

HEUVELLAND

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Deel 1: informatief gedeelte

\\\\Brugdc01\projecten\184525\4 Inh\GRS\31_Def\184525_Inf_def_kva.doc

GEMEENTE HEUVELLAND

Centraal gemeentehuis De Warande
Bergstraat 24
8950 Kimmel - Heuveland

Afdeling Verkeer en Ruimte
Brugge, juli 2006

Inhoudsopgave

Lijst met kaarten	4
1 Inleiding	5
1.1 Structuurplanning als proces	5
1.2 Structuurplanning op drie niveaus.....	6
1.3 Een structuurplan is opgebouwd uit drie delen	6
1.4 Organisatie van het planningsproces.....	7
1.4.1 Overlegorganen	7
1.4.2 Stappenplan	7
1.4.3 Verloop van het planningsproces tot heden	8
1.4.4 Verder verloop van het planningsproces	10
1.5 Relatie met gemeentelijke planningsinitiatieven op korte termijn..	10
2 Ligging en enkele kencijfers van de gemeente.....	12
2.1 Begrenzing en ligging.....	12
2.2 Enkele kencijfers	13
3 Ruimtelijke context	14
3.1 De gemeente binnen haar ruimere omgeving	14
3.1.1 Heuvelland binnen de regionale open ruimte structuur	14
3.1.2 Heuvelland binnen de regionale nederzettings- en tewerkstellingsstructuur.....	16
3.1.3 Heuvelland binnen de regionale verkeersstructuur.....	17
3.2 Bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente.....	18
3.2.1 Basisstructuur van de gemeente	18
3.2.2 Bestaande natuurlijke structuur.....	19
3.2.3 Bestaande agrarische structuur	21
3.2.4 Bestaande landschappelijke structuur	23
3.2.5 Bestaande toeristisch – recreatieve structuur.....	24
3.2.6 Bestaande nederzettingsstructuur	29
3.2.7 Bestaande structuur bedrijvigheid	34
3.2.8 Bestaande structuur verkeer en vervoer	37
3.3 Uitwerking van de bestaande ruimtelijke structuur per deelruimte	40
3.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur van de kernen	41
3.3.2 Deelentiteiten van de open ruimte	55
4 Behoeften en prognoses	65
4.1 Wonen.....	65
4.1.1 Kenmerken van de woningvoorraad.....	65
4.1.2 Sociale huisvesting.....	66
4.1.3 Bevolkings- en gezinsevolutie 1970 – 2001	67
4.1.4 Bevolkings- en gezinsprognoses	68
4.1.5 Behoeften inzake wonen	70
4.1.6 Aanbod aan bouwmogelijkheden	73
4.2 Bedrijvigheid	78
4.2.1 Kenmerkende elementen en trends inzake bedrijvigheid	78

Uitgave d.d.

def juli 2006

Opgesteld door

KVA/SDP/RMD

Gecontroleerd door

KVA

Geautoriseerd door

KVA

4.2.2	Ruimte voor ambachtelijke bedrijven	80
4.3	Land- en tuinbouw	84
4.4	Toerisme en recreatie.....	87
4.5	Verkeer.....	89
4.6	Gemeenschapsvoorzieningen.....	90
5	Planningscontext	91
5.1	Juridische context	91
5.1.1	Gewestplan.....	91
5.1.2	Heuvelland in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	92
5.1.3	Heuvelland in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	93
5.1.4	Gemeentelijke Bijzondere Plannen van Aanleg.....	93
5.1.5	Beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen (juridisch)	95
5.1.6	Specifieke natuurbeschermingsmaatregelen	96
5.2	Beleidscontext	98
5.2.1	Bovenlokaal niveau	98
5.2.2	Structuurplannen van aangrenzende gemeenten	111
5.2.3	Heuvelland	113
6	Evaluatie van de bestaande ruimtelijke structuur.....	116
6.1	Kwaliteiten, knelpunten en kansen op niveau van de deelstructuren	116
6.1.1	Natuur	116
6.1.2	Landbouw	117
6.1.3	Toerisme en recreatie.....	118
6.1.4	Wonen.....	119
6.1.5	Bedrijvigheid	120
6.1.6	Verkeer en vervoer.....	120
6.2	Kwaliteiten, knelpunten en kansen op niveau van de deelruimten	122
6.2.1	Kernen	122
6.2.2	Deelentiteiten van de open ruimte	124

Lijst met kaarten

Kaart 1: Basisstructuur van de gemeente	18
Kaart 2: Bestaande natuurlijke structuur	19
Kaart 3: Bodemkaart	21
Kaart 4: Landbouwgebruikspcelen	21
Kaart 5: Bestaande agrarische structuur	21
Kaart 6: Situering landbouwbedrijven en aan de landbouw gerelateerde bedrijven	23
Kaart 7: toeristisch - recreatieve attractiepunten	24
Kaart 8: Toeristische verblijfsaccommodatie	25
Kaart 9: Bestaande nederzettingsstructuur	29
Kaart 10: Confrontatie bestaande nederzettingsstructuur met het gewestplan	32
Kaart 11: Bestaande structuur bedrijvigheid	34
Kaart 12: Confrontatie bestaande structuur bedrijvigheid met het gewestplan	36
Kaart 13: Bestaande structuur verkeer en vervoer	37
Kaart 14: Deelentiteiten in Heuvelland	40
Kaart 15: Bestaande ruimtelijke structuur Westouter	41
Kaart 16: Bestaande ruimtelijke structuur De Klijte	43
Kaart 17: Bestaande ruimtelijke structuur Kemmel	45
Kaart 18: Bestaande ruimtelijke structuur Wijtschate	47
Kaart 19: Bestaande ruimtelijke structuur Nieuwkerke	49
Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur Dranouter	51
Kaart 21: Bestaande ruimtelijke structuur Loker	52
Kaart 22: Bestaande ruimtelijke structuur Wulvergem	54
Kaart 23: Bestaande ruimtelijke structuur : Centrale heuvelrij; omgeving Rodeberg - Zwarteberg	56
Kaart 24: Bestaande ruimtelijke structuur: Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel	58
Kaart 25: Gewestplan	91
Kaart 26: Heuvelland in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	92
Kaart 27: Situering Gemeentelijke Bijzondere Plannen van Aanleg	93
Kaart 28: Beschermd dorpsgezichten en landschappen	95
Kaart 29: Habitatrichtlijngebieden (2001)	96
Kaart 30: Heuvelland in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	98
Kaart 31: landschapsatlas (2001)	104
Kaart 32: provinciaal fietsroutenetwerk	107

1 Inleiding

Het gemeentebestuur van Heuvelland heeft het studiebureau Grontmij aangesteld als ontwerper van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De opmaak van dit plan kadert in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

1.1 Structuurplanning als proces

Vlaanderen vormt een zeer dicht bebouwd gebied. De ruimte draagt duidelijk de sporen van het menselijk ingrijpen vanuit de verschillende maatschappelijke activiteiten. Tijdens de laatste decennia is de schaal van het menselijk ingrijpen danig vergroot. Het veranderingsproces van de ruimte is in een stroomversnelling terecht gekomen. Om dit proces controleerbaar en beheersbaar te houden en er op die manier voor te zorgen dat de behoeften van de toekomstige generaties niet in het gedrang komen, is het noodzakelijk een goed gestructureerd ruimtelijk beleid te voeren. Dit veronderstelt een planmatige en rationele aanpak.

We hanteren structuurplanning als instrument om tot een efficiënte planning te komen. Volgende slagzinnen beschrijven de krachtlijnen van structuurplanning:

- **Structuurplanning is kijken naar het geheel:** het louter analytische en pragmatische niveau overstijgen om te zoeken naar de samenhang (structuren) tussen de verschillende elementen.
- **Structuurplan moet groeien:** een structuurplan komt stap voor stap tot stand
- **Structuurplanning is nooit af:** het is niet de intentie van een structuurplan de toekomstige ruimtelijke structuur definitief vast te leggen. Structuurplanning is dan ook nooit af, in tegenstelling tot de klassieke eindtoestandsplannen.
- **Structuurplanning is gericht op actie:** structuurplanning is géén luchtledig begrip, het moet realiseerbaar kunnen zijn.
- **Structuurplanning is een vorm van planning op lange termijn.**
- **Structuurplanning is een flexibele vorm van planning:** een structuurplan draagt in zich het vermogen om verschillende interpretaties op te nemen zonder dat daardoor het proces ontspoot. Dankzij deze flexibiliteit kan een structuurplan beter inspelen op de snel wijzigende maatschappelijke dynamiek.

Hoe verhoudt een ruimtelijk structuurplan zich nu ten aanzien van dit proces?

Het tot stand komen van een ruimtelijk structuurplan vormt een moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Een structuurplan is immers tijd- en plaatsgebonden. Het geeft namelijk voor een bepaalde periode en een bepaald gebied (in dit geval de gemeente) de ruimtelijke visie weer, een concept over de gewenste structuur en maatregelen om deze te realiseren. Daarmee waarborgt dit plan de inhoud, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijke beleid.

1.2 Structuurplanning op drie niveaus

Om het centralistische karakter van het ruimtelijke beleid uit het verleden tegen te gaan, moet er volgens artikel 18 van het decreet van 18 mei 1999 zowel op gewestelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau structuurplannen worden opgemaakt.

De relatie tussen de drie beleidsniveaus is decretaal vastgelegd en dit volgens het subsidiariteitsbeginsel. Het decreet legt een coördinatie tussen de verschillende niveaus over het eindresultaat op. Zo mogen de bindende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan niet afwijken van die van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Het richtinggevend gedeelte ervan mag enkel na uitvoerige motivering afwijken van dat van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Op dezelfde manier moet een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zich richten naar het provinciaal ruimtelijk structuurplan¹.

Om mogelijke tegenstrijdigheden te vermijden, worden in het structuurplanningproces op geregelde tijdstippen terugkoppelingsmomenten georganiseerd tussen de verschillende beleidsniveaus.

1.3 Een structuurplan is opgebouwd uit drie delen

Conform artikel 19 van het decreet bestaat elk structuurplan uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

Het informatief gedeelte brengt de bestaande toestand van de gemeente in kaart, geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende sectoren en geeft de relaties aan met bestaande plannen en projecten (planningcontext).

Het richtinggevend gedeelte vormt het belangrijkste onderdeel van het structuurplan. Het geeft aan waar de gemeentelijke overheid naar toe wil en welke (ruimtelijke) beleidskeuzes ze maakt. Het geeft bijvoorbeeld aan waar de gemeente een nieuw lokaal bedrijventerrein plant, hoe men de uitbreiding van een kern voorziet of men een valleigebied wenst te vrijwaren. Concrete overheidsbeslissingen mogen niet tegen dit richtinggevend gedeelte ingaan, tenzij daar een grondige motivering voor wordt gegeven (cfr. artikel 19 van het decreet)².

¹ BRON : Dierickx, C., Jacobson C., Maes J. en Van Hecke E. *Omgaan met ruimte. Een vormingspakket over ruimtelijke ordening* in opdracht van AROHM (1999)

² BRON : Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Visie en praktijk, de krachtlijnen van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen*.

Het bindend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan geeft de taakverdelingen en concrete engagementen aan waarvan de desbetreffende overheid niet mag afwijken. Hier geeft de gemeente bijvoorbeeld aan voor welke gebieden of knelpunten ze in de eerste plaats een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zal opmaken.

1.4 Organisatie van het planningsproces

1.4.1 Overlegorganen

Om het communicatieproces tussen ontwerper, bevolking en gemeentebestuur in de praktijk te brengen, worden volgende overlegorganen geraadpleegd:

- een interne werkgroep bestaande uit de verschillende diensthoofden van de gemeente (intern stafoverleg);
- een ambtelijke werkgroep, bestaande uit ambtenaren van de betrokken diensten, de ontwerper en de verantwoordelijke beleidsmensen;
- een stuurgroep, bestaande uit de leden van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

1.4.2 Stappenplan

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verloopt in drie grote fasen, met name de startfase, de voorontwerpfase en de officiële fase. Elke fase resulteert in een document dat de basis vormt voor overleg met werkgroepen, gemeentebestuur en hogere overheden.

Onderstaand stroomschema geeft het gemeentelijke planningsproces voor Heuvelland op schematische wijze weer. De verschillende stappen worden doorlopen en beschreven. Daarbij wordt aandacht besteed aan inhoud, resultaat, overleg en communicatie.

FASERING	TAKEN, DOCUMENTEN	OVERLEG	COMMUNICATIE
Verkennde fase (2001)	<ul style="list-style-type: none"> → Procesorganisatie : communicatie & overlegmodel → Inleiding concept landschap 	→ Ambtelijke werkgroep	
Resultaat	PROCESNOTA	• Ambtelijke werkgroep	• informatievergadering bevolking
Onderzoekende fase (2002-2003)	<ul style="list-style-type: none"> → Analyse bodem, reliëf & water → Onderzoek nederzettingsstructuur → Kernanalyse & landschappelijke entiteiten → Onderzoek planningscontext → 1ste aanzet visie & doelstellingen 	→ Ambtelijke werkgroep	
	INTENTIENOTA	• Structureel overleg (18/04/2002)	
	<ul style="list-style-type: none"> → Analyse maatschappelijke context → Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur → Uitwerking visie ahv CASCO 	→ Ambtelijke werkgroep	
Resultaat	STARTNOTA	• Structureel overleg (11/09/2003)	
Voorontwerp-fase (2003-2005)	<ul style="list-style-type: none"> → Aanvullen informatief gedeelte → Bijkomend onderzoek wonen & bedrijvigheid → Aanzet gewenste ruimtelijke structuur → Aanzet acties & maatregelen → Uitwerken bindende bepalingen 	→ Ambtelijke werkgroep	
03/2004 - 10/2004	CONCEPT VOORONTWERP	• Ambtelijke werkgroep	
	<ul style="list-style-type: none"> → Verder uitwerken gewenste ruimtelijke structuur → Uitwerken acties & maatregelen → Uitwerken bindende bepalingen 	→ Ambtelijke werkgroep	→ informatie- en inspraakvergadering
11/2004 - 06/2005	VOORONTWERP	<ul style="list-style-type: none"> • Ambtelijke werkgroep • GECORO en adviesraden • Structureel overleg (10/02/2005) • Gemeenteraadscommissie 	
Officiële fase	→ Aanpassen voorontwerp	→ Ambtelijke werkgroep	
07/2005 - 02/2006	ONTWERP RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	<ul style="list-style-type: none"> • Plenaire vergadering • Advies GECORO • Voorlopige aanvaarding gemeenteraad • Openbaar onderzoek • Eindadvies GECORO • Definitieve vaststelling door gemeenteraad • Goedkeuring • Publicatie in Belgisch Staatsblad 	<ul style="list-style-type: none"> • Openbaar onderzoek • Informatie- en inspraakvergadering • Verspreiden infofolder

Figuur 1: Stappenplan voor het planningsproces van het GRS Heuveland

1.4.3 Verloop van het planningsproces tot heden

1.4.3.1 Verkennende fase (2001)

De verkennende fase ving aan met de beslissing van de gemeenteraad in zitting van 5 maart 2001 tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De procesnota vormde de basis voor een eerste overlegvergadering met de ambtelijke werkgroep op 2 augustus 2001. Deze procesnota stelde een communicatie- en overlegmodel voor en gaf een eerste introductie voor het gebruik van het concept landschap. Op 29 november 2001 ging een informatievergadering voor de bevolking door als kennismaking met structuurplanning.

