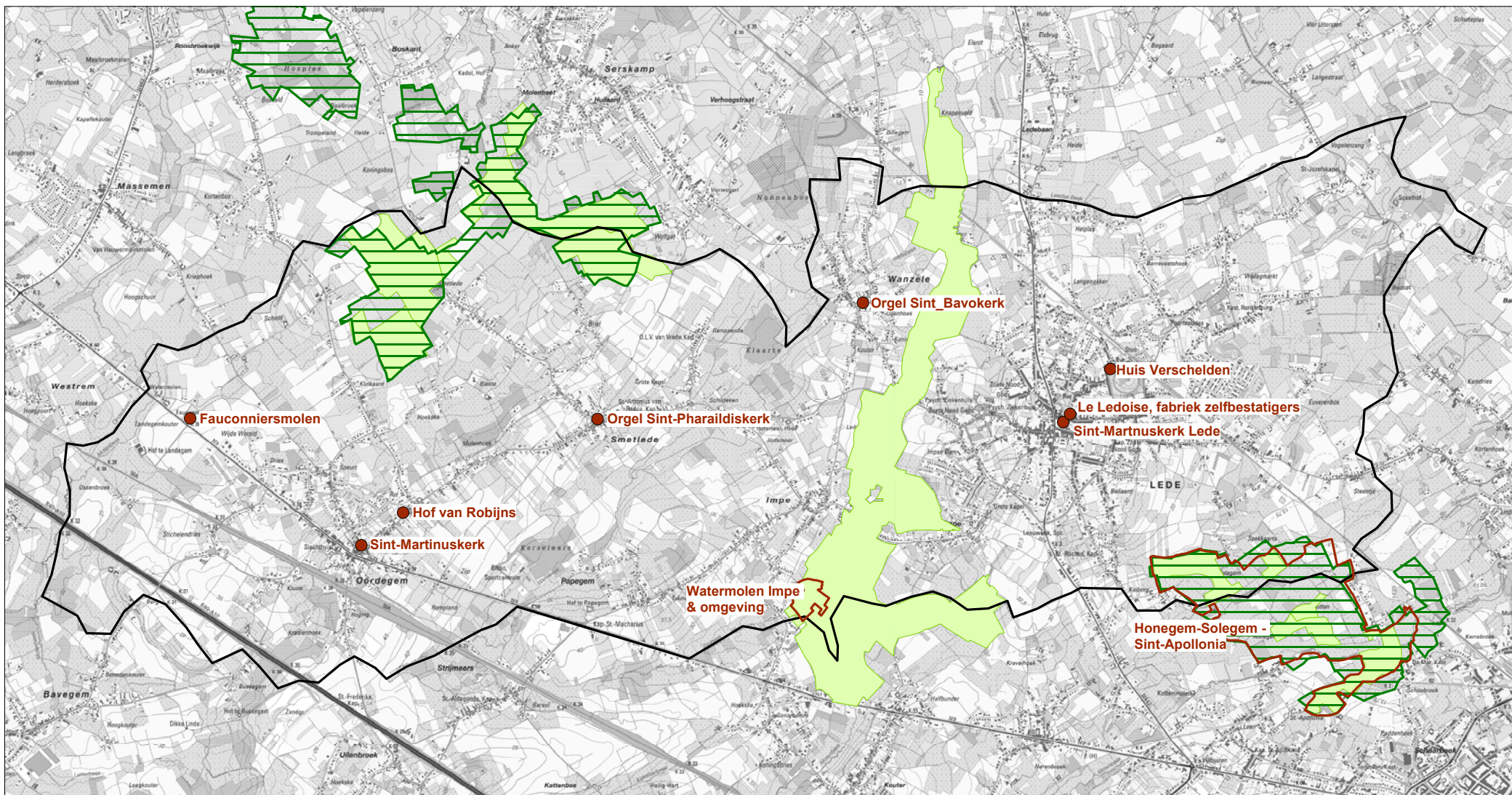
In Lede zijn de boscomplexen van Smetlede en Honegem aangeduid als habitatrichtlijngebied.

3.2.6. BESCHERMINGSBESLUITEN

In de verschillende deelgemeenten van Lede vinden we beschermde monumenten en landschappen terug (zie tabel 1). Beschermde dorpsgezichten zijn er niet in de gemeente.

DEELGEMEENTE	TYPE	DATUM KLASSERING	NAAM	OPMERKINGEN
Lede	Monument	KB 23 juni 1960	Sint-Martinuskerk	
	Landschap	KB 2 juli 1990	Honegem - Landschap	Ook op grondgebied van Aalst & Erpe-Mere (totaal 106 ha)
		MB 24 juni 1992	Natuurreservaat	
	Monument	MB 10 juni 1999	La Ledoise : fabriek voor zelfbestatigers Lede, Kerkevijverstraat	
	Monument	MB 30 april 2004	Huis Verschelden met afsluithek	
Wanzele	Monument	KB 19 augustus 1980	Orgel in de Sint-Bavokerk	
	Monument	MB 27 januari 2003	Pastorijwoning	
Impe	Monument & landschap	KB 18 oktober 1973	Riddermolen (watermolen met woning en stallen + omgeving met Molenbeek)	
	Monument	MB 27 januari 2003	Pastorijwoning	
Smetlede	Monument	KB 7 februari 1980	Orgel Sint-Pharaïldiskerk	
	Monument	MB 27 januari 2003	Pastorijwoning	
Oordegem	Monument	KB 18 december 1936	Sint-Martinuskerk	uitgebreid met KB 8 april 1981
	Monument	MB 2 juli 1948	Fauconniersmolen	Stenen windmolen
	Monument	MB 14 juli 2004	Hof van Robijns	

TABEL 1 : BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN IN LEDE



LEGENDE

- VEN-gebied eerste fase
- Habitatrichtlijngebied
- Beschermde landschappen
- Beschermde monumenten

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 3

SumResearch
Urban Consultancy

SECTORALE PLANNEN

3.2.7. RUILVERKAVELING

Recentelijk is er voor Sint-Lievens-Houtem een ruilverkavelingsplan opgemaakt.

De ruilverkaveling beslaat een bruto-oppervlakte van 2.481 hectare en situeert zich grotendeels op grondgebied van Sint-Lievens-Houtem. Een beperkt gebied in Lede ten zuidwesten van de E40 (9 hectare) bevindt zich binnen het ruilverkavelingsproject. De ruimtelijke impact is verwaarloosbaar.

4. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACROSCHAAL

In eerste instantie beperkt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zich tot het werkingsgebied van de gemeente. Het is echter duidelijk dat bepaalde ontwikkelingen (en voorstellen) de grenzen van de gemeente overstijgen. Een aantal ontwikkelingen binnen de gemeente hangen nauw samen met de ontwikkelingen en tendensen in de aangrenzende gemeenten en regio's.

De macrostructurerende elementen zijn de ruimtelijke elementen die Lede verbinden met haar omgeving. Door het lokaliseren en analyseren van deze elementen wordt Lede ruimtelijk geplaatst in haar regionale context; de gemeente wordt m.a.w. gepositioneerd binnen de provincie, de streek en/of de regio('s). De belangrijkste macrostructurerende elementen voor Lede zijn hierna beschreven.

4.1.1. MACROSTRUCTURERENDE ELEMENTEN IN LEDE

➤ *Agrarische structuur*

Lede is gesitueerd tussen het alluvium van de Schelde- en Dendervallei, in de zandleemstreek : dit is het overgangsgebied tussen de zandstreek ten noorden, en de leemstreek ten zuiden van de gemeente. De vruchtbare zandleemlaag ten zuiden van de Schelde zorgde voor een sterke ruimtelijke concentratie van boomkwekerijen in Wetteren en buurgemeenten. Ook Lede maakt deel uit van dit concentratiegebied. De landbouw in Lede is dus voor een belangrijk deel op tuinbouw gericht, naast de veeteelt.

➤ *Landschappelijke structuur*

Lede behoort tot het traditioneel landschap "Land van Wetteren-Lede", een zachtgolvend landschap gelegen tussen 10 en 40 meter, met een steilrand langs de Scheldevallei. Open kouters met akkers worden afgewisseld door

verschillende beekvalleien met weiden, bosjes en bomenrijen. Door verlinting, verspreide bebouwing en talrijke verkeersinfrastructuren is het oorspronkelijke landschap sterk verstoord en versneden.

➤ *Natuurlijke structuur*

Met betrekking tot de natuurlijke structuur in de regio zijn vooral de beekvalleien van belang. Één van deze beken (de Molenbeek die in de Schelde uitmondt) doorkruist de gemeente Lede van zuid naar noord doorkruist. De beekvallei vormt een min of meer samenhangende structuur van biologische waardevolle gebieden, van de oorsprong in Zottegem, tot de monding te Wichelen in de Schelde. Ook de hoogte van Serskamp, aan de noordelijke grens van Lede, en de Honegemmeersen aan de zuidoostelijke grens, zijn structuurbepalend op streekniveau. De hoogte van Serskamp is een tertiaire zandopduiking met drogere, voedselarme gronden die gradiëntsgewijs overgaan naar de omgevende laagte. Heel wat specifieke natuurwaarden zijn aan deze overgangssituatie gebonden. De Honegemmeersen vormen samen met Solegem een aaneengesloten landschap van vochtige populierenbosjes en graslanden, met zeldzame plantensoorten en vogelsoorten.

➤ *Verkeersstructuur*

De wegontsluiting van de regio is voornamelijk gericht op de E40, waarop verschillende primaire wegen aansluiten (N42, N45 en N46). Parallel met de E40 loopt de N9 (steenweg Gent-Aalst) en de spoorweg Gent-Brussel. Deze infrastructuurbundel doorsnijdt Lede in het zuidwesten, en creëert een sterke barrière. Ook de spoorweg Gent-Aalst-Brussel doorkruist de gemeente, en heeft een station in het centrum van Lede.

➤ *Nederzettingsstructuur*

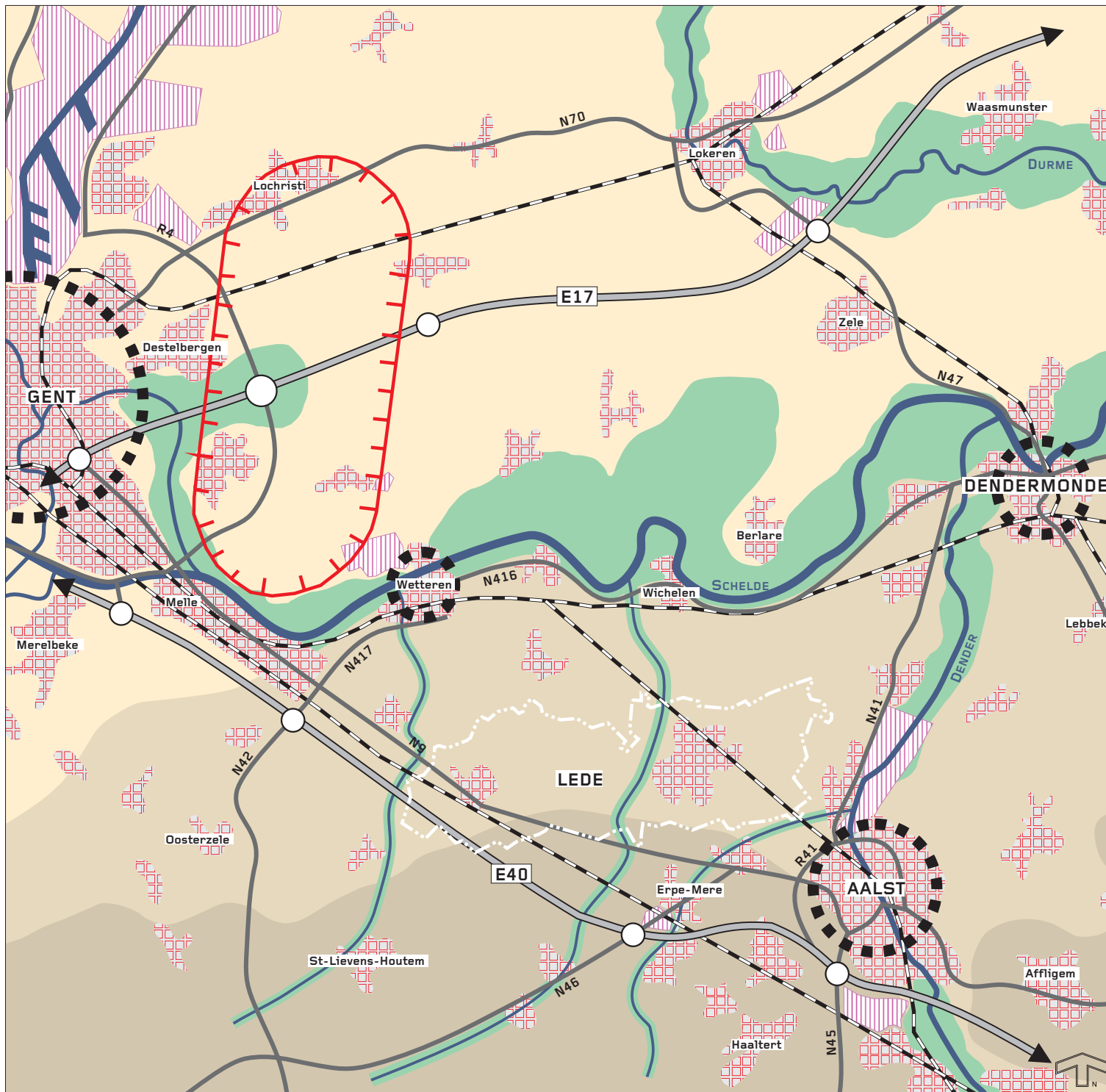
Lede is gesitueerd tussen de twee grote stedelijke gebieden Aalst en Gent. Kenmerkend voor de regio is de vrij hoge bevolkingsdichtheid (in vergelijking met de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest), en de lintbebouwing, die deels historisch gegroeid is, en deels het gevolg is van de suburbanisatie in de laatste decennia. De nederzettingsstructuur in de regio wordt gekenmerkt door lintbebouwing en verspreide bebouwing tussen stratennetdorpen van verschillende vorm. Komende vanuit de Vlaamse Ardennen wordt de bebouwing steeds intensiever naar gelang men het Aalsterse nadert: de lintbebouwing gaat van losse fragmentaire lintvorming, over

aaneenrijging van kernen tot het ontstaan van lintenlandschappen. Naast Aalst en Gent, zijn Dendermonde en Wetteren kleinere centrale plaatsen die een rol spelen in de regio.

➤ *Ruimtelijke-economische structuur*

Lede is gelegen binnen de 'Vlaamse Ruit': een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en ondernemingen, met de belangrijkste concentraties van economische activiteiten. De meeste bedrijventerreinen in de regio zijn terug te vinden in (de omgeving van) de Dendervallei. Zo zijn er grote industrieterreinen nabij Hofstade, Aalst, Erembodegem, Denderleeuw en Ninove. Als buitengebiedgemeente heeft Lede geen noemenswaardige bedrijvigheid.

Aalst is de dichtsbij gelegen economische aantrekkingspool, en beschikt tevens over het sterkst uitgebouwde kleinhandelsapparaat in de regio. Daarnaast zijn er de baanwinkelconcentraties langs de steenwegen die eveneens op regionaal niveau functioneren. Rond Aalst zijn zij vooral langs de N9 terug te vinden.



Legende

-  Bestaande (woon)bebouwing
-  Stedelijke structuur
-  Industriegebieden
-  Concentratie van glastuinbouw
-  Zandstreek
-  Zandleemstreek
-  Leemstreek
-  Alluviale vlakte
-  Autosnelweg met op- en afrittencomplex
-  Belangrijke weg
-  Spoorweg
-  Waterweg

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

KAART 4

SumResearch
Urban Consultancy

**BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
OP MACROSCHAAL**

4.1.2. LEDE BINNEN DE REGIONALE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

4.1.2.1. Hiërarchie der steden

Over de hiërarchie van de steden in België is reeds uitvoerig sinds de zestiger jaren onderzoek verricht. De indeling is gebaseerd op hun functionele uitrusting. In het kader van het RSV worden de Belgische steden onderverdeeld in een aantal klassen gaande van grote, hoofdzakelijk zelfvoorzienende gemeenten en zwak uitgeruste kleine steden tot regionale steden en tenslotte hoofdsteden (zie tabel 2). Elke stad of gemeente vervult in dit geheel van het Belgische stedenet een bepaalde rol, waarbij elk van deze entiteiten voorziet in het aanbieden van een reeds behoeften, elk volgens eigen niveau.

BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	STEDEN
Grote stad (niveau 1)	Grootstedelijke gebied	Gent
Regionale stad (niveau 2)	Regionaalstedelijke gebied	Sint-Niklaas, Aalst
Goed uitgeruste kleine stad (niveau 3a)	Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied	Deinze, Dendermonde, Eeklo, Lokeren, Oudenaarde, Ronse,
Behoorlijk uitgeruste kleine stad (niveau 3B)	Kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau	Geraardsbergen, Zottegem, Wetteren, Ninove
Zwak uitgeruste kleine stad (niveau 3c)	-	-

TABEL 2 : HIËRARCHIE VAN DE KERNEN IN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

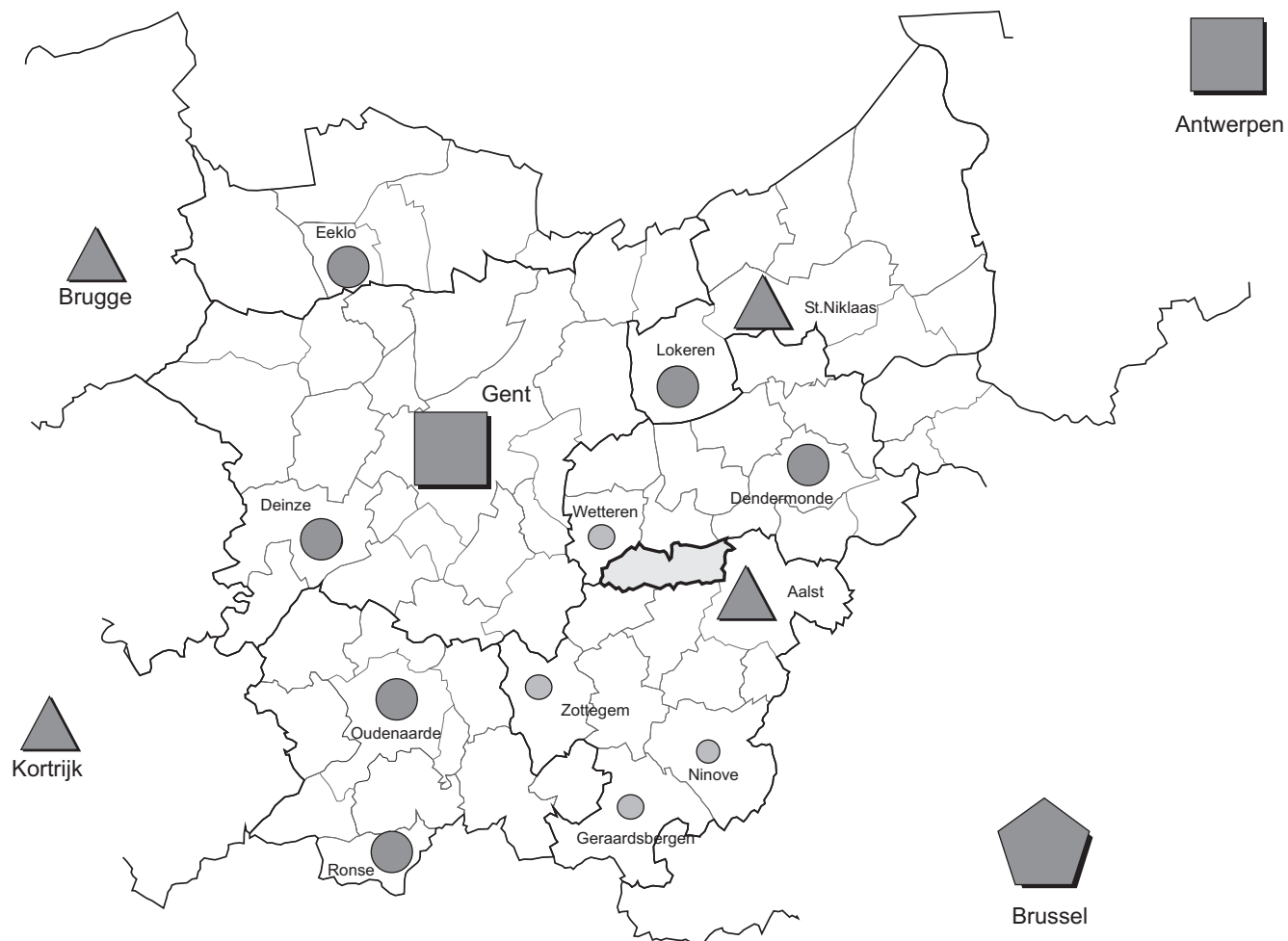
Bron : *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*

Lede situeert zich tussen het grootstedelijk gebied Gent (ca. 20 km), en het regionaalstedelijk gebied Aalst (ca. 6 km). Het is duidelijk dat Lede in een tweestrijd zit tussen de invloed van beide steden. Bovendien ondervindt Lede ook een invloed van buurgemeente en kleinstedelijk gebied Wetteren. Het westelijk deel van Lede leunt vlotter aan bij Gent en Wetteren, terwijl het oostelijk deel meer onder invloed ligt van Aalst. Om deze vaststellingen concreter te bestuderen worden de pendelstromen van en naar Lede onderzocht (zie paragraaf 4.1.2.3).

Legende

-  Grote stad met internationale uitstraling
-  Grote stad (niveau 1)
-  Regionale stad (niveau 2)
-  Goed uitgeruste kleine stad (niveau 3A)
-  Behoorlijk uitgeruste kleine stad (niveau 3B)

Bron : Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bestaande structuur.



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 5

SumResearch
Urban Consultancy

REGIONALE STEDELIJKE STRUCTUUR
VAN OOST-VLAANDEREN

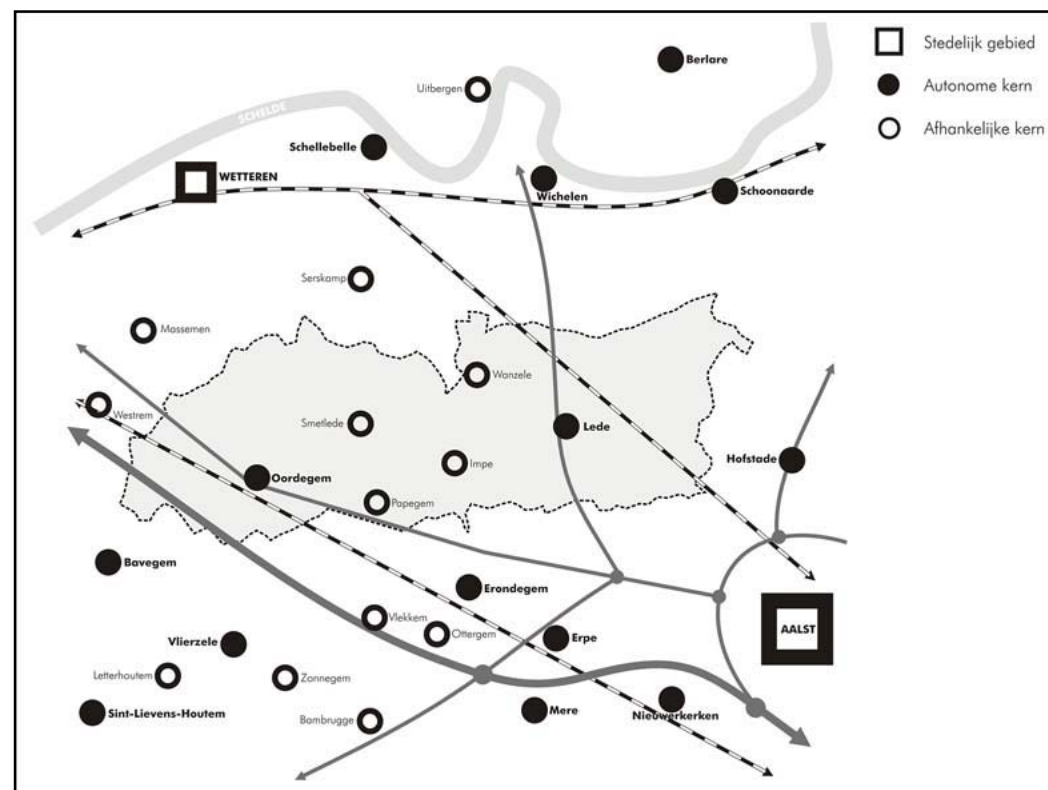
november 2003

1709-HVD



4.1.2.2. Nederzettingspatroon in Lede en haar ruimere omgeving

Lede heeft verschillende nederzettingen die met elkaar en met de kernen van de omliggende gemeenten in relatie staan, en waartussen dus een zekere hiërarchie bestaat. Een aantal van deze nederzettingen zijn voldoende uitgerust zodat ze niet alleen zichzelf kunnen voorzien in elementaire behoeften, maar bovendien een invloed uitoefenen op de omliggende nederzettingen. Deze laatste hebben zelfs voor de meest alledaagse behoeften een deficitaire voorziening, waarvoor ze dan een beroep moeten doen op de beter uitgeruste kernen. Alle nederzettingen in Lede (en buurgemeenten) vallen op hun beurt binnen de invloedssfeer van de nabij gelegen stedelijke gebieden Aalst, en in mindere mate Wetteren en Gent (zie Figuur 9).



FIGUUR 9 : HIËRARCHIE VAN DE NEDERZETTINGEN IN LEDE EN OMGEVING

4.1.2.3. Pendelstromen

Lede is gesitueerd binnen een web van werk- en schoolmogelijkheden. Hierdoor worden pendelstromen van en naar de gemeente gecreëerd. Door het bestuderen van de verschillende pendelstromen is het mogelijk de sociaal- economische rol van de gemeente Lede na te gaan.

WOON – WERKVERPLAATSINGEN

Om een beeld te krijgen van de tewerkstelling in Lede wordt er een analyse gemaakt van enerzijds het aantal personen die in Lede wonen en elders werken (buiten de gemeente) en anderzijds het aantal personen die elders wonen en in Lede komen werken (zie Tabel 3).

Bijna de helft (989) van het totaal aantal arbeidsplaatsen in Lede, wordt bezet door inwoners van Lede. Verder is het aantal mensen die in Lede komen werken vrij beperkt : enkel vanuit de buurgemeenten (Aalst, Wichelen, Wetteren en Erpe-Mere) zijn de ingaande pendelaarstromen noemenswaardig.

Het uitgaand verkeer daarentegen vertoont een sterke pendelstroom: meer dan 5.000 Ledenaars gaan buiten de gemeentegrenzen werken. Bijna de helft van deze uitgaande stroom is gericht op de stedelijke gebieden van Aalst, Brussel en Gent. De stroom naar Wetteren en Erpe-Mere is eveneens vermeldenswaardig.

WOON – SCHOOLVERPLAATSINGEN

Uitgaande van de pendelgegevens van de Volkstelling van 1991 van het NIS wordt een tweede belangrijke pendelstroom, namelijk de verplaatsingen van lager, secundair en hoger onderwijs - studenten, onderzocht (zie Tabel 4).

Lede heeft weinig aantrekkingskracht wat de schoolgaande jeugd betreft: het percentage van mensen uit naburige gemeenten en steden is beperkt. Het grootste percentage van de Ledenaars, ongeveer 80% blijft in de gemeente. Enkel vanuit Erpe-Mere en Wichelen komen er in totaal dagelijks ongeveer 200 studenten naar Lede. Ongeveer één vierde van de scholieren trekt dagelijks naar Aalst, maar ook Gent en Wetteren hebben een respectievelijk aandeel te verwerken. De aantrekkingskracht van Brussel en Leuven is aanwezig maar niet uitgesproken groot.

INGAAND PENDELVERKEER			UITGAAND PENDELVERKEER		
Werken in Lede en wonend in:	Absoluut	%	Wonen in Lede en werkend in:	Absoluut	%
Lede	989	55,7%	Lede	989	16,2%
Aalst	155	8,7%	Aalst	1.261	20,6%
Sint-Lievens-Houtem	56	3,2%	Sint-Lievens-Houtem	105	1,7%
Erpe-Mere	95	5,3%	Erpe-Mere	236	3,9%
Dendermonde	33	1,9%	Dendermonde	115	1,9%
Wetteren	94	5,3%	Wetteren	261	4,3%
Wichelen	103	5,8%	Wichelen	88	1,4%
Rest Arrondissement Aalst	93	5,2%	Rest Arrondissement Aalst	112	1,8%
Rest Arrondissement Dendermonde	56	3,1%	Rest Arrondissement Dendermonde	81	1,4%
Gent	14	0,8%	Gent	434	7,1%
Rest Provincie Oost-Vlaanderen	47	2,7%	Rest Provincie Oost-Vlaanderen	152	2,5%
Brussel	-	0,0%	Brussel	737	12,1%
Rest Provincie Brabant	29	1,6%	Rest Provincie Brabant	997	16,3%
Provincie West-Vlaanderen	7	0,4%	Provincie West-Vlaanderen	45	0,7%
Provincie antwerpen	6	0,3%	Provincie antwerpen	125	2,0%
Rest België	-	0,0%	Rest België	17	0,3%
Totaal buitenland	-	0,0%	Totaal buitenland	10	0,2%
Onbekend	-	0,0%	Onbekend	344	5,6%
TOTAAL	1.777	100,0%	TOTAAL	6.109	100,0%