1.4.3.2 Onderzoekende fase (2002 – 2003)

□ OPMAAK INTENTIENOTA

Eind 2001 – begin 2002 werkte het studie bureau een intentienota uit. Deze nota had als doel een eerste discussie te voeren met de hogere beleidsniveaus in verband met de specifieke manier van aanpak voor het structuurplan van Heuvelland. De nota omvatte naast een analyse van het landschap aan de hand van bodem, reliëf, waterhuishouding en nederzettingpatroon, de voornaamste krachtlijnen met betrekking tot Heuvelland uit het RSV en het PRS alsook een eerste aanzet van visie en doelstellingen met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de gemeente. Over deze intentienota vond op 18 april 2002 structureel overleg plaats tussen gemeente, provincie en Vlaams Gewest.

□ OPMAAK STARTNOTA

Op basis van het structurele overleg werd de intentienota verder bijgewerkt tot een startnota. De maatschappelijke context en de bestaande ruimtelijke structuur werden verder geanalyseerd. De eerste aanzet van visie en doelstellingen concretiseerde zich al in een eerste aanzet van richtinggevend gedeelte. Bij de uitwerking van dit richtinggevend gedeelte fungeerde het CASCO – concept als centraal uitgangspunt.

De werkgroep besprak deze startnota op 19 december 2002. Op basis van deze vergadering werd het document aangepast en doorgestuurd naar de betrokken instanties voor structureel overleg. Het overleg tussen gemeente, provincie en Vlaams gewest vond plaats op 11 september 2003. De werkgroep besprak nadien de adviezen op de vergadering van 19 september 2003.

1.4.3.3 Voorontwerpfase (2003 - 2005)

□ OPMAAK CONCEPT STRUCTUURPLAN

In de voorontwerpfase werkten we verder op de resultaten en het overleg uit de startfase. Het onderzoek uit de startfase werd gericht verder gezet. De aanzet van gewenste ruimtelijke structuur uit de startnota werd verder aangevuld en in eerste instantie per deelruimte uitgewerkt. In tweede instantie kwamen ook de gewenste deelstructuren aan bod. Daarbij kon tevens de relatie aangegeven worden met de mogelijke uitvoeringsinstrumenten. Dit alles resulteerde in de opmaak van een concept structuurplan.

Het concept structuurplan werd uitgebreid besproken in de ambtelijke werkgroep.

□ OPMAAK VOORONTWERP

Op basis van de bemerkingen van de ambtelijke werkgroep werkten we het concept structuurplan verder uit in een voorontwerp. Hierbij werd dieper ingegaan op de gewenste ruimtelijke structuur en de daaraan gekoppelde acties en maatregelen. De bindende bepalingen gaven aan voor welke acties en maatregelen de gemeente zich daadwerkelijk zal engageren binnen de planperiode.

□ RUIME OVERLEGRONDE

Met dit voorontwerp werd een ruime overlegronde georganiseerd:

- GECORO : 30.11.2004
- Informatievergadering voor bevolking:
 - 9.12.2004 : Nieuwkerke, Dranouter, Wulvergem
 - 14.12.2004 : Westouter, De Klijte, Loker
 - 16.12.2004 : Wijtschate, Kemmel

De belangrijkste opmerkingen die werden geformuleerd tijdens deze info en inspraakvergaderingen zijn toegevoegd in bijlage.

- Structureel overleg: 10.02.2005

De opmerkingen uit deze overlegronde werden verwerkt in het definitieve voorontwerp.

1.4.4 Verder verloop van het planningsproces

Het definitieve voorontwerp was onderwerp van een plenaire vergadering met de verschillende adviesverlenende instanties en overheden op 23 augustus 2005 (adviezen en verslag in bijlage).

Het ontwerp waarmee de officiële procedure werd ingezet is na advies van de Gecoro voorlopig aanvaard door de gemeenteraad op 27 december 2005.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 10 januari 2006 tot 10 april 2006. Gedurende het openbaar onderzoek werden 3 informatievergaderingen gehouden. Op 9 februari 2006 te Dranouter, op 13 februari 2006 te Wijtschate en op 16 februari 2006 te Westouter.

Het stuctuurplan werd definitief aanvaard in de gemeenteraad van 3 juli 2006

- goedkeuring door de bestendige deputatie;
- publicatie in het Belgisch Staatsblad, 14 dagen later is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van kracht.

1.5 Relatie met gemeentelijke planningsinitiatieven op korte termijn

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een procesvoering op lange termijn. Daarnaast voert de gemeente ook een beleid op korte termijn, teneinde te kunnen inspelen op een aantal dringende problemen of een aantal mogelijkheden voor de toekomst niet te laten hypothekeren. Men spreekt dan ook van een ruimtelijk beleid op twee sporen: het GRS fungeert als lange termijn proces en geeft voeding aan een aantal processen op korte termijn.

□ WONINGBEHOEFTESTUDIE

De woningbehoeftestudie werd als aparte studie opgemaakt door WVI. De gemeente heeft de studie voor advies voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Planning van AROHM. Dit advies werd geïntegreerd in het advies op het voorontwerp (startnota) van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De woningbehoeftestudie werd op basis van dit advies aangepast. De resultaten van de woningbehoeftestudie zijn geïntegreerd in het structuurplan.

□ SECTORAAL BPA – ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Om op korte termijn een oplossing te kunnen bieden aan de zonevreemdheidsproblematiek van een aantal bedrijven, is de gemeente gestart met de opmaak van een sectoraal BPA – zonevreemde bedrijven. De eerste uitvoeringsfase met 6 bedrijven werd op 4 juli 2003 per Ministerieel Besluit goedgekeurd. Een tweede uitvoeringsfase met 3 bedrijven werd gestart op 8 juni 2005.

Bij het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven, werd uitgegaan van een gebiedsgerichte visie. Deze visie kan beschouwd worden als voorafname van de visie uit het GRS. Het GRS zal een kader aanreiken voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de overige zonevreemde bedrijven. In uitvoering van deze ontwikkelingsmogelijkheden kan dan eventueel een tweede reeks van bedrijven behandeld worden in een sectoraal uitvoeringsplan.

□ BPA “VAKANTIECENTRUM ROBERG”

Omwille van de specifieke problematiek van de omgeving rond Roberg besliste de gemeente om hiervoor een Bijzonder Plan van Aanleg op te maken. Het BPA werd goedgekeurd bij MB 12/05/2004.

□ BPA “VIERSTRAAT”

Dit BPA omvat het bedrijf Goudezeune en zijn onmiddellijke omgeving. Doel van het bestemmingsplan is het bedrijf landschappelijk te integreren door de aanleg van een bufferzone. Het BPA werd goedgekeurd bij MB 30/06/2004.

□ BPA “HEIRWEG”

Dit BPA omvat het bedrijf Clarebout en zijn onmiddellijke omgeving (incl. containerpark). Doel van het bestemmingsplan is het bedrijf beperkt te laten uitbreiden en de aanleg van een ruime bufferzone mogelijk te maken. Het BPA werd goedgekeurd bij MB 22/06/2004.

□ BPA “WOESTENHOF”

Recent werd een gemeenteraadsbeslissing genomen ivm het principe voor de opmaak van het BPA.

2 Ligging en enkele kencijfers van de gemeente

Bij wijze van kennismaking geven we ligging en enkele basisgegevens weer met betrekking tot de gemeente Heuvelland.

2.1 Begrenzing en ligging

□ ADMINISTRATIEVE GRENZEN

De gemeente is gelegen in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen en behoort tot het arrondissement Ieper. De gemeente Heuvelland is ontstaan op 1 januari 1977 door samenvoeging van de gemeenten De Klijte (deel van Reningelst), Dranouter, Kimmel, Loker, Nieuwkerke, Westouter, Wijtschate en Wulvergem. Ten noorden van Heuvelland situeren zich de steden Ieper en Poperinge. In het westen grenst de gemeente aan de stad Belle (Bailleuil) in Frankrijk. De Rodeberg – Vidaigneberg – Zwarteberg sluiten aan bij het Parc Naturel Régional des Monts de Flandre in Frankrijk. De Waalse gemeenten Ploegsteert en Komen-Waasten begrenzen de gemeente langs de zuidelijke en oostelijke flank. Tussen Wijtschate en Waasten bevindt zich de kleine stad Mesen.



Figuur 2: Situering van Heuvelland binnen Zuidwest-Vlaanderen

Op Frans grondgebied grenzen de gemeenten Boeschepe, Saint-Jans-Cappel, Bailleul en Nieppe aan Heuvelland.

□ GELEGEN IN EEN LUWTEZONE

De gemeente maakt deel uit van een uitgestrekte “luwtezone” tussen de kleinstedelijke gebieden Ieper en Poperinge en het E17 – complex Kortrijk - Rijsel. Hiermee behoort de gemeente tot één van de acht grote plattelandsgebieden in Vlaanderen. De kernen zijn voornamelijk gericht op de naburige kernen Ieper en Poperinge.

2.2 Enkele kencijfers

Heuvelland heeft een totale oppervlakte van 9423 ha, verdeeld over de deelgemeenten Westouter (1164 ha), Dranouter (1073 ha), Loker (680 ha), De Klijte (493 ha), Wijtschate (2624 ha), Kemmel (1299 ha), Nieuwkerke (1749 ha) en Wulvergem (350 ha). Ongeveer 6,5% van het grondgebied is bebouwd. Dit is zeer gering in vergelijking met de rest van Vlaanderen.

De gemeente telde 8322 inwoners in 2003, verspreid over de verschillende deelgemeenten. Met een bevolkingsdichtheid van minder dan 100 inwoners per km² scoort de gemeente zeer laag ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde (435 inwoners per km²).

3 Ruimtelijke context

3.1 De gemeente binnen haar ruimere omgeving

In eerste instantie heeft het ruimtelijk structuurplan slechts betrekking op het grondgebied van de gemeente. De gemeente kan echter niet als een eiland beschouwd worden. Enerzijds zijn bepaalde ontwikkelingen (en voorstellen) binnen de gemeente van grensoverschrijdend belang, terwijl anderzijds een aantal bovengemeentelijke processen sturend optreden in het lokaal ruimtelijk functioneren.

Het is dan ook van belang de gemeente eerst vanuit een ruimer perspectief te behandelen, vooraleer in een volgend deel dieper in te gaan op de gemeentelijke problematiek.

3.1.1 Heuvelland binnen de regionale open ruimte structuur

□ TWEE CENTRALE HEUVELRUGGEN ...

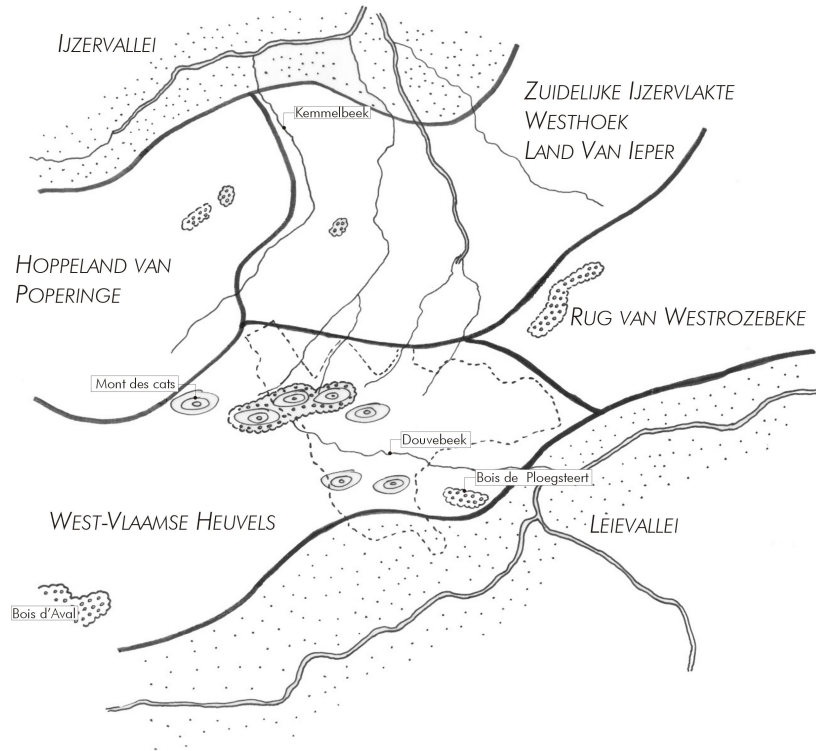
Deze reliëfrijke streek ten zuiden van Ieper noemt men de West-Vlaamse Heuvels. Geografisch loopt het gebied door tot het Franse stadje Kassel. Twee oost-west verlopende heuvelruggen domineren het landschapsbeeld. De heuvels tekenen zich duidelijk af in het vlakke land van de Westhoek en vormen een uitgelezen wandel- en fietsgebied. Bosfragmenten op de heuveltoppen accentueren de reliëfelementen.

De noordelijke heuvelrug is het meest uitgesproken en bestaat uit een keten van getuigenheuvels: Mont des Cats en Mont de Boeschepe, Mont Kokereel en Mont Noir op Frans grondgebied en Vidaigneberg, Rodeberg, Scherpenberg en Kemmelberg in Heuvelland. Deze getuigenheuvels duiken in oostelijke richting verder op tot in het Hageland.

De Douvevallei vormt de scheiding tussen noordelijke en zuidelijke heuvelrug. De zuidelijke heuvelrug omvat de as Nieuwkerke – Bailleul (Belle).

□ ... TUSSEN IJZER EN LEIE

De centrale heuvelrug met Zwarteberg, Rodeberg, Scherpenberg en Kemmelberg vormt de scheidingslijn tussen de bekkens van IJzer en Leie. Vanuit deze heuvelrug ontspringen tal van waterlopen die hun weg vervolgen in noordelijke of zuidelijke richting.



□ GRONDGEBONDEN LANDBOUW...

De landbouw is er onderdeel van een waardevol landschap met een hoge graad van landelijkheid. De landbouwbedrijven zijn er groot en ondervinden nagenoeg geen verstedelijkingsdruk. In dit heuvelgebied is de bodempotentie weliswaar beperkter. Akkerbouw, graslanden, extensieve groenteteelt en fruit zijn geschikt voor deze gronden. De bouw van serres is er wegens de hellingen moeilijker en men moet rekening houden met bodemerosie. In het gebied heeft de landbouw vele mogelijkheden om ook andere functies op te nemen. De omgeving biedt ideale condities voor recreatief medegebruik in vormen van zachte recreatie. De aanwezige natuurwaarden nodigen de landbouwer uit ook hier een bijkomende rol te spelen.

□ ... IN EEN BOCAGELANDSCHAP

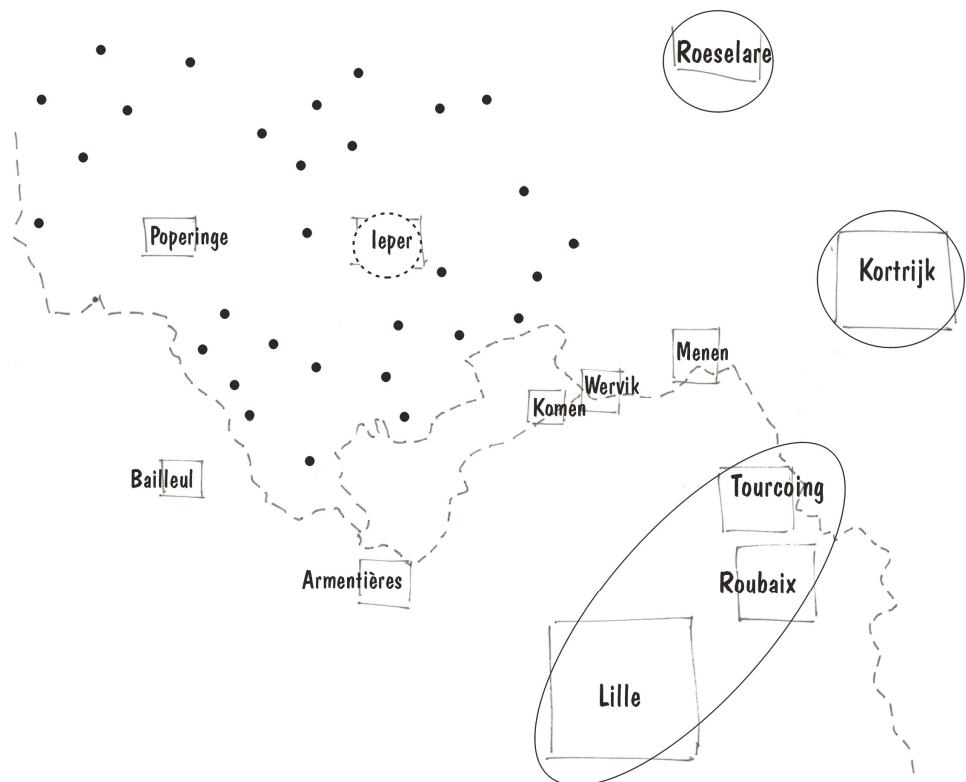
Kenmerkend zijn de vele holle wegen, de beboste heuveltoppen en de korte maar steile hellingen. Onder de term 'bocagelandschap' verstaan we een kleinschalig landschap met verspreide dorpen en hoeves, verspreide bosjes en bossen en daartussenin een landbouwlandschap dat een groene dooradering kent van lineaire kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, bomenrijen, wegbermen, beekvalleien, ...) en verspreide puntvormige KLE's (poelen, solitaire bomen, ...). Er is weinig dichte bebouwing en versnijding door infrastructuur.

3.1.2 Heuvelland binnen de regionale nederzettings- en tewerkstellingsstructuur

Karakteriserend voor de Westhoek is het hoge aandeel van verspreide niet (meer) agrarische bewoning in het buitengebied. De dichtheid is er beduidend laag en ligt een heel stuk onder het Vlaamse gemiddelde. De ontwikkeling van deze plattelandskernen vertoont een groter wordende spreiding. Sommige dorpskernen doen het vrij goed en vormen een aantrekkelijke woonomgeving, andere zijn gekenmerkt door veel leegstand, een concentratie van verouderde bevolking en een afname van de nutsvoorzieningen. De dorpen vormen uitgesproken 'woon'milieus waar de kwaliteit van de woonomgeving en het landschap centraal staan.

Binnen het arrondissement Ieper speelt de stad Ieper een centrale rol inzake de tewerkstelling, naast Kortrijk en Roeselare. Voor Heuvelland is Ieper de belangrijkste tewerkstellings- en verzorgingspool. Het voorzieningenaanbod in de kleine kernen vermindert.

Voor de Westhoek opent de voltooiing van de Europese markt nieuwe perspectieven. Ten zuidoosten van Ieper ligt de driepool Lille-Roubaix-Tourcoing, die mede met behulp van grote infrastructuurwerken uitgroeit tot een metropool. De economische omgeving is snel aan het veranderen. De perifere ligging in het Belgisch economisch krachtenveld verdwijnt tegenover de geografische nabijheid van een te ontwikkelen metropool.



3.1.3 Heuvelland binnen de regionale verkeersstructuur

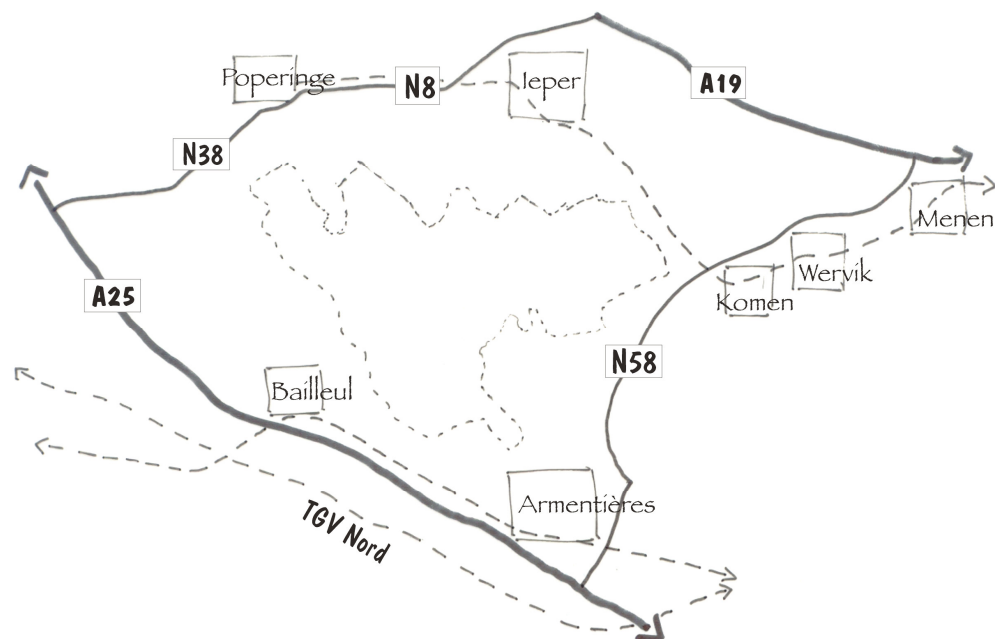
In de regio lopen geen zware vervoersassen. Het is in hoofdzaak een landelijk gebied met zijn bijhorende verkeersinfrastructuur.

3.1.3.1 Autowegen

De grootste vervoersas in de buurt is de A19 Kortrijk – Ieper. Over de grens ligt de A25. Verder is de N38 Ieper – Poperinge een belangrijke as. De wegen die het gebied intern ontsluiten vertrekken bijna allemaal vanuit Ieper en waaieren uit naar de verschillende kernen.

3.1.3.2 Openbaar vervoer

Er loopt een hoofdas van de spoorweginfrastructuur voor West-Vlaanderen door het gebied: de lijn Poperinge – Kortrijk - Denderleeuw. Over de grens met Frankrijk loopt de spoorlijn Duinkerke – Hazebrouck. Dichtstbijzijnde stations zijn Poperinge en Ieper. Er zijn regelmatige busdiensten naar deze steden. Het openbaar vervoersnetwerk in de regio werd verder aangevuld door het invoeren van de belbus.



3.2 Bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente

3.2.1 Basisstructuur van de gemeente

Kaart 1: Basisstructuur van de gemeente

Heuvelland bevat een zeer duidelijke basisstructuur. Van noord naar zuid onderscheiden we achtereenvolgens:

- Een **noordelijke strook** vormt de overgang tussen de centrale heuvelrij en de Ijzervlakte. Dit gebied kenmerkt zich door de opeenvolging van noord – zuid gerichte waterlopen. Tussen de natte kleigronden van de beekvalleien bestaat de bodem uit een combinatie van vochtige en natte zandleemgronden.
- De **centrale heuvelrij** bestaat uit een afwisseling van beboste heuveltoppen en komvormige landbouwgebieden:
 - De omgeving van de heuveltoppen kenmerkt zich door de aanwezigheid van droge zand- of zandleemgronden. Het gaat om een reeks van getuigenheuvels. Het meest westelijk gelegen heuvelcomplex bestaat uit Zwarteberg (152m), Vidaigneberg (138m), Baneberg (143m) en Rodeberg (135m). De Scherpenberg bevindt zich tussen Loker en De Klijte. Centraal op de heuvelrug bevindt zich het heuvelcomplex van Monteberg (132m) en Kemmelberg (156m). Het oostelijk deel van de heuvelrug kent minder uitgesproken hoogten. Wijtschateheuvel bereikt 82m. Vanaf deze getuigeheuvel vertoont de heuvelrug een langzaam dalende lob tot in Mesen. In de nabijheid van deze heuveltoppen ontspringen tal van waterlopen. Tevens vormt de heuvelrug een deel van de waterscheidingslijn tussen het stroombekken van Ijzer en Leie.
 - De tussenliggende komgronden bestaan uit vochtige tot natte leemgronden, wat ze uitermate geschikt maakt voor grondgebonden landbouw.

De kernen bevinden zich telkens op de rand van de heuvelrug. Westouter, De Klijte en Kemmel bevinden zich aan de noordzijde van de heuvelrug. Dranouter en Wulvergem situeren zich aan de zuidflank. Enkel de kern Wijtschate is zelf op een hoogte gelegen.

- De **Douvevallei** vormt de ruimtelijke scheiding tussen de centrale heuvelrij en de zuidelijke heuvelrug. Het valleigebied gaat in oostelijke richting over in de Leievallei.
- Een tweede reeks van getuigenheuvels vormt de **zuidelijke heuvelrug**. Van oost naar west onderscheiden we de Rijselberg, de Zwarte Molen, de hoogte van Nieuwkerke en de Rozenberg. De hoogte van deze getuigeheuvels reikt nergens boven de 80m. Enkel ter hoogte van de Zwarte Molen is er sprake van een zandige bodem. Voorts bestaat deze zuidelijke heuvelrug uit een combinatie van vochtige en natte leemgronden.

- Het gebied ten zuiden van de rug van Nieuwkerke behoort reeds tot de **alluviale vlakte van de Leie**. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit (zware) kleigronden.

Deze basisstructuur heeft de ruimtelijke evolutie van de gemeente in belangrijke mate gestuurd en is tot op vandaag de voornaamste oorzaak van het huidige landschapsbeeld. We kunnen deze “**blauwdruk**” van de gemeente dan ook als leidraad hanteren voor de indeling van de verschillende deelruimte en de uitwerking van het gebiedsgericht beleid in het richtinggevend gedeelte.

3.2.2 Bestaande natuurlijke structuur³

Kaart 2: Bestaande natuurlijke structuur

De natuurwaarden in de gemeente hangen in belangrijke mate samen met het reliëf en het waterlopenstelsel. De ecologisch meest waardevolle gebieden vinden we terug op de centrale heuvelrug en dit onder de vorm van bronbeken, bronbosjes en hellinggraslanden. In de lager gelegen gebieden zijn vooral de waterlopen de drager van de meest waardevolle gebieden.

□ NATUURWAARDEN OP DE CENTRALE HEUVELRUG

De natuurwaarden op de centrale heuvelrug concentreren zich rond Vidaigneberg – Rodeberg, de omgeving van Scherpenberg, de omgeving van de Kemmelberg en Wijtschateheugel. Bronbeken, (bron)bossen en waardevolle landbouwruimten met hellinggraslanden en brede houtkanten bepalen het ecologisch functioneren.

Wegens de reliëfverschillen meanderen de beken op deze heuveltoppen zeer sterk en zijn ze snel doorstromend. De beken zijn er zeer smal (< 1m) en ondiep (< 50 cm). Dit gedeelte van de waterloop noemen we bronbeek. Deze bronbeken dragen natuurwaarden en zorgen voor een ecologische link met de lager gelegen gebieden. Omwille van het zuivere water, het sterk meanderend karakter en de unieke fauna en flora, geeft het GNOP vooral de Broekelzenbeek een zeer hoge waardering. Het brongebied van deze beek is in beheer als natuurreservaat. Daarnaast zijn er nog gebieden in beheer als natuurreservaat langs de Hellebeek, Scherpenbergbeek en Sulferbergbeek.

De bossen op de heuveltoppen bestaan voornamelijk uit eik en (haag)beuk. Dit type bos wordt omwille van de specifieke onderbegroeiing als zeer waardevol beschouwd. De Kemmelberg (42 ha) bevat het grootst aaneengesloten boscomplex van de gemeente, gevolgd door Kroonaardhoek (22 ha), de Hellegatbossen (20,5 ha) en Kampagnebos (20 ha). Het Hellegatbos en een deel van de Kemmelberg (20 ha) zijn steeds toegankelijk voor het publiek. Omwille van het gebrek aan toegankelijke bossen in de omgeving, hebben deze bossen te kampen met een hoge recreatiedruk.

³ De bestaande natuurlijke structuur is in grote mate gebaseerd op:

– GNOP Heuvelland, Regionaal Landschap West Vlaamse Heuvels (1997).

– Biologische Waarderingskaart (1998) in combinatie met bodemkaart, OC-GIS Vlaanderen.

De landbouwruimten in de omgeving van de beboste heuveltoppen van Rodeberg – Vidaigneberg, Scherpenberg en Kimmelberg dragen eveneens belangrijke natuurwaarden. Deze natuurwaarden vinden we voornamelijk terug op natte hellinggraslanden en in brede houtkanten.

□ NATUURWAARDEN OP DE ZUIDELIJKE HEUVELRUG

In tegenstelling tot de centrale heuvelrug, draagt de zuidelijke heuvelrug géén bossen. Belangrijke natuurwaarden vinden we vooral terug in de omgeving van Zwartemolenhoek en Breemeersen. Deze landbouwruimten dragen een rijk assortiment aan kleine landschapselementen zoals knotbomen, kleine grachtjes en poelen. Daarnaast komen er nog soortenrijke (helling)graslanden voor.

□ NATUURWAARDEN IN DE VALLEI VAN DE DOUVEBEEK

De Douvebeek ontspringt op de zuidelijke flank van de Vidaigneberg en vervolgt nadien zijn traject in oostelijke richting om net voorbij Waasten in de Leie uit te monden. Een aantal noord-zuid verlopende beken geven uit op de Douvebeek.

Voor de bovenloop van de Douvebeek draagt belangrijke natuurwaarden. Het water blijkt van zeer goede kwaliteit te zijn, terwijl er langs de waterloop natte graslandcomplexen voorkomen met een rijk assortiment aan kleine landschapselementen. De bossen van het parkdomein Behaegel en het Eeuwenhoutbos sluiten aan op dit valleigebied. Het Eeuwenhoutbos (9ha) werd vrij recent aangeplant en is toegankelijk voor publiek.

Verder stroomafwaarts is de Douvebeek ecologisch sterk gedegradeerd. De waterkwaliteit is nog vrij goed, maar de soortenrijke graslanden en waardevolle oevervegetatie is verdwenen. Langsheen de zijbeken Lindebeek en Steenbeek vinden we wel nog een aantal waardevolle houtkanten en natte graslandcomplexen terug.

□ NATUURWAARDEN IN DE LAGER GELEGEN LANDBOUWGBIEDEN

De natuurwaarden in deze lager gelegen gebieden zijn voornamelijk gekoppeld aan de talrijk aanwezige beken. Ten oosten van de centrale heuvelrug fungeert vooral de Wambeek als drager van een aantal natte graslandcomplexen en een waardevolle oevervegetatie. Ten noorden van de heuvelrij vertonen vooral Sulferbergbeek en Franse beek een belangrijke ecologische waarde. Langs beide waterlopen vinden we waardevolle oevervegetatie en natte graslandcomplexen terug. Ook in de beekvallei van de Kimmelbeek, vinden we een aantal interessante graslandcomplexen terug. Deze meersen vormen de overgang naar de Dikkebusvijver op grondgebied Ieper.