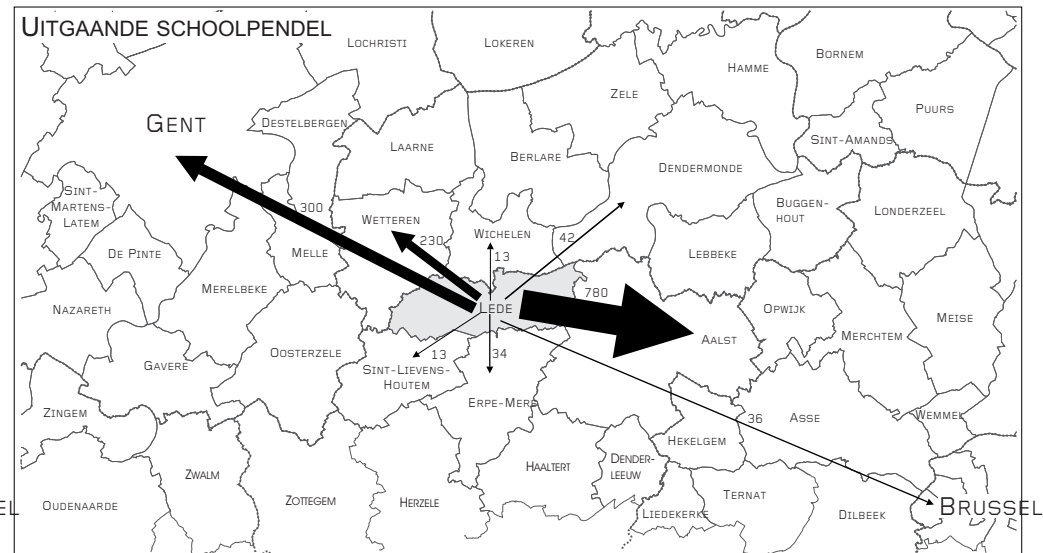
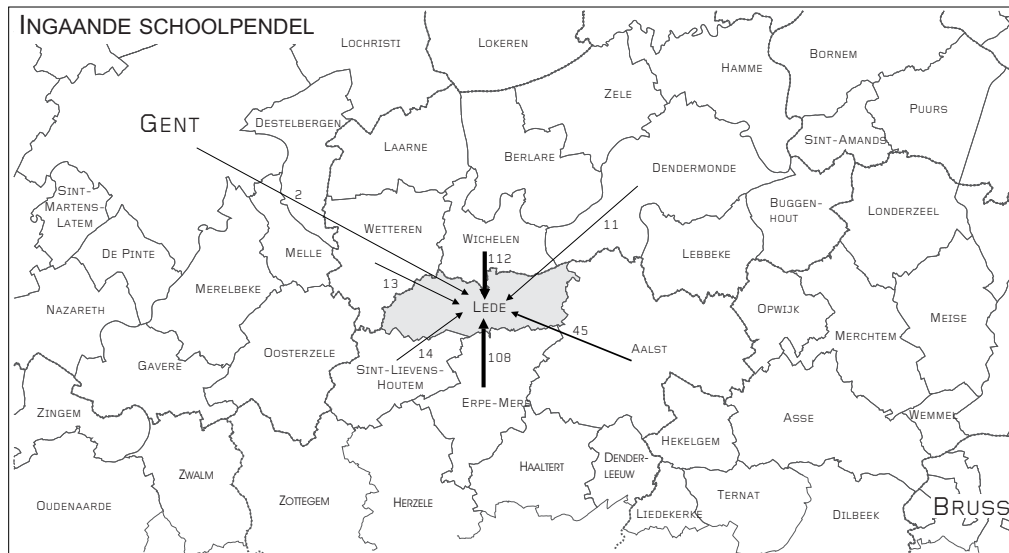
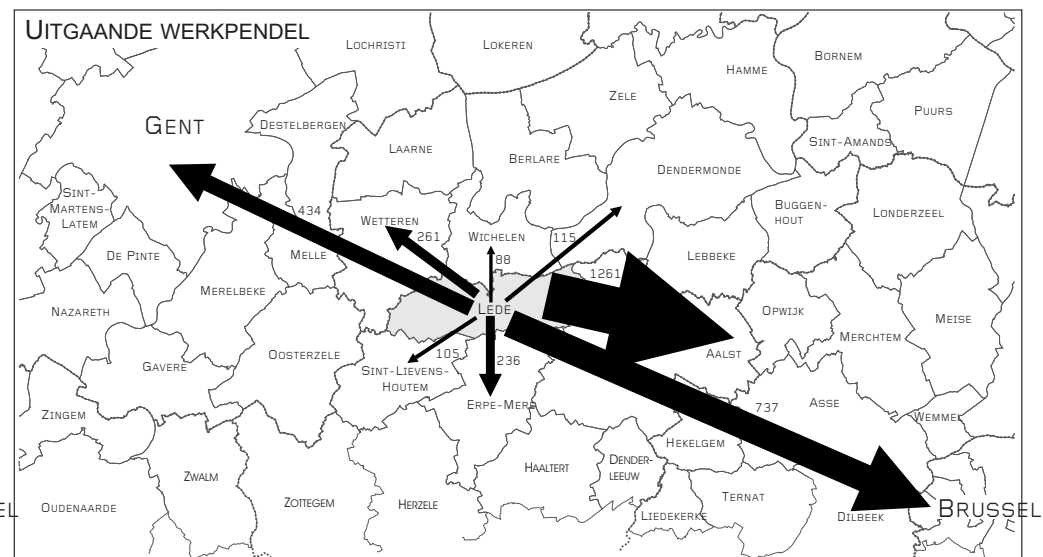
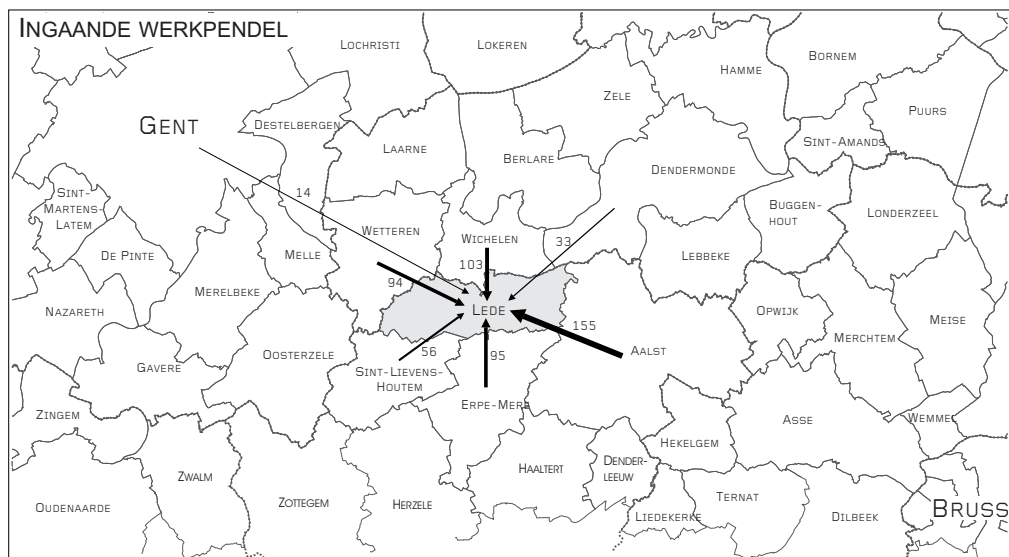
TABEL 3 : WOON – WERKVERPLAATSINGEN IN LEDE, 1991

Bron : NIS

INGAAND PENDELVERKEER			UITGAAND PENDELVERKEER		
Schoolgaand in Lede en wonend in:	Absoluut	%	Wonen in Lede en schoolgaand in:	Absoluut	%
Lede	1.405	81,0%	Lede	1.405	44,8%
Aalst	45	2,6%	Aalst	780	24,9%
Sint-Lievens-Houtem	14	0,8%	Sint-Lievens-Houtem	13	0,4%
Erpe-Mere	108	6,2%	Erpe-Mere	34	1,1%
Dendermonde	11	0,6%	Dendermonde	42	1,3%
Wetteren	13	0,7%	Wetteren	230	7,3%
Wichelen	112	6,5%	Wichelen	13	0,4%
Gent	2	0,1%	Gent	300	9,5%
Rest Provincie Oost-Vlaanderen	20	1,2%	Rest Provincie Oost-Vlaanderen	45	1,4%
Brussel	-	0,0%	Brussel	36	1,1%
Leuven	-	0,0%	Leuven	48	1,5%
Rest Provincie Brabant	2	0,1%	Rest Provincie Brabant	37	1,2%
Provincie West-Vlaanderen	3	0,2%	Provincie West-Vlaanderen	22	0,7%
Provincie antwerpen	-	0,0%	Provincie antwerpen	-	0,0%
Rest België	-	0,0%	Rest België	4	0,1%
Totaal buitenland	-	0,0%	Totaal buitenland	2	0,1%
Onbekend	-	0,0%	Onbekend	133	4,2%
TOTAAL	1.735	100,0%	TOTAAL	3.144	100,0%

TABEL 4 : WOON – SCHOOLVERPLAATSINGEN IN LEDE, 1991

Bron : NIS



Legende

- Arrondissementgrens
- Gemeentegrens
- ← Pendelstromen

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Leede

KAART 6

SumResearch
Urban Consultancy

PENDELSTROMEN VAN EN NAAR LEDE



Januari 2000

1709 - hvd

4.2. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL

4.2.1. FYSISCH BASISSTRUCTUUR

4.2.1.1. Reliëf

Lede behoort tot de substreek "Land van Wetteren - Dendermonde", een golvend landschap gelegen tussen 10 en 40 meter. In de gemeente is het reliëf eerder zwak golvend (8 tot 15 m hoogte). Grosso modo daalt de hoogteligging van west naar oost en van zuid naar noord. Meer specifiek wordt het reliëf in Lede gedomineerd door drie ZZW-NNO georiënteerde leemruggen, die van elkaar gescheiden zijn door de valleien van de Wellebeek en de Molenbeek.

Het reliëf kwam tot stand onder invloed van de opeenvolgende insnijdingsfasen en accumulatiefasen gebonden aan de klimaatschommelingen tijdens het kwartaal. Het resulterende landschap werd tijdens de laatste ijstijd bedekt met eolische sedimenten, aangebracht door overheersende noordwest winden. Het grovere, zandige materiaal werd hierbij eerst afgezet (d.w.z. grosso modo ten noorden van de Schelde) en het fijnere, lemige materiaal werd verder afgezet in het hoger gelegen zuidelijk deel.

4.2.1.2. Hydrografie

Het grootste deel van de gemeente behoort tot het hydrografisch bekken van de Zeeschelde. De ontwatering gebeurt via de beide Molenbeken (die uitmonden in Wetteren en Schellebelle) en de Serskampse beek. De Onderbeek en de Koekoeksgracht zijn zijbeken van de westelijke Molenbeek. De belangrijkste zijbeken van de centrale Molenbeek in Lede zijn de Wellebeek, de Zijpbeek en de Trotgracht. Het uiterste oosten van de gemeente behoort tot het Denderbekken en wordt ontwaterd via de Burmstbeek, de Wichelse beek en de Dorebeek.

Naast de vermelde beken is ook het uitgebreid complex van vijvers vanaf het centrum van Lede tot het domein Ronkenburg en verder naar de Wichelse beek belangrijk.

4.2.1.3. Bodem

Lede situeert zich tussen de valleien van de Schelde en de Dender, en vormt een overgangsgebied tussen de zandstreek in het noorden, en de leemstreek in het zuiden. Zodoende is het grootste deel van de oppervlakte van Lede ingenomen door (matig tot zeer vochtige) zandleemgronden. Enkel in de omgeving van Papegem zijn er leemgronden

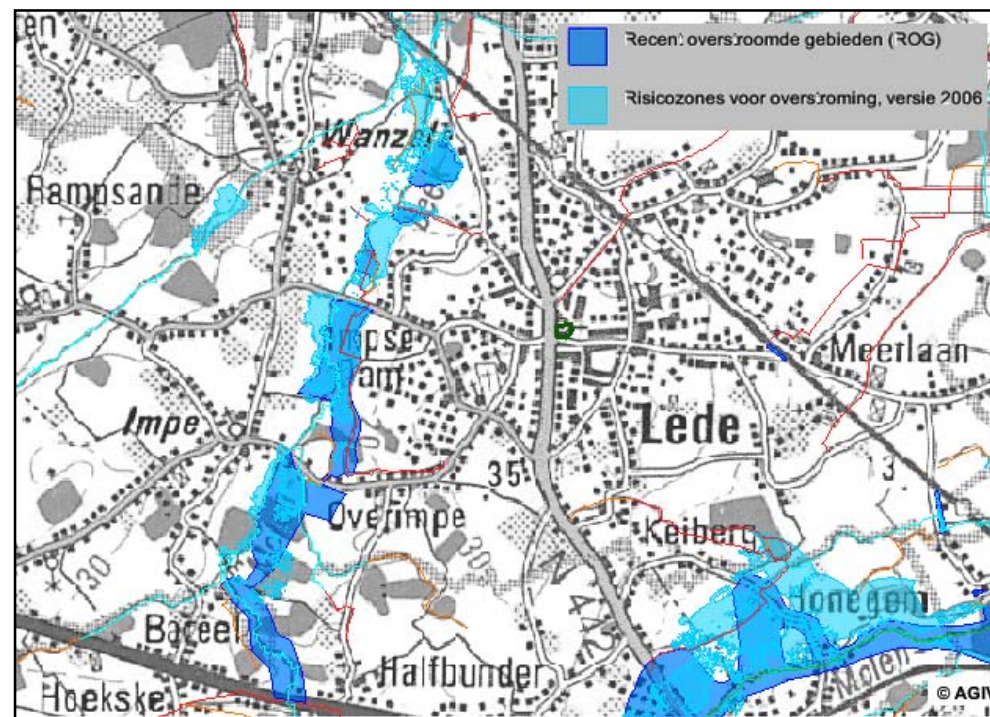
terug te vinden. Het uiterste noorden van Lede ligt aan de rand van de "hoogte van Serskamp", een tertiaire zandige opduiking. In de bredere beekvalleien zijn er langgerekte stroken kleiige bodems (alluvium) terug te vinden.

4.2.1.4. Overstromingsgebieden

De recent overstroomde gebieden (ROG) zijn ingetekend op basis van gegevens van overstromingen tussen 2000 en 2006. Een aanvulling van deze informatie met gemodelleerde overstromings-gebieden⁴ (MOG), heeft geleid tot de afbakening van risicozones voor overstroming. Dit zijn plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen

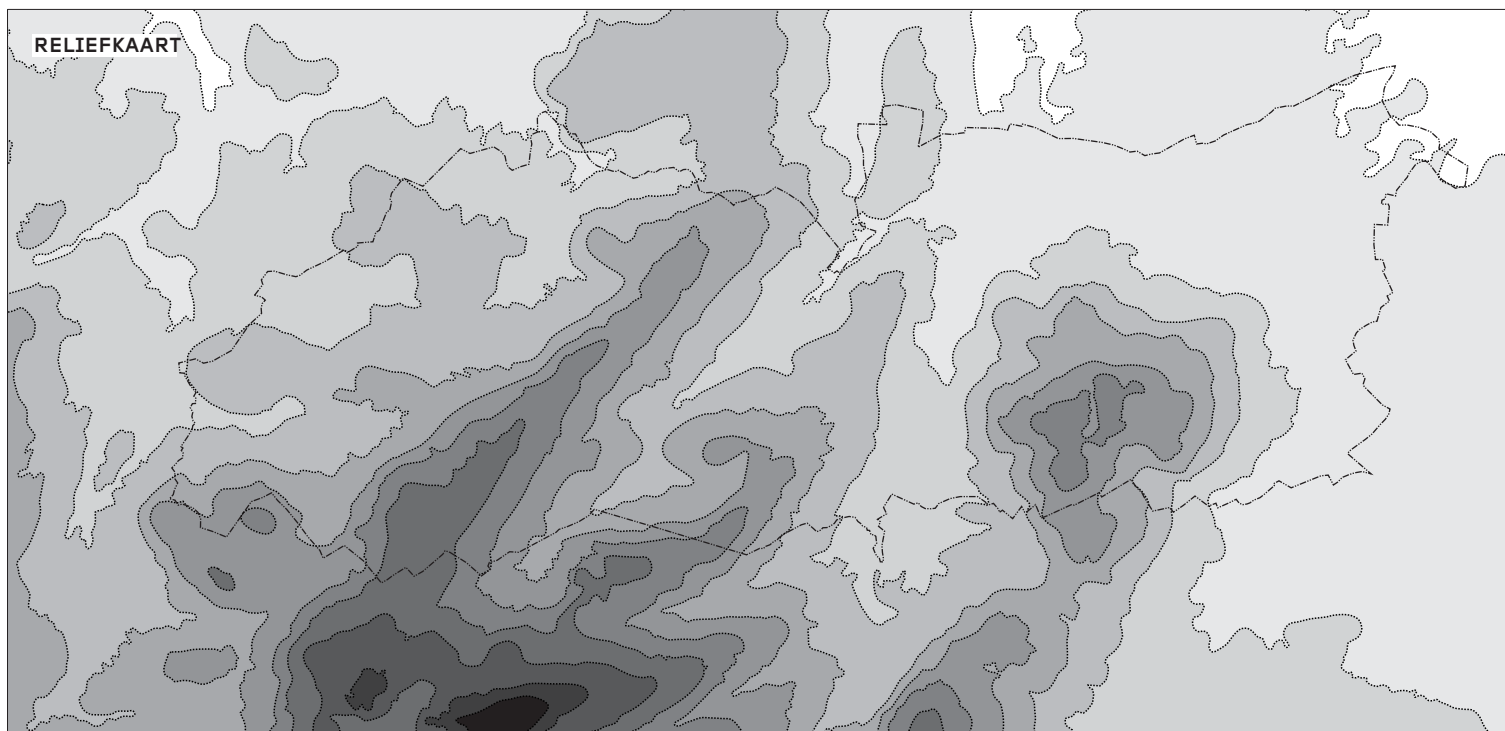
blootgesteld werden of kunnen blootgesteld worden.

In Lede zijn de Molenbeekvallei en de Honegemmeersen gevoelig voor overstroming (zie Figuur 10).

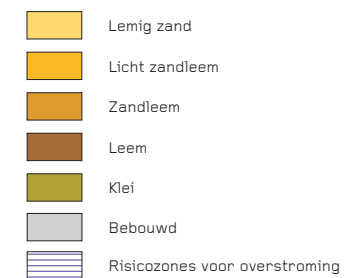
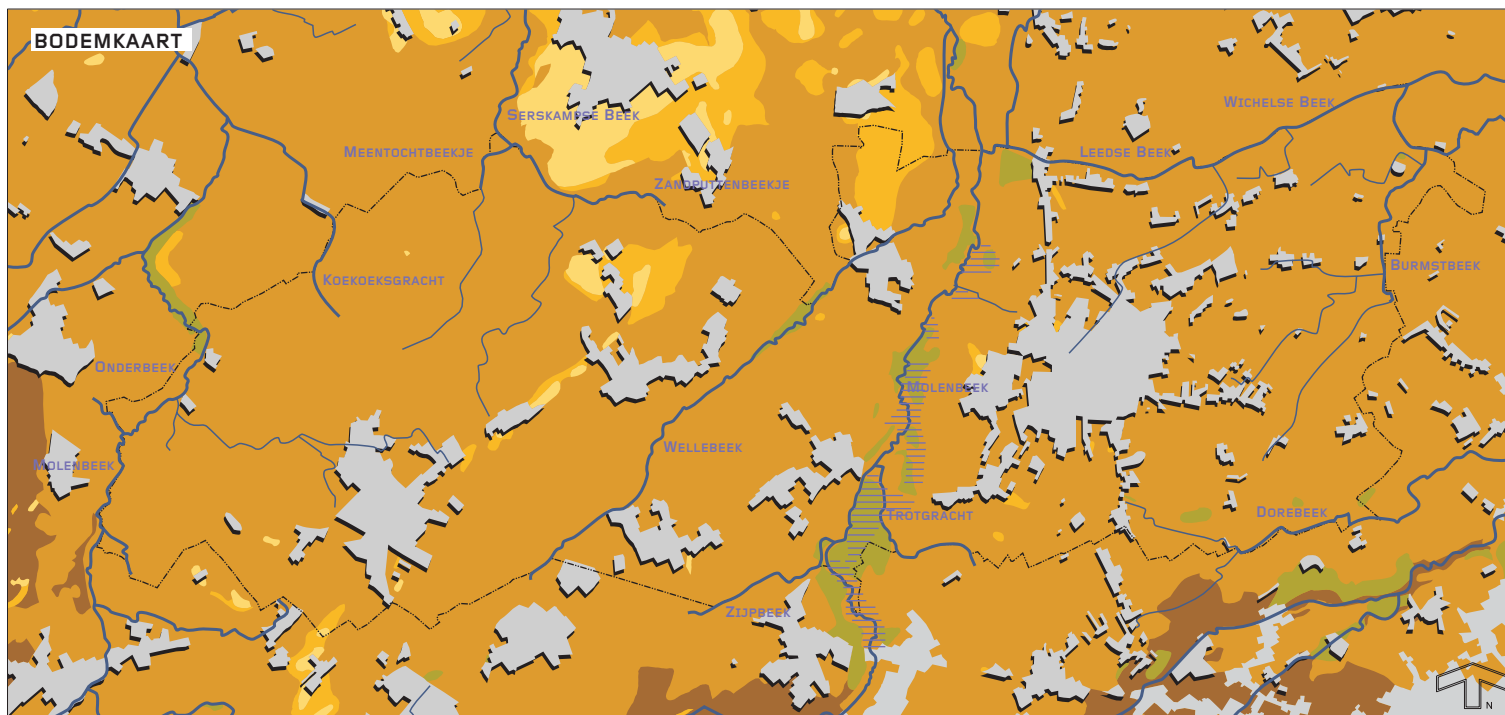
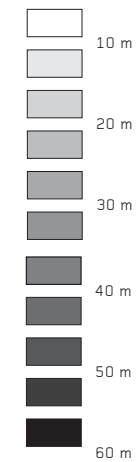


FIGUUR 10 : OVERSTROMINGSGBIEDEN IN LEDE (BRON: OC GIS VLAANDEREN)

⁴ Op basis van gedetailleerde topografische metingen van waterlopen, en hydrologische en hydrodynamische modellering.



Legende



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

KAART 7

SumResearch
Urban Consultancy

**FYSISCH BASISSTRUCTUUR :
RELIEF, BODEM EN HYDROGRAFIE**

4.2.2. HISTORISCHE ONTWIKKELING

4.2.2.1. Vroege ontwikkelingen

Archeologische vondsten uit het Steentijdperk wijzen op een zeer vroege bewoning in Lede. Uit de grote verscheidenheid aan Romeinse en Merovingische voorwerpen blijkt dat de woonkern in de vroegste middeleeuwen reeds tot een vrij belangrijke nederzetting was uitgegroeid. In de middeleeuwen bestond het grondgebied uit een groot aantal heerlijkheden met de heerlijkheid Lede als belangrijkste.

Voor de grote middeleeuwse ontginningen bestond het landschap in deze streek uit een relatief dicht net van kleine bewoningskernen, met daarrond akkerland. De vruchtbaarste en best bewerkbare zandleembodems werden als eerste sites gekozen (ontstaan van de kouters), maar het grootste deel van het grondgebied bleef bedekt met bos.

Vanaf de 12de - 13de eeuw begon men echter met de rooiing en het in cultuur brengen van de vrijgemaakte gronden, zodat in de 16de eeuw nog slechts 20% van de oppervlakte bebost bleef. Naast de diverse graangewassen (vooral rogge), werd ook vlas geteelt, als grondstof voor de plaatselijke spin- en weefnijverheid. Het aldus ontstane cultuurlandschap werd gekarakteriseerd door openheid ("openfield-karakter"), ondermeer door het toenmalige verbod om afsluitingen te plaatsen.

Ondanks de aanleg van de spoorlijn Brussel - Gent in 1856 bleef de industriële ontwikkeling van Lede gering: er onstonden een paar landelijke brouwerijen en weverijen. Wel heeft de aanleg van de spoorlijn de woonfunctie voor pendelaars sterk bevorderd, wat o.a. tot uiting komt in de bebouwing die sterk gedomineerd is door arbeiderswoningen.

4.2.2.2. Recentelijke evoluties

De laatste decennia onderging het traditionele landschap belangrijke verstoringen en nivelleringen. Die aantastingen gebeurden hoofdzakelijk door woonbebouwing; vooral de verspreide bebouwing en lintbebouwing breidde uit. Maar ook de impact van grotere projecten (bv. BLOSO sportcentrum, verkoopscentrum Heiplas, ...) is niet te verwaarlozen. Daarbij komt nog dat het bodemgebruik door de landbouw zich veel minder dan vroeger laat binden aan de fysisch-geografische Ausgangssituation. Op die manier gaat de eigenheid van het landschap verloren, en is er meer en meer een afglijding naar uniformisering en landschappelijke structuurloosheid.

Dit blijkt ook uit de cijfers van het bodemgebruik in Lede (zie tabel 5). Lede heeft een totale oppervlakte van 2.968 ha waarvan ongeveer één vijfde bebouwd is, en vier vijfden onbebouwd. Wanneer we de evolutie over de periode 1987-2005 beschouwen, kunnen we vaststellen dat de onbebouwde oppervlakte nog steeds verder afneemt ten voordele van de bebouwde oppervlakte. Vooral de oppervlakte akkerland is drastisch afgenomen (-130 ha in de beschouwde periode). Deze oppervlakte is vooral ingenomen door nieuwe woongebouwen (+ 136 ha), en in mindere mate door gebouwen met een economische functie (+ 16 ha), en gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (+ 6 ha). De lichte afname van wegenis wijst erop dat nieuwe woningen hoofdzakelijk langs bestaande wegen gebouwd zijn. Procentueel gezien is er nog een opvallende toename van terreinen voor recreatie.

FUNCTIE	1987		1999		2005	
	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%
Akkerland	1.242,1	41,8	1.131,4	38,1	1.111,8	37,5
Grasland	706,3	23,8	694,2	23,4	682,6	23,0
Tuinen, parken & boomgaarden	171,9	5,8	137,1	4,6	125,4	4,2
Bossen	216,3	7,3	212,9	7,2	213,6	7,2
Recreatiegebieden	5,1	0,2	9,6	0,3	9,5	0,3
Wegen en waterwegen	9,0	0,3	8,5	0,3	7,9	0,3
Overige + woeste grond	41,0	1,4	67,4	2,3	67,9	2,3
<i>Totaal onbebouwde percelen</i>	<i>2.391,7</i>	<i>80,6</i>	<i>2.261,1</i>	<i>76,2</i>	<i>2.218,7</i>	<i>74,8</i>
Gebouwen met woonfunctie	338,9	11,4	436,0	14,7	475,4	16,0
Gebouwen met economische functie	50,3	1,7	65,9	2,2	66,7	2,2
Gebouwen voor gemeenschapsvoorziening	22,8	0,8	28,9	1,0	29,2	1,0
Overige	2,5	0,1	1,3	0,0	1,4	0,0
<i>Totaal bebouwde percelen</i>	<i>414,5</i>	<i>14,0</i>	<i>532,1</i>	<i>17,9</i>	<i>572,7</i>	<i>19,3</i>
<i>Niet gekadastreerde percelen</i>	<i>161,9</i>	<i>5,5</i>	<i>175,2</i>	<i>5,9</i>	<i>177,0</i>	<i>6,0</i>
TOTALE OPPERVLAKTE	2.968,0	100,0	2.968,0	100,0	2.968,0	100,0

TABEL 5 : EVOLUTIE BODEMBEZETTING, 1987 - 2005

Bron : NIS, Bodembezettingscijfers van 1987, 1999 en 2005

4.2.3. DE NEDERZETTINGSTRUCTUUR

4.2.3.1. Ruimtelijke opbouw

In de nederzettingsstructuur van Lede kunnen verschillende entiteiten onderscheiden worden (zie kaart 8):

DE HOOFDKERNEN LEDE EN OORDEGEM

Oordegem en Lede zijn beide kernen die op lokaal niveau onafhankelijk functioneren. Oordegem en vooral Lede hebben in vergelijking met de omliggende kleinere woonkernen een uitgebreid voorzieningenapparaat, waardoor ze een verzorgende functie vervullen voor deze omliggende kernen. Ze zijn als het ware de kapstok voor de nederzettingsstructuur in Lede. Beide woonkernen zijn bevoordeeld door een gunstige verkeers-geografische ligging.

Van beide hoofdkernen is Lede het grootst in omvang (60% van het totaal aantal woningen in de gemeente) en het sterkst uitgebreid qua voorzieningen. Lede is gelegen op de meest oostelijke van de drie parallelle kouterruggen, ten oosten van de Molenbeek. De kern wordt doorsneden door de N442, die de verbinding vormt tussen Erpe en Overmere en zorgt voor de ontsluiting van Lede naar de N9.

In Oordegem is een zesde van het aantal woningen in de gemeente gesitueerd. De kern is gelegen op de kouterrug ten westen van de Wellebeek, langs de N9, de steenweg die Gent met Aalst verbindt.

DE KLEINERE KERNEN IMPE, PAPEGEM, WANZELE EN SMETLEDE

Deze kleinere woonkernen kunnen slechts gedeeltelijk voorzien in de eigen elementaire behoeften en zijn daarvoor aangewezen op de hoofdkernen. Wanzele, Impe en Papegem hangen af van Lede, terwijl Smetlede eerder gericht is op Oordegem. Smetlede is een typische lintvormige bewoningskern. Papegem behoorde oorspronkelijk tot de gemeente Vlierzele, en is ruimtelijk nu quasi volledig vergroeid met Impe.

DE WOONLINTEN

Lintbebouwing met een meestal overwegend open bebouwing is zeer sterk aanwezig in Lede. Ze komen voornamelijk voor als uitlopers van de bewoningskernen. Oud Smetlede, Vogelenzang, Barrevoetshoek, Heiplas, Vrijdagmarkt, ... zijn duidelijke straatlinten. Ook langs de straten die de verschillende woonkernen met elkaar verbinden (o.a.

Oordegemkouter, Molenhoek, Essestraat, Overimpestraat, Langehaag, ...) is lintbebouwing aanwezig, waardoor het gevaar dreigt dat de verschillende kernen met elkaar vergroeid raken.

DE GROTE VERKAVELINGEN

De meeste grote verkavelingen liggen in woongebied en zijn ingeplant aansluitend op de kern van Lede (Kleine Kouter, Stokveld, Kleine Ommegangsweg, Hoogveld, Hulst). Sommige zijn sociaal van aard.

Aansluitend op de kern van Oordegem is er de sociale verkaveling Hazel met een 30-tal percelen. In Wanzele is er nog een beperkte verkaveling ter hoogte van de Bredestraat, en in Papegem ter hoogte van de Blokstraat.

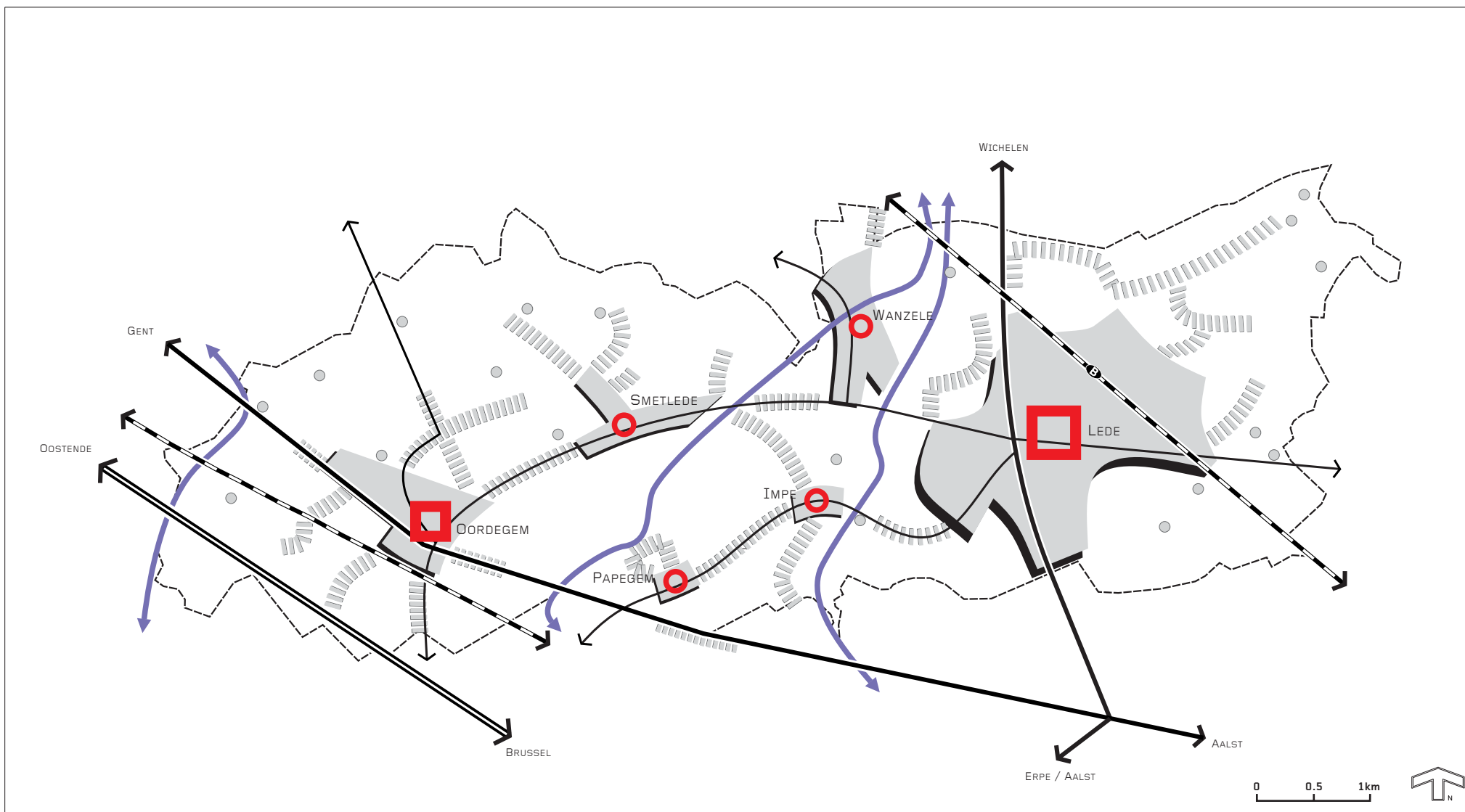
VERSPREIDE BEBOUWING

In het agrarisch gebied bevindt zich tot slot nog vrij veel verspreide bebouwing, al dan niet gegroeid uit stopgezette landbouwactiviteiten. Een deel van deze verspreide bebouwing betreft woningen die niet gesitueerd zijn in woonzones, en dus juridisch zonevreemd zijn. In het totaal gaat het over een 350-tal woningen, waarvan het merendeel gesitueerd is in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied (zie kaart 9). Veel van deze woningen zijn historisch gegroeide sites in het landelijk gebied die bij de opstelling van het gewestplan in een juridisch onzekere toestand gebracht werden.

Op verschillende plaatsen kunnen concentraties van deze verspreide bebouwing genoteerd worden, vooral ten noorden van Smetlede, en ten oosten van de kern van Lede (bijvoorbeeld Klinkaard, Briel, Rampzande, Leedshouwken, Kloosterstraat, ...).