□ NATUURWAARDEN IN BEBOUWDE OMGEVING

Het groen karakter van de Kimmelberg kent zijn vervolg in de nabijgelegen dorpskern via het Warandepark en het kasteeldomein ‘Geelhand de Merxem’. Het warandepark vormt een bonte afwisseling van bosfragmenten, kleine waterpartijen en waardevolle graslanden. Gezien de ligging in de kern, draagt het park een belangrijke natuureducatieve waarde.

Westouter is via de vallei van de Franse beek verbonden met het gebied rond Broekelzen. De beek met aanpalende graslanden zorgen voor een ‘groene oase’ in het dorp.

□ BELANGRIJKE NATUURWAARDEN NET BUTTEN DE GEMEENTEGRENS

Net buiten de gemeentegrens van Heuvelland bevinden zich twee uitgestrekte boscomplexen. Het provinciaal domein Palingbeek situeert zich net ten noorden van de kern Wijtschate. Tussen het domein en de gemeentegrens is een golfterrein gelegen. Het groot aaneengesloten boscomplex van Ploegsteert ('*bois de Ploegsteert*') situeert zich 5 km. ten oosten van Nieuwerkerke.

3.2.3 Bestaande agrarische structuur

3.2.3.1 Fysische bodemgeschiktheid⁴

Kaart 3: Bodemkaart

Kaart 4: Landbouwgebruikspcelen

De bodemgeschiktheid voor landbouwdoeleinden wordt bepaald op basis van textuur, drainageklassen en profiel van de bodem.

Het grootste deel van de gemeente bestaat uit gronden met een lemige textuur. Ten noorden van de centrale heuvelrug is de overgang naar de zandleemstreek duidelijk merkbaar. In het zuiden van de gemeente zorgt het Leie-alluvium voor het voorkomen van natte kleigronden.

Op leem- en zandleemgronden wisselen akkerteelten en graslanden elkaar af. Met akkerteelten bedoelen we akkerbouw (waaronder granen, bieten, aardappelen e.a.), maïs, extensieve groenteteelt⁵ en fruitteelt. De gronden zijn ongeschikt voor tuinbouwteelten. Het gaat dan om teelten onder glas, azalea en begonia's, bosboomteelt en intensieve groenteteelt⁶.

De gronden van het zuidelijk gelegen Leie-alluvium zijn, evenals de beekdepressies op de centrale heuvelrij en in het gebied ten noorden van de centrale heuvelrij, weinig geschikt voor akkerteelten. Op de natte kleigronden domineert graslandgebruik.

3.2.3.2 Ruimtelijke opbouw

Kaart 5: Bestaande agrarische structuur

In de ruimtelijke weergave van de agrarische activiteiten kunnen we volgende elementen onderscheiden:

⁴ Land- en tuinbouw in Heuvelland, Ieper en Poperinge. Evaluatie van de bedrijfs-economische ontwikkelingen. Uit : "Verslag economisch luik 5b – project actualisatie van de inventarisatie en waardering van het agrarisch productiepotentieel en de interne agrarische infrastructuur" (2001) 11-14.

⁵ Met extensieve groenteteelt wordt een meer extensieve teeltwijze op mogelijk zwaardere gronden bedoeld, waarbij slechts één teelt per jaar wordt verbouwd en waarbij vroegheid en toegankelijkheid van ondergeschikt belang zijn. De meest specifieke teelten voor deze groep zijn koolgewassen, knolselder en witloofwortelen).

⁶ Bij intensieve groenteteelt wordt verondersteld dat verschillende teelten per jaar mogelijk zijn en waarbij vroegheid, bewerkbaarheid en toegankelijkheid essentieel zijn.

□ GROTE, AANEENGESLOTEN LANDBOUWGEBIEDEN

Dit zijn grote, aaneengesloten gebieden waar grondgebonden landbouw premeert. Deze gebieden vertonen een sterke interne samenhang omdat ze weinig aangetast zijn door niet – agrarische functies (residentiële bebouwing, ambachtelijke bedrijven) of door infrastructures (drukke wegen). De gebieden lopen door op het grondgebied van de buurgemeenten.

We kunnen volgende gebieden onderscheiden:

1. Omgeving Poperingestraat;
2. Omgeving Goeberg;
3. Omgeving Bruloze – Pompier – Basseie;
4. Omgeving Koudekot – Zwarte Molen – Noordhoek – Westhove;
5. Omgeving Oosthoek – Kruisstraathoek;
6. Omgeving Niepkerkestraat;
7. Omgeving Rijselstraat.

□ KLEINERE LANDBOUWGEBIEDEN IN BOSRIJKE OMGEVING

Dit zijn landbouwgebieden van beperkte oppervlakte die door hun bosrijke omgeving afgeschermd zijn van de omringende landbouwgebieden. Het ruimtelijk voorkomen en het bodemgebruik in deze gebieden wordt in belangrijke mate gedefinieerd vanuit de ecologisch zeer waardevolle omgeving. Er gelden immers strikte beperkingen op vegetatie- en reliëfwijzigingen en mestgebruik. Het gewestplan duidt deze gebieden aan als “agrarisch gebied met ecologisch belang”.

Deze beperkingen en vooral de aanwezigheid van steile hellingen bemoeilijken het akkerlandgebruik. Grasland domineert dan ook. De bossen omgorden de landbouwgebieden en zorgen voor een groene wand. Deze wanden maken met behulp van het reliëf deze landbouwgebieden tot “landbouwkamers”. Het gaat om volgende drie gebieden:

8. Omgeving Rodeberg – Vidaigneberg – Zwarteberg;
9. Omgeving Kemmelberg;
10. Omgeving Wijtschateheuvel.

□ KLEINERE LANDBOUWGEBIEDEN IN BEBOUWDE OMGEVING

Dit zijn landbouwgebieden die door ontwikkelingen inzake bebouwing en infrastructuur afgesloten raakten van een samenhangend landbouwgebied. Ze functioneren momenteel nog als een kleiner landbouwgebied. De aanduiding als woongebied, woonuitbreidingsgebied of reservegebied voor recreatie hypothekeert het landbouwgebruik in deze gebieden. We vinden deze landbouwgebiedjes terug rond de kernen Kemmel en Wijtschate. Bij de overige kernen raken de aaneengesloten landbouwgebieden tot aan de dorpsrand.

11. Omgeving Kemmel: De woonlinten ten westen van Kemmel sluiten drie kleinere landbouwgebieden in. Het gaat om de gebieden tussen Reningelststraat en Lokerstraat (reservegebied voor recreatie), tussen Reningelststraat en Hogenakkerstraat en tussen Hogenakkerstraat en Nieuwstraat (woonuitbreidingsgebied).

12. Omgeving Wijtschate: de woonlinten in zuidelijke en oostelijke richting sluiten vier kleinere landbouwgebieden in. Het gebiedje tussen de kern van Wijtschate en de Ieperstraat staat op het gewestplan aangeduid als woongebied, het gebied ten zuiden van Staanijerstraat als woonuitbreidingsgebied.

3.2.3.3 Agrarische bedrijvigheid

Kaart 6: Situering landbouwbedrijven en aan de landbouw gerelateerde bedrijven

□ LANDBOUWBEDRIJVEN

Meest voorkomend bedrijfstype in de gemeente is het gemengd bedrijf: akkerbouw gecombineerd met veeteelt. Tuinbouw is slechts zeer beperkt aanwezig (zie 4.3)

De landbouwbedrijfszetels komen in verspreide orde over het grondgebied van de gemeente voor. In de omgeving van de Poperingestraat, in het gebied tussen Kemmelberg en Rodeberg evenals in het gebied ten zuidoosten van Nieuwkerke zijn de landbouwbedrijfsgebouwen minder manifest aanwezig. In de bosrijke gebieden van Kemmelberg, Rodeberg – Vidaigneberg en Wijtschateheuvel zijn landbouwbedrijven nagenoeg afwezig.

□ AAN DE LANDBOUW GERELATEERDE BEDRIJVEN

Daarnaast worden we in het landbouwgebied geconfronteerd met een aantal functies die – in min of meerdere mate – een ruimtelijk-functionele band hebben met de zuiver agrarische bedrijfsvoering. We onderscheiden lokaal toeleverende en verwerkende agrarische bedrijven, regionaal toeleverende en verwerkende agrarische bedrijven, kleinhandels- en dienstverleningsbedrijven en toeristisch – recreatieve bedrijven⁷.

Lokaal toeleverende en verwerkende bedrijven verzorgen de toelevering van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten uit de omgeving. Ze zijn klein van omvang en sluiten qua schaal aan op de omgeving. We onderscheiden loonwerkers (7 bedrijven), handel en herstel van landbouwwerktuigen (7), handel in landbouwproducten en – grondstoffen (6) en verwerking van landbouwproducten (5).

Regionaal toeleverende en verwerkende bedrijven verzorgen de toelevering van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van beroepslandbouwactiviteiten op regionaal of Vlaams niveau. Het vleesverwerkende bedrijf Covameat en het aardappelverwerkende bedrijf Clarebout komen voor deze categorie in aanmerking.

Tenslotte zijn er nog een aantal kleinhandelszaken (bvb. tuincentrum) gerelateerde aan de landbouw.

3.2.4 Bestaande landschappelijke structuur

Kaart 1 geeft een globaal overzicht van de landschappelijke basisstructuur van de gemeente. Ook in de bestaande natuurlijke (Kaart 2) en de bestaande agrarische structuur (Kaart 5) worden elementen van de landschappelijke structuur opgenomen. Voorts wordt de bestaande landschappelijke structuur verder uitgewerkt in de deelentiteiten open ruimte (zie 3.3.2).

⁷ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1998) 395.

3.2.5 Bestaande toeristisch – recreatieve structuur

Heuvelland biedt met zijn landschap en natuur een uniek kader voor allerlei vormen van toerisme en recreatie. Daarnaast heeft de streek ook een grote aantrekkingskracht als cultuurhistorische regio.

3.2.5.1 Toeristisch-recreatieve attractiepunten

Kaart 7: toeristisch - recreatieve attractiepunten

Toeristisch – recreatieve zones

In Heuvelland wordt vooral de omgeving van de Rodeberg – Zwarteberg en de Kemmelberg druk bezocht. Het gaat hierbij voornamelijk om dagtoerisme. De zone Zwarteberg – Rodeberg is sterk commercieel gericht. Men vindt er veel horeca en een concentratie van kleinhandel. Daarnaast is er ook de kabelbaan ‘Cordoba’, die toelaat de streek vanuit de lucht te verkennen. In de Hellegatbossen kan er gewandeld worden. Tenslotte vormt het gebied een uitvalsbasis voor fietstochten in de omgeving.

Rond de Kemmelberg is er eerder een concentratie van educatief - recreatieve initiatieven. Het gebied is sterker gericht op de zachte recreant, die van hieruit de omgeving of de streek verkent. Op de Kemmelberg zelf is er de uitkijktoren of Belvédère. Zowel op de berg, als aan de voet van de berg zijn een aantal horecazaken aanwezig. De kasseistrook van de Kemmelberg heeft echter bovenal een speciale betekenis voor wielertoeristen.

Kernen

Kemmel fungeert als “toegangspoort” tot het gebied, gezien de aanwezigheid van het bezoekerscentrum ‘De Bergen’ en het landbouwmuseum. Dranouter draagt een specifieke betekenis dankzij het jaarlijkse folkfestival, het folkcafé en het “folk – experience”- museum. De kern van Nieuwkerke draagt dan weer een belangrijke historische betekenis (geschiedenis van de lakennijverheid) en telt eveneens een museum, namelijk het “Geuzenmuseum: van wol, gebaat en getier”. Ook de historische kernen van Westouter, Loker, Wijtschate en Wulvergem vormen een toeristisch - recreatief attractiepunt.

Specifieke attractiepunten

Heuvelland bevat nog tal van relictten uit de eerste wereldoorlog. Het gaat om restanten van bunkers, kraters en begraafplaatsen. Tussen Wijtschate en Kemmel treft men een linie aan van vijvertjes en restanten van kraters, waaronder de Spanbroekmolentrichter of “Pool of Peace”.

Wie specifiek natuurwaarden wil ontdekken, kan terecht in de vele bossen of natuurdomeinen, die geheel of gedeeltelijk toegankelijk zijn. Mogelijkheden zijn onder andere, het Hellegatbos, het Eeuwenhout, domein de Warande, ...

3.2.5.2 Toeristische verblijfsaccommodatie

Kaart 8 : Toeristische verblijfsaccommodatie

Heuvelland huisvest een belangrijk aandeel van het aanbod aan verblijfsaccommodatie in de Westhoek. In 2002 telde de gemeente 125 976 overnachtingen⁸.

Hotels

In de gemeente zijn de hotels geconcentreerd in de zone Zwarteberg – Rodeberg en rond de Kemmelberg. In de eerste zone zijn er een 4-tal hotels, goed voor 48 kamers, rond Kemmel zijn er 2 hotels, goed voor 28 kamers. Het hotel 'Kosmos' nabij de Rodeberg in Westouter heeft zich ontwikkeld tot een vakantiecomplex. Er zijn verschillende logiesmogelijkheden (voor groepen) en enkele chalets.

Kampeertreinen

Naast een concentratie van kleine hotels in Kemmel en Westouter, situeren zich ook een aantal campings in het gebied. In Kemmel ligt de grootste camping (Ypra) met 235 standplaatsen. In Westouter bevinden zich de campings 'Douve' (100-tal plaatsen) en 'Nachtegaal' (18 plaatsen). Op alle campings is het aandeel vaste of residentiële standplaatsen zeer groot, tussen de 75 en de 100%⁹.

Jeugd- en groepsverblijven

In Heuvelland is met 22 kampplaatsen een concentratie van jeugdlogies aanwezig. Westouter is duidelijk het centrum van jeugdtoerisme binnen de gemeente. Men vindt er zowel kleine jeugdheden, bivakplaatsen, jeugdkampeertreinen als grote jeugdcentra (o.a. Monsalvaet en vakantiecentrum Kosmos). Verder kan je terecht in De Klijte, Dranouter, Nieuwkerke of Kemmel, waar zich één of twee locaties met jeugdlogies bevinden.

Kamer met ontbijt en vakantiewoningen

Deze vorm van logies is sterker verspreid over het grondgebied. Het aanbod 'kamers met ontbijt' is beperkt tot een 10-tal initiatieven, verspreid over de gemeente. Het aanbod vakantiewoningen is vrij indrukwekkend: 35 à 40 woningen, vooral in het noordwesten van de gemeente, met een concentratie rond de Zwarteberg – Rodeberg.

3.2.5.3 Medegebruik van de agrarische ruimte

Naast landbouw als hoofdfunctie komt recreatie als nevenfunctie in de open ruimte voor. Wandel-, fiets-, ruiters-, of autoroutes leiden de recreanten door de streek.

⁸ Bron : toeristische dienst gemeente Heuvelland.

⁹ Bron : Streekplatform Westhoek vzw, socio – economische beleidsvisie en hefboomprojecten voor de Westhoek (2000) tabel 7.5 (gegevens 1997)

Fietsen door een glooiend tot heuvelrijk landschap vraagt van veel mensen een extra inspanning. Mountainbike is in trek. Op vrijwel elk kruispunt staan wegwijzers. Het fietsknooppuntennetwerk maakt het mogelijk om op eigen houtje kriskras door de streek te fietsen. In Heuvelland zijn verschillende fietsverhuurders.