GEWESTPLANBESTEMMING	AANTAL	AANDEEL
agrarisch gebied	45	13 %
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	272	78%
Natuur-, groen- en parkgebied	26	7 %
Overige (KMO, recreatiegebied, openbaar nut)	8	2%
Totaal	351	100 %

TABEL 6 : VERDELING ZONEVREEMDE WONINGEN PER GEWESTPLANBESTEMMING



Legende

	Waterloop		Aaneensluitende bebouwing
	Weg van internationaal belang		Lintvormige bebouwing
	Weg van regionaal belang		Concentraties van verspreide bebouwing (zonevreemd)
	Verbindingsweg op gemeentelijk niveau		Hoofdkernen
	Spoorweg (met station)		Kleinere kernen

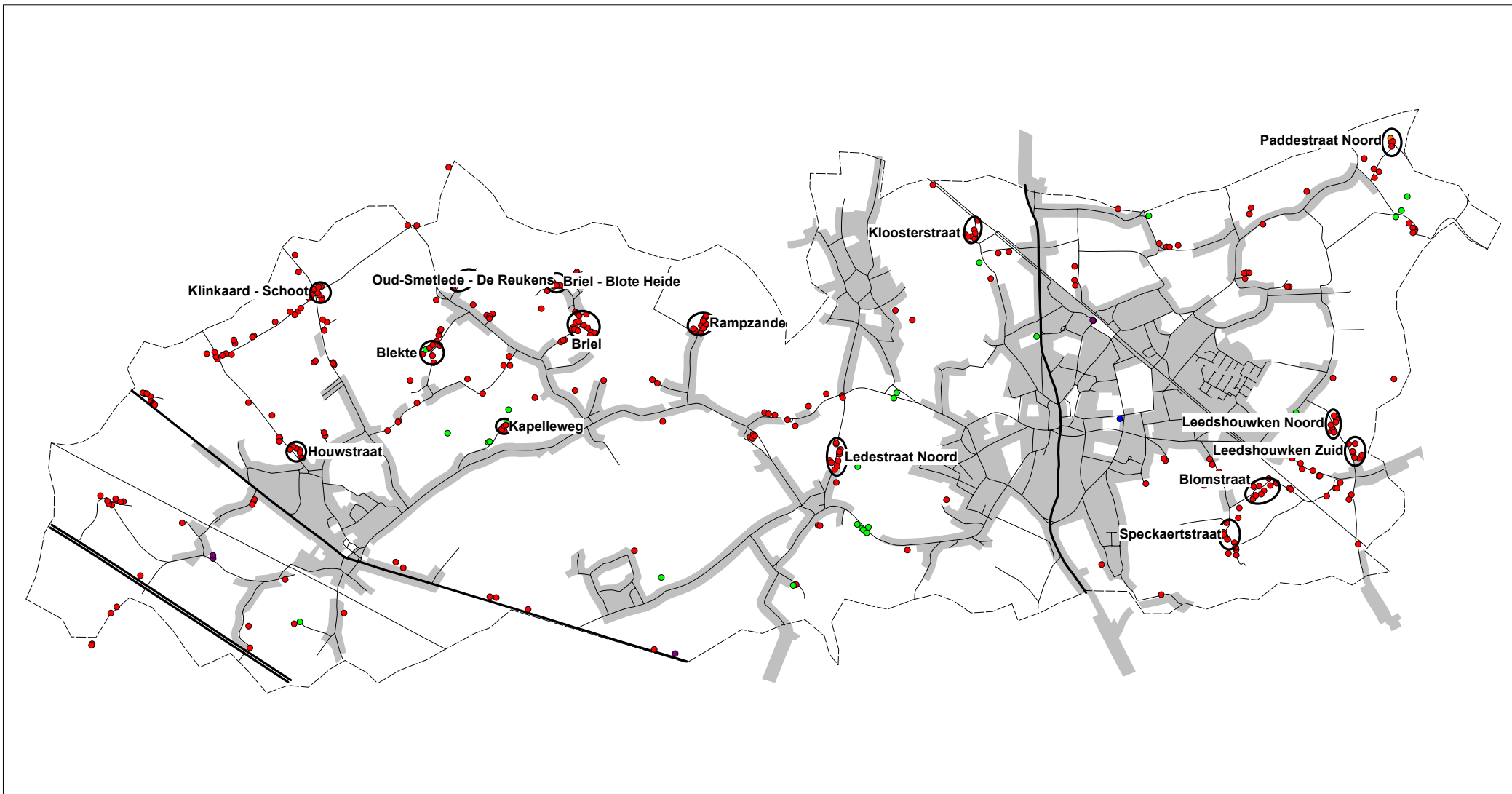
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 8

SumResearch
Urban Consultancy

SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE
BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR



LEGENDE

- in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied
- in natuur-, groen- of parkgebied
- in recreatiegebied
- in KMO-gebied
- in zone voor openbaar nut

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 9

SumResearch
Urban Consultancy

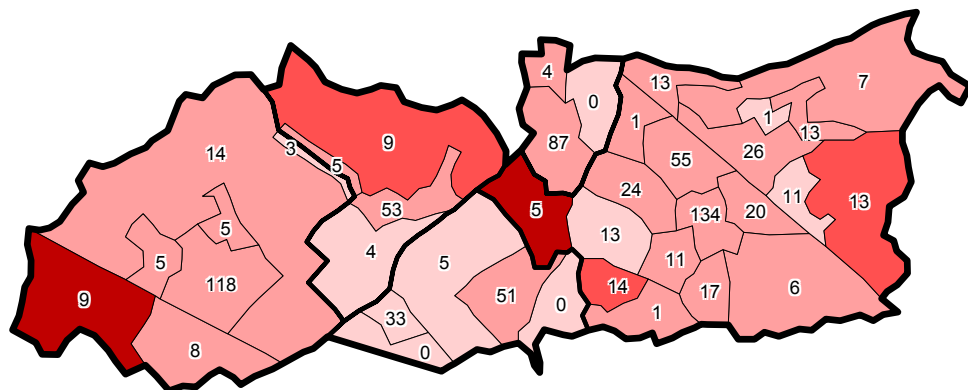
SPREIDING ZONEVREEMDE WONINGEN

4.2.3.2. Woningdichtheden

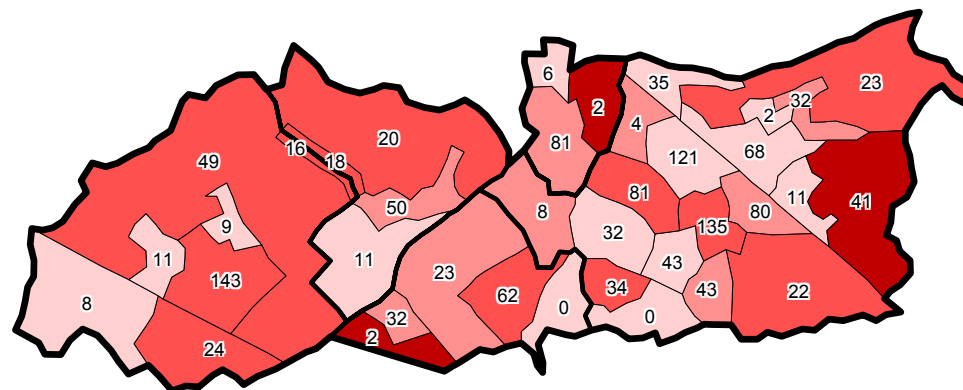
Op basis van gegevens van de socio-economische enquête 2001 betreffende de oppervlakte en het aantal woningen per statistische sector is de woningdichtheid voor de verschillende statistische sectoren van Lede berekend. In geen enkele sector wordt het richtcijfer van het RSV voor de kernen van het buitengebied – met name 15 woningen/ha - bereikt. De hoogste dichtheden zijn terug te vinden in het centrum van Lede (12,7 woningen / ha).

Bij verder onderzoek op microschaal zal het belang blijken van een differentiëring van de woningdichtheden. Een gemiddelde dichtheid van minstens 15 woningen / ha (zoals opgelegd door het RSV) is immers weinig zeggend: op sommige plaatsen zijn veel hogere dichtheden haalbaar, terwijl op andere plaatsen juist naar lagere dichtheden gegaan moet worden.

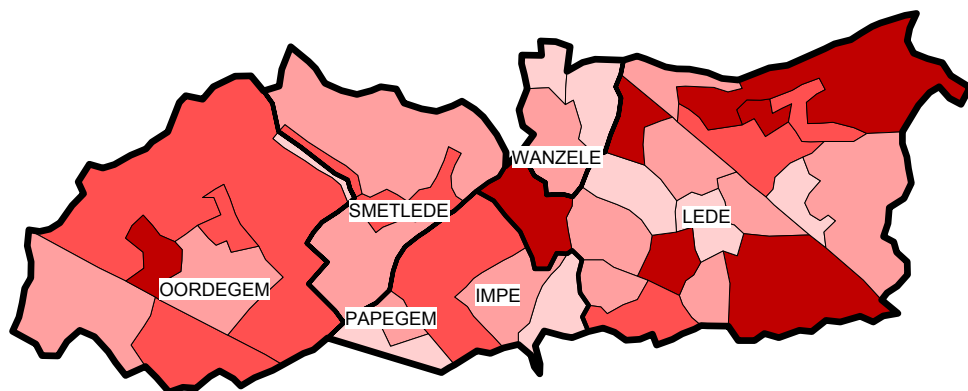
Woningen zonder basiscomfort



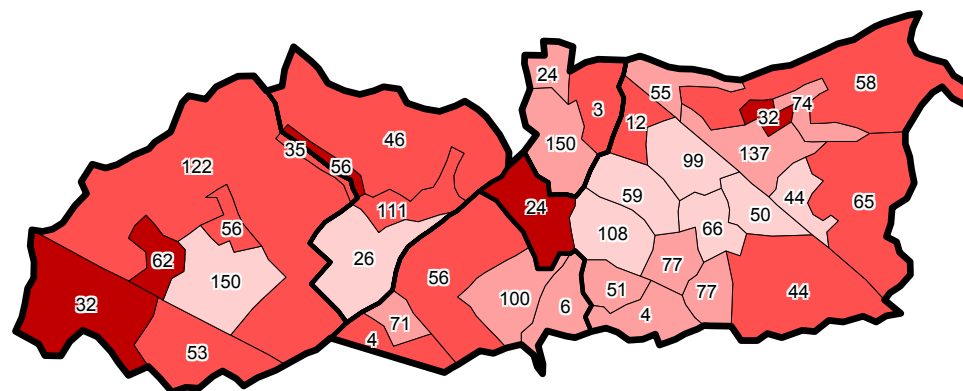
Woningen van voor 1945



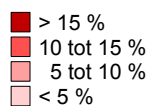
Gemiddelde oppervlakte woningen



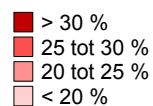
Alleenstaande woningen



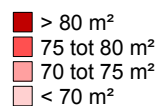
Woningen zonder comfort



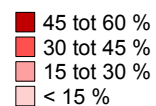
Woningen van voor 1945



Gemiddelde oppervlakte



Alleenstaande woningen



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 11

SumResearch
Urban Consultancy

KWALITEIT VAN DE WONINGEN

Bron: NIS, SEE 2001

augustus 2007

1708 - hvd

4.2.3.3. Demografisch profiel

Demografische processen vormen belangrijke randvoorwaarden voor de planning van allerlei soorten voorzieningen zoals sociale, culturele, technische, economische, ... Het is dan ook evident om in het kader van het ruimtelijk structuurplan een beter inzicht te verwerven in de bevolkingsevolutie, de bevolkingsstructuur en de recente demografische tendensen. Deze analyse wordt tevens als basis genomen voor het uitwerken van de bevolkingsprognose.

BEVOLKINGSEVOLUTIE

Uit tabel 7 blijkt dat de totale bevolking van Lede de voorbije twee decennia lichtjes is afgenomen. Dit in tegenstelling tot het arrondissement waar de bevolking ongeveer stagneerde, en de provincie Oost-Vlaanderen waar de bevolking lichtjes toenam. Deze bevolkingsafname is louter te wijten aan de relatief sterke afname van het aantal inwoners in de deelgemeente Lede. De overige deelgemeenten daarentegen kenden een bevolkingsgroei in dezelfde periode.

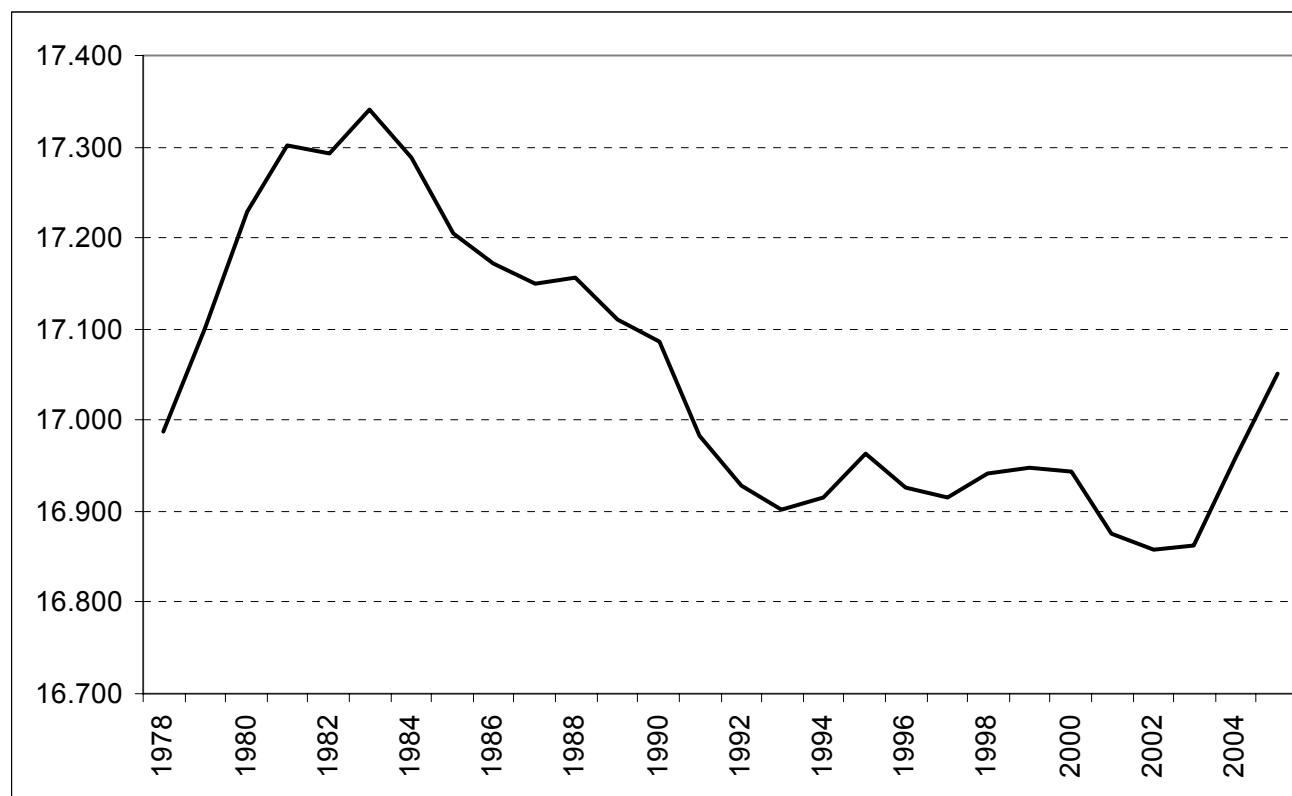
	1981	1991	2001	Index (1981 = 100)
Lede	11.229	10.873	10.680	95,1
Wanzele	1.025	1.147	1.076	105,0
Impe / Papegem	1.325	1.399	1.382	104,3
Smetlede	1.070	1.067	1.108	103,6
Oordegem	2.563	2.577	2.697	105,2
Gemeente Lede	17.249	17.080	16.943	98,2
Arrondissement Aalst	262.469	258.674	262.043	99,8
Provincie Oost-Vlaanderen	1.331.192	1.335.793	1.359.702	102,1

TABEL 7 : BEVOLKINGSEVOLUTIE IN LEDE, HET ARRONDISSEMENT EN DE PROVINCIE, 1981 - 2001

Bron : NIS, Volkstellingen 1981 en 1991, Rijksregister 1998

NATUURLIJK EN MIGRATIESALDO

Onderstaande grafiek leert ons dat de bevolking in Lede eind de jaren '70 een sterke stijging kende. Er komt een einde aan deze groei in 1983: in het decennium hierna verliest Lede elk jaar gemiddeld ca. 30 inwoners. Vanaf 1993 lijkt de bevolking van Lede opnieuw te stagneren, terwijl Lede recentelijk weer een toename van de bevolking kent.



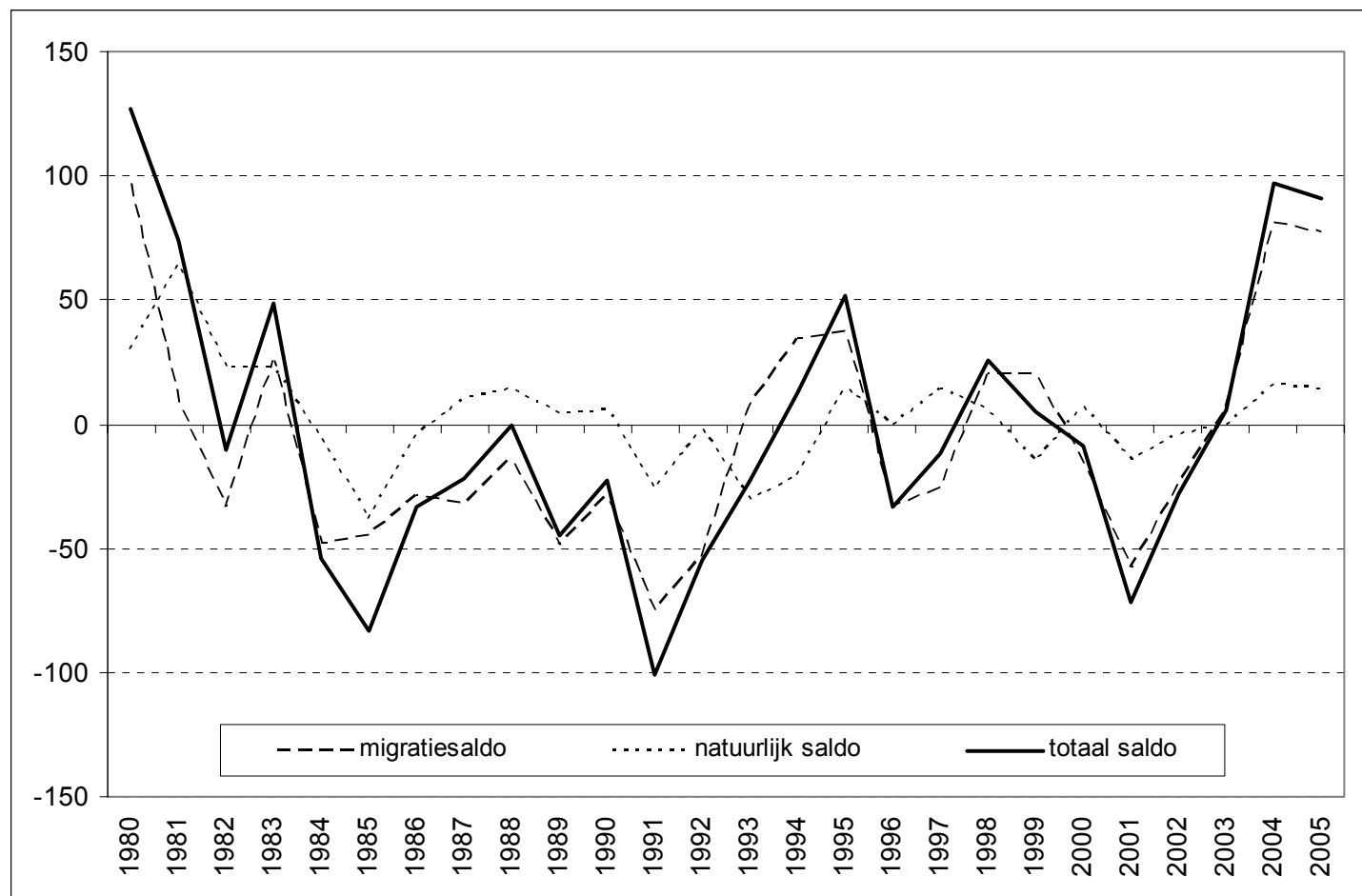
FIGUUR 11 : BEVOLKINGSEVOLUTIE LEDE 1977-2005

Om de oorzaak van deze stijging na te gaan, wordt de loop van de bevolking weergegeven. Hiervoor wordt de natuurlijke aangroei (= aantal geboorten - aantal sterften) naast het migratiesaldo geplaatst (= aantal inwijkingen - aantal uitwijkingen). De som van deze cijfers bepaalt de bevolkingsevolutie.

	Bevolking 01/01	inwijking	uitwijking	migratiesaldo	geboortes	sterfte	natuurlijk saldo	totaal saldo
1981	17.228	565	468	+ 97	221	191	+ 30	+127
1982	17.302	519	510	+ 9	232	167	+ 65	+ 74
1983	17.292	466	499	- 33	212	189	+ 23	- 10
1984	17.341	509	483	+ 26	193	170	+ 23	+ 49
1985	17.287	445	493	- 48	185	191	- 6	- 54
1986	17.204	474	519	- 45	159	197	- 38	- 83
1987	17.171	491	520	- 29	179	183	- 4	- 33
1988	17.149	487	519	- 32	171	161	+ 10	- 22
1989	17.157	486	500	- 14	178	164	+ 14	0
1990	17.110	509	558	- 49	176	172	+ 4	- 45
1991	17.086	518	547	- 29	181	175	+ 6	- 23
1992	16.983	501	576	- 75	145	171	- 26	- 101
1993	16.929	534	587	- 53	189	191	- 2	- 55
1994	16.902	572	565	+ 7	170	200	- 30	- 23
1995	16.914	588	554	+ 34	165	186	- 21	+ 13
1996	16.963	637	600	+ 37	165	150	+ 15	+ 52
1997	16.927	617	650	- 33	165	165	0	- 33
1998	16.916	631	657	- 26	177	163	+ 14	- 12
1999	16.941	685	665	+ 20	156	150	+ 6	+ 26
2000	16.949	711	691	+ 20	172	187	- 15	+ 5
2001	16.943	594	610	-16	157	150	7	-9
2002	16.876	573	631	-58	160	174	-14	-72
2003	16.857	702	726	-24	160	164	-4	-28
2004	16.863	678	672	6	164	164	0	6
2005	16.960	774	693	81	177	161	16	97
2006	17.051	720	643	77	154	140	14	91

TABEL 8 : LOOP VAN DE BEVOLKING IN LEDE TUSSEN 1981 EN 2006 (BRON: NIS)

Uit de tabel en onderstaande grafiek kunnen we concluderen dat de bevolkingsloop sterk afhankelijk is van het migratiesaldo. De terugval van de bevolking in de periode 1983-1993, en sinds 2001 komt overeen met een periode van meer uitwijkelingen dan inwijkelingen in Lede. Het natuurlijk saldo is veel minder onderhevig aan schommelingen dan het migratiesaldo.



FIGUUR 12 : MIGRATIE EN NATUURLIJKE GROEI IN LEDE 1980-2005

LEEFTIJDSTRUCTUUR

Een analyse van de leeftijdsopbouw van de bevolking is belangrijk om bevolkingsvooruitzichten en andere afgeleide factoren zoals behoefte aan huisvesting zinvol te kunnen benaderen. Tabel 9 geeft de evolutie weer van het aantal inwoners van Lede sinds de volkstelling van 1981. De bevolking is hierbij opgedeeld in zes leeftijdsklassen.

	1981		1991		2002		Evolutie 1981-2002	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
0 – 19 jaar	4.986	28,9	4.147	24,3	3.454	20,5	- 1.532	- 30,7
20 – 34 jaar	4.014	23,3	3.863	22,6	3.448	20,4	- 566	- 14,1
35 – 49 jaar	3.137	18,2	3.615	21,2	3.897	23,1	+ 760	+ 24,2
50 – 64 jaar	2.738	15,9	2.955	17,3	3.144	18,6	+ 406	+ 14,8
20 – 64 jaar	9.889	57,3	10.433	61,1	10.489	62,2	+ 600	+ 6,1
65 +	2.374	13,8	2.500	14,6	2.933	17,4	+ 559	+ 23,5
Totaal	17.249	100,0	17.080	100,0	16.876	100,0	- 373	- 2,2

TABEL 9 : BEVOLKINGSEVOLUTIE PER LEEFTIJDGROEP, 1981 - 2002

Bron : NIS, Volkstellingen 1981 en 1991, Rijksregister 2002

Uit de tabel blijkt duidelijk dat ook Lede niet ontsnapte aan de vergrijzing van de bevolking. Het aandeel jongeren nam af met meer dan 30%, terwijl de 65-plussers hun aandeel zagen toenemen met 23%. Het aandeel van de middengroep nam globaal gezien toe, maar deze toename is vooral op rekening te brengen van de 35 tot 49-jarigen, en in mindere mate van de 50 tot 64-jarigen. De 20 tot 34-jarigen daarentegen kenden net zoals de jongeren een fikse afname.

GEZINNEN EN GEZINSGROOTTE

Net als bij de bevolkingscijfers kunnen we ook de evolutie van het aantal gezinnen nagaan. De bedoeling bestaat erin een beknopte schets te geven van de recente tendensen inzake gezinsvorming en -ontbinding. Ongeacht de

bevolkingsevolutie van de gemeenten, doet zich in Vlaanderen een toenemende trend voor van het aantal gezinnen. De gezinsgrootte daarentegen neemt overal in Vlaanderen af, als gevolg van diverse factoren :

- de tendens van het gemiddeld vroeger samenwonen
- het verminderen van het aantal kinderen per gezin, ten gevolge van de dalende nataliteit
- de toename van de groep alleenwonende jongeren, ten gevolge van de stijgende decohabilitatie
- de meer voorkomende gezinssplitsing ten gevolge van de toename van het aantal echtscheidingen
- de stijging van het aantal alleenstaande bejaarden tengevolge van een combinatie van diverse factoren zoals de langere levensverwachting, de vergrijzing van de bevolking en de voorkeur voor het langer zelfstandig wonen.

	aantal private gezinnen	evolutie private gezinnen	aantal éénpersoons- gezinnen	evolutie éénpersoons- gezinnen	gemiddelde gezinsgrootte (*)
1981	5.736		869		3,01
1991	6.179	+ 443	1.126	+ 257	2,76
2002	6.819	+ 640	1.663	+ 537	2,47
2005	7.007	+ 188	1.822	+ 159	2,42

Tabel 10 : GEZINSEVOLUTIE, 1981 - 2005

Bron : NIS, Volkstellingen 1981 en 1991, Rijksregister 2002 en 2005

(*) : Er werd geen rekening gehouden met de inwoners van collectieve gezinnen.

Ook in Lede is de gemiddelde gezinsgrootte stelselmatig afgenomen sinds 1981, terwijl het aantal particuliere gezinnen sterk gestegen is met 1.271 eenheden wat overeenkomt met een toename van 53 gezinnen per jaar. Toch ligt de gemiddelde gezinsgrootte in 2005 in Lede nog hoger dan het Vlaams gemiddelde (2,41 personen / gezin) en het provinciaal gemiddelde (2,39 personen / gezin). De stijging van het aantal gezinnen is voor een groot stuk toe te schrijven aan een forse toename van het aantal éénpersoonsgezinnen.

4.2.3.4. Huisvestingsprofiel

In dit gedeelte wordt de bestaande huisvesting in de gemeente nader bekeken. Inzicht in de huisvesting van een gemeente, en in het bijzonder de woonkwaliteit is essentieel om de woningbehoefte accuraat in te schatten en te beoordelen of de maatregelen tot verbetering van de woon- en woningkwaliteit doelmatig zijn en al dan niet moeten worden bijgestuurd.

Voor de woonkwaliteit moet hierbij wel vermeld worden dat wij meestal verplicht zijn terug te vallen op volks- en woningtelling van 1991. Van de volkstelling van 2001 zijn vooralsnog slechts enkele gegevens beschikbaar, en dan nog uitsluitend op fusiegemeentelijk niveau. De cijfers dienen dus met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd te worden.

AANTAL WONINGEN

In 1991 waren er in Lede 6.140 bewoonde particuliere woningen (NIS, Volks- en woningtelling van 01 maart 1991). Volgens de recentste volkstelling van 2001 waren er in Lede reeds **6.754 bewoonde particuliere woningen**. Dit betekent een toename met 614 woningen of een groei van 10% ten aanzien van het woningenbestand in 1991. De gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal woningen bedraagt ca. 60 eenheden, en loopt gelijk met de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal gezinnen in de periode 1991-2001. Dit is logisch gezien er grosso modo voor elk gezin één woning noodzakelijk is.

Tabel 11 geeft een overzicht van het aantal afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw woningen in Lede sinds 2001: in totaal werden er 446 vergunningen afgeleverd. Voor zover dat de woningen waarvoor een vergunning werd afgeleverd ook gerealiseerd zijn, kunnen we aannemen dat het recente woningbestand in Lede ca. 7.200 woningen telt.

2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAAL
65	59	75	67	111	69	446

TABEL 11 : VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN VOOR NIEUWBOUW WONINGEN SINDS 2001

Bron : Gemeentebestuur Lede

KWALITEIT VAN DE WONINGEN

Tabel 12 schept een beeld van **de ouderdom** van de woongebouwen. De weergave van het aantal woningen in ouderdomsklassen is in feite een weergave van de evolutie van het nederzettingsspatroon tijdens de voorbije eeuw.

In vergelijking met Vlaanderen vertoont Lede in 2001 globaal gezien geen opvallend jonger of ouder patrimonium. Net zoals voor Vlaanderen dateert in Lede ongeveer de helft van alle woningen van voor 1970. En ook in Lede vond de grootste bouwactiviteit plaats in de periode vlak na de Tweede Wereldoorlog en in de jaren '70. In de jaren '80 was de bouwactiviteit in Lede – net zoals in Vlaanderen - beduidend lager, terwijl de bouwactiviteit in de jaren '90 opnieuw is toegenomen, maar nog niet op hetzelfde niveau komt als in de jaren '70.

	VOOR 1945		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		NA 1991	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
LEDE	815	19,3	648	15,3	500	11,8	682	16,1	321	7,6	457	10,8
WANZELE	89	20,8	78	18,3	53	12,4	67	15,7	35	8,2	40	9,4
IMPE / PAPEGEM	119	22,5	72	13,6	89	16,8	53	10,0	55	10,4	59	11,1
SMETLEDE	99	22,7	75	17,2	52	11,9	38	8,7	40	9,2	62	14,2
OORDEGEM	260	24,1	135	12,5	130	12,1	118	11,0	100	9,3	133	12,3
TOTAAL 2001	1.382	20,6	1.008	15,1	824	12,3	958	14,3	551	8,2	751	11,2
VLAANDEREN 2001 %		19,5		13,0		12,5		13,7		9,0		12,2

TABEL 12 : OUDERDOM VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED

Bron : NIS, Volkstellingen 1991 en 2001

In tabel 13 wordt er per deelruimte een beeld geschetst van het huidige **comfort van de woningen**. Hierbij wordt een opsplitsing gehanteerd in vier categorieën. Met groot comfort wordt als minimumvereiste de aanwezigheid van een keuken (min.4m²), telefoon en garage verondersteld. Bij woningen met middelmatig comfort is klein comfort en centrale verwarming aanwezig. Met klein comfort wordt de aanwezigheid van stromend water, toilet met waterspoeling, badkamer of stortbad bedoeld. Woningen zonder comfort tenslotte voldoen niet aan de voorwaarden gesteld voor klein comfort.

Uit een vergelijking van de gegevens van 2001 met 1991 blijkt dat het comfortniveau van de woningen in Lede er sterk op voorruit is gegaan. Er was in dit decennium een sterke stijging van het aandeel woningen met groot comfort (+ 11,4%) en een sterke daling van het aandeel woningen zonder basiscomfort (-15,8%). Anno 2001 beschikt de helft van de woningen in Lede over groot of middelmatig comfort. Het comfortniveau van de woningen in Lede ligt evenwel nog steeds lager dan het Vlaams gemiddelde.

Het comfortniveau van de woningen is het grootst in de deelgemeenten Oordegem en Lede, en is opvallend lager in Wanzele en Smetlede.

	GROOT COMFORT		MIDDELMATIG COMFORT		KLEIN COMFORT		GEEN COMFORT		ONBEKEND	TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	ABS.
LEDE	1.808	42,8	374	8,9	1.641	38,9	296	7,0	104	4.223
WANZELE	158	37,0	23	5,4	196	45,9	34	8,0	16	427
IMPE / PAPEGEM	227	42,8	31	5,8	228	43,0	29	5,5	15	530
SMETLEDE	175	40,0	24	5,5	182	41,6	38	8,7	18	437
OORDEGEM	491	45,6	62	5,8	416	38,6	77	7,1	31	1.077
TOTAAL 2001	2.859	42,7	514	7,7	2.663	39,8	474	7,1	184	6.694
TOTAAL 1991	1.919	31,3	485	7,9	2.285	37,2	1.408	22,9	43	6.140
VLAANDEREN 2001		54,5		13,6		24,3		4,8		

TABEL 13 : COMFORT VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED

Bron : NIS, Volkstellingen 1991 en 2001

Op basis van de gegevens van het NIS wordt onderzocht welk **soort bebouwing** er typerend is voor de verschillende deelgebieden. Het woningtype hangt nauw samen met de ouderdom van het woningbestand. Sinds de jaren '50 heeft Vlaanderen zijn eeuwenoude traditie van rijwoningen stilaan gewijzigd en schakelde men over naar het bouwen van vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen.

In tegenstelling tot de gemiddelde situatie in Vlaanderen waar open bebouwing overheerst, vindt men in Lede een iets hoger aandeel halfopen bebouwing (37%) dan open bebouwing (35%) terug. Het hoge aandeel open en halfopen woningen gaat gepaard met een lager aandeel rijwoningen, en zeer weinig appartementswoningen.

Op niveau van de deelgebieden kunnen we opnieuw een onderscheid maken tussen Lede en de rest: Lede is immers de enige deelgemeente met een aanzienlijk aandeel rijwoningen. In de overige deelgemeenten is het aandeel rijwoningen zeer laag en is er veel meer open bebouwing.

In vergelijking met de resultaten van de volkstelling van 1991 kunnen we vaststellen dat er in de periode 1991-2001 relatief gezien vooral open bebouwing en appartementsgebouwen gerealiseerd zijn. Het aantal rijwoningen is zelfs afgenomen sinds 1991. Waarschijnlijk betreft het hier woningen van lagere kwaliteit die verlaten werden.

	OPEN BEBOUWING		HALFOPEN BEBOUWING		GESLOTEN BEBOUWING		APPARTEMENT		TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
LEDE	1.136	27,5	1.510	36,6	1.200	29,1	284	6,9	4.130
WANZELE	177	41,7	190	44,8	43	10,1	14	3,3	424
IMPE / PAPEGEM	237	45,7	212	40,8	69	13,3	1	0,2	519
SMETLEDE	239	55,6	164	38,1	26	6,0	1	0,2	430
OORDEGEM	510	48,7	333	31,8	156	14,9	48	4,6	1.047
TOTAAL 2001	2.299	35,1	2.409	36,8	1.494	22,8	348	5,3	6.550
Totaal 1991	1.977	32,2	2.259	36,8	1.681	27,4	220	3,6	6.140
VLAANDEREN 2001 %		36,1		20,4		22,6		20,0	

TABEL 14 : TYPE VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED

Bron : NIS, Volkstellingen 1991 en 2001

Tabel 15 geeft een overzicht van de **grondoppervlakte** van de woningen. Onder grondoppervlakte wordt de som van alle bewoonbare vertrekken verstaan. Deze moet beschouwd worden in relatie tot de gezinsstructuur.

Globaal gezien zijn de woningen in Lede qua oppervlakte niet groter of kleiner dan gemiddeld in Vlaanderen.

Op niveau van de deelgebieden vinden we iets meer kleine woningen (< 54 m²) terug in Lede en Wanzele. In Oordegem, Smetlede en Impe/Papegem vinden we daarentegen een groter aandeel grote woningen (> 105 m²) terug.

	< 54 m ²		55 - 84 m ²		85 - 104 m ²		> 105 m ²		TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
LEDE	1.054	25,0	1.025	24,3	843	20,0	882	20,9	1.054
WANZELE	113	26,5	89	20,8	87	20,4	86	20,1	113
IMPE / PAPEGEM	129	24,3	102	19,2	118	22,3	117	22,1	129
SMETLEDE	96	22,0	103	23,6	93	21,3	101	23,1	96
OORDEGEM	243	22,6	254	23,6	231	21,4	251	23,3	243
TOTAAL 2001	1.635	24,4	1.573	23,5	1.372	20,5	1.437	21,5	1.635
VLAANDEREN 2001		24,7		24,2		20,0		21,6	

TABEL 15 : GRONDOPPERVLAKTE VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED

Bron : NIS, Volkstellingen 1991 en 2001

Op basis van deze vier criteria kunnen we besluiten dat de kwaliteit van de woningen er in Lede sterk op voorruit is gegaan. In vergelijking met de gemiddelde situatie in Vlaanderen kunnen we echter vaststellen dat het comfortniveau van de woningen in Lede eerder aan de lage kant is, en in de toekomst verder dient verbeterd te worden.

Aan de hand van de ouderdom van het woningenpatrimonium kan berekend worden wat de renovatie- en vernieuwbouwbehoefte in Lede is⁵. Tabel 16 geeft per bouwjaar een overzicht van het aantal woningen dat vervangen of uitgebreid gerenoveerd dient te worden. Uit de berekeningen blijkt dat ruim 500 woningen, of 7,5% van het totale woningbestand in Lede, uitgebreid gerenoveerd of vervangen moeten worden door nieuwbouw.

De laatste jaren zijn er in Lede al heel wat inspanningen geleverd om de problematiek te verhelpen, door verbouwingen en vervanging van krotwoningen of woningen zonder klein comfort. Uit de volkstelling van 2001 is gebleken dat er in Lede sinds 1991 meer dan 550 woningen of bijna 10% van het totale woningbestand (grote of kleine) verbouwingswerken ondergingen.

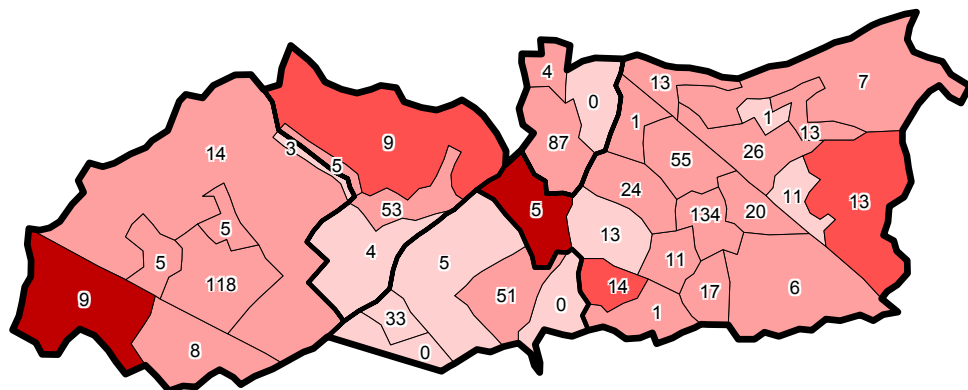
BOUWJAAR	AANTAL WONINGEN	% WONINGEN TE VERVANGEN OF UITGEBREID TE RENOVEREN IN OOST-VLAANDEREN	WONINGEN TE VERVANGEN OF UITGEBREID TE RENOVEREN IN LEDE
Voor 1919	529	43,0 %	227
1919-1945	853	23,3 %	199
1946-1961	1.008	5,6 %	56
1962-1970	824	1,3 %	11
1971-1981	958	1,1 %	11
Na 1981	1.302	0,0 %	0
ONBEKEND	650		
TOTAAL	6.698		504

TABEL 16 : TE VERVANGEN OF UITGEBREID TE RENOVEREN WONINGEN PER BOUWJAAR

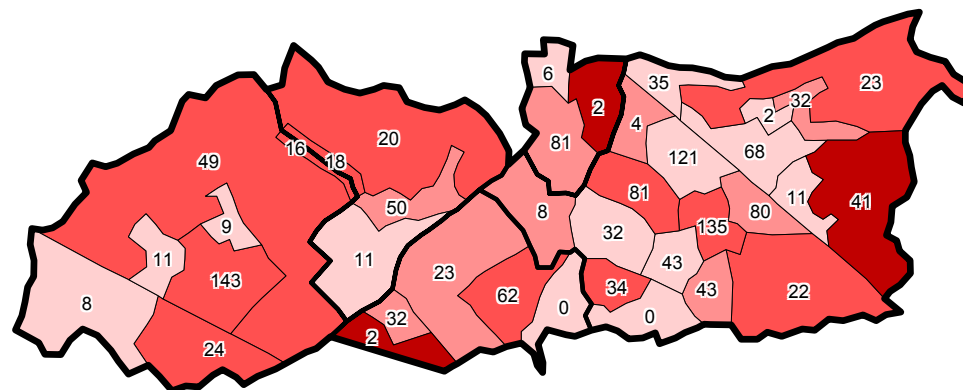
Bron : NIS, Volkstelling 2001 + eigen berekeningen

⁵ Met behulp van de studie "Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van woningen in Vlaanderen", verslag van de Survey 1994/1995, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, 1996.

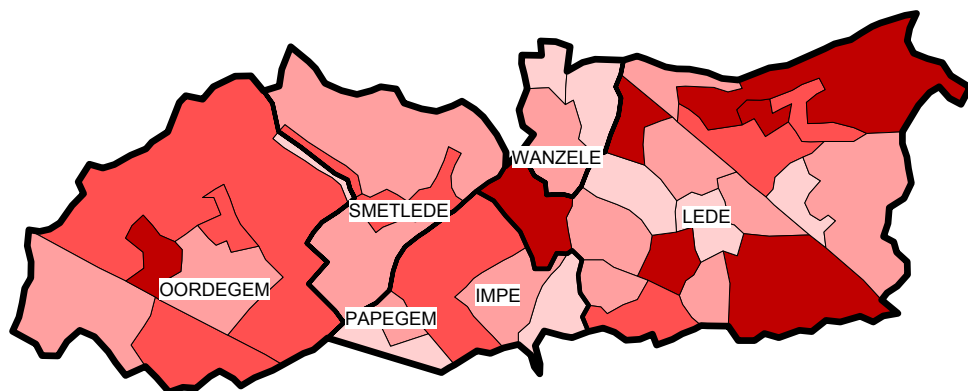
Woningen zonder basiscomfort



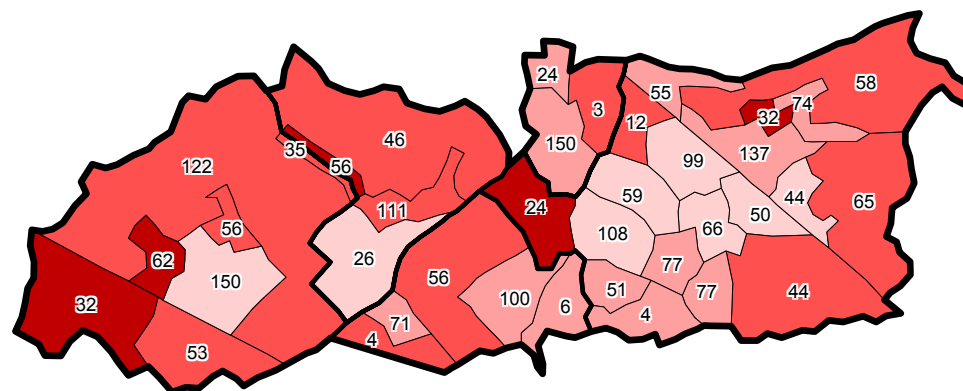
Woningen van voor 1945



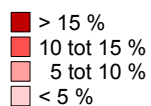
Gemiddelde oppervlakte woningen



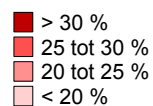
Alleenstaande woningen



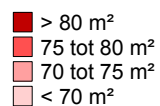
Woningen zonder comfort



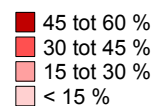
Woningen van voor 1945



Gemiddelde oppervlakte



Alleenstaande woningen



Bron: NIS, SEE 2001

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 11

SumResearch
Urban Consultancy

KWALITEIT VAN DE WONINGEN

augustus 2007

1708 - hvd

EIGENDOMSSTRUCTUUR

Uit Tabel 17 kunnen we opmaken dat de verhouding eigenaars - huurders globaal gezien ongeveer één huurwoning op vijf woningen bedraagt. Deze verhouding is een stuk lager dan het Vlaams gemiddelde, waar één op vier woningen gehuurd wordt.

Ruimtelijk zijn de meeste huurwoningen zijn terug te vinden in het centrum van Lede, het centrum van Oordegem en in de sociale verkaveling "Kleine Kouter". Uit de vergelijking met de gegevens van de volkstelling van 1991 blijkt dat het aantal eigenaarswoningen is toegenomen ten nadele van het aantal huurwoningen. Dit is een trend die zich voor gans Vlaanderen voordoet.

	EIGENAARS		HUURDERS		KOSTELOOS OF TITEL ONBEKEND		TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	ABS.	ABS.	%	ABS.
LEDE	3.256	77,1	820	19,4	147	3,5	4.223
WANZELE	357	83,6	59	13,8	11	2,6	427
IMPE / PAPEGEM	469	88,5	45	8,5	16	3,0	530
SMETLEDE	384	87,9	43	9,8	10	2,3	437
OORDEGEM	857	79,6	180	16,7	40	3,7	1.077
TOTAAL 2001	5.323	79,5	1.147	17,1	224	3,3	6.694
TOTAAL 1991	4.791	78,0	1.280	20,8	69	1,1	6.140
VLAANDEREN 2001 %		73,8		26,2			

TABEL 17 : EIGENDOMSSTRUCTUUR VAN DE WONINGEN PER DEELGEBIED

Bron : NIS, Volkstellingen 1991 en 2001

SOCIALE HUISVESTING

In 2005 telde Lede 126 sociale huurhuizen en 69 sociale huurappartementen op haar grondgebied. Dit komt overeen met 2,9% ten aanzien van het totale woningbestand in de gemeente.

Indien we tevens de sociale koopwoningen beschouwen (ca. 340 woningen), hebben we in het totaal een 535-tal sociale woningen, wat overeenkomt met 8% van het totale woningenbestand.

4.2.3.5. Het sociaal-cultureel netwerk: voorzieningen en diensten

ADMINISTRATIEVE VOORZIENINGEN

De administratie van de gemeente en de technische diensten zijn samen met de gemeentelijke politie gevestigd op de Markt in het centrum van Lede. Iets verderop in de Vijverstraat is ook de brandweer gevestigd.

SOCIO-MEDISCHE VOORZIENINGEN

- Psychiatrisch Verzorgingstehuis "Nieuwemeers" en bejaardenwoningen in de Guchtstraat en het aanpalende psychiatrisch Ziekenhuis "Zoete Nood Gods" in de Reymeersstraat (Lede) (grotendeels gelegen in zone voor openbaar nut, een zeer beperkt gedeelte van deze campus ligt zonevreemd in het aanpalende agrarisch gebied)
- OCMW Rusthuis "Villa Letha" in de Kasteeldreef (Lede)
- Buitenschoolse kinderopvang in Lede en Oordegem
- Speelpleinwerking "De Tuimelaar" in de Watermolenstraat (Wanzele)

VOORZIENINGEN VOOR CULTUUR EN ONTMOETING

- Openbare bibliotheek en Gemeentelijke Polyvalente Zaal "De Bron" in de Kerkevijverstraat (Lede)
- Cultureel Centrum op de Markt (Lede)
- Uitleenpost van de openbare bibliotheek in Oordegemdorp
- Ontmoetingscentrum Wanzele, Impe en Oordegem

ANDERE NUTSVOORZIENINGEN

- Elke deelgemeente heeft een kerk en begraafplaats (de begraafplaatsen van Smetlede, Wanzele en Impe zijn zonevreemd)
- Gemeentelijk containerpark op de KMO-zone Heiplas (Lede)

ONDERWIJS

Elke deelgemeente in Lede heeft zijn eigen afdeling van het kleuter- en lager onderwijs. Hiernaast zijn er nog twee secundaire scholen, één van het vrij onderwijsnet en één van het gemeenschapsonderwijs, beide gelegen in de kern Lede. In het centrum van Lede is ook nog een muziekacademie.

ONDERWIJSVORM	NAAM	ADRES	AANTAL LLN.
Kleuteronderwijs	GVKS Stella Matutina	Kluisberg, Overimpestraat, Heiplasstraat (Lede)	238
	GVKS 't Kwikstaartje	Speurtstraat (Oordegem)	66
	GVKS Smetlede	Molenhoek (Smetlede)	33
	GVKS Wanzele	Wanzeledorp (Wanzele)	28
	GVBS St Jozef, afd. Impe	Impedorp (Impe)	34
	GOBS 'De Groene Vijver'	Meirveld, Vijverstraat, De Seadeleerstraat (Lede)	83
<i>Subtotaal</i>			<i>482</i>
Lager onderwijs	GVBS Stella Matutina	Kasteeldreef (Lede)	467
	GVKS 't Kwikstaartje	Speurtstraat (Oordegem)	134
	GVBS Smetlede	Molenhoek (Smetlede)	79
	GVBS Wanzele	Wanzeledorp (Wanzele)	54
	GVBS St Jozef, afd. Impe	Impedorp (Impe)	61
	GOBS 'De Groene Vijver'	Meirveld, Vijverstraat (Lede)	126
<i>Subtotaal</i>			<i>914</i>
Secundair onderwijs	Stella Matutina College	Bellaertstraat (Lede)	396
	Middenschool GO Aalst, Lede	Meirveld (Lede)	38
<i>Subtotaal</i>			<i>434</i>
Muziekacademie	Gemeentelijke Academie voor Muziek en Woord	Markt 5, Lede	
TOTAAL			1.830

TABEL 18 : ONDERWIJS IN LEDE, 2002-2003

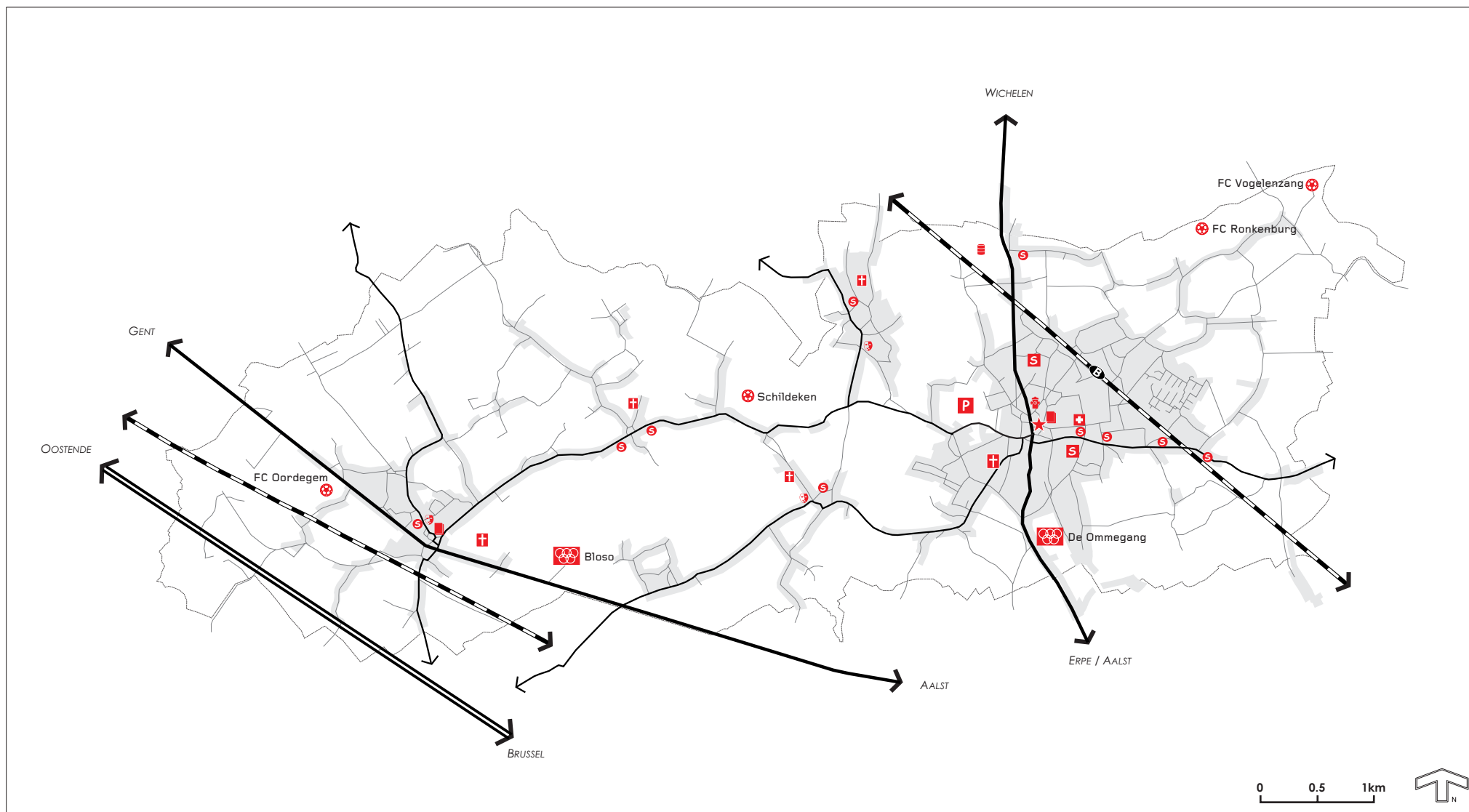
4.2.3.6. Recreatieve voorzieningen

RECREATIEVE FIETS- EN WANDELPADEN

- Sinds de jaren zeventig is door de gemeente een reeks van folders uitgegeven met een beschrijving en een kaartje van uitgestippelde wandelroutes: het J. Moenspad (Lede), het Ronkenburgpad (Lede), het Wijde Wereldpad (Oordegem), het Zonnebroeckpad (Oordegem), het Vaerenbergpad (Smetlede), het Tussenbeekpad (Wanzele), en het Oude Molenpad (Impe en Papegem)
- Landbouwleerpad van de Landelijke Gilde KVLV
- Recreatief fietspad "Reuzenroute"

SPORTINFRASTRUCTUUR

- Gemeentelijk sportcomplex "De Ommegang" te Lede
- BLOSO-centrum "Putbos" : sportcentrum langs de N9 te Oordegem (gedeeltelijk zonevreemd in landschappelijk waardevol agrarisch gebied)
- Voetbalveld Schildeken, Smetlede
- Tenniscentrum Vogelenzang, Paddestraat Lede (enkele tennisvelden, een hondenschool en visvijver zijn zonevreemd in landschappelijk waardevol agrarisch gebied)
- Voetbalvelden FC Ronkenburg (zonevreemd, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied)
- Voetbalveld FC Oordegem langs de N9 (zonevreemd, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied)



Legende

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ★ Gemeentelijke administraties + politie | S Seculaire school |
| 🚒 Brandweer + gemeentelijke werk- en stapelplaats | S Kleuter- en/of basisschool |
| ✚ Begraafplaats | P Psychiatrisch ziekenhuis + rusthuis |
| 📖 Bibliotheek | OCMW Rusthuis |
| 🚛 Containerpark | 🏟 Sportcomplex |
| 👤 Ontmoetingscentrum | ⚽ Sportterrein |

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 12

SumResearch
Urban Consultancy

SITUERING VAN DE SOCIO-CULTURELE
EN RECREatieve VOORZIENINGEN

4.2.4. DE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE STRUCTUUR

In onze maatschappij bepalen de economische krachten in hoge mate de maatschappelijke en ook de ruimtelijke structuren. Een ruimtelijk-economische benadering van de gemeente mag dan ook niet ontbreken. De ruimtelijke vertaling van de economische ontwikkeling van een gebied komt immers neer op de inplanting van bedrijventerreinen, kleine zelfstandige bedrijfjes en de aanwezigheid van voorzieningen i.c. handel en diensten.

4.2.4.1. Tewerkstellingsprofiel

In 2003 waren er in Lede in het totaal 3.400 personen aan het werk, waarvan bijna 1.400 of 40% zelfstandigen en ruim 2.000 of 60% bezoldigde werknemers.

De **bezoldigde werknemers** zijn hoofdzakelijk tewerkgesteld in de tertiaire sector (86,5%). De belangrijkste tewerkstellingstakken zijn hier de socio-medische verzorgingssector (23,7%), gevolgd door handel & horeca (18,5%), het onderwijs (15,8%) en de overheidsadministraties (11,6%). Het aandeel van de werknemers in de secundaire sector (12,6%) is in Lede beduidend lager dan in het arrondissement (26,3%). Hier neemt de bouwsector het grootste deel van de werknemers voor haar rekening (6,7%). Het aantal werknemers in de primaire sector (landbouw) is minimaal.

Logischerwijze werken er beduidend meer **zelfstandigen** in de primaire sector (11% van alle zelfstandigen). Het aandeel zelfstandigen in de secundaire is vergelijkbaar met dat van het arrondissement (21,4%). De meerderheid van de zelfstandigen vinden we opnieuw terug in de tertiaire sector.

Tussen 1989 en 2003 steeg de tewerkstelling in Lede met 452 eenheden of 15%, te danken aan een toename van zowel het aantal werknemers als zelfstandigen. Er zijn echter opmerkelijke verschillen per sector: het aantal tewerkgestelden in de primaire en secundaire sector nam af, terwijl de tertiaire sector nog steeds expansief is. De afname van het aantal bezoldigde jobs in de secundaire sector is vrij drastisch (- 34% in de periode 1989-2003).

Het tertiairiseringsproces kent velerlei oorzaken :

- het afstoten van de eigen dienstverlening binnen de industriële ondernemingen naar aparte dienstverlenende bedrijfjes (o.a. onderhoudspersoneel)

- een stijging van de welvaart veroorzaakt meer vraag naar gespecialiseerde diensten dan naar industriële goederen
- grotere behoefte aan gespecialiseerde diensten (fiscaliteit, managementadvies, ...) in het bedrijfsleven
- grotere overheidstewerkstelling.

	1989		1997		2003		% arr. Aalst in 2003
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
primaire sector	31	1,7	30	1,6	19	0,9	0,3
secundaire sector	382	21,6	249	13,3	253	12,6	26,3
tertiaire sector	1.359	76,7	1.600	85,2	1.742	86,5	73,5
<i>totaal bezoldigde tewerkstelling</i>	<i>1.772</i>	<i>100</i>	<i>1.879</i>	<i>100</i>	<i>2.014</i>	<i>100</i>	
primaire sector	191	16,1	155	11,9	154	11,0	8,4
secundaire sector	294	24,7	289	22,2	300	21,4	21,9
tertiaire sector	704	59,2	855	65,8	945	67,5	69,6
<i>totaal aantal zelfstandigen</i>	<i>1.189</i>	<i>100</i>	<i>1.299</i>	<i>100</i>	<i>1.399</i>	<i>100</i>	
totaal	2.961		3.178		3.413		

TABEL 19 : EVOLUTIE VAN DE BEZOLDIGDE TEWERKSTELLING EN ZELFSTANDIGEN 1989-2003

Bron : RSZ en RSVZ-gegevens 1989, 1997 en 2003

4.2.4.2. Ruimtelijke opbouw

BEDRIJVENTERREINEN

KMO-zone Keiberg (8 ha) bevindt zich ten zuiden van de kern van Lede. Op twee bouwbedrijven na is dit terrein nog volledig vrij. De locatie van het terrein is echter niet optimaal: het is slecht ontsluitbaar, en gelegen op een hoogte, aanleunend bij het natuurgebied van Solegem.

KMO-zone Heiplas (5 ha) bevindt zich ten noorden van de kern van Lede, tussen de Wichelsesteenweg en de spoorweg Gent - Brussel. Momenteel is het terrein bijna uitsluitend bezet door grootschalige handelszaken (Brantano, Delhaize, Pecotex, Droomland, ...). Via BPA Heiplas (MB 5 december 1994) is deze concentratiezone van handelszaken geconsolideerd, en is een uitbreiding van de ambachtelijke zone voorzien van ca. 8ha, evenals een bijkomende ontsluiting via de Wichelsesteenweg.

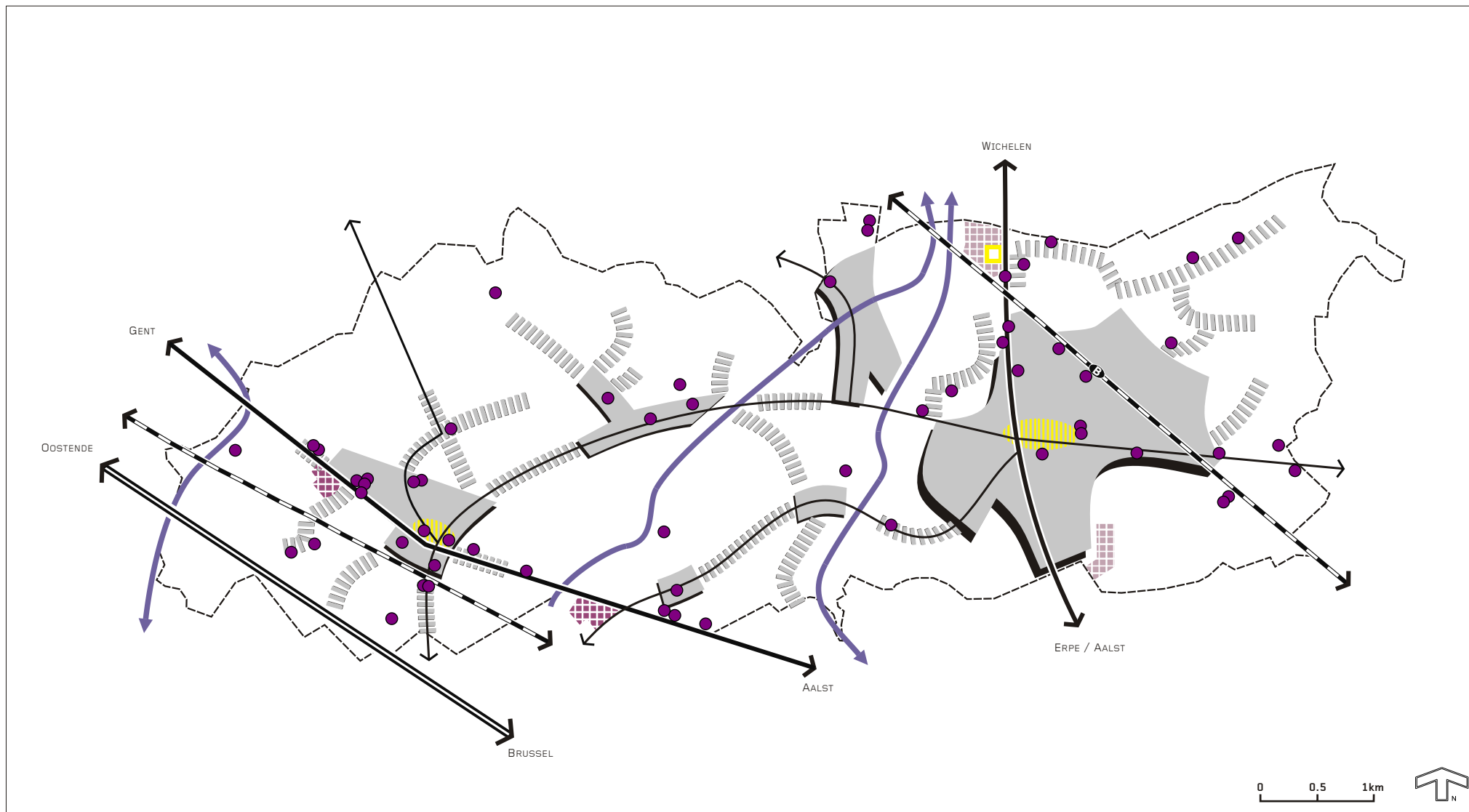
Ten zuiden van de N9, in de vallei van de Onderbeek, ligt de KMO-zone Oordegem (4,5 ha). Dit terrein is quasi volledig ingenomen door bedrijvigheid en groothandelszaken. Aansluitend op de ambachtelijke zone, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ligt het voetbalterrein van FC Oordegem.

VERSPREIDE BEDRIJVGHEID

Naast de bedrijventerreinen zijn er in Lede nog een aantal verspreid gelegen bedrijven, vooral gesitueerd langs de N9. Een aantal van deze bedrijven zijn paars ingekleurd op het gewestplan, en dus zone-eigen. Hiernaast zijn er in Lede 24 bedrijven geheel of gedeeltelijk juridisch zonevreemd. De meeste zonevreemde bedrijven situeren zich aansluitend bij één van de vele woonlinten in de gemeente, maar zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in het agrarisch gebied. Eén van de zonevreemde bedrijven is gedeeltelijk gesitueerd in natuurgebied (vallei van de Molenbeek), drie van de bedrijven liggen volledig geïsoleerd in het agrarisch gebied.

KLEINHANDEL EN COMMERCIËLE DIENSTEN

- Verkoopscentrum Heiplas (langs de Wichelsesteenweg in Lede) voor grootschalige handel
- Centrum Lede : Markt, Kasteeldreef, Nieuwstraat, Hoogstraat
- Centrum Oordegem : Oordegemdorp, Grote Steenweg (N9)



Legende

Bedrijventerreinen :

-  Niet gerealiseerd ambachtelijk bedrijventerrein
-  Ambachtelijk bedrijventerrein

-  Concentratie van kleinhandel en diensten
-  Concentratie van grootschalige kleinhandel

Verspreide bedrijvigheid :

-  geïsoleerd bedrijf

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 13

SumResearch
Urban Consultancy

SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE
BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR

4.2.5. DE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

4.2.5.1. Weginfrastructuur

De belangrijkste verkeersweg op grondgebied van Lede is de **autosnelweg E40 / A10**. Het is een structuurbepalende WEG-INFRASTRUCTUUR VAN INTERNATIONAAL BELANG, die de oost-westverbinding vormt tussen Londen, Calais, Gent, Brussel, Luik, Aken en het Ruhrgebied. Ze loopt slechts voor een beperkt gedeelte over het grondgebied van Lede ter hoogte van Oordegem, op de grens met Sint-Lievens-Houtem. De verbinding naar deze autosnelweg verdeelt zich over drie aansluitingscomplexen: Wetteren, Erpe-Mere en Aalst. In het RSV is de E40 opgenomen als hoofdweg.

Verder wordt Lede nog doorsneden door twee REGIONALE VERBINDINGSWEGEN :

De **N9** is de steenweg tussen Gent en Aalst, parallel met de E40, die de kern van Oordegem doorsnijdt. De N9 vervulde vroeger de rol van de E40 en is ondertussen een lint van grootschalige activiteiten en baanwinkels geworden. De N9, de E40 en de spoorlijn Gent – Brussel vormen op korte afstand van elkaar evenwijdige barrières in het zuidwesten van de gemeente. In het RSV is de N9 in de ontwikkelingsperspectieven voor secundaire wegen opgesomd bij de “voormalige steenwegen” die moeten omgebouwd worden om te voldoen aan de eisen vanuit de leefbaarheid en ruimtelijke inpassing (doortochtenconcept en maximumsnelheid van 50km/u binnen de bebouwde kom).