Wandelen is in de streek zeer in trek. Het heuvellandschap met haagstructuren zorgt voor veel afwisseling en fraaie vergezichten tijdens het stappen.

Ruiterij: de mogelijkheden voor **ruiters** zijn vollop in uitwerking. In Heuvelland wordt één ruiterspadcircuit aangeboden. Het ruiterspad 'West-Vlaamse Heuvels' is samengesteld uit 4 lusvormige wandelingen met een lengte tussen 15 en 50 km. De lussen kunnen met elkaar gecombineerd worden. Ze vertrekken alle 4 op de Rodeberg te Westouter en elk wandeltraject maakt deel uit van een lange-aftstandstocht.

- Route Helleketelbos ± 30 km;
- Route Nieuwkerke-Ploegsteert ± 29 km
- Route Dikkebusvijver ± 15 km
- Route Komense vaart ± 50 km

Bij regenweer biedt de **auto** een alternatief om de streek te verkennen. Ook voor **motor**liefhebbers werd een traject uitgestippeld. Deze routes leiden de recreant langs aangepaste en veilige routes:

- In Flanders Fields route (82 km): verkent de zuidelijke Westhoek Ieper – Heuvelland - Poperinge;
- Heuvelroute (130 km): toert door Heuvelland – Poperinge en Cassel (Fr.).

3.2.5.4 Evenementen

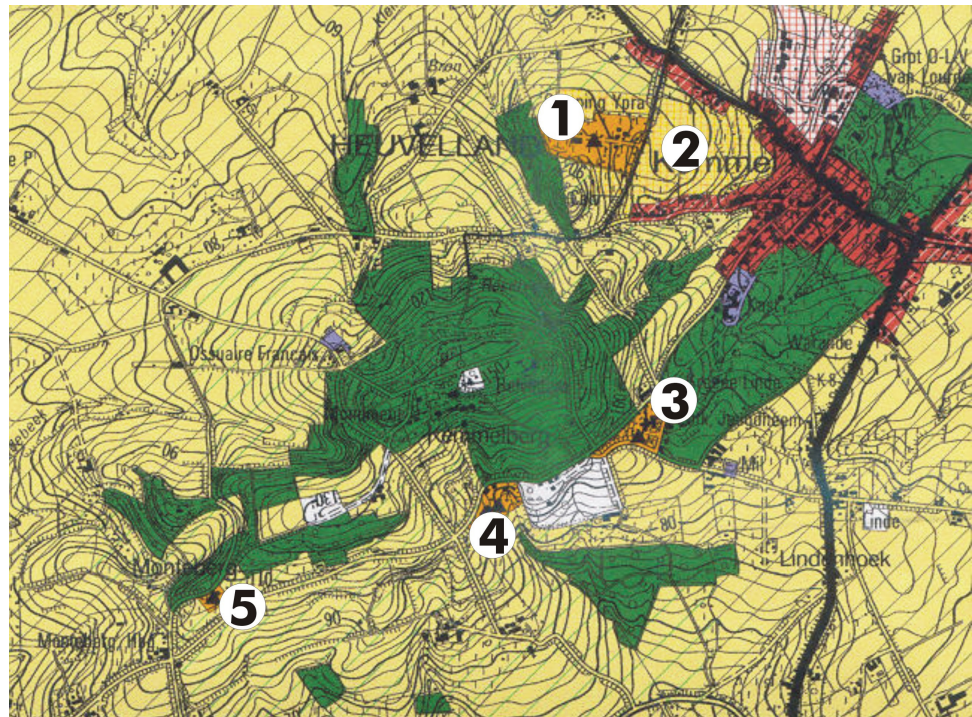
Het bekendste evenement is zeker het Folkfestival van Dranouter, dat de laatste jaren is uitgegroeid tot een muziekfeest met meer dan 65 000 bezoekers. Daarmee heeft het festival zijn plaats in het aanbod van zomerfestival in België. Het eerste weekend van augustus wordt het dorpje Dranouter overspoeld door folk liefhebbers en andere toeristen. De festivalweide en de gelegenheidscampings zijn weides die door de plaatselijke landbouwers ter beschikking worden gesteld.

Veel kleinschaliger vinden jaarlijks ook enkele markten plaats: o.a. de Zoetemarkt (Kemmel), rommelmarkt (Kemmel). Er is ook een Geuzendag (Nieuwkerke), een Elfbergentocht en de Sinksentocht (Westouter). Dit zijn enkele voorbeelden van de vele initiatieven die in de gemeente plaatsvinden. Het ganse jaar door zijn er ook mogelijkheden tot huifkartochten en volksspelen op verschillende locaties.

3.2.5.5 Confrontatie met het gewestplan

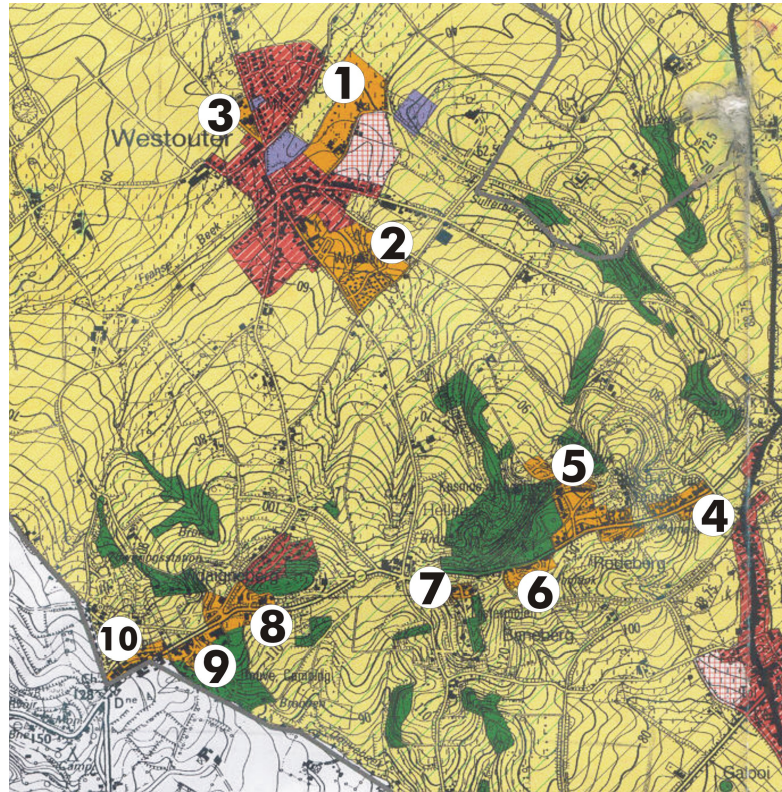
Onderstaande figuren geven een overzicht van de verschillende recreatiegebieden binnen de gemeente.

Omgeving Kimmel



Nr.	Bestemming	Huidig gebruik	Problematiek
1	Verblijfsrecreatie	Camping Ypra	Permanent wonen
2	Reservegebied voor recreatie	Landbouw	Via BPA sportzone Kimmel is een deel van deze zone bestemd voor sportaccommodatie. Deze accommodatie is tot heden nog niet aangelegd.
3	Verblijfsrecreatie	Jeugdherberg De Lork	/
4	Verblijfsrecreatie	Hotel de Hollemeers	/
5	Verblijfsrecreatie	Particulier / residentieel	/

Omgeving Westouter en Rodeberg - Zwarteberg



Nr.	Bestemming	Huidig gebruik	Problematiek
1	Dagrecreatie	Sportinfrastructuur	Slechts gedeeltelijk in gebruik
2	Verblijfsrecreatie	<ul style="list-style-type: none"> Vakantiewoningen Woestenhof Jeugdheim 	<ul style="list-style-type: none"> Delen van het recreatiegebied zijn niet in gebruik Permanent wonen in vakantie-dorp Woestenhof
3	Recreatiegebied	Jeugdheim	/
4	Recreatiegebied	Residentieel	Zonevreemde woningen
5	Recreatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> Hotels Reca manège 	Beperkt deel van de recreatieve infrastructuur zonevreemd, maar reeds behandeld in BPA
6	Recreatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> Vakantieverblijven Horeca Camping Nachtegaal 	problematiek van permanent wonen
7	Recreatiegebied	Reca	
8	Recreatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> Hotels Reca kleinhandel 	
9	Recreatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> Camping Douve 	gedeeltelijk zonevreemd, permanent wonen
10	Recreatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> Reca Kleinhandel 	Zonevreemde kleinhandel

Omgeving Wijtschate

Het sportcomplex van Wijtschate bevindt zich via het BPA sportcentrum Wijtschate in de geëigende zone.

Omgeving Nieuwkerke

Het sportcomplex van Nieuwkerke bevindt zich via het BPA Steenwerckstraat in de geëigende zone.

3.2.6 Bestaande nederzettingsstructuur

Heuvelland kenmerkt zich als een “veelkernengemeente”. Acht kernen verspreiden zich gelijkmatig over het grondgebied van de gemeente. Hun ligging is in belangrijke mate bepaald door de reliëfhoofdstructuur. Ze bevinden zich immers allen aan de voet of op de flank van een getuigeheuvel. Enkel voor Wulvergem is dit niet het geval. De ontwikkeling van deze kern is gekoppeld aan de Douvevallei.

De kernen zijn relatief beperkt van omvang. Hun compact karakter contrasteert fel met de openheid van het omringend agrarisch landschap.

Net als alle andere Vlaamse gemeenten, kent ook Heuvelland een groot aandeel woningen buiten de kerngebieden. De woningen komen zowel gegroepeerd als alleenstaand voor. Bepaalde woningen dragen een historische lading en zijn a.h.w. vergroeid met het landschap.

3.2.6.1 Ruimtelijke opbouw

Kaart 9: Bestaande nederzettingsstructuur

□ HISTORISCHE KERNGEBIEDEN

Historische kerngebieden kenmerken zich door het voorkomen van gesloten bouwvormen, door hun historische context alsook door de aanwezigheid van kerngebonden voorzieningen en handelszaken.

Grotere kernen

Kemmel, Westouter, Wijtschate en Nieuwkerke onderscheiden zich als grotere kernen op basis van hun inwonersaantal (méér dan 1000 inwoners in 2001), hun omvang en het aanwezige voorzieningenapparaat.

De gemeentelijke administratie, politie en postkantoor bevinden zich in Kemmel. Wijtschate kenmerkt zich door de aanwezigheid van het rustoord en de gemeentelijke sporthal en de hoofduitleenpost van de bibliotheek. Het gemeentelijke containerpark situeert zich in Nieuwkerke.

Kleinere kernen

Dranouter, Loker, De Klijte en Wulvergem zijn kleinere kernen met een beperkt aantal inwoners. Het voorzieningenniveau van deze kernen is wisselend. Elke kern beschikt over een polyvalente gemeenschapsruimte. Loker en Dranouter zijn het meest uitgebouwd. In beide kernen is er tevens een basisschool, een bakker of kruidenierswinkel aanwezig.

Van de vier kernen bevat enkel Loker een uitleenpost van de bibliotheek. Wulvergem bevat géén basisschool, maar wél een polyvalente of vergaderzaal. De Klijte telt een kruidenierszaak én een basisschool.

RECENTE WOONWIJKEN

Aansluitend op de kerngebieden van Kemmel, Nieuwkerke, Wijtschate, Dranouter, Westouter en De Klijte vinden we telkens een recente woonwijk terug, namelijk:

- Kemmel: omgeving Willebeek
- Nieuwkerke: omgeving Bassevillestraat
- Wijtschate: omgeving Hospicestraat
- Dranouter: Baroeneput
- Westouter: omgeving Meersstraat
- De Klijte: Zavelkouter en Kleikouter

Deze woonwijken dateren uit de periode 1960 – 1980. Ze zijn het resultaat van een relatief grootschalig en planmatig ingrijpen (verkavelingen, BPA). Ze vormen een aparte entiteit met een vaak uniforme bebouwingsstructuur. Open bouwvormen primeren. De woonwijken dragen een louter residentieel karakter.

WOONPARK HOOGLAND (VIDAIGNEBERG)

Deze woonomgeving kenmerkt zich door een zeer lage bebouwingsdichtheid en een uitgesproken groen karakter. Het woonpark vormt een bebouwde enclave aan de rand van de Zwarteberg.

WONINGEN VERMENGD MET COMMERCIËLE ACTIVITEITEN

Op de heuvelruggen van Rodeberg en Zwarteberg komen residentiële woningen vermengd met horeca- en handelszaken voor in een dominant rijvormige structuur.

WOONLINTEN ALS UITLOPERS VAN DE KERN

De gemeente heeft haar vrij compact bebouwingspatroon hoofdzakelijk te danken aan de geringe aanwezigheid van lintbebouwing. Toch zet de bebouwing van de kernen zich op een aantal plaatsen nog verder via lineaire uitlopers langsheen de belangrijkste invalswegen. Deze uitlopers vertonen een vrij ruim bebouwingspatroon met hier en daar open stukken die zicht bieden op de achterliggende landbouwgronden. De talrijk aanwezige verkavelingen geven de linten een sterk geordend patroon en een uniform karakter. In enkele gevallen komen naast de woningen ook kleinschalige commerciële activiteiten voor. Deze voorzieningen zijn echter onvoldoende om van een echte “kern” te kunnen spreken.

Het gaat om volgende woonlinten:

- aansluitend op het kerngebied van Kemmel: Wijtschatestraat – Kemmelstraat, Kriekstraat, Reningelststraat, Lokerstraat;
- aansluitend op het kerngebied van Wijtschate: Ieperstraat, Wijtschatestraat;
- aansluitend op het kerngebied van Nieuwkerke: Kemmelstraat, Nieuwkerkestraat, Niepkerkestraat, Seulestraat, Dranouterstraat;
- aansluitend op het kerngebied Wulvergem: Hooghofstraat;
- aansluitend op het kerngebied Dranouter: Lettingenstraat en Kruisabelestraat;
- aansluitend op het kerngebied van Loker: Dikkebusstraat – Rodebergstraat;
- aansluitend op het kerngebied van De Klijte: Dikkebusstraat, Reningelststraat;
- aansluitend op het kerngebied van Westouter: Sulferbergstraat;
- aansluitend op het kerngebied van Mesen (Mesen): Ieperhoek.

□ GEBIEDEN MET KLEINERE WOONGROEPERINGS

Dit zijn open ruimte gebieden waarbinnen zich één of meerdere clusters van woningen bevinden. Het gaat telkens om een groepering met 5 à 10 woningen. Woningen komen afgewisseld met landbouwbedrijven voor. Tussen de gebouwen bevinden zich nog kleine weilandpercelen of boomgaarden, wat een transparant karakter oplevert. Bepaalde woongroeperingen zijn ontstaan uit een cluster van landbouwbedrijven. Andere bebouwingsenclaves danken hun ontstaan aan hun ligging langs een historische verbindingsweg (zoals de weg Ieper – Kemmel – Nieuwkerke) of aan een voormalige grenspost (Zwar-teberg, De Seule, Romarin).

Het gaat om volgende woongroeperingen:

- ten oosten en ten zuiden van Wijtschate: Oosttaverne, Linde, Gapaard en Ieperstraat;
- langs de verbindingssas Ieper – Kemmel – Nieuwkerke – Frankrijk: Vierstraat, Kemmelstraat, Hooghof, Korte Pijp, Seulestraat, De Seule en Romarin;
- ten westen van Loker: Douanestraat;
- ten zuiden van Westouter: Gemeenestraat;
- ten noorden van Westouter: Heksken.