De **N442** vormt de verbinding tussen Erpe en Overmere, en loopt dan verder tot Lokeren als de N407. Deze weg doorsnijdt het centrum van Lede, en zorgt voor de ontsluiting van Lede naar de N9. De doortocht ter hoogte van de Markt van Lede zorgt voor de nodige verkeersoverlast. Ten Zuidoosten van Lede, ter hoogte van Vijfhuizen komt de N442 samen met de N9 en met de N46 (Aalst - Oudenaarde). De N46 vormt tevens de verbinding met het op- en afrittencomplex nr.18 van de E40.

Hiernaast zijn er nog een aantal WEGEN DIE EEN VERBINDENDE FUNCTIE VERVULLEN tussen de verschillende woonkernen binnen de gemeente enerzijds, en tussen de woonkernen van Lede en de woonkernen van buurgemeenten anderzijds :

- Rosselstraat - Reymeersstraat - Smetledestraat - Molenhoek - Oordegemkouter : verbindt Lede met Smetlede en Oordegem
- Rosselstraat - Reymeersstraat - Wanzelekouter - Bredestraat : verbindt Lede met Wanzele en Serskamp (Wichelen)

- Molenbergstraat - Overimpestraat - Essestraat - Papegemstraat : verbindt Lede met Impe en Vlierzele
- Nieuwstraat - Broeder de Saedeleerstraat - Steenstraat : verbindt Lede met Hofstade (Aalst)
- Speurtstraat - Klinkaard : verbindt Oordegem met Wetteren
- Hooging : verbindt Oordegem met Sint-Lievens-Houtem
- Oude Heirweg - Stichelendries : verbindt Oordegem met Bavegem (Sint-Lievens-Houtem)

4.2.5.2. Trein- en busverbindingen

Lede wordt doorkruist door twee spoorlijnen : Gent - Aalst en Gent - Brussel. De eerste spoorweg doorsnijdt het centrum van Lede en heeft een station op ongeveer 800 meter van de markt. Vanuit het station van Lede zijn er (zeer frequent) rechtstreekse verbindingen met Gent-Sint-Pieters, Aalst en Brussel (twee treinen per uur in elke richting). Deze spoorweg creëert een sterke barrière, gezien de weinige overwegen. De tweede spoorweg loopt ten zuiden van Oordegem, parallel aan de E40 en de N9, maar heeft geen station op het grondgebied van Lede.

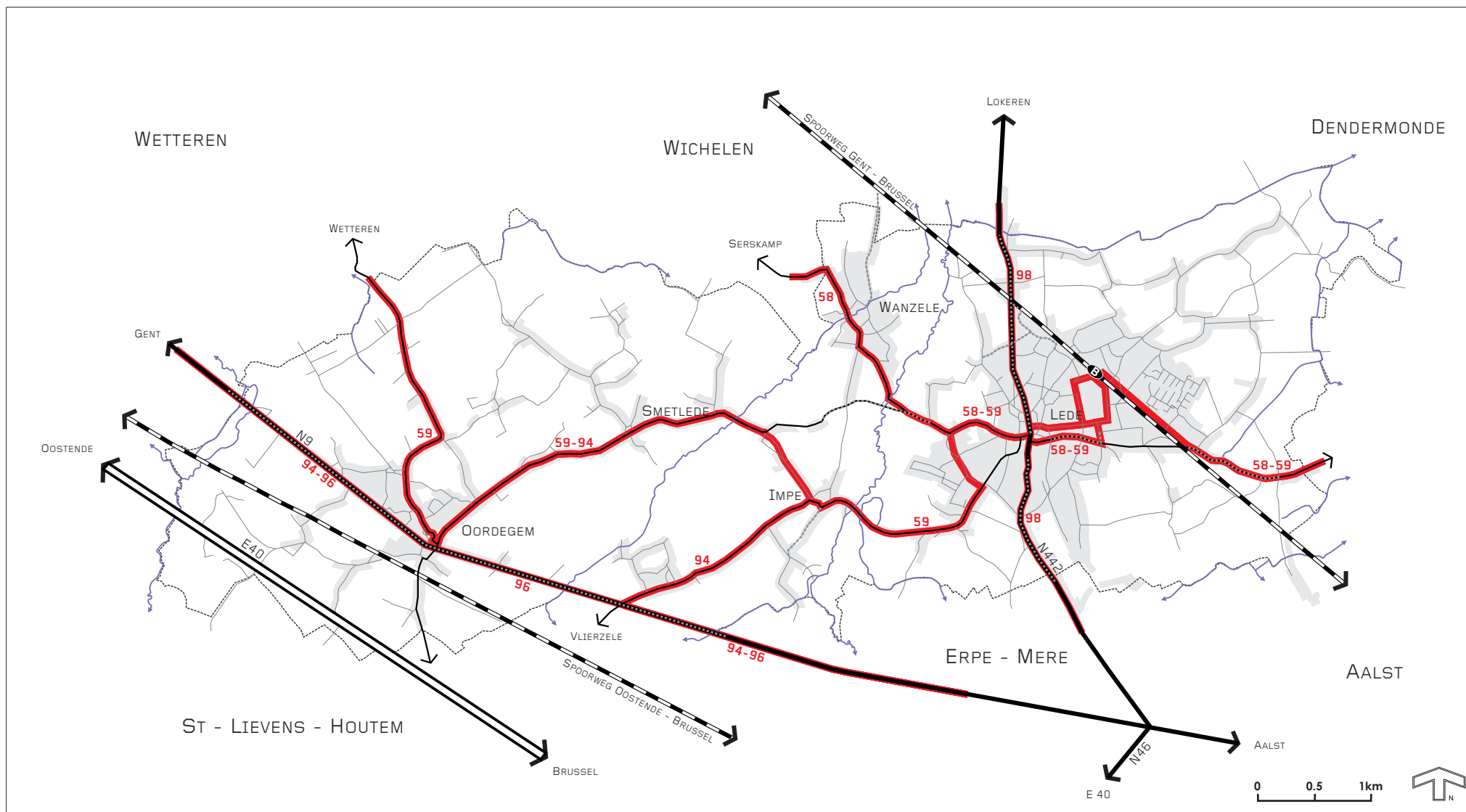
In het kader van basismobiliteit is het aantal buslijnen in de regio Dender sinds eind 2005 gevoelig uitgebreid. Sindsdien wordt Lede bediend door de volgende buslijnen van De Lijn :

- Lijn 58 Aalst – Lede – Serskamp – Wetteren: bedient Wanzele en Lede, met inbegrip van het station (om de 2 uur op weekdays, op zaterdag 2 marktritten in de voormiddag en om de 2 uur in de namiddag)
- Lijn 59 Aalst – Lede – Oordegem – Wetteren: bedient Oordegem, Smetlede, Impe en Lede, met inbegrip van het station (om de 2 uur op weekdays, om de 2 uur op namiddagen in het weekend)
- lijn 94 Aalst - Impe - Oordegem – Gent: bedient Oordegem, Smetlede, Impe en Papegem (beperkt aantal ritten op weekdays, 2 ritten op zaterdagvoormiddag)
- lijn 96 Aalst – Oordegem –Melle – Gent: bedient Oordegem (om het uur op weekdays, minstens om de 2 uren in het weekend)
- lijn 98 Aalst – Lede – Uitbergen: bedient het centrum van Lede en het station (tijdens de spitsuren op weekdays, beperkt aantal ritten op zaterdag)

Tevens is het belbusgebied Wetteren – Wichelen – Laarne uitgebreid met 5 nieuwe haltes op grondgebied van Lede (ter hoogte van de wijken ten noorden van de dorpskern van Lede en Smetlede).

4.2.5.3. Fietswegennetwerk

Momenteel zijn er afzonderlijke fietspaden aanwezig langsheen de beide regionale verbindingswegen in Lede (de N9 Grote Steenweg en de N442 Wichelsesteenweg), en langs enkele straten (Nonnenbosstraat, Rijstraat-Reimeersstraat, Wijmenstraat, Beekveldrede-Wijstraat, Langewee-straat, Geyterstraat, Steenstraat).



Legende

-  Weg van internationaal belang
-  Weg van regionaal belang
-  Weg met verbindende functie op gemeentelijk niveau
-  Spoorweg
-  Station van Lede

-  Buslijnen
-  Afzonderlijk fietspad

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 14

SumResearch
Urban Consultancy

SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE
BESTAANDE VERKEERSKUNDIGE STRUCTUUR

4.2.6. DE AGRARISCHE STRUCTUUR

De agrarische functie van gronden is traditioneel de belangrijkste economische drager van het buitengebied. Er dient dan ook dieper te worden ingegaan op de aspecten en evoluties die bepalend zijn voor de open-ruimtestructuur van Lede en die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke behoeften van de landbouw.

4.2.6.1. Kenmerken van de land- en tuinbouw in Lede

Economisch bekeken is de landbouwsector klein: slechts 5,6% van de actieve bevolking in Lede is tewerkgesteld in de primaire sector (zie paragraaf 4.2.4.1). Toch mag het relatieve belang van deze sector niet worden onderschat. Niet enkel als sector maar ook ruimtelijk heeft zij een grote impact: volgens de gegevens van de statistiek van de bodembezetting (zie tabel 5) wordt ca. 60% van de oppervlakte van de gemeente ingenomen door landbouwactiviteiten. Bovendien wordt het landschap in grote mate bepaald door de aard en methode van de agrarische activiteiten.

BODEMGESCHIKTHEID EN GRONDGEBONDENHEID

In Lede vinden we overwegend zandleembodems terug. Deze bodems zijn uitstekend geschikt voor grasland, maïs en akkerbouw (aardappelen, suikerbieten, granen, ...). De lichte zandleemgronden die voorkomen op de hoogte van Serskamp zijn specifiek zeer geschikt voor tuinbouwteelten. In de beekvalleien zijn de zandleembodems zeer vochtig en minder geschikt voor de landbouw.

Over het algemeen is de landbouw in Lede grondgebonden. Op de hogergelegen gronden in Lede vinden we vooral akker- en tuinbouwgewassen terug, terwijl de vochtigere valleigebieden vooral benut worden voor permanent grasland.

GRONDGEBRUIK NAAR TEELTEN

Door het teeltpatroon te onderzoeken komen we iets meer te weten over het aandeel dat de verschillende sectoren hebben in de land- en tuinbouw van Lede. De bedoeling hiervan is om na te gaan of Lede op dit vlak eigen kenmerken vertoont, en of deze kenmerken de laatste jaren gewijzigd zijn.

Algemeen kan worden gesteld dat het grootste gedeelte (43%) van de totale cultuuroppervlakte ingenomen wordt door weiden en grasland. Deze dominantie van weiden en grasland in de cultuuroppervlakte uit zich in gans Vlaanderen

(41%). De afname in de totale oppervlakte cultuurgrond⁶ manifesteerde zich echter vooral in de afname van het areaal weiden en grasland.

	1980		1990		2003	
	HA	%	HA	%	HA	%
Weiden en grasland	648,4	49,7	514,4	47,5	475,6	43,3
Akkerbouw	479,3	36,7	420,7	38,9	472,7	43,0
<i>Graangewassen</i>	293,4	22,5	184,7	17,1	204,7	18,6
<i>Nijverheidsgewassen</i>	3,1	0,2	9,8	0,9	0	0,0
<i>Voedergewassen</i>	136,9	10,5	196,6	18,2	234,5	21,3
<i>Aardappelen</i>	45,9	3,5	29,6	2,7	33,5	3,0
Tuinbouw in open lucht	145,3	11,1	121,1	11,2	128,8	11,7
<i>Groententeelt</i>	56,0	4,3	54,3	5,0	48,4	4,4
<i>Fruitteelt</i>	4,1	0,3	3,3	0,3	0,1	0,0
<i>Sierteelt</i>	1,9	0,1	1,9	0,2	0,1	0,0
<i>Boomkwekerij</i>	83,4	6,4	61,6	5,7	80,3	7,3
Glasteelten	3,7	0,3	2,7	0,2	0,75	0,1
Teeltvrije grond / uit productie	29,1	2,2	22,6	2,1	21,2	1,9
TOTALE OPP. CULTUURGROND	1.305	100	1.082	100	1.099	100

TABEL 20 : EVOLUTIE VAN HET GEBRUIK VAN DE CULTUURGROND IN LEDE 1980 - 2003

Bron : NIS, Land- en tuinbouwellingen, 1980, 1990 en 2003

In oppervlakteaandeel volgen de voedergewassen en de graanwassen, met respectievelijk 21% en 19% van de totale cultuuroppervlakte. De laatste twee decennia kende Lede een sterke stijging van de oppervlakte voedergewassen, ten nadele van de oppervlakte graangewassen en aardappelen. Door deze tegengestelde evoluties bleef de oppervlakte van akkerbouwgewassen min of meer gelijk.

⁶ De cijfers van de telling slaan niet enkel op gronden gelegen in Lede maar op het grondgebruik van de landbouwers met bedrijfszetel in Lede.

Verder nemen tuinbouwgewassen een belangrijk deel van de totale cultuuroppervlakte in, vooral door de aanwezigheid van boomkwekerijen (7,3%) en in mindere mate van groententeelt in open lucht (4,4%). Ondanks de absolute afname van de oppervlakte aan tuinbouwgewassen bleef het aandeel van de tuinbouw in de totale teeltstructuur stabiel.

De glasteelt in Lede is beperkt. De belangrijkste bedrijven zijn gelegen langs de Rijststraat, de Grotesteenweg (omgeving Fauconniersmolen) en de Paddestraat-Vogelenzang.

VEESTAPEL

Uit de gegevens blijkt dat enkel de rundveeteelt in Lede van belang is, maar dat het aantal dieren in dalende lijn zit.

	1980	1990	2003
RUNDEREN	3.040	2.761	2.225
VARKENS	1.084	676	585
PLUIMVEE	22.925	6.653	6.516
OVERIGE	331	422	277
TOTAAL AANTAL	27.380	10.512	9.603

TABEL 21 : EVOLUTIE VAN DE VEESTAPEL IN LEDE

Bron : NIS, Land- en tuinbouwtellingen 15 mei 1980, 1990 en 2003

PRODUCTIESTRUCTUUR

Hoewel bijna 2/3 van de totale oppervlakte cultuurgrond gebruikt wordt ten behoeve van de veeteelt (weide, grasland en voedergewassen) en slechts 12% voor de tuinbouw, is de agrarische sector in Lede economisch gezien voornamelijk georiënteerd op de tuinbouw. Het Bruto Standaard Saldo (BBS)⁷ voor de tuinbouw in Lede bedraagt 59%. De productiestructuur is in mindere mate gericht op de rundveehouderij.

⁷ Het BBS is de in geldwaarde uitgedrukte totaalopbrengst van een bepaalde teeltgroep, verminderd met de specifieke kosten voor de teelt.

De oriëntatie op de tuinbouw is niet zo verwonderlijk gezien Lede een uitloper is van de belangrijkste tuinbouwstreek van Oost-Vlaanderen (van Lochristi tot Wetteren). Vooral de boomkwekerij die geconcentreerd is in het noordwesten van de gemeente, is erg belangrijk voor Lede.

MINDER MAAR GROTERE BEDRIJVEN

Het aantal landbouwbedrijven op het grondgebied van Lede is sedert 1980 drastisch afgenomen met 2,7% per jaar. Deze daling is sterker dan het gemiddelde voor Oost-Vlaanderen (2,4%), en is typerend voor de omgeving van Aalst.

Tegenwoordig zijn er in Lede nog 100 landbouwbedrijven, waarvan de helft in hoofdberoep en de andere helft in bijberoep. Ondanks de afname van de totale oppervlakte cultuurgrond, is de gemiddelde oppervlakte per bedrijf fors gestegen (11,0 hectare). Hieruit kan geconcludeerd worden dat vrijgekomen grond na stopzetting van een landbouwbedrijf grotendeels zijn landbouwbestemming blijft behouden, door herverdeling onder de resterende bedrijven (schaalvergroting).

De gemiddelde bedrijfsoppervlakte van de land- en tuinbouwbedrijven in hoofdberoep is beduidend hoger en bedraagt 18,5 hectare. De grootste bedrijven zijn gesitueerd in Wanzele en Impe. Negentien bedrijven in de gemeente bewerken samen ca. 70% van de totale oppervlakte cultuurgrond.

	1980	1990	2003
AANTAL BEDRIJVEN	265	207	100
TOTALE OPP. CULTUURGROND (HA)	1.305	1.082	1.099
GEMIDDELDE OPP. PER BEDRIJF (HA)	4,9	5,2	11,0

TABEL 22 : EVOLUTIE VAN HET AANTAL LANDBOUWBEDRIJVEN EN GROOTTE, 1980 - 2003

Bron : NIS, Land- en tuinbouwellingen, 1980, 1990 en 2003

De bedrijfszetels zijn vrij gelijkmatig verspreid over het grondgebied van de gemeente, en sluiten hoofdzakelijk aan bij de woonkernen en hun lintvormige uitlopers. Bedrijfszetels die geïsoleerd in het openruimtegebied liggen zijn eerder zeldzaam in Lede. Aansluitend bij de kern van Smetlede is er een concentratie waar te nemen van agrarische bedrijfszetels met tuinbouw als hoofdberoep.

INTERNE DYNAMIEK

Eén van de grote problemen die zich voor de landbouw stellen in de nabije toekomst, is de bedrijfsopvolging. Steeds meer landbouwers hebben geen opvolger die hun bedrijf wil overnemen. Een groot deel van de huidige landbouwbedrijven is dus gedoemd om binnen bepaalde tijd te verdwijnen.

Slechts 5% van de land- en tuinbouwbedrijven in Lede beschikt momenteel over een opvolger van 14 jaar of ouder, 60% van de bedrijven hebben geen vermoedelijke opvolger. Het is te verwachten dat de cultuurgrond grotendeels zal worden overgenomen door andere bedrijven, wat dus een verdere schaalvergroting binnen de landbouw betekent. De bedrijfsgebouwen zelf vormen een apart probleem. De toekomst van die gebouwen zal in grote mate bepaald worden door de locatie en de staat waarin het gebouw zich op het moment dat het leeg komt te staan, bevindt.

DALENDE TEWERKSTELLING

De tewerkstelling in de land- en tuinbouw is één van die factoren die duidelijk laat zien in welke mate de sector zich profileert in het buitengebied. In 2003 waren er in de land- en tuinbouw in Lede 166 personen tewerkgesteld, ten opzichte van 392 werkkrachten in 1980. Dit betekent een verlies van 226 werkkrachten of gemiddeld 2,5% per jaar. Deze afname is meer uitgesproken dan de gemiddelde afname per jaar voor de provincie (2,1%). Het aantal bestendige en niet-bestendige tewerkgestelde personen is gelijkmatig gedaald.

	1980	1990	2003
BESTENDIGE WERKKRACHTEN	225	181	94
NIET BESTENDIGE WERKKRACHTEN	167	149	72
TOTAAL AANTAL WERKKRACHTEN	392	330	166

TABEL 23 : EVOLUTIE VAN DE WERKKRACHTEN IN DE LAND- EN TUINBOUW IN LEDE

Bron : NIS, Landbouwtellingen 15 mei 1980, 1990 en 2003

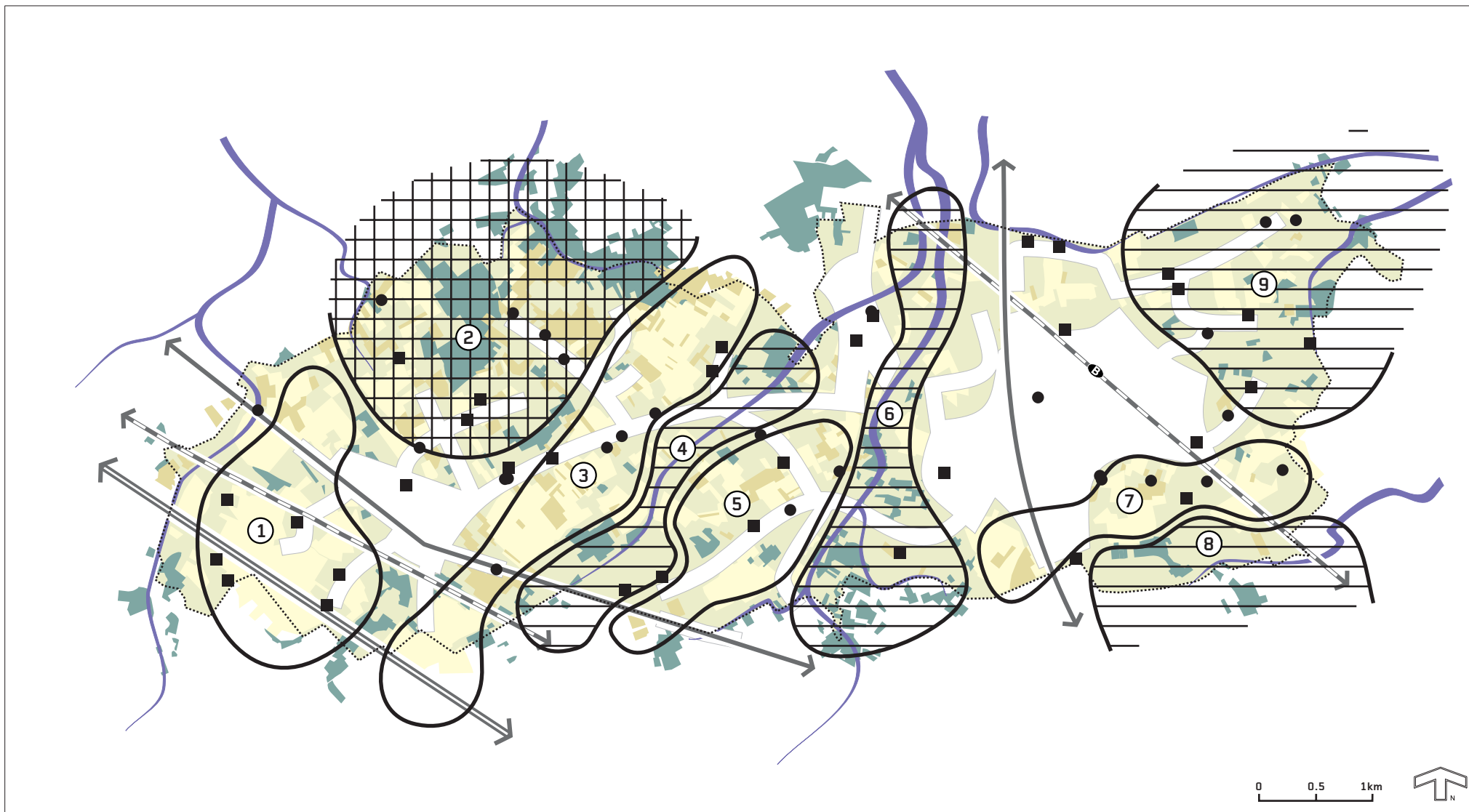
4.2.6.2. Ruimtelijk-agrarische deelgebieden

Op basis van het agrarisch grondgebruik en de fysische omgevingskarakteristieken kunnen 9 agrarische deelruimten onderscheiden worden in Lede (nummering zie kaart). Uitgangspunt is de afwisseling van akkerland en tuinbouw op de hoger gelegen zandleemgronden, en weiland op de lager gelegen vochtigere gronden.

1. DE **KOUTER SCHOOT-STICHELENDRIES** situeert zich tussen de kern van Oordegem en de westelijke Molenbeekvallei. Ten zuiden van de spoorlijn is de kouter quasi uitsluitend in gebruik door akkerbouw, meer naar het noorden toe (aansluitend bij het tuinbouw- en bosgebied) is er een verweving van akkerland, grasland en tuinbouw.
2. Het **TUINBOUW- EN BOSGEBIED IN HET NOORDWESTEN** wordt gekenmerkt door de verweving van tuinbouw (boomkwekerijen) en bospercelen. De zone maakt deel uit van een ruimer tuinbouw-boscomplex dat zich uitstrekt tot Serskamp.
3. **OORDEGEMKOUTER** is een historische kouter die zich uitstrekt van Uilenbroek in het zuiden tot Briel in het noorden. Het is een open landbouwgebied met hoofdzakelijk akkerland, en in mindere mate tuinbouw.
4. De **WELLEBEEKVALLEI** bevat voornamelijk grasland en enkele bospercelen.
5. De **KOUTER PAPEGEM-IMPE-WANZELE** situeert zich tussen de Wellebeekvallei en de Molenbeekvallei en wordt gekenmerkt door een verweving van in hoofdzaak akkerland met in mindere mate tuinbouw en weiland.
6. Ook de **MOLENBEEKVALLEI** wordt voornamelijk gekenmerkt door grasland, afgewisseld met percelen akkerland in het noordelijk gedeelte, en met bospercelen in het zuidelijk gedeelte.
7. Het **KOUTERGEBIED TEN ZUIDEN VAN LEDE** wordt gekenmerkt door open akkerland.
8. De aansluitende **HONEGEMDEPRESSIE** wordt gekenmerkt door grasland, bosjes en kleine landschapselementen.
9. Het gebied van de **BOSSTRAAT-VOGELENZANG** aansluitend bij de valleien van de Wichelsebeek en de Burmstbeek wordt gekenmerkt door overwegend grasland met bosjes en beperkt akkerland.

4.2.6.3. Kneelpunten voor de landbouw

- De aanduiding van het VEN (2^e fase) en van de natuurverwevingsgebieden kan tot ruimtelijke randvoorwaarden leiden voor de landbouw.
- Er zijn een aantal zonevrije gebieden in Lede die gebruikt worden door de landbouw: het natuurgebied van de Molenbeekvallei, (delen van) de KMO-zones Keiberg en Heiplas, de woonuitbreidingsgebieden Oordegem en Barrevoetshoek, en de woongebieden Poortendries - Bremenhuil en Kluisberg.



Legende

- Landbouwzetel in hoofdberoep
- Tuinbouwzetel in hoofdberoep
- Waterloop
- Akkerland
- Weiland en grasland
- Boomkwekerij
- Bossen

Agrarische deelgebieden (nummering zie tekst) :

- Gebonden aan hoger gelegen zandleemgronden
- Gebonden aan lager gelegen vochtige valleigebieden
- Gebonden aan de zandige opduiking van Serskamp

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 15

SumResearch
Urban Consultancy

SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE
BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR

4.2.7. DE NATUURLIJKE STRUCTUUR

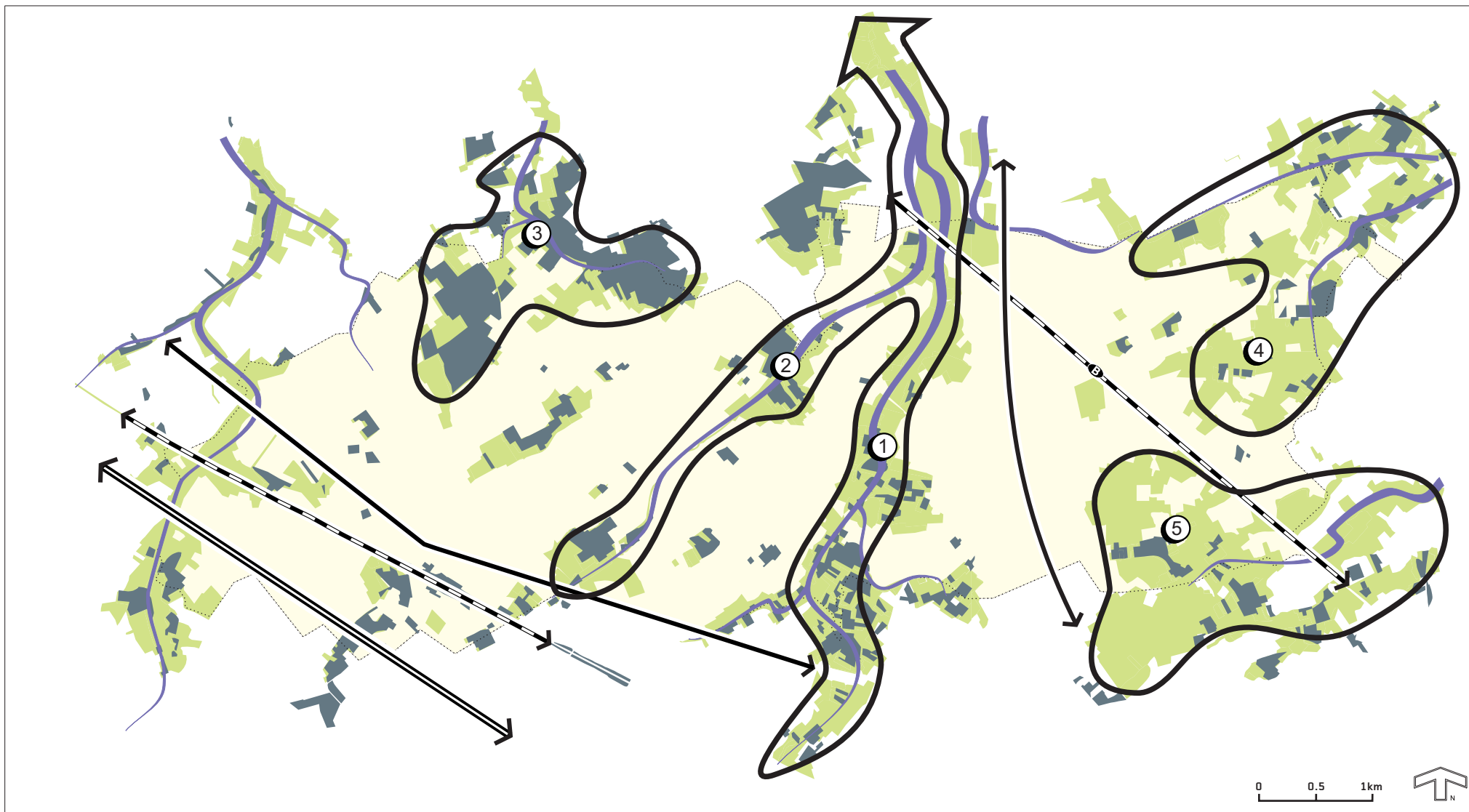
4.2.7.1. Structuurbepalende gebieden voor de natuur

De open ruimte in Lede omvat ook belangrijke ecologisch waarden, zoals de beekvalleien en de bossen. Op basis van de geactualiseerde biologische waarderingskaart, kunnen in Lede vijf grotere, structuurbepalende gebieden voor de natuurlijke structuur aangeduid worden⁸ :

- De *vallei van de Molenbeek* verloopt zoals de meeste beekvalleien in de streek in zuid-noordrichting. Vertrekkend vanuit de leemstreek in het zuiden, doorloopt de Molenbeek de zandleemstreek, en mondt noordwaarts te Wichelen uit in de Schelde. Over bijna de gehele lengte heeft de Molenbeek haar natuurlijk meanderend verloop relatief goed bewaard. Populieraanplantingen en graslanden zijn typerend voor het valleigedeelte op het grondgebied van Lede. De graasweiden zijn vaak relatief kleine percelen, omzoomd met bomenrijen (meestal knotwilgen). Het valleigedeelte ten zuiden van de dorpskern van Impe wordt gekenmerkt door natte ruigten met moerasvegetaties.
- De *Wellebeek* is een zijbeek van de Molenbeek. Ze ontspringt in het landschappelijk waardevol weilandgebied Strijmeers van Sint-Lievens-Houtem, en mondt uit in het landschappelijk waardevol valleigebied van de Molenbeek in Wichelen. Typerend voor de gehele loop van de Wellebeek zijn de bosjes met een veelvuldig voorkomen van Wilde hyacint, afgewisseld met graslanden en akkers. Een aantal grotere boscomplexen ("Putbos", "Den Bogt" en "Klaarte") zijn als oude bossen van uitzonderlijke en onvervangbare waarde.
- In het noordwesten van de gemeente ligt het *boscomplex van Oud-Smetlede*, een aantal bosrestanten die vroeger deel uitmaakten van het uitgestrekte Serskampbos. Het hele gebied heeft een grensoverschrijdend belang: in de nabijheid liggen de bossen van Wetteren en Wichelen. Door de ligging aan de rand van "de hoogte van Serskamp", een tertiaire opduiking, ontstaan gradiëntrijke situaties (overgang van lemige zandgronden naar de omliggende zandleemgronden) met bijzondere ecologische waarde. De bossen zijn overwegend oud, wat betekent dat de gronden gedurende de laatste 200 jaar zeker onder bos gelegen hebben. Zo'n oude boskernen hebben waardevolle potenties voor de ontwikkeling van biologisch waardevol bos in de nabijheid. Bovendien hebben de bossen een zekere omvang, wat een grotere soortenrijkdom mogelijk maakt. De bospercelen komen er verweven voor met de boomkwekerijen.

⁸ Zie "Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Lede", Mens en Ruimte, 1996.

- Het *landschap van Vogelenzang en omgeving* is een relatief kleinschalig landschap dat vooral gekenmerkt wordt door graslanden en verspreide kleine elementen als populierbosjes, knotbomerijen, poeltjes, kleine hoogstamboomgaarden, ... De biologische waarde van het gebied is vooral vervat in de concentratie van deze kleine elementen. Verkleining en versnippering van het biologisch waardevol gebied, door de toenemende verspreide bebouwing en het verdwijnen van de kleine landschapselementen, is de grootste bedreiging voor dit gebied.
- Het *landschap van Solegem en omgeving* is een gebied gelegen aan de rand van de alluviale vlakte van de Molenbeek (Erpe) en Dorebeek, en vormt samen met de moerassige depressies van Honegem een aaneengesloten landschap gekenmerkt door vochtige populierenbosjes en graslanden, doorkruist met kleine landschapselementen als bomenrijen, houtkanten, beekjes, ... Het Honegemmoeras in Erpe-Mere vormt de kern van dit grensoverschrijdend natuurgebied, waar vrij zeldzame plantensoorten (o.a. Bosgeelster) voorkomen en opmerkelijke vogelsoorten (Boomvalk, Dodaars, Waterral, ...) broeden.
- Buiten deze grotere gebieden komen verspreid over het grondgebied van Lede nog een aantal kleinere biologisch waardevolle of zeer waardevolle entiteiten voor (zoals de spoorwegberm Gent-Brussel, de (kasteel)parken, de Molenbeekvallei ten westen van Oordegem, landschap ten zuiden van Overimpe, ...). Ook deze gebiedjes mogen niet buiten beschouwing gelaten worden bij de ontwikkeling van een langetermijnvisie voor natuur.



Legende

- Bosgebieden
- Overige biologisch waardevolle gebieden
- Waterloop

Grote structuurbepalende gebieden voor de natuur in Lede :

- ① Vallei van de Molenbeek
- ② Vallei van de Wellebeek
- ③ Boscomplex Oud-Smetlede
- ④ Vogelenzang en omgeving
- ⑤ Honegem - Solegem

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 16

SumResearch
Urban Consultancy

SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE
BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR

4.2.8. DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Het landschap vormt de globale context, en terzelfder tijd de resumé van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Enerzijds is het landschap het *resultaat* van de dynamisch wisselwerking tussen de fysische factoren, de biotische factoren en de antropogene factoren (de menselijke handelingen). Anderzijds *resulteert* het voorkomen van een bepaald landschap in een specifiek ecologisch functioneren, een specifieke visuele beleving en een specifiek menselijk ruimtegebruik.

De open ruimte wordt gekenmerkt door de afwezigheid van aaneengesloten bebouwing (dit zijn de woonkernen met de uitlopende lintbebouwing). In het ruimtegebruik is het natuurlijk karakter zichtbaar aanwezig, maar de ruimte wordt voornamelijk benut voor agrarische doeleinden (ca. drie vierde van de onbebouwde oppervlakte in de gemeente wordt ingenomen door landbouwactiviteiten).

Het ruimtegebruik vertaalt zich in een landschap van voornamelijk akkers en weiland, met een aantal bossen en een verspreide aanwezigheid van geïsoleerde nederzettingen (landbouwbedrijven en lintbebouwing niet aansluitend bij woonkernen). Door de verspreide bebouwing komen in Lede geen echt uitgestrekte gebieden met nagenoeg ongeschonden open ruimte meer voor.

4.2.8.1. Grootschalige elementen van het traditionele landschap

Lede is gelegen binnen het traditionele landschap 'Land van Wetteren - Lede' dat deel uitmaakt van de zandleemstreek. Het 'Land van Wetteren - Lede' wordt begrensd door de Scheldevallei in het noorden en het westen, het land van Zottegem in het zuiden en de Dendervallei in het oosten. Traditioneel is dit een zachtgolvend landschap met een afwisseling van hoger gelegen open akkers (kouters) en gesloten beekvalleien met weiland, bosjes en bomenrijen (bulken).

Op sommige plaatsen is dit traditionele landschap nog duidelijk herkenbaar. Dit is het geval voor de zogenaamde relictten⁹ van het traditionele landschap. In Lede gaat het over de volgende relictzones¹⁰:

⁹ Een relict is een overblijfsel uit een vroegere tijd dat nog getuigt van de toestand die toenmaals was.

¹⁰ Bron: Antrop M., Martens I., 1999, Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie Oost-Vlaanderen.

- **Honegem, Solegem, Molenbeek** : een zwak golvend reliëf met natte alluviale gronden, en talrijke landschapselementen zoals populierenbosjes, hakhout, houtwallen, hooiland, moeras, ... De Honegemdepressie is ontstaan door laterale erosie van de sterk meanderende Molenbeek. Honegem - Solegem vormt een ankerplaats binnen deze relictzone.
- **De vallei van de Wichelse beek** : de loop van de beek wordt benadrukt door bomenrijen, in de nabijheid van de beek zijn kleine bospercelen en bomenrijen aanwezig, de kleine percelen zijn meestal regelmatig en rechthoekig van vorm.
- **Molenbeek Wichelen – Wanzele, Kattenbos** : kronkelende beek met een brede vallei ingenomen door meersen, natte weilanden en bospercelen en vrijwel geen bebouwing.
- **Bosrelicten Serskamp** : kleine percelen bos gelegen tussen boomkwekerijen, gelegen op de heuvelrij van Wetteren – Serskamp – Lede. De vallei van de Serskampse beek vormt een ankerplaats binnen deze relictzone.
- **Eedgoed – Brostberghbos – Kerselaars** : smalle beekvallei van de Wellebeek met natte weilanden en percelen bos. De loop van de beek is benadrukt door bomenrijen. Bebouwing is afwezig.
- **Bossen Vlierzele** : grote percelen bos en perceelsranden gelegen langs kleine beekjes. Buiten de beekvalleitjes een open landschap zonder perceelsranden en enkel bomenrijen langs sommige wegen.
- **Molenbeek – Cottenbeek Wetteren – Bavegem** : kronkelende beek te herkennen door de bomenrijen in een zeer smalle vallei met natte weilanden, meersen, kleine bospercelen en weinig perceelsranden.

4.2.8.2. Markante elementen van het huidige landschap

De laatste decennia onderging het traditionele landschap echter belangrijke verstoringen en nivelleringen, hoofdzakelijk te wijten aan de sterke versnijding door lijninfrastructuren en de systematische uitbreiding van de lintbebouwing en andere woonbebouwing. Hiernaast is de gaafheid van het traditionele landschap aangetast door het geleidelijk verdwijnen van kleine landschapselementen (bomenrijen, hagen, hoogstamboomgaarden, ...), het ophogen van laaggelegen terreinen, het verharderen van landbouwwegen, ...

Tegenwoordig vormt het 'Land van Wetteren - Lede' een sterk verstedelijkte regio die gekenmerkt wordt door dichte bebouwing in het landelijk gebied, lintbebouwing en verspreide boscompartimenten. Er werden nieuwe landschappen

gevormd die niet meer zo nauw aansluiten bij het fysisch systeem bepaald door geologie, bodem en reliëf. Opvallende nieuwe landschappen met een aanzienlijke ruimtelijke impact zijn:

- Het Putbos recreatiecentrum in de Wellebeekvallei
- Het winkelcentrum Heiplas langs de Wichelsesteenweg
- De woonwijk Veilig Wonen ten oosten van de spoorweg
- Het raster van woonlinten
- De infrastructuurbundel van de E40, spoorweg en N9
- Het nieuwe landbouwlandschap van het boomkwekerijgebied ter hoogte van Smetlede

4.2.8.3. Lokale waardevolle landschapselementen

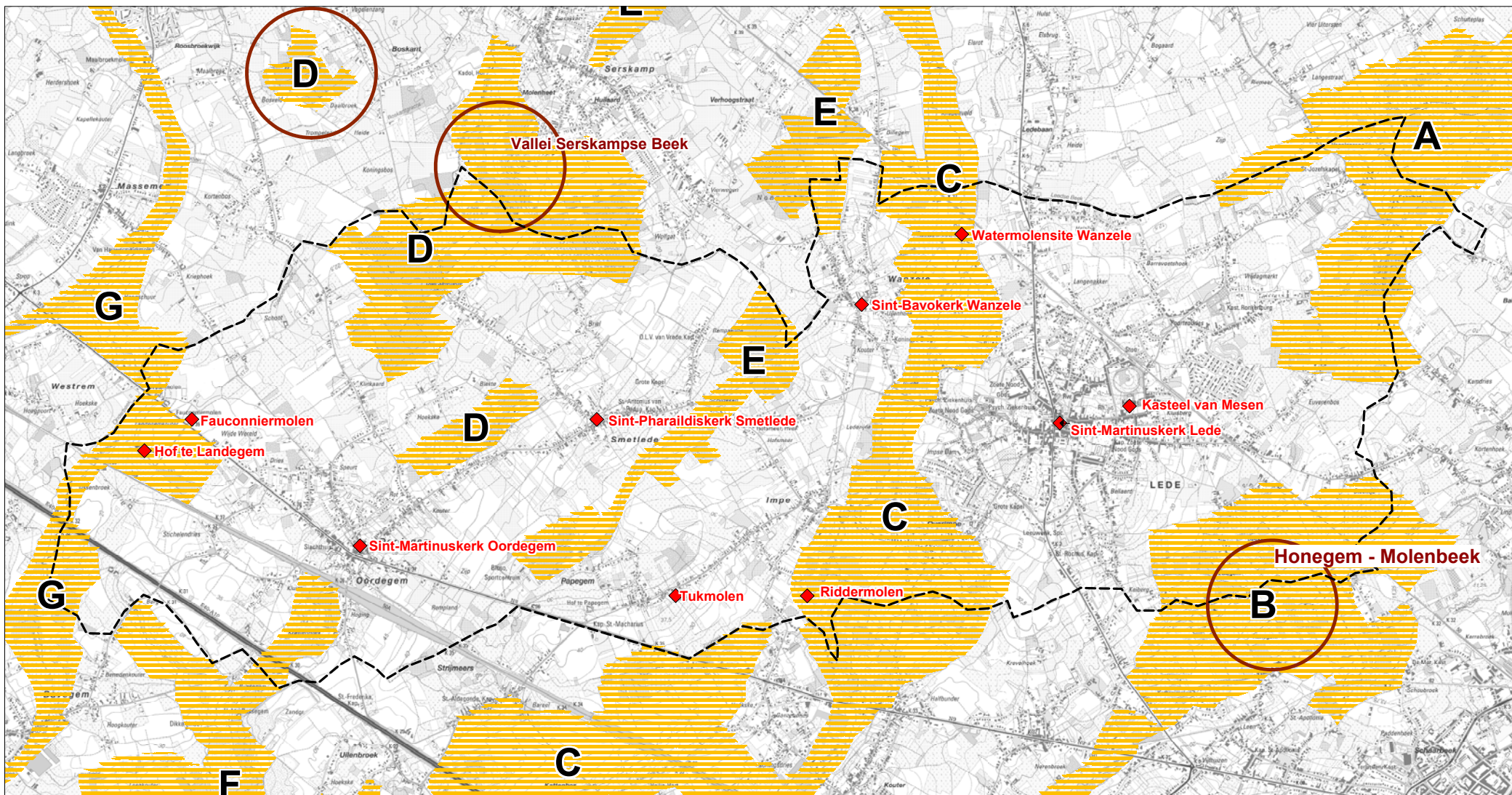
Typerend voor Lede zijn een aantal hoger gelegen **open akkerbouwgebieden** (kouters) :

- Landegemkouter - Wijde Wereld – Ossenbroeck – Benedenkouter – Stichelendries ten westen van Oordegem
- Oordegemkouter – Briel tussen Oordegem en de Wellebeekvallei
- Tussen de Wellebeekvallei en de Molenbeekvallei, ter hoogte van Impe en Papegem
- Overimpe – Hoogstraat ten zuidwesten van Lede
- Bellaert en Steentje ten zuidoosten van Lede

Anderzijds wordt Lede gekenmerkt door de aanwezigheid van **kleine landschapselementen** (opgaande bomenrijen, knotbomenrijen, houtkanten, hagen, ...). Deze zijn vooral talrijk ten oosten van de kern van Lede (bomenrijen en bosjes), in de zuidelijke Molenbeekvallei (mix van bomengroepen en bomenrijen), de noordelijke Molenbeekvallei (lineair groen), de Wellebeekvallei (bosjes en lineair groen) en ten westen van Oordegem en Smetlede (verspreid lineair groen).

Andere waardevolle landschapselementen in Lede zijn:

- de Holle weg in het verlengde van de Ouden Heirweg
- De Poortendries
- Het kasteel van Meseu
- De Sint-Martinuskerk te Lede, de Sint-Bavokerk te Wanzele, de Sint-Pharaïldiskerk van Smetlede en de Sint-Martinuskerk te Oordegem
- Watermolensite Kloosterstraat
- de Riddermolen en de Fauconniermolen
- Hof te Landegem



Relictzone

- A Vallei Wichelse Beek
- B Honegem, Zolegem, Molenbeek
- C Molenbeek Wichelen - Wanzele, Kattenbos
- D Bosrelicten Serskamp
- E Eedgoed - Brostberghbos - Kerselaars
- F Bossen Vierzele
- G Molenbeek - Cottenbeek Wetteren - Bavegem



Puntrelict



Ankerplaats

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 17

SumResearch
Urban Consultancy

RELICTEN VAN TRADITIONELE LANDSCHAPPEN

4.2.9. GLOBALE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL

In Lede wordt de ruimte gestructureerd door het samenhangend geheel van :

- **De drie parallelle leemruggen met de woonkernen en de beekvalleien**

Er lopen in Lede drie ZZW-NNO georiënteerde leemruggen, van elkaar gescheiden door de valleien van de Wellebeek en de Molenbeek, en de lager gelegen vochtige gebieden van Vogelenzang en Solegem in het oosten van de gemeente. Op deze ruggen liggen de woonkernen: Lede op de oostelijke, Wanzele, Impe en Papegem op de middelste, Smetlede en Oordegem op de westelijke rug.

- **De restanten van het traditionele landschap : oude bosrelict en kleine landschapselementen in de beekvalleien**

Het traditionele landschap van Lede is een afwisseling tussen open kouters met akkers en een min of meer gesloten landschap met weiden, bosjes en bomenrijen in de valleien en op de hellingen. Hoewel dit landschap aangetast is door lintbebouwing en infrastructuur, en door het verdwijnen van kleine landschapselementen, zijn er nog verschillende gave gedeelten in de beekvalleien, op de kouters en in de bosrijke omgeving van het noordwesten. Deze relictzones bevatten veelal ook belangrijke natuurwaarden.

- **De infrastructuurbundel van de E40, N9, en de spoorweg Gent-Brussel**

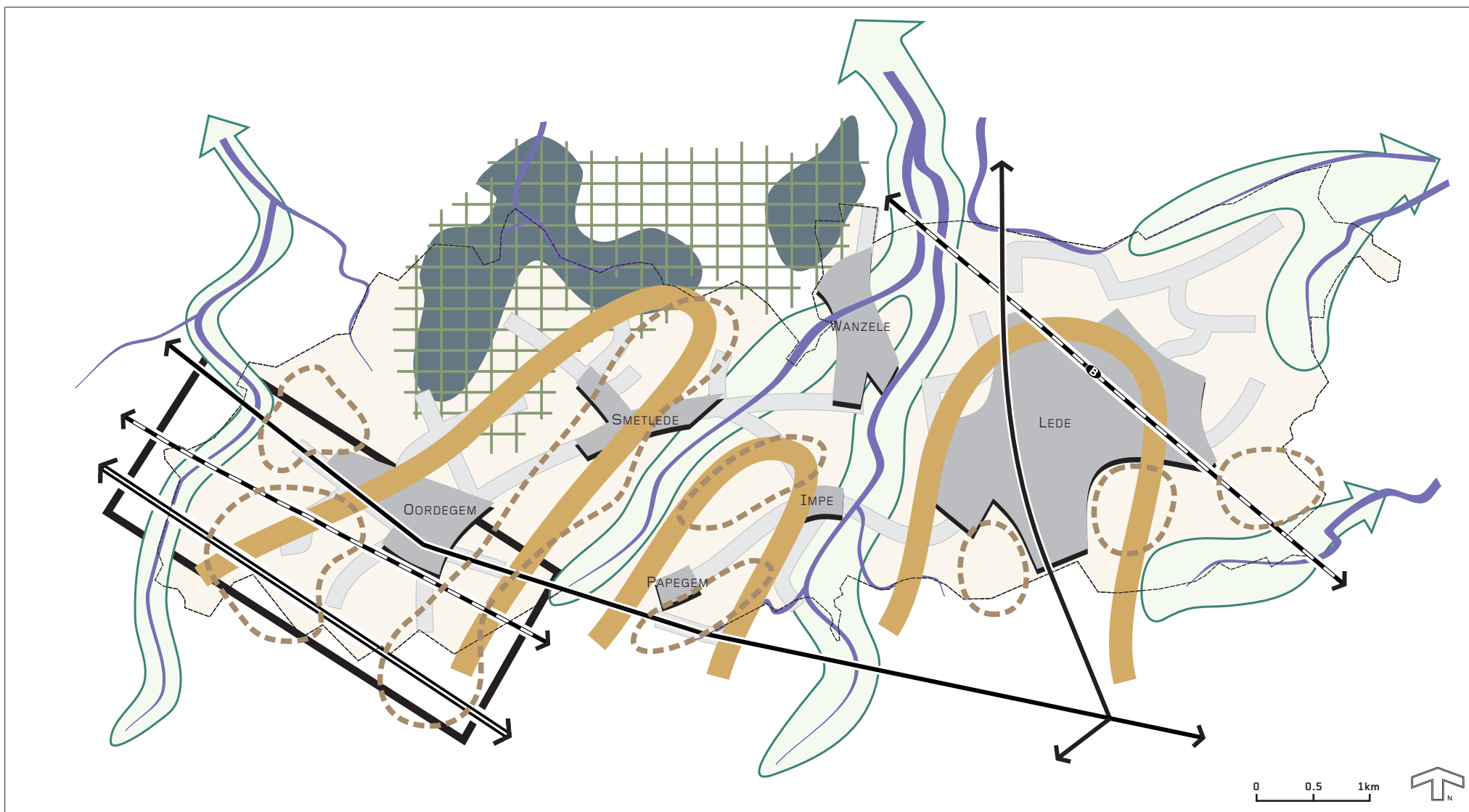
Deze infrastructuur vormen ter hoogte van Oordegem in het zuidwesten van de gemeente, op korte afstand van elkaar evenwijdige barrières.

- **De concentratie van boomkwekerijen in het noordwesten van Lede**

In dit karakteristiek gebied is de densiteit van de boomkwekerijen zeer hoog, en nemen ze meer dan de helft van de oppervlakte in. De boomkwekerijen zijn er verweven met bospercelen. Het gebied maakt deel uit van een ruimere zone die zich uitstrekt over Wetteren, Wichelen en Lede.

- **De (open) lintbebouwing en verspreide bebouwing in de open ruimte**

Deze linten en verspreide bebouwing zorgden samen met de verkeersinfrastructuur voor een steeds verdere versnijding en versnippering van de open ruimte. Hierdoor is de gaafheid van het traditionele landschap in belangrijke mate verstoord.



Legende

	Waterloop		Infrastructuurbundel E40, spoorweg, N9
	Weg van internationaal belang		Structurerende heuvelrug
	Weg van regionaal belang		Concentratiegebied van boomkwekerijen
	Spoorweg (met station)		Open kouter
	Woonkernen		Oude bosrelict
	Lintvormige bebouwing		Structurerende beekvallei met belangrijke natuurwaarden en KLE

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 18

SumResearch
Urban Consultancy

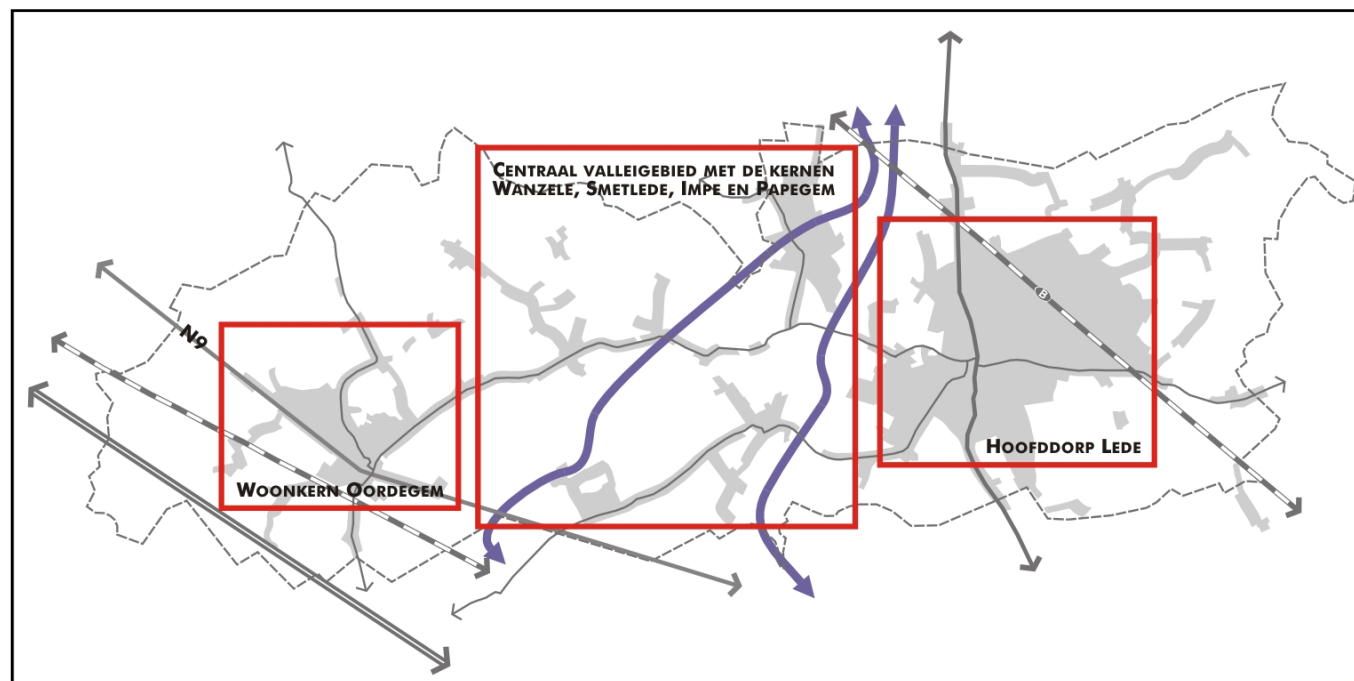
**SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE
GLOBALE BESTAANDE STRUCTUUR**

4.3. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL

Op microniveau worden een aantal deelruimten in Lede nader onderzocht en cartografisch weergegeven. Hierbij worden de verschillende thema's zoals de nederzettingsstructuur, de natuurlijke en agrarische structuur, de infrastructuur, gebieden voor economische activiteiten, e.a. behandeld op schaal van de verschillende deelruimten.

Achtereenvolgens worden volgende deelruimten op microschaal uitgewerkt :

- Hoofdkern Lede
- Woonkern Oordegem
- Het centrale valleigebied met de kernen Wanzele, Smetlede, Impe en Papegem



4.3.1. HOOFDKERN LEDE

Met meer dan de helft van de bevolking is Lede de belangrijkste kern van de gemeente. Lede is tevens het belangrijkste dienstencentrum, en heeft een verzorgende rol voor de omliggende kernen en woongebieden.



Lede bestaat uit een oude kern met een onregelmatig patroon van smalle straten met een dichte aaneengesloten bebouwing en de ruïne van het kasteel van Mesen als blikvanger. Rond de compacte oude kern zijn er recente uitbreidingen bestaande uit open verkavelingen en lintvormige uitlopers, vooral in oostelijke richting. In het westen wordt de kern immer begrensd door de vallei van de Molenbeek.



De gewestweg N442 Erpe – Overmere en de spoorweg Gent – Aalst doorsnijden de kern in drie woonlobben. In de westelijke woonlob zijn enkele grootschalige voorzieningen ingebed (psychiatrisch ziekenhuis en verzorgingstehuis en de gemeentelijke begraafplaats). De centrale woonlob ligt geprangd tussen de N442 en de spoorweg en herbergt het station van Lede en de meeste commerciële en niet-commerciële voorzieningen (ter hoogte van de Markt met uitlopers langs de Nieuwstraat en de Kasteeldreef). De woonlob ten oosten van de spoorlijn bestaat hoofdzakelijk uit een aantal woonlinten, verschillende residentiële verkavelingen (o.a. Stokveld, Bremenhuil) en een grote sociale verkaveling.

Binnen het woongebied liggen nog een tiental ingesloten open ruimtegebieden die momenteel fungeren als groene 'longblaasjes' in het bebouwde weefsel, maar die in principe nog in aanmerking komen om te ontwikkelen als woongebied. Veel van deze ingesloten openruimtegebieden liggen weliswaar langs de spoorweg. Daarnaast liggen tevens verschillende groenzones ingebed in het woonweefsel van de kern, al dan niet met een openbaar karakter.

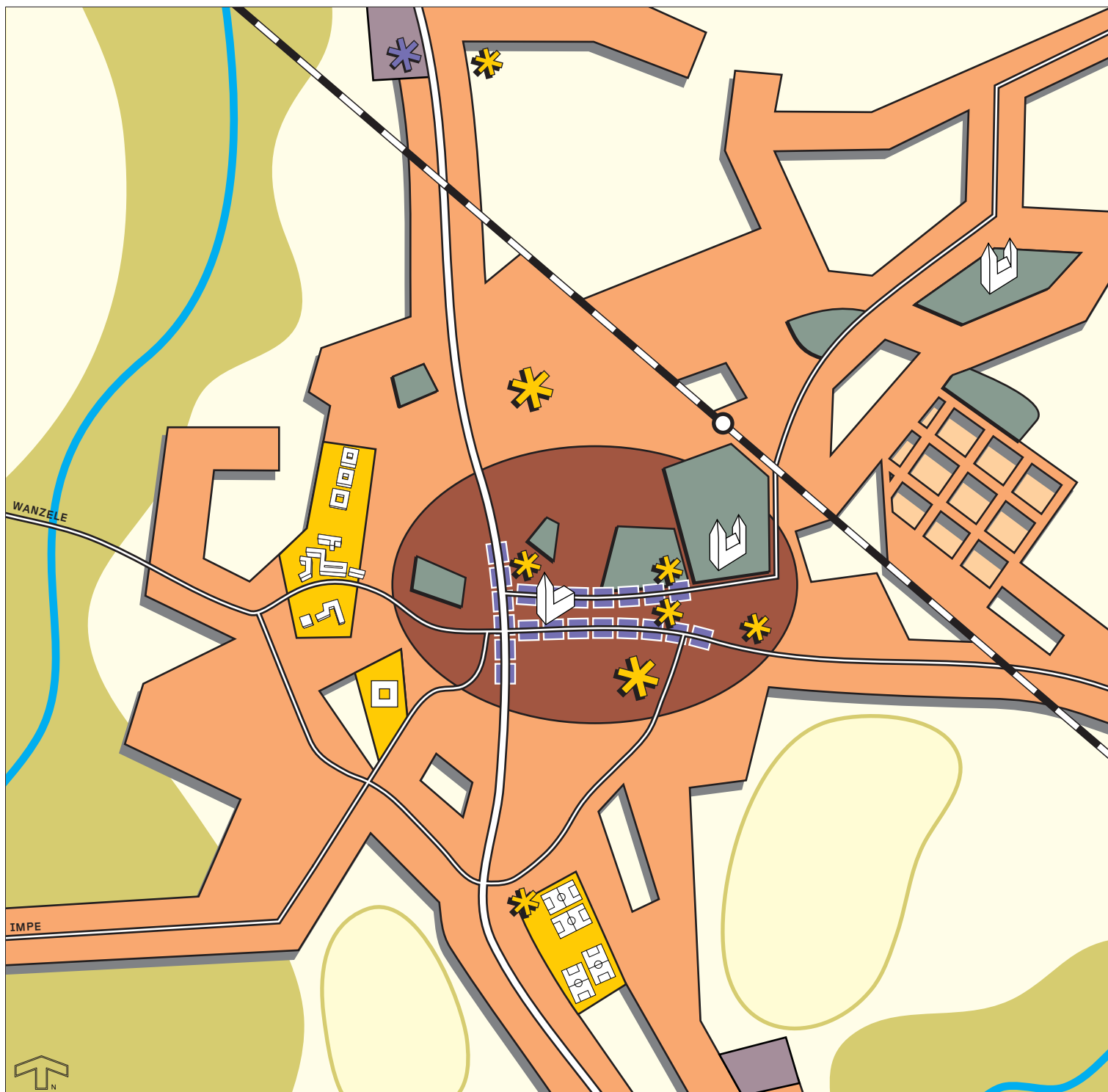
Aansluitend bij de kern van Lede liggen er twee bedrijvzones: Heiplas ten noorden van de kern herbergt voornamelijk quasi uitsluitend grootschalige detailhandel. Keiberg ten zuidoosten van de kern sluit aan bij het open koutergebied van den Bellaert en het ecologisch waardevolle gebied van Solegem, maar is nog grotendeels niet ingenomen.

ACTUELE WAARDEN EN POTENTIES

- Lede heeft een sterk uitgebouwd voorzieningenapparaat met tal van winkels, scholen, culturele en maatschappelijke voorzieningen, ...
- Er zijn nog tal van wooninbreidingsmogelijkheden in de kern van Lede.
- De aanwezigheid van vrij veel groenzones in het bebouwde weefsel.
- De aanwezigheid van het station.

KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN

- De doortocht van de N442 ter hoogte van de Markt van Lede zorgt voor de nodige verkeersoverlast.
- Het kasteel en park van Mesen vragen om een herbestemming.
- Een verdere uitbreiding van de grootschalige detailhandel (buiten de bestaande zone) op Heiplas kan de handel in het centrum van Lede ondermijnen.



Legende

- Overwegend gesloten centrumbebouwing
- Overwegend open en halfopen bebouwing
- Sociale verkaveling
- Psychiatrisch ziekenhuis en verzorgingstehuis
- Gemeentelijk sportcentrum "de Ommegang"
- Gemeentelijke begraafplaats
- Overige gemeenschapsvoorzieningen
- Ambachtelijke bedrijvigheid
- Concentratiezone kleinhandel en diensten
- Grootschalige detailhandel
- Groenzones
- Valleigebied
- Open kouter
- Spoorlijn met station
- Weg van regionaal belang
- Weg van lokaal belang

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

KAART 19

SumResearch
Urban Consultancy

**BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP
MICROSCHAAL : LEDE**

Juni 2004

1709 - HVD

4.3.2. WOONKERN OORDEGEM



Oordegem is met een zesde van de bevolking de tweede belangrijkste kern in de gemeente. Ook Oordegem heeft een relatief sterk uitgebouwd voorzieningenapparaat waardoor de kern voor de dagdagelijkse goederen en diensten onafhankelijk kan functioneren.

Het dorp is gegroeid langsheen de N9, de steenweg die Gent met Aalst verbindt. Mede door haar brede profiel veroorzaakt de steenweg een sterke barrièrewerking in het dorp.



Het grootste deel van de bebouwing bevindt zich ten noorden van de steenweg, waar er tussen de woonlinten een aantal recentere verkavelingen ontstaan zijn met een open bebouwing. Het grote woonuitbreidingsgebied tussen de Speurtstraat – Rodtstraat en Klinkaard is evenwel nog niet ontwikkeld. Via het woonlint Oordegemkouter – Molenhoek is de kern van Oordegem vergroeid met de kern van Smetlede. Op sommige plaatsen resteren er binnen de woonlinten nog een aantal interessante doorkijken naar het achterliggende landschap. Binnen het woonweefsel liggen een aantal leegstaande bedrijfspanden en een schoolgebouw waarvoor een nieuwe bestemming moet gezocht worden.



Het dorpscentrum bevindt zich eveneens ten noorden van de steenweg, op het hoogste punt ter hoogte van de Sint-Martinuskerk. Het vroegere kerkhof naast de kerk is bij de herlokalisatie naar Oordegemkouter omgevormd tot parking en groenzone. De gesloten bebouwing rond het dorpsplein is vrij heterogeen, met een aantal merkwaardige en waardevolle gebouwen. De meeste voorzieningen zijn gesitueerd rond het dorpsplein en langs het aanpalende tracé van de Grote Steenweg.