3.2.6.2 Confrontatie bestaande nederzettingsstructuur met het gewestplan

□ WAT IS EEN ZONEVREEMDE WONING ?

Het begrip ‘zonevreemde woningen’ is ontstaan bij de invoering van de gewestplannen in de jaren 70. Die plannen legden vast welke zones voor wonen werden bestemd, wat betekent dat alle woningen die buiten die zones lagen als zone – vreemd konden worden beschouwd. De gewestplannen werden echter nadien op enkele plaatsen aangevuld of veranderd door BPA’s of goedgekeurde verkavelingen.

Een woning is daardoor nu nog zonevreemd als en alleen als ze gelegen is :

- én buiten de gebieden in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied of woongebied met landelijk karakter;
- én buiten de gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg het wonen toestaan (door de gebieden in afwijking van de gewestplannen voor wonen te bestemmen of door stedenbouwkundige voorschriften te formuleren voor woningen in zones die volgens het gemeentelijk plan een andere bestemming dragen);
- én buiten goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.

□ PROBLEMATIEK VAN ZONEVREEMDE WONINGEN IN HEUVELLAND

Kaart 10: Confrontatie bestaande nederzettingsstructuur met het gewestplan

De problematiek van zonevreemde woningen is uitdrukkelijk aanwezig in de gemeente. De gemeente kent immers, net als vele andere gemeenten in de streek, een vrij sterk verspreid bebouwingspatroon. Het verspreid bebouwingsbeeld is tot op zekere hoogte een historisch fenomeen, dat de afgelopen decennia echter sterk is toegenomen door de transformatie binnen de landbouwsector. Meer en meer vrijkomende landbouwzetels krijgen immers een louter residentiële invulling.

Indien we Kaart 9 met de weergave van de bestaande nederzettingsstructuur toetsen aan het gewestplan, kunnen we een onderscheid maken tussen :

- zonevreemde woningen die een kleine woongroepering vormen : het gaat telkens om een groepering van 5 à 10 woningen in agrarisch gebied. Deze kleinere woongroeperingen werden bij de ruimtelijke opbouw van de nederzettingsstructuur vermeld.
- groeperingen van zonevreemde woningen die deel uitmaken van een woonlint:
 - Het meest oostelijk gelegen deel van het recreatiegebied van de Rodeberg draagt voornamelijk een residentiële lading. Het woonlint is gelegen in recreatiegebied en is aldus zonevreed.
 - Even verderop is ook een deel van het woonlint 'Lokerhoek' gelegen in agrarisch gebied.
 - Langs de Wijtschatestraat te Wijtschate is een groepering van zonevreemde woningen in agrarisch gebied aanwezig.
- zonevreemde woningen naast commerciële activiteiten op de as Rodeberg – Zwarteberg: de woningen zijn, net als een groot deel van de aanwezige commerciële activiteiten zonevreed.
- verspreid gelegen, zonevreemde woningen.

□ VIGERENDE WETGEVING

In het decreet van 18 mei 1999, voor het laatst gewijzigd op 22 april 2005 wordt een onderscheid gemaakt naargelang gewestplanbestemming.

Woningen gelegen in recreatiegebied of in ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden, vallen thans onder de bepalingen van art. 145 bis §1 1° en art. 195bis 3° van het DRO:

- **onderhouds- en instandhoudingswerken**, op voorwaarde dat het gaat om een niet-verkrotte, bestaande vergunde woning en dat de ruimtelijk ordening niet wordt geschaad;
- **verbouwen** binnen het bestaand bouwvolume op voorwaarde dat de woning op moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is, dat de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn en het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaand aantal.

Zonevreemde woningen met een andere gewestplanbestemming vallen thans onder toepassing van art 145bis DRO:

- **onderhouds en instandhoudingswerken**, op voorwaarde dat het gaat om een niet-verkrotte, bestaande vergunde woning en dat de ruimtelijk ordening niet wordt geschaad;
- **verbouwen** binnen het bestaand bouwvolume op voorwaarde dat de woning op moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is, dat de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn en het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaand aantal;
- **herbouwen** van een bestaand gebouw en dit onder volgende voorwaarden:
 - de grondinname van het bouwvolume voor minstens 75% overeenkomt met de voormalige grondinname, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Van deze regel kan afgeweken worden indien het gebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een gemeentelijke verordening inzake de voorbouwlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening bepaalde voorbouwlijn;
 - het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven;
 - de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is;
 - de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn;
 - het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaand aantal;
 - het gebouw is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg;
 - het brutovolume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000m³, indien het bestaande brutobouwvolume méér dan 1000 m³ bedraagt.
- **uitbreiden** van een bestaande woning en dit onder volgende voorwaarden:
 - de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is;
 - de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn;
 - het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaand aantal;
 - de woning gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg;
 - de uitbreiding kan met in begrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m³ bruto - volume;
 - deze uitbreiding de brutovolumevermeerdering met 100% niet mag overschrijden.

In Heuvelland zijn een belangrijk aantal woningen gelegen in kwetsbaar gebied. De woningen in het agrarisch gebied met ecologische waarde rond Zwarteberg-Rodeberg en de Kemmelberg vallen thans onder de bepalingen van art. 145bis §1 1° en art 195 bis 3°. Ook de woningen in de recreatiegebieden rond Zwarteberg, Rodeberg en Kemmelberg vallen onder deze bepalingen.

Verder onderzoek moet evenwel uitwijzen of de ruimtelijke kwetsbaarheid bepaald in het decreet ook effectief op het terrein wordt bevestigd. Koppeling aan de gewenste ruimtelijke structuur en verder terreinonderzoek moeten dit uitwijzen.

Omgekeerd zijn de richtlijnen in verband met het verbouwen, herbouwen of uitbreiden zeer algemeen en zullen ze op het terrein zelf moeten gespecificeerd worden. Hierbij zal men moeten rekening houden met de ruimtelijke context evenals met de historische gegevens (erfgoed).

3.2.7 Bestaande structuur bedrijvigheid

3.2.7.1 Ruimtelijke opbouw

Kaart 11: Bestaande structuur bedrijvigheid

□ ACTIVITEITENLINT ZWARTEBERG

Langs de Bellestraat is een specifiek activiteitenlint ontstaan. Het lint kent zijn vervolg op Frans grondgebied. Grootschalige detailhandel (lederwaren, meubels, tuincentra), horeca en kleinschalige detailhandelszaken (bakker, slager) komen er naast elkaar voor. De gebouwen bevinden zich in een nogal chaotische setting.

De aanwezigheid van het lint is te wijten aan een combinatie van factoren. In eerste instantie gaat het om een typisch grensfenomeen. Onderzoek wijst immers uit dat het gebied hoofdzakelijk door Fransen wordt bezocht en slechts in zeer beperkte mate door de inwoners van Heuvelland. Ten tweede kunnen we de ontwikkeling van de zone koppelen aan de landschappelijk waardevolle omgeving. De omgeving van Zwarteberg en Rodeberg vormt immers het ideale decor voor een “dagje uit”. Dit gebied wordt dan ook vooral tijdens de verlofperiodes en weekends druk bezocht (“funshopping”).

Tijdens de piekmomenten veroorzaken de aanwezige activiteiten een complexe parkeerproblematiek.

□ GROOTSCHALIGE BEDRIJVIGHEID

In de gemeente komt er één industriegebied voor milieubelastende industrie voor. Deze industriezone is gelegen ten noorden van Kimmel aan de grens met Ieper. Op deze zone is de betonfabriek Goudezeune gevestigd. Het bedrijf wordt ontsloten via de N331 in de richting van Ieper en de A19. Het bedrijventerrein omvat een oppervlakte van 5ha 34a en kent zijn vervolg op grondgebied van Ieper.

Daarnaast telt de gemeente nog twee bedrijven met regionale uitstraling. Het vleesverwerkende bedrijf Covameat vinden we terug aansluitend op het woonlint Ieperhoek, een uitloper van het kerngebied van Mesen. De site bevindt zich in KMO – zone en wordt ontsloten via de Komenstraat (N314). Het op het gewestplan voorziene bedrijventerrein draagt een oppervlakte van 2ha 30a. Het aardappelverwerkingsbedrijf Clarebout Patatoes NV sluit aan op de kern van Nieuwkerke. Het gewestplan voorziet een bedrijventerrein van 3ha 70a. Via het BPA Heirweg werd nog een uitbreiding van de bedrijfs-site toegestaan (2ha 84a).

□ ECONOMISCHE ACTIVITEITEN IN DE KERNEN

In de kerngebieden komen voorzieningen, kleinschalige ambachtelijke activiteiten en kleinhandelszaken verweven met het wonen voor.

De ambachtelijke activiteiten situeren zich voornamelijk in de sectoren “bouwwerken” (8 bedrijven), garages/autohandels (8), sanitair (7) en schrijnwerkerij (6). Daarnaast zijn er nog een aantal para – agrarische bedrijven (4), pompstations (3), een bedrijf voor decoratiewerken (1), een houtverwerkend bedrijf (1) en verkoper van landbouwmachines (1) aanwezig. Voor de verschillende bedrijven in woongebied werd nagegaan tot welke klasse van VLAREM de verschillende bedrijven behoorden. Een klein aantal bedrijven beschikte over een milieuvergunning klasse 1 (4 bedrijven). In deze gevallen ging het niet om een productie-entiteit, maar wel om de opslag van brandstoffen. De andere bedrijven behoorden tot klasse 2 of 3. Het gaat dus duidelijk om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie van de kerngebieden.

Op basis van het aanwezige voorzieningenapparaat kan een onderscheid gemaakt worden tussen de grotere kernen Kemmel, Wijtschate, Nieuwkerke en Westouter en de kleinere kernen Dranouter, Loker, De Klijte en Wulvergem. Wulvergem is op vlak van voorzieningen het minst uitgebouwd.

□ BEDRIJVENTERREINEN VAN DE KLIJTE EN DRANOUTER

Aansluitend op het kerngebied van De Klijte voorziet het gewestplan een bedrijventerrein van 3,92 ha. Op dit bedrijventerrein zijn momenteel drie bedrijven gevestigd, namelijk een steenkapper, een installateur sanitair en verwarming en een aannemer in wegenwerken (gedeeltelijk).



Ongeveer 1,5 ha van het voorziene bedrijventerrein is nog niet ingenomen door bedrijvigheid. Het gaat om een gedeelte gelegen dichtbij de woonkern van De Klijte langs de Reningelststraat. In deze zone is ook een woning gelegen.

Een deel is momenteel voorwerp van een verkavelingsaanvraag.

Figuur 3 : onbebouwd gebied op KMO - zone De Klijte (achtergrond : orthofoto, OC GIS-Vlaanderen)

Ook aansluitend op het kerngebied van Dranouter voorziet het gewestplan en kleine KMO – zone. Het gaat om een gebied van 1ha 40a dat volledig is ingenomen door een schrijnwerkerij en een opslagloods.

□ BEDRIJVIGHEID AANSLUITEND OP DE KERNGEBIEDEN

De KMO – zone van Wijtschate (1ha 23a) is ingenomen door een vleesverwerkend bedrijf (Wallaeys). De bedrijfssite van Boudein-Vitse werd zone – eigen gemaakt via het sectoraal BPA.

□ VERSPREID GELEGEN BEDRIJVIGHEID- ZONE-EIGEN

Met de goedkeuring van het sectoraal BPA bij MB van 4 juli 2003 verkregen zes verspreid gelegen bedrijven hun geëigende zone. Het betreft drie pompstations, een garage annex houtverwerkend bedrijf, een herstel – en verkoopplaats van landbouwmateriaal en een houtverwerkend bedrijf. In totaal gaat het om 2ha 29a 84 ca.

Een tweede fase voor 3 bedrijven is momenteel in opmaak.

3.2.7.2 Confrontatie bestaande structuur bedrijvigheid met het gewestplan

Kaart 12: Confrontatie bestaande structuur bedrijvigheid met het gewestplan

□ AMBACHTELIJKE ZONE / INDUSTRIEGEBIED VOLGENS GEWESTPLAN EN BPA'S

Op het gewestplan zijn één gebied voor milieubelastende industrieën en vijf zones voor kleine en middelgrote ondernemingen voorzien. Daarnaast kregen nog zes andere bedrijfssites via het sectoraal BPA hun geëigende bestemming.

□ (POTENTIEEL) ZONEVREEMDE AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID

De problematiek van zonevreemde ambachtelijke bedrijven is nadrukkelijk aanwezig in de gemeente. In het RSV wordt volgende omschrijving gehanteerd voor zonevreemde bedrijven:

“Een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on) verenigbaarheid met verschillende functies en activiteiten, duidelijk daartoe besluiten.

Als zonevreemde bedrijven worden dus gerekend:

- bedrijven in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, groengebied, recreatiegebied, buffergebied of in nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied;
- bedrijven die bij mogelijke uitbreiding zonevreemd worden;
- milieubelastende bedrijven in woonzone (planologische toets).

Als voorafname aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is de gemeente al gestart met de opmaak van een sectorale visie rond zonevreemde bedrijvigheid. In uitvoering van deze sectorale visie kregen al zes bedrijven de hun geëigende bestemming via het sectoraal BPA – zonevreemde bedrijven. Voor 3 bedrijven is een tweede fase in opmaak.

Uit deze inventaris bleken 68 ambachtelijke bedrijven (potentieel) zonevreemd te zijn. Het gaat in hoofdzaak om para – agrarische activiteiten (18 bedrijven) en aannemers in bouwwerken (14 bedrijven). De zonevreemde bedrijven zijn aangeduid op Kaart 11¹⁰. Ze komen gelijk verspreid over het grondgebied van de gemeente voor. Voor 6 bedrijven werd op 4 juli 2003 een sectoraal BPA – zonevreemde bedrijven goedgekeurd : 3 pompstations, een garage annex houtverwerkend bedrijf, een herstel – en verkoopplaats van landbouwmateriaal en een houtverwerkend bedrijf. Vijf bedrijven zijn gelegen in agrarisch gebied. Het houtverwerkend bedrijf is gelegen in woongebied maar komt door de gewenste uitbreiding in agrarisch gebied te liggen.

□ ZONEVREEMDE KLEINHANDEL

In het kader van diezelfde inventarisatie werden 4 zonevreemde kleinhandelszaken gelokaliseerd. Het betreft 4 electrozaken. Daarnaast zijn er nog 6 aan de landbouw gerelateerde bedrijven opgenomen in de inventaris. Het gaat om 3 tuincentra en 3 tuinaanlegbedrijven. De zonevreemde kleinhandelszaken en de aan de landbouw gerelateerde bedrijven zijn eveneens aangeduid op Kaart 11.

3.2.8 Bestaande structuur verkeer en vervoer

Kaart 13 : Bestaande structuur verkeer en vervoer

3.2.8.1 Wegen

Het wegennet van Heuvelland is enerzijds gericht op de verbinding met het hoger wegennet en stedelijke centra. In Vlaanderen is dit de as N8-N38 Ieper-Poperinge, in Wallonië de N58 en aan Franse zijde de D10-D933 tussen Baileul en Armentières. Dit net is min of meer noord-zuid gericht en waaivormig.

- N375 Ieper-Baileul: verbindt De Klijte en Loker;
- N331 Ieper-D933 : verbindt Kemmel en Nieuwkerke;
- N366-365 Ieper-Armentières: verbindt Wijtschate en Mesen;
- N336 Ieper-Waasten: doorsnijdt het oostelijk open ruimte gebied;
- N304 Poperinge- Kemmel: verbindt De Klijte en Kemmel.