Ten zuiden van de steenweg bevinden zich een aantal lintvormige uitlopers met een open bebouwing. Ze worden doorsneden door de spoorweg Gent-Brussel die hier in een vrij diepe sleuf gelegen is. Nog ten zuiden van de N9, aanleunend

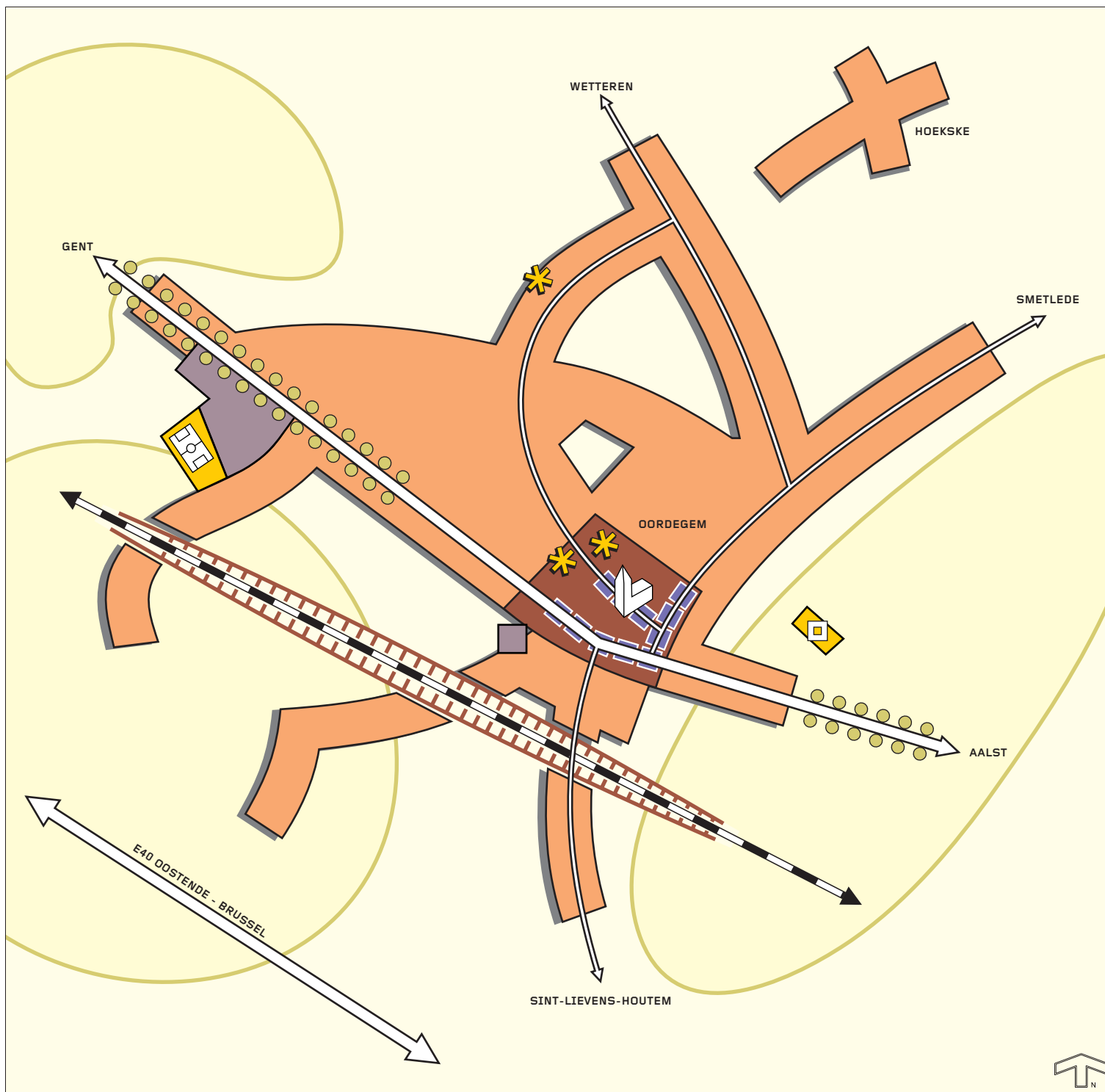
bij het woonlint van Stichelendries, bevindt zich een ambachtelijke zone en het voetbalterrein van FC Oordegem.

ACTUELE WAARDEN EN POTENTIES

- Typisch oud dorpskarakter
- Goede ontsluiting naar het hoger wegennet
- Aanwezigheid van een aantal gebouwen met een achterhaalde bestemming
- Het dorpspleintje naast de Sint-Martinuskerk is recentelijk heraangelegd

KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN

- Doortocht van de N9



Legende

- Centrumbebouwing
- Overwegend open en halfopen bebouwing
- FOI Sportterrein FC Oordegem
- Begraafplaats
- ✱ Overige gemeenschapsvoorzieningen
- Ambachtelijke bedrijvigheid
- Slachthuis
- Concentratiezone kleinhandel en diensten
- Markante bomenrij
- Open kouter
- Spoorweg en sleuf
- Weg van regionaal belang
- Weg van lokaal belang

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

KAART 20

SumResearch
Urban Consultancy

**BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP
MICROSCHAAL : OORDEGEM**

Juni 2004

1709 - HVD

4.3.3. CENTRAAL VALLEIGEBIED MET DE KERNEN WANZELE, SMETLEDE, IMPE EN PAPEGEM

Centraal in de gemeente bevindt zich het vrij uitgestrekte valleigebied van de Molenbeek en de Wellebeek. Aan beide beekvalleien zijn belangrijke natuurwaarden verbonden. Op de hoger gelegen gronden buiten de beekvalleien zijn vier kleine kernen gesitueerd (Wanzele, Impe, Papegem en Smetlede) die voor hun voorzieningen hoofdzakelijk zijn aangewezen op Lede of op Oordegem.

Wanzele is de enige van de vier kleine kernen met een vrij compacte bebouwingsmorfologie. Het dorpsplein heeft de vorm van een onregelmatige vijfhoek waar de belangrijkste straten van het dorp samenkomen: de Nonnenbosstraat, de Bredestraat en de Watermolenstraat. Ten noorden van de dorpskern bevindt zich de doortocht van de Wellebeek. Binnen het woongebied liggen nog een aantal onbebouwde terreinen die in aanmerking komen voor woningbouw. Ten westen van het dorpsplein is momenteel een kleine verkaveling met open bebouwing in aanbouw. De gemeenschapsvoorzieningen van Wanzele zijn een kleuter- en basisschool, een ontmoetingscentrum en een begraafplaats. Deze laatste is zonevreed. De aanpalende zone voor openbaar nut is evenwel nog niet ingenomen.



Smetlede bestaat uit een aantal aaneengegroeide woonlinten. De dorpskern bevindt zich langs de verbindingsweg tussen Lede en Oordegem, ter hoogte van de Sint-Pharaïldiskerk. Het geasfalteerde kerkplein is eigenlijk een verbreding van de weg en wordt ingenomen door parkerend autoverkeer. Rond het kerkplein staan nog een aantal aaneengesloten kleine boerenhuisjes. De bebouwing in de woonlinten verder van het dorpscentrum is hoofdzakelijk open. Via de lintbebouwing langs Molenhoek-Oordegemkouter is Smetlede verbonden met Oordegem. Smetlede heeft een eigen begraafplaats (zonevreed) en een kleuter- en basisschool. Aansluitend bij de bebouwing van Smetlede, tegenaan de vallei van de Wellebeek ligt het voetbalterrein van FC Smetlede.

Ook Impe bestaat uit een aantal aaneengegroeide woonlinten. Centraal op het dorpsplein staat de Sint-Denijskerk, met daarrond een aantal eenvoudige boerenhuisjes. Impe heeft een beperkt aantal gemeenschapsvoorzieningen: een kleuter- en basisschool, een ontmoetingscentrum en een (zonevreemde) begraafplaats. De bebouwing in de woonlinten is relatief open.

Papegem is gesitueerd ten noordoosten van de Grote Steenweg Gent-Brussel. Als oorspronkelijk gehucht van Vlierzele is het dorp steeds een zelfstandige entiteit gebleven met een sterk gemeenschapsgevoel. De bebouwing bestaat uit een aantal authentieke hoeves met daartussen recentere woningen. Ten noorden van de Sint-Machariuskerk (Benedenstraat-Bovenstraat) bevindt zich een recentere verkaveling met hoofdzakelijk open bebouwing. Het ingesloten woonuitbreidingsgebied is nog niet ontwikkeld. Via de lintbebouwing langs de Essestraat is Papegem morfologisch quasi volledig vergroeid met Impe. Er resten nog enkele doorkijken op het achterliggende openruimtegebied.

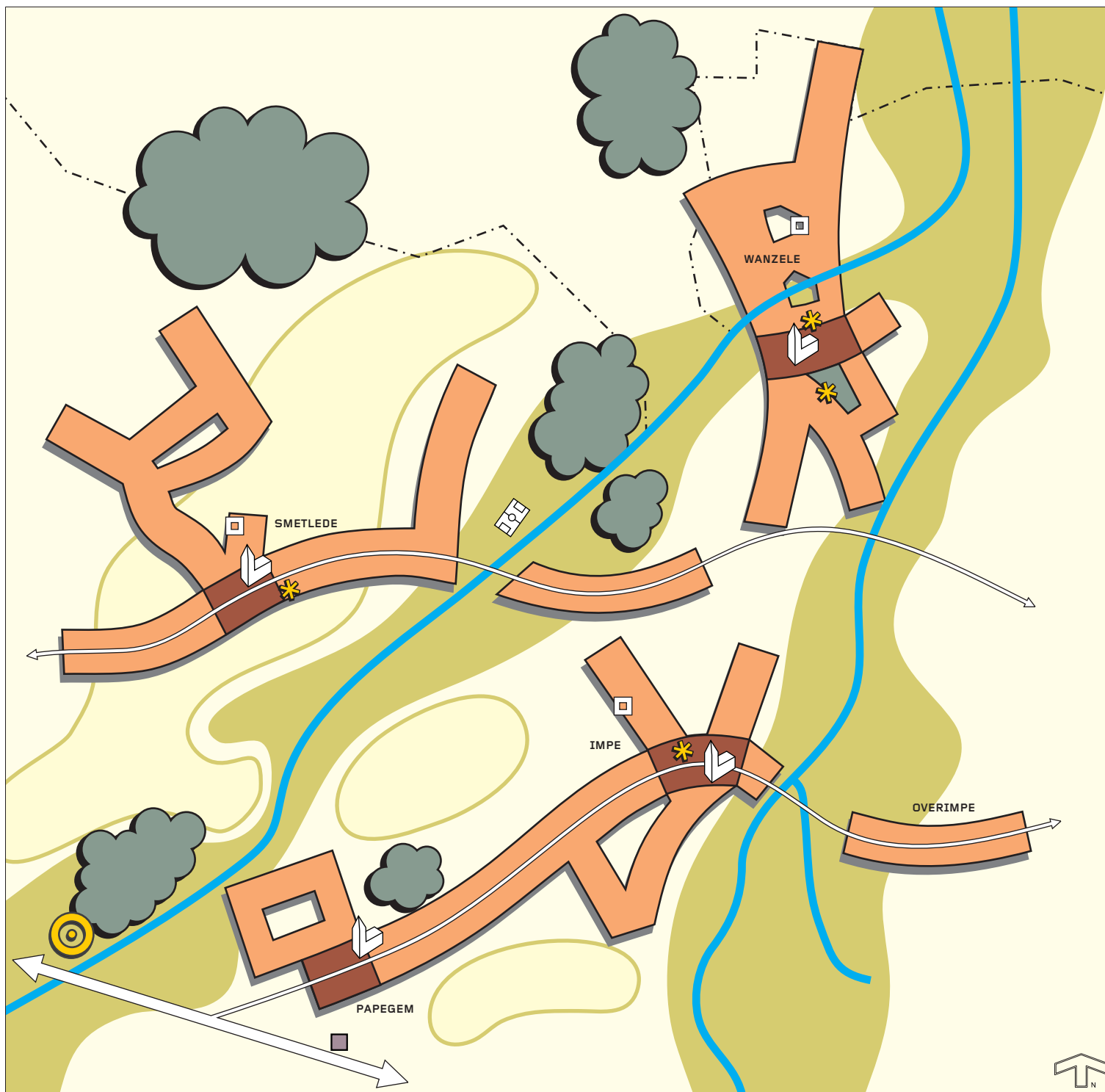


ACTUELE WAARDEN EN POTENTIES

- Pittoresk dorpskarakter van Impe
- Wooninbreidingsmogelijkheden in Wanzele

KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN

- dichtslibben van de open ruimte tussen de verschillende kernen
- zonevreemde begraafplaatsen van Smetlede, Wanzele en Impe



Legende

- Kernbebouwing
- Overwegend open en halfopen bebouwing
- Sportterrein FC Smetlede
- Begraafplaats
- Bloso-sportcentrum
- Overige gemeenschapsvoorzieningen
- Bos- of groengebied
- Valleigebied
- Open kouter
- Weg van regionaal belang
- Weg van lokaal belang

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

KAART 21

SumResearch
Urban Consultancy

**BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP
MICROSCHAAL : CENTRAAL VALLEIGEBIED**

Juni 2004

1709 - HVD

5. RUIMTELIJKE BEHOEFTE

5.1. WOONBEHOEFTE

5.1.1. BEVOLKINGS- EN GEZINSPROGNOSE

BEVOLKINGSVOORUITZICHTEN

Aangezien Lede behoort tot het buitengebied, wordt in het licht van het RSV en zoals opgegeven in de omzendbrief RO 97/03 voor het opmaken van een woonbehoeftenstudie, een **gesloten prognose** gemaakt om de te verwachten bevolkingsevolutie in Lede te berekenen. De gesloten prognose trekt enkel het natuurlijk saldo door en sluit migraties uit. Bij een gesloten prognose wordt dus migratie tussen Lede en andere gemeenten gedurende de planperiode uitgesloten.

De bevolkingsprognose voor Lede is opgesteld op basis van de volgende gegevens :

1. De bevolking op 31 december 2001 per leeftijd¹¹.
2. De overlevingskansen naar leeftijd en geslacht voor de provincie Oost-Vlaanderen op basis van de sterftetafels 1995-1997¹².
3. De leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers (TVC) per jaar voor het Vlaams Gewest van 1995 tot 2050¹³. Daarbij is het scenario gehanteerd waarbij het totale vruchtbaarheidscijfer zal evolueren naar 1,6 kinderen per vrouw in 2017, in vergelijking met 1,56 op dit moment (ter vergelijking : het vervangingsniveau bedraagt 2,1 kinderen per vrouw). Deze TVC's werden voor ieder jaar van de prognose toegepast op de 14 tot 49-jarige vrouwen van Lede.

Volgens de gesloten bevolkingsprognose zal de totale bevolking van Lede steeds verder afnemen.

¹¹ BEVOLKINGSDIENST LEDE, *Demografische gegevens 2001*.

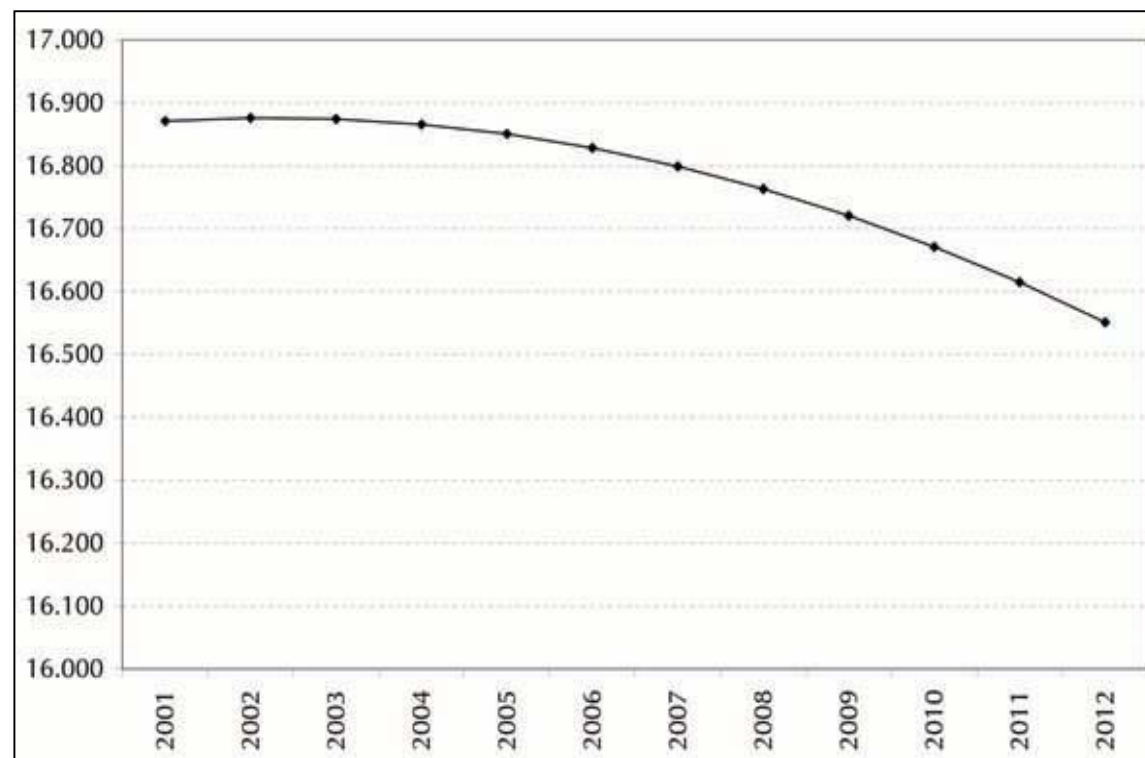
¹² NIS, 1998, *Bevolkingsstatistieken. Sterftetafels 1995-1997*, Brussel.

¹³ NIS, 1997, *Bevolkingsvoorzichten 1995-2050*, NIS en het Federaal Planbureau, Brussel.

31 december	0 - 19 JAAR		20 - 64 JAAR		+ 65 JAAR		TOTAAL		EVOLUTIE
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
2001	3.450	20,4	10.488	62,2	2.933	17,4	16.871	100,0	
2007	3.332	19,8	10.384	61,8	3.083	18,4	16.799	100,0	- 72
2012	3.221	19,5	10.006	60,5	3.324	20,1	16.551	100,0	- 248

TABEL 24 : GESLOTEN PROGNOSE BEVOLKINGSEVOLUTIE 2001 - 2012

Bron : Eigen berekeningen



FIGUUR 13 : BEVOLKINGSPROGNOSE 2001-2012

GEZINSPROGNOSE

De evolutie van het aantal gezinnen wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende woningen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product 'woning'.

Voor de prognose van het aantal gezinnen werd de totale bevolking gedeeld door de gemiddelde gezinsgrootte. Algemeen wordt verwacht dat de gemiddelde gezinsgrootte (verder) zal afnemen in de komende decennia. We nemen de prognose van het RSV voor het arrondissement Aalst waarin een raming gemaakt werd tot 2007, en trekken die door voor Lede. Gezien er in het RSV nog geen prognoses gemaakt zijn voor de gemiddelde gezinsgrootte in 2012, is hiervoor een raming gemaakt door de trendlijn van de periode 1991-2007 te extrapoleren naar 2012. Op die manier bekomen we voor Lede een gemiddelde gezinsgrootte van 2,32 voor 2012.

<i>31 december</i>	GEMIDDELTE GEZINSGROOTTE	BEVOLKING		GEZINNEN	
	LEDE	AANTAL INW.	EVOLUTIE	AANTAL GEZINNEN	EVOLUTIE
2001	2,47	16.871		6.819	
2007	2,40	16.799	- 72	7.000	+ 181
2012	2,32	16.551	- 248	7.134	+ 134

TABEL 25 : PROGNOSE AANTAL GEZINNEN 2001 - 2012

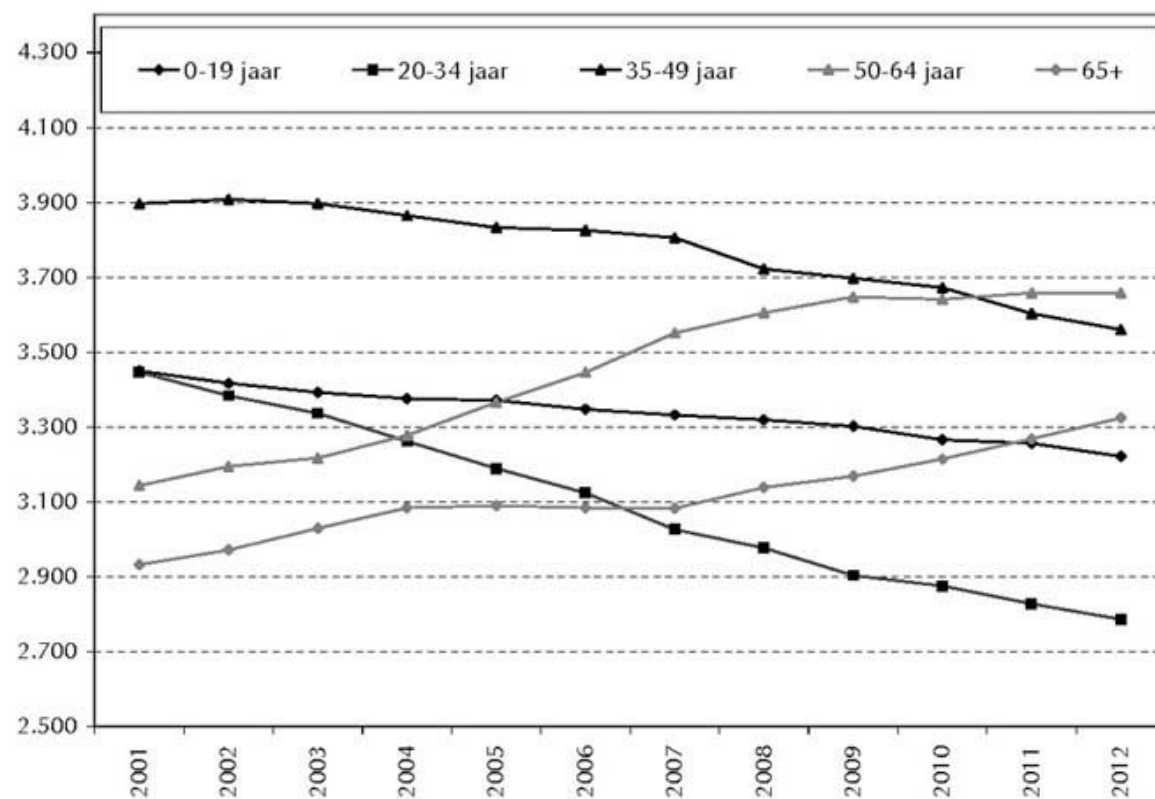
Bron : RSV, deel 1b prognoses () + eigen berekeningen*

Voor de periode 2001-2007 wordt een toename van het aantal gezinnen (en dus woongelegenheden) geraamd van **ca. 180 eenheden**. Proportioneel betekent dit een stijging van ruim 2,5%. Anders gezegd dienen er elk jaar ca. 30 woongelegenheden bij te komen om de natuurlijke bevolkingsgroei op te kunnen vangen.

Indien de daling van de gemiddelde gezinsgrootte zich blijft verderzetten, kan ook na 2007 nog een toename van het aantal gezinnen verwacht worden. Zo zouden er in de periode 2007-2012, ondanks de bevolkingsafname, nog eens een 130-tal woongelegenheden moeten voorzien worden.

WOONBEHOEFTE VOOR SPECIFIEKE BEVOLKINGSGROEPEN

Onderstaande figuur geeft de verwachte evoluties per leeftijdsgroep weer op basis van de gesloten bevolkingsprognose. Hieruit blijkt een daling van alle bevolkingsgroepen tot 50 jaar, en een stijging van de groep 50-64 jarigen en de 65-plussers. Tabel 26 geeft de gevolgen weer van deze verwachte evoluties voor de woningmarkt. Concluderend kunnen we stellen dat er vooral aandacht zal moeten gaan naar de huisvesting van 65-plussers. Deze bevolkingsgroep heeft nood aan goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woningen.



FIGUUR 14 : VERWACHTE EVOLUTIES LEEFTIJDGROEPEN

DEMOGRAFISCHE VARIABELEN IN RELATIE TOT HUISVESTING			
VARIABELEN	THEORETISCHE BENADERING	VERWACHTE EVOLUTIE	GEVOLGEN VOOR DE WOONMARKT
0-19 jaar	Weinig directe invloed op de gezinsvorming en huisvesting.	Daling	Accentueert de afname van gezinnen met kinderen.
20-34 jaar	In directe relatie met gezinsvorming en dus ook met de woningmarkt.	Sterke daling	Laat eerder de vraag op de woningmarkt dalen.
35-49 jaar	Definitieve beslissingen zijn genomen inzake gezinsvorming en huisvesting.	Daling	Weinig invloed op de woningmarkt.
50-64 jaar	Vrij definitieve gezinsvorming.	Sterke stijging	Relatief weinig invloed op de woningmarkt, hoewel tendens naar zoeken van kleinere woningen.
65-79 jaar	Men wordt meer en meer geconfronteerd met fysische zwakheden en met mortaliteit van de levenspartner.	Stijging	Ruim verspreide cultuur van honkvastheid.
80 jaar en meer	Verdere inbinding van de fysische mobiliteit, nood aan aangepaste woningen.	Stijging	Beweging op de verhuismarkt. Men is op zoek naar aangepaste woningen. Bij opname (in ziekenhuis of rusthuis) of overlijden komen woningen vrij op de woningmarkt.

TABEL 26 : DEMOGRAFISCHE VARIABELEN IN RELATIE TOT HUISVESTING

Bron : Commission du logement familial, démographie et logement, München, 1996 + eigen bevolkingsprognose

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

Het aandeel sociale huurwoningen (huizen en appartementen) bedraagt op dit ogenblik 2,9% van het totale woningenbestand in Lede. Rekening houdend met de algemene Vlaamse norm van 5% kunnen we stellen dat dit aandeel ontoereikend is, en dat er een 140 bijkomende sociale huurwoningen nodig zijn.

Uit de wachtlijsten van de SHM Denderstreek die actief is in Lede blijkt de behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen zelfs nog groter. Voor de seniorenwoningen (met 1 of 2 slaapkamers) zijn er anno 2006 een 120-tal

kandidaten, voor de een gezinswoning (met 2 à 3 slaapkamers) zijn er een 100-tal wachtenden. De gemiddelde wachttijd voor Lede bedraagt 3 à 4 jaar.

5.1.2. AANBOD AAN WOONGELEGENHEID IN LEDE

5.1.2.1. Leegstaande woningen

Een aangroei van het aantal gezinnen hoeft niet altijd te betekenen dat er een uitbreiding van het woningbestand noodzakelijk is. Indien het aantal leegstaande woningen van behoorlijke kwaliteit groter is dan de leegstand die vereist is voor het verzekeren van een vlotte woonwisseling (= frictieleegstand), kan hieruit geput worden bij een groeiende vraag naar woningen. In theorie bedraagt de frictieleegstand 3% van het totaal aantal woningen; de overige leegstand is dus overtoollig. Voor Lede bedraagt de frictieleegstand ca. 200 woningen.

In praktijk komt de overtoollige leegstand ongeveer overeen met de langdurig leegstaande woningen (dit wil zeggen meer dan 12 maanden). Begin 2002 waren er op het grondgebied van Lede ca. 225 langdurig leegstaande woningen geregistreerd, exclusief de verwaarloosde of onbewoonbare woningen. Dit komt overeen met 3,3% van het totaal aantal woningen in Lede.

5.1.2.2. Bouwmogelijkheden

De inventaris van de onbebouwde percelen is gebeurd op basis van kadasterkaarten van de gemeente waarop alle bouwgronden die juridisch gezien beschikbaar kunnen komen, werden geïnventariseerd (situatie januari 2002). Juridisch beschikbare gronden zijn die percelen die volgens een bestemmingsplan (Gewestplan of BPA) of verkavelingsvergunning bebouwd mogen worden.

De inventaris van de onbebouwde percelen is tweeledig: enerzijds is er de inventaris van de onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen en langs uitgeruste wegen in woon- en woonuitbreidingsgebied en landelijk woongebied, anderzijds is er de inventaris van de onbebouwde niet-uitgeruste binnengebieden in woongebied.

ONBEBOUWDE PERCELEN IN GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN EN LANGS UITGERUSTE WEG

Voor de percelen binnen goedgekeurde verkavelingen is rekening gehouden met het aantal voorziene kavels volgens de verkavelingsvergunning. Voor de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen (niet gelegen in een verkaveling) is de perceelsbreedte aan de straatkant bepalend voor het aantal bouw mogelijkheden. Naargelang de ligging van het perceel in een open, halfopen of gesloten bebouwde omgeving is rekening gehouden met een minimale kavelbreedte van respectievelijk 15, 10 en 6 meter.

Uit tabel 27 kunnen we concluderen dat er in Lede nog een ruim aanbod aan onbebouwde percelen aanwezig is. Het grootste deel van dit aanbod is gesitueerd in deelgemeente Lede, en ligt binnen goedgekeurde verkavelingen.

	IN GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN		LANGS UITGERUSTE WEG		TOTAAL ONBEBOUWDE PERCELEN
	ABS.	%	ABS.	%	
LEDE	241	54	168	49	409
WANZELE	29	6	40	12	69
IMPE / PAPEGEM	59	13	48	14	107
SMETLEDE	35	8	30	9	65
OORDEGEM	86	19	60	17	146
TOTAAL	450	100	346	100	796

TABEL 27 : BOUWMOGELIJKHEDEN IN NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN EN LANGS UITGERUSTE WEG

Bron : Inventaris onbebouwde percelen op basis van kadasterplannen 01-01-2002

NIET-UITGERUSTE BOUWGRONDRESERVES IN WOONGEBIED

Ook de niet-uitgeruste gronden die gesitueerd zijn in woongebied volgens een bestemmingsplan, dienen in het aanbod verrekend te worden, in zoverre ze technisch bebouwbaar zijn.

Begin 2002 is door de Technische Dienst en de dienst Stedenbouw van Lede een uitgebreide studie opgemaakt met enerzijds een inventaris van de niet-uitgeruste gronden in de gemeente (met een oppervlakte van minstens 1 hectare), en anderzijds een aantal richtlijnen voor de aangewezen dichtheid en inrichting van elk gebied.

Zoals voorgeschreven door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor het buitengebied, wordt gemiddeld genomen een dichtheid gehanteerd van 15 woningen/ha voor de niet-uitgeruste gronden in woongebied. Dit richtcijfer van 15 woningen/ha is een na te streven gemiddelde voor de gemeente dat niet voor elke woonontwikkeling gevolgd moet worden: voor sommige gronden zal een hogere dichtheid wenselijk zijn, terwijl voor andere gronden een lagere dichtheid kan gehanteerd worden. Daarom is er in de studie is per gebied een differentiatie gemaakt van deze gemiddelde dichtheid, op basis van de volgende principes :

- De dichtheid van de omringende bebouwing,
- De afstand tot het centrum van Lede en het station,
- De zonering van de aanpalende gebieden en het niveau van de kern,
- De ligging in het hoofddorp Lede of in één van de woonkernen.

Hiernaast is voor elk gebied nagegaan wat de meest aangewezen bebouwingstypologie is, welke ontsluitingsmogelijkheden er zijn, en welke noodzakelijke openbare voorzieningen (groen, speelveldje, ...) gerealiseerd moeten worden. Voor de ontsluiting is gekeken naar de bestaande weginfrastructuur in de omgeving en de richtlijn van AROHM m.b.t. het aantal ontsluitingsmogelijkheden i.f.v. het aantal kavels (1 per 25 kavels).

Tabel 28 en kaart 22 geven een overzicht van de niet-uitgeruste woongebieden en het aantal bouw mogelijkheden volgens de hierboven beschreven principes. De meeste van deze niet-uitgeruste bouwgrondreserves zijn gesitueerd in Wanzele en Lede, met een aanzienlijk deel langsheen de spoorweg. In de overige deelgemeenten is het aanbod aan niet-uitgeruste gronden beperkt.

Naast de niet-uitgeruste gronden in woongebied, is er nog een aanzienlijke reserve aan niet-uitgeruste gronden in woonuitbreidingsgebied. Het gaat over een reserve van ruim 700 woningen, rekening houdend met een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare (zie tabel 29). Woonuitbreidingsgebieden waarvoor geen BPA is opgesteld, kunnen in principe niet onmiddellijk aangesneden worden, en worden zodoende niet bij het huidige juridisch aanbod gerekend.