Anderzijds verbinden een aantal belangrijke wegen de kernen van Heuvelland onderling. Deze verbindingen dwarsen de vorige wegen en zijn min of meer oost-west gericht:

- N315 Loker-Reningelst: op deze as ligt Westouter;
- N322 Loker-Nieuwkerke: op deze as ligt Dranouter;
- N314 Nieuwkerke-N366: op deze as liggen Wulvergem en (Mesen).

Verder valt het kluwen van wegen op in het noordwesten van Heuvelland. Zij staan in voor de ontsluiting van het gebied Zwarteberg – Rodeberg, dat sterk op toerisme gericht is:

- N398: tussen Westouter en de Zwarteberg;
- N372: tussen Loker en de Zwarteberg;
- N373: tussen Loker en Reningelst.

¹⁰ WVI, Sectorale visie zonevreemde bedrijven Heuvelland (2002) 37.

De overige wegen verbinden eveneens de verschillende kernen onderling of ontsluiten het gebied.

3.2.8.2 Openbaar vervoer

Ook het openbaar vervoer is min of meer via deze waaiervormige structuur opgebouwd, maar is uiteraard sterker gericht op de verbinding van de kernen onderling en met de stedelijke centra.

De verbinding met Ieper wordt verzorgd door:

- buslijn 740 Ieper – Dranouter: bedient de kernen De Klijte, Loker en Dranouter;
- buslijn 743 Ieper – Nieuwkerke: bedient de kernen Kemmel, Wulvergem en Nieuwkerke;
- buslijn 742 Ieper – Le Bizet: bedient de kernen Wijtschate en (Mesen).

De verbinding met Poperinge verloopt via:

- buslijn 741 Poperinge – Nieuwkerke: bedient de kernen Westouter, Loker, Dranouter en Nieuwkerke.
- Uitbreiding buslijn 741: Poperinge – Wijtschate

Daarnaast wordt Heuvelland ook bediend door de belbus. Deze vullen de leemten in het bedieningsniveau van de buslijnen op.

- belbus Poperinge – Westouter – Nieuwkerke;
- Belbus Ieper – Kemmel – Nieuwkerke.

3.2.8.3 Leidingen

In het oosten van de gemeente passeert een hoogspanningsleiding van noord naar zuid door de gemeente. Ze transporteert 70kV. Vanuit Nieuwkerke, Kemmel en Wijtschate vertrekken ook nog afzonderlijke leidingen richting Ieper.

3.2.8.4 Verkeersaantrekkende functies

De voornaamste verkeersaantrekkende functies in de gemeente zijn de regionaal functionerende bedrijven Claerebout, Goudezeune en Covameat, het kleinhandelslint Zwarteberg en de toeristische attractiepunten uit de omgeving Rodeberg – Zwarteberg.

Regionaal functionerende bedrijven

Bij de opmaak van het mobiliteitsplan werd de verkeersimpact van de regionaal functionerende bedrijven verder onderzocht. Uit een enquête bij de betrokken bedrijven bleken volgende gegevens:

- Het bedrijf **Claerebout** (Nieuwkerke) ontsluit richting Ieper, zowel via de as N322 – N375 (via Loker), de N331 (via Kemmel) als via de as N314 – N365 (Mesen). De ontsluiting richting Frankrijk gebeurt via de N331 (Seulestraat). Het bedrijf beschikt over een achttal vrachtvoertuigen. Per week worden ong. 30 vrachtwagens afgevoerd en een 35-tal aangevoerd.
- Voor het bedrijf **Goudezeune** (Kemmelstraat) is de N331 richting N8 en A19 de meest gebruikte route. Transport naar Frankrijk gebeurt eveneens via de N331. Het bedrijf beschikt over drie trekkers en vijf vrachtwagens. 80% van het totale transport is bestemd voor België en ongeveer 15% voor Frankrijk. Per dag rijden gemiddeld 25 vrachtwagens af en aan, waaronder soms uitzonderlijk transport.

→ Het bedrijf **Covameat** (Ieperhoek) ontsluit in hoofdzaak via de N314 in de richting van de N58 en A19. De resterende aan- en afvoer gebeurt via N365 in de richting van Ieper en via de Wijtschatestraat en de N304 in de richting van Poperinge. De aanvoer beslaat aan capaciteit van 30 vrachtwagens per dag en de afvoer ongeveer 25 vrachtwagens per dag¹¹.

Kleinhandelslint Zwarteberg

Het kleinhandelslint Zwarteberg is hoofdzakelijk gericht op Franse bezoekers. Het aantal noord – Fransen dat de omgeving Rodeberg – Zwarteberg opzoekt wordt geraamd op ca. 200.000 per jaar¹². De ontsluiting richting Noord – Frankrijk gebeurt via de Bellestraat.

Toeristische attractiepunten in de omgeving van Rodeberg - Zwarteberg

De omgeving van de Rodeberg – Zwarteberg vormt een belangrijk toeristisch attractiepunt in de regio. De ontsluiting gebeurt via N372 (Rodebergstraat) en N375 (Dikkebusstraat) richting Ieper en A19, alsook via N398 (Bellestraat) en N315 (Westouterstraat) richting Poperinge.

¹¹ GEMEENTE HEUVELLAND, *gemeentelijk mobiliteitsplan, opbouw plan (2002)*

¹² GEMEENTE HEUVELLAND, *gemeentelijk mobiliteitsplan, opbouw plan (2002)*

3.3 Uitwerking van de bestaande ruimtelijke structuur per deelruimte

Kaart 14: Deelentiteiten in Heuveland

Dit hoofdstuk bekijkt een aantal deelruimten van Heuveland verder in detail. De analyse van de bestaande ruimtelijke structuur via deelruimten biedt het voordeel dat de verschillende sectoren van de ruimtelijke structuur (wonen, werken, natuur, landbouw, recreatie, landschap) in relatie tot elkaar worden beschouwd binnen een bepaald gebied. Op die manier kunnen we de eigenheid en de typerende kenmerken van elk gebied achterhalen.

In eerste instantie behandelen we de kernen als aparte entiteiten. Daarnaast benaderen we ook de open ruimte vanuit een aantal deelentiteiten. Voor de indeling van de open ruimte baseren we ons op de fysisch – landschappelijke basisstructuur (zie 3.2.1). Het lager gelegen gedeelte ten noorden van de centrale heuvelrij delen we op in twee delen. Ten noorden van Westouter bevindt zich het Hoppeland van Poperinge. Het gebied ten noorden van De Klijte, Kemmel en Wijtschate wordt benoemd als noordelijk open ruimtegebied. De centrale heuvelrij wordt in drie delen gesplitst, namelijk de omgeving Rodeberg – Zwarteberg, het gebied tussen Loker en Kemmel en de uitlopers van de centrale heuvelrij tussen Kemmel, Wijtschate en Mesen. Ten oosten van de centrale heuvelrij bevindt zich het oostelijk open ruimtegebied. De vallei van de Douvebeek vormt de scheiding tussen de centrale heuvelrij en de zuidelijke heuvelrug. In het zuiden van de gemeente onderscheiden we naast de zuidelijke heuvelrug nog het Land van Nieuwkerke.

De verschillende deelentiteiten zijn weergegeven op Kaart 14. Onderstaande tabel geeft een samenvatting.

Tabel 1: Deelentiteiten in Heuveland

Kerngebieden	Open ruimtegebieden
1. Westouter	I. Hoppeland van Poperinge
2. De Klijte	II. Noordelijk open ruimtegebied
3. Kemmel	III. Centrale heuvelrij : Rodeberg – Zwarteberg
4. Wijtschate	IV. Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel
5. Nieuwkerke	V. Centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen
6. Dranouter	VI. Oostelijk open ruimte gebied
7. Loker	VII. Douvevallei
8. Wulvergem	VIII. Rug van Nieuwkerke
	IX. Land van Nieuwkerke

3.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur van de kernen

3.3.1.1 Westouter

(A) KORTE SCHETS VAN DE EVOLUTIE



Figuur 4: Uittreksel uit 19de eeuwse kaart. Reduction des plan cadastraux, Commune de Westouter (1854)

Westouter is gelegen in een kom tussen de noordelijke heuvelrug en de centrale heuvelrij. Van oorsprong is Westouter een kerndorp, gegroeid rond kerk en castrale motte. De nederzetting dankt zijn ontstaan aan de ligging op de kruising van de oude verkeersader Bailleul – Poperinge met de Franse beek.

In het midden van de 19^{de} eeuw is het kerndorp Westouter nog zeer duidelijk te herkennen. De bebouwing strekt zich uit in een U – vorm rond een centraal gelegen herenhoeve.

In de tweede helft van de 20^e eeuw breidt het dorp verder uit langs de voornaamste invalswegen naar het centrum. Op die manier verkrijgt men een ster-vormig nederzettingsspatroon, met Poperingestraat, Sulferbergstraat en Bellestraat als dragers.

(B) RUIMTELIJKE OPBOUW

Kaart 15: Bestaande ruimtelijke structuur Westouter

Historische kern als troef voor wandel- en fietsrecreanten

De bebouwing rond het kerkplein, Neerplaats en het pleintje aan de kruising van Belle- en Schomminkelstraat duiden we aan als kerngebied. Dit gebied draagt een belangrijke historische dimensie en wordt gekenmerkt door het voorkomen van gesloten bouwwanden en kerngebonden handelszaken en voorzieningen (twee basisscholen, een jeugdlokaal en een ontmoetingscentrum (OC Utendoale) met polyvalente zaal, kerkgebouw).

De dorpskern van Westouter vertoont nog een sterk historisch karakter. Historische woningen, de kerk met omringend kerkhof en de kasseibestrating voeden dit beeld. Dit historische karakter zorgt ervoor dat de kern deel uitmaakt van het recreatief wandel- en fietscircuit van de Rodeberg - Zwarteberg.

De Franse beek begrenst het historische kerngebied langs de westelijke flank



Figuur 5: zicht op de vallei van de Franse Beek vanop de Neerplaats

De Franse beek begrenst het historische kerngebied langs de westelijke flank. Ter hoogte van de Neerplaats en de kruising met de Poperingestraat is de waterloop ingebuisd. Ten oosten van de Neerplaats duikt de Franse beek terug op. Hier is het historische kerngebied onbebouwd gebleven, wat een prachtig zicht geeft op de vallei van de Franse beek.

Deze open ruimte is recent heraangelegd als speel- en ontmoetingsplek (basketpleintje, speeltuin).

Woonlobben met planmatig aangelegde wijken

Vanuit het historische kerngebied deint de bebouwing verder uit in een aantal woonlobben tussen de drie invalswegen. Op die manier verkrijgt de kern een stervormig nederzettingspatroon. Toch is de bebouwde kern van Westouter vrij compact gebleven. Enkel langs de Sulferbergstraat zet de bebouwing zich in het landschap verder via een woonlint (in agrarisch gebied). Op het einde van dit woonlint bevindt zich het aardappelbedrijf NV Dauchy.

In de woonlobben is de bebouwing vrij recent. De planmatige aanpak contrasteert met het historisch gegroeid nederzettingspatroon in de kern. In deze woonlobben bevinden zich twee grotere woonwijken. Een eerste woonwijk kwam tot stand tussen Meersstraat en Poperingestraat (Rozentros – Begoniapark – Viooltjesveld). Recent werd ook een deel van het woonuitbreidingsgebied “Blauwpoortakker” verkaveld (via BPA Blauwpoortakker).

Op de overgang van Blauwpoortakker naar de vallei van de Franse Beek bevindt zich het voetbalveld van Westouter.

De depressie van de Hellegatbeek vormt de overgang naar de centrale heuvelrij

De Hellegatbeek zorgt voor een duidelijke begrenzing van het historische kerngebied langs de Sulferbergstraat. De waterloop doorsnijdt een sterk reliëfrijk gebied ten oosten van de kern. Dit gebied vormt de aanloop naar de centrale heuvelrij. Vooral ten zuiden van de Sulferbergstraat zorgt de beek voor een sterk glooiend landschap.



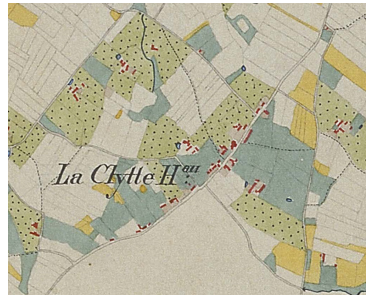
Figuur 6: zicht op het vakantiedorp Woestenhof vanuit de Hellegatstraat

In dit sterk golvend landschap bevindt zich het vakantiedorp “Woestenhof”. Het gaat om een veertigtal identieke laagbouw - vakantiehuizen in een vrij dens bebouwde structuur. De witte gevels van de woningen in combinatie met de ligging op de heuvelflank kenmerken het gebied. Het vakantiedorp maakt deel uit van een recreatiezone die tot aan de kern van Westouter reikt.

Het deel van de recreatiezone tussen het vakantiedorp en de kern, evenals het gedeelte ten noorden van de Hellegatbeek is echter onbebouwd gebleven. Beide delen zijn echter wel voorzien van de nodige infrastructuur voor een mogelijke uitbreiding van het vakantiedorp.

3.3.1.2 De Klijte

(A) KORTE SCHETS VAN DE EVOLUTIE



De Klijte bevindt zich op de noordflank van de centrale heuvelrij. Het dorp is ontstaan als een rijgehucht langs de as Ieper – Bailleul (N375). Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw is het dorp echter sterk uitgebreid. Het oorspronkelijke rijgehucht verkreeg een nieuwe woonlob ten zuiden van de centrale as.

Figuur 7: Uittreksel uit 19de eeuwse kaart. Reduction des plan cadastraux, Commune de Reninghelst (1854)

(B) RUIMTELIJKE OPBOUW

Kaart 16: Bestaande ruimtelijke structuur De Klijte

Gegroeid rond de kruising van twee wegen

De Klijte bevindt zich op de noordflank van de centrale heuvelrij. Het dorp is gegroeid rond de kruising van de weg Ieper – Bailleul (N375) met de as Poperinge – Kemmel (N 304). Voor de kerk is een klein pleintje aanwezig.

Uitgebreid met nieuwe woonwijken

De kern is tijdens de voorbije decennia vrij sterk uitgebreid met de realisatie van de sociale woonwijken Zavelkouter (koopkavels) en Kleikouter (huurwoningen). De schaalgrootte en de planmatige aanpak van deze woonwijken contrasteert met het historisch gegroeid, lintvormig nederzettingsspatroon. Tussen beide wijken werd een speelterreintje aangelegd, dat toegankelijk is via autovrije voet- en fietswegels.

Een beperkt voorzieningenaanbod

Het voorzieningenaanbod is eerder beperkt. Er is één basisschool, een ontmoetingscentrum (OC De Fontein) en een kerkgebouw. Voor de aankoop van dagelijkse voedingswaren kan men terecht in een kleine voedingswinkel. Voor meer gespecialiseerde aankopen, evenals voor openbare diensten zoals post en bibliotheek is men aangewezen op de omringende dorpen.