NR	LOCATIE	OPP. (HA)	GEWENSTE DICHTHEID	AANTAL WON.
1	Kluisberg - Poortse weg – Hollestraat – spoorweg (Lede)	3,1	25	77
2	Eikelstraat – Bosstraat – Spoorstraat – Nerumstraat (Lede)	1,5	10	15
3	Bremenhulweg – wijk Veilig Wonen – Spoorstraat (Lede)	1,3	20	26
4	Poortendriesstraat – Bremenhulweg (Lede)	5,1	15	77
5	Bellaertstraat – Keibergkerkweg – Ommeganglaan (Lede)	2,5	10	25
6	Dorenweg (Lede)	2,6	15	39
7	Biestraat – Hulst - Impse Dam (Lede)	2,6	15	39
8	Kerkevijverstraat – Kasteelstraat (Lede)	1,0	20	20
9	Wanzeledorp – Hofstraat (Wanzele)	1,0	10	10
10	Billigem – Nonnenbosstraat (Wanzele)	1,9	10	19
11	Binnengebied bij de Volderstraat (Wanzele)	1,3	10	13
	Totaal	22,9	15,7	360

TABEL 28 : OVERZICHT NIET-UITGERUSTE GRONDEN IN WOONGEBIED

Bron : Inventaris niet-uitgeruste gronden in woongebied, Gemeentediensten, maart 2002

NR	LOCATIE	OPPERVLAKTE (HA)	AANTAL WONINGEN
12	Groenstraat-Ronkenburgstraat-Barrevoetsehoek, Lede	18	270
13	Nonnenbosstraat – Billigemstraat, Wanzele	10	150
14	Essestraat – Wijmenstraat – Molenstraat, Impe	5	75
15	Benedenstraat – Bovenstraat – Blokstraat, Papegem	2,5	38
16	Speurtstraat – Klinkaard – Rodtstraat, Oordegem	12	180
	Totaal	47,5	713

TABEL 29 : OVERZICHT NIET-UITGERUSTE GRONDEN IN WOONUITBREIDINGSGBIED

Bron : Inventaris niet-uitgeruste gronden in woongebied

5.1.2.3. Het totale aanbod aan woningen in Lede

In tabel 30 wordt op basis van bovenstaand onderzoek een overzicht gegeven van het totale aanbod aan bouw mogelijkheden binnen het woongebied in Lede. Bij de optelsom moet echter met de volgende factoren rekening gehouden worden :

1. Niet alle theoretisch beschikbare bouwgronden zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Volgens het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen¹⁴ dient een minimum van 30% verrekend te worden als te verwachten realisatie in een periode van 10 jaar. Wanneer deze kavels in goedgekeurde verkavelingen voorkomen, wordt een realisatiegraad van 80% verondersteld op een periode van 10 jaar.
 - Gezien de planningstermijn tot 2007 ten aanzien van de inventarisatie van het aanbod in 2002 nog slechts 5 jaar behelst, wordt hierna een realisatiegraad gehanteerd van respectievelijk 15% en 40% voor kavels langs uitgeruste weg en kavels binnen goedgekeurde verkavelingen.
 - We kijken tevens vooruit op de planhorizon 2012. Voor deze tienjarige periode wordt wel gewerkt met de realisatiegraden van respectievelijk 30% en 80% voor kavels langs uitgeruste weg en kavels binnen goedgekeurde verkavelingen.
2. Dezelfde redenering kan gemaakt worden voor de niet-uitgeruste gronden in woongebied. Niet al deze gronden kunnen op korte termijn gerealiseerd worden (bv. omdat de grond in handen is van verschillende eigenaars en er eerst een onteigeningsplan moet opgesteld worden). Bovendien wordt er voorkeur gegeven aan de ontwikkeling van de gronden die dicht aansluiten bij de dorpskern, of de gronden die een afwerking van de woonrand betekenen¹⁵.
 - Voor de volgende gronden zijn de stappen voor ontwikkeling reeds genomen en is de realisatie voorzien binnen de planperiode 2007: 4, 6 en 9 (de nummering verwijst naar tabel 28).
 - Niet-uitgeruste gronden 1, 3, 5, 7, 8 en 11 worden bij voorkeur op middellange termijn ontwikkeld (periode 2007-2012).

¹⁴ PRS OOST-VLAANDEREN, *Ruimtelijk beleid m.b.t. de bewoning in het buitengebied*, p. 255.

¹⁵ Zie voorstel van fasering van te ontwikkelen binnengebieden in het richtinggevend deel, paragraaf 2.1.4., beleidselement 5.

3. Meestal kan ervan uitgegaan worden dat er op elke beschikbare kavel één woning gerealiseerd kan worden. In bepaalde gevallen echter kunnen er op één kavel meerdere woongelegenheden gerealiseerd worden door appartementsbouw of grootschalige woningbouw. Momenteel bestaat 5,3% van het totale woningbestand in Lede uit appartementen (zie tabel 14, volkstelling 2001). We gaan ervan uit dat de trend tot appartementering zich verder zet in de toekomst, en houden rekening met 5,3% appartementen voor de dorpskern van Lede. Voor de overige dorpen is het wenselijk de trend tot appartementering in te perken, en houden we rekening met het aandeel appartementen volgens de volkstelling van 1991.

BESCHIKBAAR AANBOD IN DE PERIODE 2002 - 2007						
	PERCELEN IN VERKAVELINGEN 40%	PERCELEN LANGS UITGERUSTE WEG 15%	NIET-UITGERUSTE GROND WOONGEBIED	LEEGSTAANDE WONINGEN	APPARTE- MENTEN	TOTAAL AANTAL WONINGEN
LEDE	96	25	116	160	6	403
WANZELE	12	6	10	7	1	36
IMPE / PAPEGEM	24	7	0	20	0	51
SMETLEDE	14	5	0	12	0	31
OORDEGEM	34	9	0	24	2	69
TOTAAL	180	52	126	223	9	590
BESCHIKBAAR AANBOD IN DE PERIODE 2002 - 2012						
	PERCELEN IN VERKAVELINGEN 80%	PERCELEN LANGS UITGERUSTE WEG 30%	NIET-UITGERUSTE GROND WOONGEBIED	LEEGSTAANDE WONINGEN	APPARTE- MENTEN	TOTAAL AANTAL WONINGEN
LEDE	193	50	303	160	13	719
WANZELE	23	12	23	7	1	66
IMPE / PAPEGEM	47	14	0	20	0	81
SMETLEDE	28	9	0	12	0	49
OORDEGEM	69	18	0	24	3	114
TOTAAL	360	104	326	223	18	1.031

TABEL 30 : TOTAAL AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN VOOR DE PERIODES 2002-2007 EN 2002-2012

Bron : Inventaris onbebouwde percelen Technische Dienst Lede + eigen verwerking

5.1.3. CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD AAN WOONGELEGENHEDEN

5.1.3.1. Confrontatie met de eigen behoefteberekening volgens de gesloten prognose

In onderstaande tabel wordt het beschikbare aanbod voor bijkomende woongelegenheden geplaatst tegenover de verwachte behoefte aan woningen volgens de gesloten bevolkingsprognose, respectievelijk voor de planhorizonten van 2007 en 2012.

Planhorizon 2007		Planhorizon 2012	
BESCHIKBAAR AANBOD WONINGEN 2002-2007	590	BESCHIKBAAR AANBOD WONINGEN 2002-2012	1.031
WONINGBEHOEFTE 2002-2007	181	WONINGBEHOEFTE 2002-2012	315
⇒ SALDO	+ 409	⇒ SALDO	+ 716

TABEL 31 : CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD WOONGELEGENHEDEN

Hoewel de **planhorizon 2007** inmiddels verstreken is, geeft de eerste kolom van de tabel toch de resultaten overeenkomstig de gesloten gezinsprognose voor de periode 2002-2007. Hieruit blijkt dat het beschikbare aanbod aan woningen ruimschoots voldoende was om de geraamde woningbehoefte tot 2007 voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking tijdens die periode op te vangen. Dit betekent dat er geen woonuitbreidingsgebieden dienden aangesneden te worden of nieuwe woongebieden bestemd te worden.

Het is evenwel interessant om de resultaten van de gesloten gezinsprognose te vergelijken met de werkelijke evolutie van het aantal gezinnen in de periode 2002-2007. Dit aantal is toegenomen van 6.819 gezinnen in 2002 naar 7.134 gezinnen in 2007. Dit betekent dat er in die periode 315 bijkomende woongelegenheden gerealiseerd zijn om deze gezinsgroei op te vangen. Dit is een stuk meer dan de berekende behoefte van 181 woningen volgens de gesloten gezinsprognose. De gesloten gezinsprognose¹⁶ – die enkel rekening houdt met de natuurlijke bevolkingsaan groei en migraties uitsluit – komt voor Lede dus niet overeen met de realiteit: Lede is een aantrekkelijke woongemeente die ook

¹⁶ Gezien Lede volgens het RSV behoort tot het buitengebied (en niet tot het stedelijk gebied), is een gesloten prognose verplicht voor het woonbehoeftenonderzoek.

mensen van buiten de gemeente aantrekt. Dat Lede recentelijk (sinds 2003) een positief migratiesaldo heeft, bleek ook al uit tabel 8 met de loop van de bevolking (zie paragraaf 4.2.3.3).

Ook voor de **planhorizon 2012** kunnen we vaststellen dat het huidige juridische aanbod zal volstaan om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen. Dit betekent dat er tot 2012 wellicht geen behoefte zal zijn aan nieuw te bestemmen woongebieden of het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden.

5.1.3.2. Confrontatie met de taakstelling van de provincie

Voor het totaal van de gemeente Lede heeft de provincie een taakstelling van 871 bijkomende woningen vooropgesteld voor de periode 1991-2007. De woonbehoeften berekend in deze studie gelden echter voor de periode 2002-2007. Als we van de taakstelling door de provincie het aantal woningen die reeds gerealiseerd werden tussen 1991 en 2002 aftrekken (dit komt ongeveer overeen met de groei van het aantal gezinnen in die periode, nl. 640) dan komen we tot een resterende taakstelling van een 230-tal woningen voor de periode 2002-2007. Ook volgens deze cijfers volstaat het juridisch aanbod aan woningen tot 2007 ruimschoots om deze taakstelling in te vullen, en kunnen er geen nieuw te bestemmen woongebieden aangesneden worden.

5.2. BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

5.2.1. ANALYSE VAN HET HUIDIG AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

In paragraaf 4.2.4.2 is reeds een situering van de bedrijventerreinen van Lede in de bestaande ruimtelijk-economische structuur gegeven.

5.2.1.1. Evolutie van de ruimte voor bedrijvigheid

Uit tabel 32 kunnen we afleiden dat er de voorbije twee decennia steeds meer ruimte in Lede is ingenomen voor economische activiteiten. Deze evolutie is voornamelijk toe te schrijven aan de toename van ruimte voor ambachts- en industriegebouwen, en gebouwen met een handelsbestemming. Momenteel wordt bijna 65 hectare of 2,2% van de totale oppervlakte van de gemeente ingenomen door economische functies.

De bestemde oppervlakte in de vigerende plannen van aanleg voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO's bedraagt in het totaal 32,6 hectare. Deze bestemmingszones zijn voornamelijk vastgelegd via het gewestplan (KB 30-05-1978). Via BPA Heiplas (MB 05-12-1994) is er bijkomend 8,1 hectare bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO's.

	BIJGEBOUWEN (INCL. SERRES)	AMBACHTS- EN INDUSTRIEGEB.	OPSLAGRUIMTEN	KANTOORGEB.	GEB. MET HANDELS- BESTEMMING	TOTAAL GEBOUWEN MET ECONOMISCHE FUNCTIE	
	AANTAL HA	AANTAL HA	AANTAL HA	AANTAL HA	AANTAL HA	AANTAL HA	% T.O.V. TOTALE OPP.
1982	18,3	7,8	4,5	-	10,8	41,4	1,4%
1987	20,6	11,3	4,0	-	14,4	50,3	1,7%
1992	21,1	12,9	5,2	0,1	17,3	56,7	1,9%
1997	20,8	16,6	5,9	0,2	18,0	61,5	2,1%
2002	23,0	16,0	7,1	0,2	18,2	64,5	2,2%

TABEL 32 : EVOLUTIE VAN DE RUIMTE VOOR BEDRIJVGHEID, 1982- 2002

Bron : Administratie van het Kadaster

5.2.1.2. Aanbod op bestaande bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in Lede werden onderzocht naar hun mogelijk aanbod aan ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Dit gebeurde op basis van toetsing van de kadastrale gegevens, luchtfoto's en terreinonderzoek. In onderhavige analyse van het aanbod wordt enkel opgave gedaan van bedrijventerreinen die gelegen zijn in juridisch vastgelegde bestemmingszones (de vastgelegde zones in het gewestplan en de uitbreiding via BPA Heiplas).

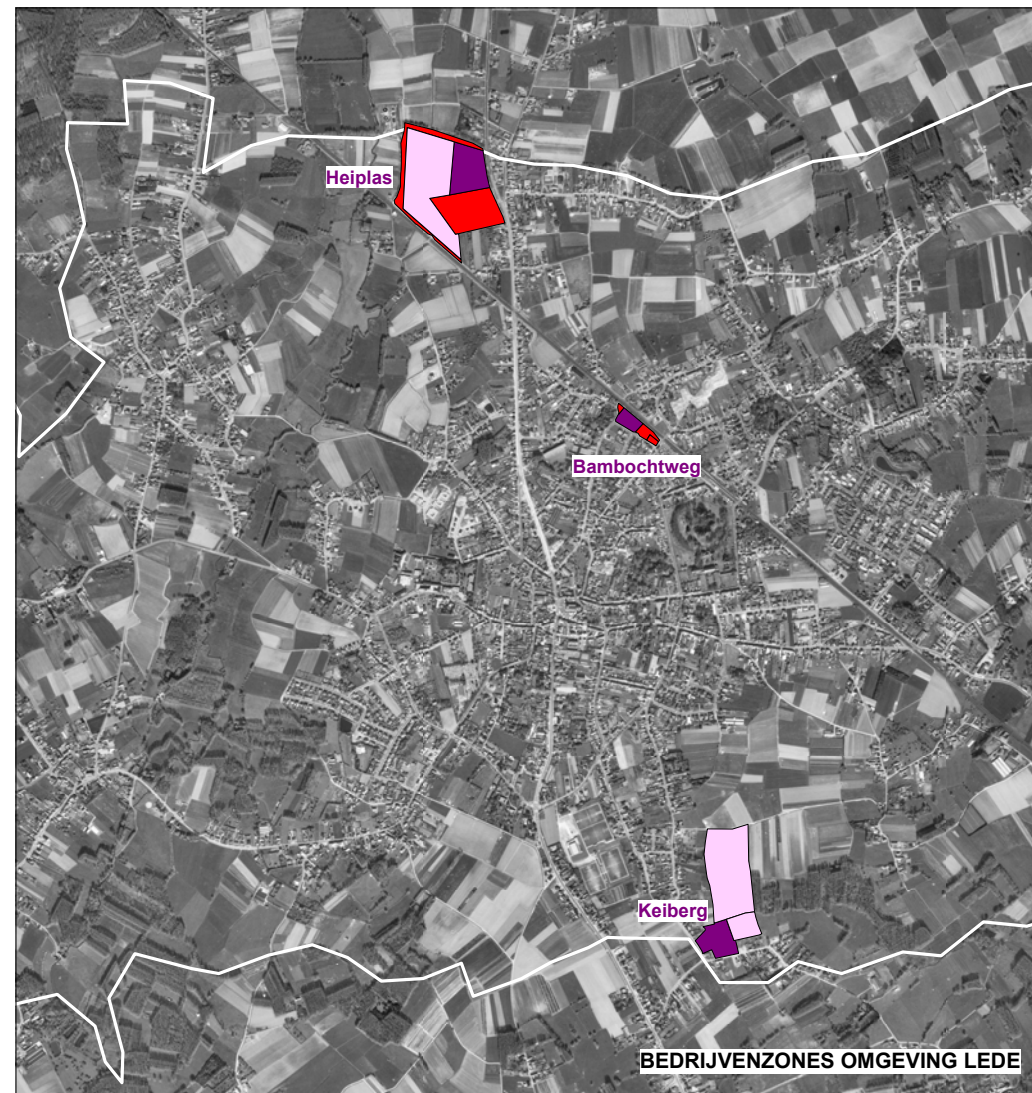
De bruto-oppervlakte, of de totale bestemde oppervlakte voor bedrijvigheid volgens de vigerende plannen van aanleg bedraagt 32,6 ha. Het grootste deel hiervan wordt ingenomen door de drie bedrijventerreinen in de gemeente: Keiberg, Heiplas en Grote Steenweg te Oordegem. De overige 7 hectare komt overeen met verschillende kleine zones voor individuele bedrijven, en is samen genomen in tabel 33.

Een groot gedeelte van de totale oppervlakte wordt ingenomen door wegenis, buffergroen of zonevrije activiteiten (woningen, handelszaken, recreatie), en is niet beschikbaar voor bedrijvigheid (8,2 hectare). Ongeveer een derde van de totale bestemde oppervlakte (9,4 hectare) wordt effectief ingenomen door bedrijvigheid. De overige 15 hectare is nog niet ingenomen, en is in principe nog beschikbaar voor bedrijvigheid.

BEDRIJVENTERREIN	TOTALE BRUTO OPP. BESTEMD (HA)	NIET BESCHIKBARE OPP. (BUFFER, WEGENIS, WONEN, HANDEL)	INGENOMEN OPP. DOOR BEDRIJVEN (HA)	NOG BESCHIKBARE OPP. (HA)
Keiberg (Lede)	8,0	-	1,5	6,5
Heiplas (Lede)	13,1	4,6	2,2	6,3
Grote Steenweg	4,5	1,3	2,9	0,3
Overige kleine zones	7,0	2,3	2,8	1,9
TOTAAL	32,6	8,2	9,4	15,0

TABEL 33 : HUIDIG AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN IN LEDE

Bron : Inventaris Dienst Stedenbouw Lede + eigen verwerking



LEGENDE

- niet beschikbaar: wegenis, buffer, zonevreemde activiteiten
- niet beschikbaar: ingenomen door bedrijvigheid
- vrijliggend terrein: beschikbaar voor bedrijvigheid

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 23

SumResearch
Urban Consulting

BEZETTING BEDRIJVENTERREINEN

5.2.1.3. Leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en terreinen

In Lede zijn er een aantal leegstaande bedrijfsgebouwen en –terreinen. Het betreft enkele geïsoleerde kleine ambachtelijke zones langs de Grote Steenweg N9, de Ouden Heirweg en de Schildekensstraat. Deze terreintjes liggen ofwel ingesloten in woongebied, of ze liggen geïsoleerd in het openruimtegebied. Nieuwe bedrijvigheid is op deze locaties niet wenselijk en een herbestemming naar wonen of open ruimte dient onderzocht te worden.

5.2.2. BEHOEFTE AAN LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

Het inschatten van de behoefte aan oppervlakte voor een (lokaal) bedrijventerrein is zeer moeilijk. Immers, de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is direct afhankelijk van de economische conjunctuur en deze is niet beïnvloedbaar op gemeentelijk niveau. De behoefte aan een lokaal bedrijventerrein kan ontstaan door de oprichting van nieuwe lokale bedrijven, de uitbreiding van bestaande lokale bedrijven of de herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de eigen gemeente, omdat dit vanuit ruimtelijk oogpunt onvermijdelijk blijkt.

5.2.2.1. Behoefte voor nieuwe lokale bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven

Conform het PRS Oost-Vlaanderen kan de behoefte aan lokale bedrijventerreinen ondermeer berekend worden op basis van de extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond in het verleden. Zo is er op de drie bedrijventerreinen in Lede 6,6 hectare bedrijfsgrond verkocht in de periode 1978-2003. Dit betekent een gemiddelde verkoop van 0,25 hectare bedrijfsgrond per jaar. Gezien er in het verleden echter veelal geen uitgeruste bedrijventerreinen beschikbaar waren, en er dus ook geen verkocht kon worden, is deze raming wellicht sterk onderschat.

Dit blijkt tevens uit het aantal bedrijven dat omwille van het gebrek aan uitgeruste bedrijfspercelen binnen de gemeente geherlokaliseerd is buiten Lede. In het totaal gaat het over een 10-tal bedrijven dat het voorbije decennium geëmigreerd is, met een gezamenlijke oppervlakte van 4,5 hectare (dit betekent gemiddeld 0,45 hectare per jaar).

Rekening houdend met deze gegevens dient de **gemiddelde jaarlijkse behoefte voor lokale bedrijvigheid** geraamd te worden op **0,7 hectare** (0,25 ha + 0,45 ha).

- Op basis van het jaarlijkse gemiddelde kan de behoefte aan lokale bedrijventerreinen voor de 4-jarige periode 2003-2007 geraamd worden op 2,8 hectare (4 x 0,7 hectare).

- In functie van het goed functioneren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen dient er tevens rekening gehouden te worden met een ijzeren voorraad. Deze kan geraamd worden op het dubbele van de gemiddelde jaarlijkse behoefte, met name 1,4 hectare.

In het totaal moeten we dus rekening houden met een **behoefte van 4,2 hectare voor nieuwe lokale bedrijvigheid**.

5.2.2.2. Behoefte voor de herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de gemeente

In het totaal zijn er in Lede 24 bedrijven geheel of gedeeltelijk zonevreed. De bedrijven die volledig in woongebied gesitueerd zijn werden hier niet bij gerekend. Deze zijn immers niet zonevreed zolang ze de omgeving niet hinderen. De meeste zonevreedde bedrijven situeren zich aansluitend bij één van de vele woonlinten op het gewestplan, of bij één van de zonevreedde woonlinten in Lede.

Eén van de zonevreedde bedrijven is gedeeltelijk gesitueerd in natuurgebied (vallei van de Molenbeek), drie van de bedrijven liggen geïsoleerd in het agrarisch gebied. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aangewezen dat deze bedrijven op termijn zouden herlokalisieren. Indien we uitgaan van een gemiddelde ruimtebehoefte van 2000 m² per te herlokalisieren bedrijf, moeten we rekening houden met een totale **behoefte van 0,8 hectare voor de herlokalisatie van zonevreedde bedrijven**.

5.2.2.3. Confrontatie van aanbod en behoefte aan lokale bedrijventerreinen

Concluderend kunnen we stellen dat het aanbod op de huidige bestemde bedrijventerreinen ruimschoots volstaat om de ruimtebehoefte voor lokale bedrijvigheid op te vangen, en dat er vooralsnog niet gezocht moet worden naar bijkomende locaties voor bedrijvigheid.

BEHOEFTE - AANBOD	Tot 2007
Behoefte aan lokale bedrijventerreinen	5 ha
Aanbod aan lokale bedrijventerreinen	15 ha
	⇒ overschot van 10 hectare

TABEL 34 : CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

5.3. RUIMTEBEHOEFTE VOOR SPORT EN RECREATIE

In de hoofdkern Lede is het **gemeentelijk sportcentrum "de Ommegang"** gelegen. De huidige sportaccommodatie is hier echter niet meer toereikend om de groeiende sportbeoefening op te vangen.

- Er is slechts één overdekte sporthal die dagelijks bezet is van 's morgens tot 's avonds. Op dit ogenblik zijn er voor de overdekte sportinfrastructuur gebruiksovereenkomsten afgesloten met maar liefst met 64 sportclubs. Om aan al deze sportclubs plaats te kunnen bieden huurt de gemeente twee sporthallen (Bellaert en VBS) van het Stella-Matutinacollege en de Vrije Basisschool te Lede. Sommige clubs kunnen door hun groeiende ledenaantal een extra ploeg starten, maar kunnen geen trainingsuren meer krijgen in de sporthal¹⁷. Ook voor een aantal andere sportinitiatieven is er geen ruimte meer in de huidige sporthal. De talrijke aanvragen van sportclubs van buiten Lede worden systematisch afgewezen. Echter ook de vraag naar het gebruik van overdekte sportinfrastructuur van de sportclubs te Oordegem en Smetlede moet wegen plaatsgebrek geweigerd worden. Een uitbreiding van de huidige sporthal is dan ook zeer dringend. Hiervoor is nog voldoende ruimte beschikbaar binnen het bestaande terrein van het sportcentrum.
- Wat de openlucht terreinen betreft zijn er op de Ommegang 4 voetbalvelden en 1 polyvalent terrein. Tijdens de piekuren (van 18u tot 23u op weekdays, en in de voor- en namiddag tijdens het weekend) zijn ook deze buitenterreinen volledig volzet. Door het dagelijkse en intensieve gebruik van de velden zijn ze overbespeeld en in slechte staat. Hoewel er een grote vraag is naar betaalbare tennisinfrastructuur, zijn er geen gemeentelijke tennisvelden aanwezig. Binnen het huidige terrein van het sportterrein is er - na uitbreiding van de sporthal - echter geen plaats meer over voor de aanleg van bijkomende sportvelden.

Echter ook in de **kleinere kernen Impe, Papegem, Wanzele en Smetlede** is er een grote behoefte aan ruimte voor sport op lokaal niveau. Hiertoe is enkel het voetbalveld "Schildeken" ter hoogte van Smetlede beschikbaar. Dit éne veld te Smetlede volstaat echter niet: het wordt door 7 ploegen gebruikt, zowel om te trainen als voor wedstrijden. Als gevolg hiervan is het veld in slechte staat. Bovendien kunnen de sportploegen uit Wanzele hier op dit ogenblik niet terecht, en dienen zij uit te wijken naar de sportterreinen in Serskamp (buiten de gemeente). In **Oordegem** is er hetzelfde probleem. Ook hier is slechts één voetbalveld (FC Oordegem) beschikbaar dat zowel voor trainingen als voor

¹⁷ Jaarlijks krijgen de vaste gebruikers van de sportinfrastructuur een aanvraagformulier waarin ze moeten aangeven hoeveel uren ze nodig zullen hebben in het komende jaar. Hieruit blijkt dat de vraag groter is dan het aanbod.

wedstrijden gebruikt wordt door een 8-tal ploegen, met een overbespeling van het veld als gevolg. Beide sportgemeenschappen van Smetlede en van Oordegem hebben een sterke eigen identiteit, en wensen hun sportbeoefening in hun eigen dorp verder te zetten. Op beide plaatsen – zowel te Oordegem als in Smetlede – is een bijkomend openluchtveld (oefenterrein) noodzakelijk.

Specifiek voor de jeugd, is er voor de verschillende woonkernen een behoefte aan **speelbosjes**. Deze nood kan opgevangen worden door het aanduiden van speelzones en/of speelbossen.

5.4. ANDERE RUIMTEBEHOEFTE

Tenslotte dient nog de behoefte vermeld te worden voor een gemeentelijke werk- en stapelplaats.

De huidige gemeentelijke werk- en stapelplaats is gesitueerd in het centrum van Lede, middenin een woonzone (ter hoogte van de Vijverstraat). Op deze dichtbebouwde en -bewoonde centrumlocatie is een uitbreiding van de gemeentelijke opslag- en stapelplaatsen niet mogelijk en wenselijk. De (beperkte) ruimte die nog beschikbaar is op dit terrein dient daarentegen benut te worden voor de realisatie van een groenbuffer ten aanzien van de omliggende woningen, teneinde de visuele hinder en geluidshinder te beperken.

Een (gedeeltelijke) herlokalisatie van de gemeentelijke werk- en stapelplaatsen naar een meer geschikte plaats is dan ook aangewezen. De gemeentelijke loods in de Heiplasweg – ter hoogte van het voormalige containerpark en tegenover het bedrijventerrein Heiplas – vormt hiertoe een geschikte locatie. Op dit ogenblik is de loods evenwel gelegen in agrarisch gebied en dus zonevreemd.

6. STERKTEN – ZWAKTEN ANALYSE

Op basis van de voorgaande analyses kunnen een aantal sterkten en zwakten in de bestaande ruimtelijke structuur van Lede worden aangeduid. Deze sterke punten uit de bestaande ruimtelijke structuur zullen vertaald kunnen worden als mogelijke kansen voor de gewenste ruimtelijke structuur. Ook de zwakke punten kunnen uit de bestaande ruimtelijke structuur gehaald worden. Deze kunnen mogelijk leiden tot bedreigingen voor de gewenste ruimtelijke structuur. Uiteraard is het zo dat verder onderzoek automatisch meer zwakke schakels en sterke kanten zal aantonen.

6.1. KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

- Vergroeiing van de woonkernen door lintbebouwing langs de Oordegemkouter, Molenhoek, Essestraat, Overimpestraat, Langehaag, ...
- Een verouderd gebouwenpatrimonium en bijgevolg een hoog aantal woningen met laag comfortniveau, vooral in de deelgemeenten Smetlede, Oordegem, Wanzele en Impe-Papegem.
- Er zijn te weinig sociale huurwoningen in de gemeente beschikbaar.
- Een 350-tal zonevrije woningen in de gemeente.
- Zonevrije voetbalterreinen van FC Oordegem en FC Ronkenburg in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied. Ook de recreatiezone t.h.v. de Paddestraat te Lede is gedeeltelijk zonevrij.
- Zonevrije begraafplaatsen van Smetlede, Wanzele en Impe en een aantal zonevrije sportterreinen in de gemeente.
- Nood aan uitbreiding van de gemeentelijke sporthal.
- Er is een dringende behoefte aan gebouwen voor openbaar nut en administraties (o.a. een gemeentelijke werk- en stapelplaats).

ECONOMISCHE STRUCTUUR

- Ongunstige locatie van de KMO-zone Keiberg gezien de nabijheid van de Solegemmeersen, en de niet-optimale ontsluiting.
- Voor een aantal niet gerealiseerde of niet meer gebruikte bedrijventerreinen dient de herbestemming onderzocht te worden.
- Uitholling van het handelscentrum in de kern van Lede door perifere handelszaken (o.a. Heiplas).
- Een 20-tal zonevreemde bedrijven in de gemeente.

VERKEERSSTRUCTUUR

- Zeer sterke barrièrewerking van de verkeersbundel gevormd door de E40, de N9 en de spoorweg Brussel-Gent ter hoogte van Oordegem. Hetzelfde geldt voor de spoorweg Aalst-Gent die de kern van Lede doorsnijdt.
- Problematische doortocht van de N442 door het centrum van Lede, ter hoogte van de Markt en van de N9 door het centrum van Oordegem. Een herinrichting van deze wegen dringt zich op.
- Er zijn verschillende ontbrekende schakels in het bestaande fietspadennetwerk.

NATUURLIJKE STRUCTUUR

- Sommige gebieden met belangrijke natuurwaarden, zoals de Wellebeekvallei, bezitten een onaangepaste juridische bestemming.
- Het verdwijnen van KLE's langs beekvalleien waardoor belangrijke potenties voor natuurverbinding verloren gaan.
- Veel beken zijn rechtgetrokken of plaatselijk ingedijkt, en vertonen een slechte kwaliteit van het oppervlaktewater (dit geldt vooral voor de Molenbeek en Wellebeek).
- De meeste waardevolle vegetatie oppervlakken komen geïsoleerd en verspreid voor in de gemeente. Er moet gezocht worden naar mogelijkheden om ze opnieuw met elkaar te verbinden.
- Op sommige locaties is er een verdroging van natte weilanden met belangrijke ecologische potenties, door drainage en een verhoging van de afvoercapaciteit van de waterlopen.

LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

- Verlies en versnippering van open ruimte door verspreide bebouwing, lintbebouwing en verkeersinfrastructuur.
- Veel kleine landschapselementen (knotbomenrijen, hoogstamboomgaarden, ...) zijn de laatste decennia verdwenen. Dit leidt tot het uniformiseren en het uitwissen van de traditionele verscheidenheid van de landschappen.
- De bosrestanten in het noordwesten van de gemeente zijn ruimtelijk versnipperd en er zijn weinig verbindingsmogelijkheden.

AGARISCHE STRUCTUUR

- Een dalende tewerkstelling in de land- en tuinbouwsector.
- Versnippering van het landbouwareaal door verspreide bebouwing en hobbylandbouw.

6.2. KWALITEITEN EN POTENTIES

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

- Ligging in het buitengebied aan de rand van de "Vlaamse ruit".
- Grote groengebieden zoals de Molenbeekvallei en de Serskampse bossen zorgen voor een aangename woonomgeving.
- Een uitgebreid netwerk van socio-culturele en recreatieve voorzieningen.
- Mogelijkheid tot herbestemmen van het kasteelpark van Mesen: eventueel als recreatiezone, als groene verbinding met het station, ter versterking van het woonweefsel met een woonproject of als openbare nutsvoorziening.

ECONOMISCHE STRUCTUUR

- Groei van de tewerkstelling (in de tertiaire sector) tijdens het voorbije decennium.
- Weinig zonevreemde bedrijvigheid.
- In tegenstelling tot de buurgemeenten is de commerciële lintbebouwing langsheen de N9 beperkt gebleven.

VERKEERSSTRUCTUUR

- Goede en snelle ontsluiting van Lede via de N442 / N46 en van Oordegem via de N9 / N46 die de verbinding vormen met de E40.
- Aanwezigheid van een treinstation op wandelafstand van het dorpscentrum van Lede, met frequente verbindingen met Gent, Aalst en Brussel. Recentelijk zijn ook de buslijnen beter afgestemd op het station van Lede.

NATUURLIJKE STRUCTUUR

- De aanwezigheid van een aantal 'oude bossen' van een zekere oppervlakte met een belangrijke ecologische, historische en wetenschappelijke waarde, en met potenties tot ontwikkeling van biologisch waardevol bos in de nabijheid.
- Een aantal beekvalleien (o.a. van de Molenbeek, Wellebeek en Dorebeek) bevatten nog waardevolle natte weilanden en alluviale bosjes. Sommige beken hebben een nog waardevolle meanderende structuur.

LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

- Een aantrekkelijk en gevarieerd landschap door het reliëf met open kouterruggen en ingesneden beekvalleien.
- Nog vrij veel samenhangende en herkenbare relictzones van de traditionele landschappen, vooral in de beekvalleien en in de bosrijke omgeving in het noordwesten.
- De ambachtelijke zone Keiberg is momenteel nog grotendeels niet gerealiseerd en zou een gedeeltelijke herbestemming naar open ruimte kunnen krijgen.
- De Grote Steenweg N9 vormt met zijn begeleidende beukenrijen een waardevol landschapselement in de gemeente.

AGRARISCHE STRUCTUUR

- Een gevarieerde landbouw met zowel akkerbouw, veeteelt als tuinbouw. Er zijn volop mogelijkheden voor een gedifferentieerde uitbouw van de land- en tuinbouw.
- Ruimschotse aanwezigheid van vruchtbare zandleembodems.
- De landbouwers in Solegem zijn mee ingeschakeld in het natuurbeheer.