Lokaal bedrijventerrein De Klijte



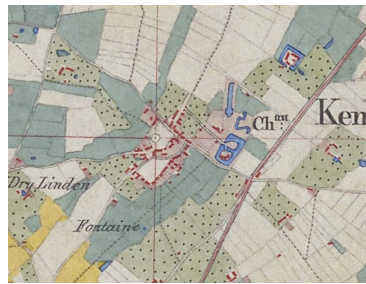
Figuur 8: zicht op onbebouwde percelen van het lokaal bedrijventerrein langs de Reningelststraat

Tussen Reningelststraat en Dikkebusstraat voorziet het gewestplan een bedrijventerrein van 3,92ha. Enkel langs de Dikkebusstraat zijn momenteel drie bedrijven gevestigd, namelijk een steenkapper, een aannemer in sanitair en een aannemer in wegenwerken (deels).

Voor een stuk van het vrijliggend deel is momenteel een verkavelingsaanvraag in procedure.

3.3.1.3 Kimmel

(A) KORTE SCHETS VAN DE EVOLUTIE



Figuur 9: Uittreksel uit 19de eeuwse kaart. Reduction des plan cadastraux, Commune de Kimmel (1854)

Kimmel is ontstaan aan de voet van de Kimmelberg, op een droge uitsparing tussen beide armen van de Willebeek. Het dorp is gegroeid rond een centraal gelegen, open plek of dries.

In het midden van de 19^{de} eeuw strekte de bebouwing zich uit in de onmiddellijke omgeving van de dries, met de Reningelststraat en de Lokerstraat als uitlopers.

Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw heeft zich een uitbreiding in oostelijke richting voorgedaan onder de vorm van lintbebouwing rond het kruispunt van de wegen Wijtschate – Poperinge (Wijtschatestraat) en Ieper – Nieuwerkerke (Kimmelstraat). Tijdens de voorbije decennia breidde het dorp verder uit in noordelijke richting, met de realisatie van de verkaveling ‘Willebeek’.

(B) RUIMTELIJKE OPBOUW

Kaart 17 : Bestaande ruimtelijke structuur Kimmel

De dries als historisch hart van de kern



Figuur 10: de kiosk geeft de dries een historisch karakter

De dries vormt het historisch “hart” van Kimmel. Het is rond dit driehoekige plein dat het dorp in de vroege middeleeuwen is ontstaan. Het onbebouwde en gemeenschappelijke karakter van het plein verwijst naar het oorspronkelijke gebruik als verzamelplaats voor het vee. Nadat het voor landbouwdoeleinden in onbruik raakte, bleef de centraal gelegen weide verder functioneren als ontmoetings- en handelsplek voor het dorp.

Het dorpsplein van Kimmel vervult nog steeds een belangrijke rol in het sociale dorpsleven als decor voor kermissen, markten en feestelijke evenementen. De bomenrijen, graspartijen en vooral de kiosk geven het plein een historisch cachet.

De Willebeek flankiert het historische kerngebied langs beide zijden

De dorpskern van Kimmel is ontstaan op een hoger gelegen rug tussen twee beekdepressies. Deze waterlopen ontspringen aan de voet van de Kimmelberg en komen even ten noorden van de kern terug samen en vormen de Willebeek. De oostelijk gelegen beekdepressie is het meest manifest aanwezig in de kern, en dit dankzij twee kasteeldomeinen die langs de waterloop gelegen zijn.

Het zuidelijk gelegen kasteeldomein ‘de Warande’ zorgt voor een “zachte” overgang tussen de kern en de beboste Kimmelberg. In het vroegere kasteelgebouw is de gemeentelijke administratie gevestigd. Voorts bestaat het parkdomein uit bosfragmenten, waterpartijen en open grasvelden. Het gebied is toegankelijk via Kasteeldreef en Bergstraat.



Figuur 11: kasteeldomein geeft uit op de Reningelststraat

Het domein ‘Geelhand de Merxem’ bevindt zich ten noorden van de Reningelststraat. In tegenstelling tot het Warandedomein is het niet openbaar toegankelijk. Naast het landhuis en zijn bijgebouwen bestaat het parkdomein uit open grasvelden, bospartijen en vijvers. Het domein geeft uit op de Reningelststraat en zorgt voor een ruimtelijke begrenzing van het kerngebied.

Tussen beide domeinen is de Willebeek gedeeltelijk ingebuisd. Op deze plek werd een oud bedrijfsgebouw heringericht als landbouwmuseum en bezoekerscentrum ‘De Bergen’. Aan de straatzijde bevindt zich het VVV - kantoor.



Figuur 12: zicht op de Lettenberg vanop het kerkplein

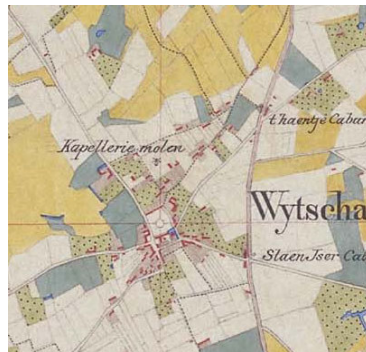
De westelijke flank van de Willebeek is minder manifest aanwezig in de kern. De beek stelt een grens aan de kerngebonden bebouwing langs de Lokerstraat en vervolgt zijn traject in een vrij sterk ingesneden beekdepressie. Ter hoogte van het kerkplein leidt de beekdepressie de helling van de westelijk gelegen Lettenberg in. Taluds accentueren de reliëfovergangen in het landschap. Ten noorden van de Ringelststraat kruist de Willebeek de verkeering Hogenakkerstraat.

Woonlint Polka

Het woonlint “Polka” is gegroeid aan de kruising van Wijtschatestraat en Kemmelstraat. Het kruispunt zelf werd recent heringericht als rotonde. In de onmiddellijke omgeving van de rotonde bevinden zich enkele handels- en horecazaken. Op die manier kan men het gebied beschouwen als een soort “poort” tot de kern.

3.3.1.4 Wijtschate

(A) KORTE SCHETS VAN DE EVOLUTIE



Figuur 13: Uittreksel uit 19de eeuwse kaart. Reduction des plan cadastraux, Commune de Wytschaete (1854)

De kern van Wijtschate is gelegen op de oostelijke top van de centrale heuvelrug. De historische kern is gegroeid volgens een stervormig patroon vanuit een centraal gelegen, gemeenschappelijke ruimte (dries). Tijdens de 19^{de} eeuw strekte de bebouwing zich uit rond de dries, met uitlopers langs de Staanijerstraat, de Hospicestraat en de Wulvergemstraat. Langs de Ieperstraat bevonden zich twee kleine gehuchten.

In de tweede helft van de 20^e eeuw breidde de kern verder uit in oostelijke richting, eerst onder de vorm van lintbebouwing langs de as Ieper – Armentières (Ieperstraat), later door de realisatie van de woonwijk Kapellerie.

(B) RUIMTELIJKE OPBOUW

Kaart 18: Bestaande ruimtelijke structuur Wijtschate

Stervormig historisch kerngebied rond centraal gelegen dries

Het kerngebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van gesloten bouwwanden, kerngebonden handelszaken en voorzieningen en een aantal historische gebouwen. Centraal ligt een groot, rechthoekig grasplein (Sint Medardusplein), waarop zich een kiosk bevindt.



De kerk situeert zich even verderop, achter het voormalige gemeentehuis. De Wijtschatestraat komt loodrecht uit op dit plein. Deze rechtlijnigheid in combinatie met de gesloten bouwwanden bij de aanvang van deze straat creëert een soort tunneleffect. Op die manier heeft men vanop het Sint-Medardusplein een opvallend zicht op de lager gelegen omgeving.

Figuur 14: zicht vanop het Sint-Medardusplein op de Wijtschatestraat

Kerngebonden voorzieningen bevinden zich in of aansluitend op dit historische kerngebied. Het gaat om een kleuterschool, lagere school, bibliotheek woon- en zorgcentrum, OCMW en serviceflats en ontmoetingscentrum “Klaverhulle”.

Sociale woonwijk ‘Kapellerie’



Figuur 15: rand van de woonwijk Kapellerie

Tussen het historische kerngebied en de Ieperstraat kwam recent de woonwijk ‘Kapellerie’ tot stand. Deze sociale woonwijk werd aangelegd volgens een planmatig geordend patroon. Aansluitend op het kerkhof vinden we een klein speelterrein terug. De woonwijk is opgebouwd vanuit een soort kamstructuur met woonstraten die uitgeven op het waardevolle landschap rond de Kroonaardbossen.

Woonlint langs de Ieperstraat



Figuur 16: zicht op het onbebouwd binnengebied vanop de Ieperstraat

Langs de Ieperstraat heeft zich een woonlint ontwikkeld, waarbij zich naast de woningen ook een aantal handels- en horecaken en een loods als opslagplaats bevindt. Tussen de kruising met de Hospicestraat en de Staanijzerstraat vinden we gesloten bebouwing terug. Ten noorden en ten zuiden van deze wegen vertoont het woonlint een meer transparante structuur. Het woongebied tussen het woonlint en het historische kerngebied is onbebouwd gebleven.

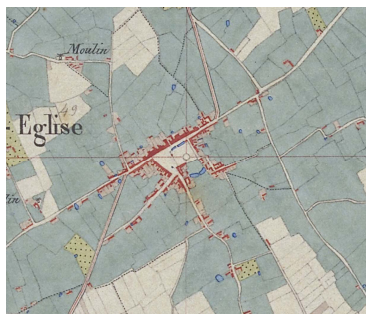
De bossen van Wijtschateheuvel begrenzen het dorp langs de westelijke flank

De bossen van Wijtschateheuvel bevinden zich ten westen van de kern. Het gaat om vier, ruimtelijk van elkaar gescheiden boscompartimenten. Tussen de bebouwing van Vierstraat en Wijtschatestraat en het meest zuidelijk gelegen deel van de Kroonaardbossen bevindt zich een smalle strook weilanden. In deze landbouwenclave zijn nog een aantal (zonevreemde) woningen gelegen, aansluitend op de woningen langs de Wijtschatestraat.

De recreatiepool van Wijtschate is gelegen langs de Vierstraat, ten noorden van de kern. Deze recreatiepool bestaat uit de gemeentelijke sporthal en sportvelden in open lucht. Het recreatiegebied kreeg via het BPA sportcentrum (MB 13.11.1984) zijn geëigende bestemming.

3.3.1.5 Nieuwkerke

(A) KORTE SCHETS VAN DE EVOLUTIE



Figuur 17: Uittreksel uit 19de eeuwse kaart. Reduction des plan cadastraux, Commune de Neuve Eglise (1854)

Nieuwkerke is ontstaan op de kam van de zuidelijke heuvelrug. Van oorsprong is Nieuwkerke een kerndorp, gegroeid rond kerk en castrale motte. Op het einde van de middeleeuwen (14^{de} eeuw) kende het dorp, net als Dranouter, Kimmel en Wulvergem, een belangrijke ontwikkeling ten gevolge van de lakennijverheid. Met de bevolkingstoename evolueerde het dorp naar een langgerekt straatdorp langs de weg Mesen – Estaire. De straten die hierop aansluiten zijn eveneens door lintbebouwing gekenmerkt.

Tijdens de afgelopen decennia werd het langgerekt patroon van het dorp verder versterkt door de realisatie van de woonwijken rond Steenwerkstraat en Bassevillestraat.

(B) RUIMTELIJKE OPBOUW

Kaart 19: Bestaande ruimtelijke structuur Nieuwkerke

Een langgerekt kerngebied met een opvallend marktplein

De as Nieuwkerkestraat – Heirweg vormt de centrale drager van het kerngebied. Deze as draagt een belangrijke historische lading. Men vermoedt immers dat het gaat om een relict van de Romeinse heirweg¹³ Belle – Wervik. Het kerngebied kenmerkt zich door het voorkomen van gesloten bouwvanden, alsook door de aanwezigheid van handels- en horecazaken en gemeenschapsvoorzieningen.



Het marktplein en het aangrenzende kerkhof doorbreken de bebouwde wand van het langgerekte kerngebied. De bebouwing langs het marktplein getuigt van het rijke verleden van het dorp. Het oude gemeentehuis geeft het plein zelf stedelijke allure. Dit historische gebouw huisvest momenteel een streekmuseum. Ten zuiden van de kerk bevinden zich de restanten van de vroegere, castrale motte.

Figuur 18: oud gemeentehuis

Bebouwing langs Seulestraat, Dranouterstraat en Heirweg als aanvullingen op het kerngebied

Vanuit de centrale as zet de bebouwing zich verder via Seulestraat, Niepkerkestraat, Dranouterstraat en Heirweg. De aanwezige bebouwing langs deze straten draagt een zekere historische lading. Op 19^{de} eeuwse kaarten is immers het bebouwd patroon van deze straten herkenbaar. Net als langs de centrale as vertoont de bebouwing hier een vrij dense structuur.

Qua functies dragen deze uitlopers van het kerngebied een gemengd karakter. Op de kruising van Seulestraat en Heirweg bevindt zich de basisschool. Even verderop in de Seulestraat is het ontmoetingscentrum 't Seultje gevestigd. Op het einde van de bebouwing langs de Seulestraat situeren zich een ambachtelijk bedrijf en een opslagruimte met loods. Langs de Dranouterstraat is het jeugdverblijfscentrum 'De Bosgeus' gelegen. De Heirweg wordt gedomineerd door het bedrijf NV Clarebout. Het aardappelverwerkende bedrijf heeft zich hier eind jaren 80 gevestigd in de gebouwen van een voormalige textielfabriek. Enkele jaren geleden werden de bedrijfsgebouwen gemoderniseerd en uitgebreid. In het aangrenzende woonuitbreidingsgebied is het gemeentelijk containerpark gelegen.

¹³ Fris in het landschap, *Landschapsbeleidsplan Nieuwkerke* (2003) in opdracht van de provincie West-Vlaanderen.

Heuvelkam

De kern van Nieuwkerke wordt gestroomlijnd door een oost – west georiënteerde heuvelkam. De hoogste top van deze heuvelkam bevindt zich net ten westen van de kern (“De Walletjes”). Vanop dit punt heeft men een prachtig zicht op de omgeving. Bij helder weer reikt de zichtlijn tot diep in Noord – Frankrijk (skyline van Rijsel).

Aan de achterzijde van de bebouwing langs de Nieuwkerkestraat en de Markt is een kleine depressie met een aantal waardevolle weilanden gelegen. Even verderop gaat het alweer omhoog naar de oude trambedding. Deze tramzate werd als wandelpad ingericht. Vanop dit pad heeft men een prachtig zicht op het dorpsilhouet van Nieuwkerke.

3.3.1.6 Dranouter

(A) KORTE SCHETS VAN DE EVOLUTIE



Figuur 19: Uittreksel uit 19de eeuwse kaart. Reduction des plan cadastraux, Commune de Dranouter (1854)

Dranouter is ontstaan als een kerkdorp op de heuvelrug tussen Hellebeek-Lindebeek en Douvebeek. Op het einde van de 19^{de} eeuw concentreerde de bewoning zich in een U – vorm rond de centraal gelegen kerk.

De bebouwing breidde zich in de eerste helft van de 20^e eeuw verder uit via Dik-kebusstraat en Dranouterstraat. Dit vormde de aanzet voor een stervormig nederzettingspatroon. Toch is de lintvormige uitgroei beperkt gebleven, waardoor het dorp vandaag een vrij compacte structuur vertoont. Net als in de andere kernen, breidde ook Dranouter tijdens de voorbije decennia uit door de aanleg van een nieuwe woonwijk tussen Lettingstraat en Kruisabelestraat.

(B) RUIMTELIJKE OPBOUW

Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur Dranouter

Een compacte dorpskern



Dranouter manifesteert zich in het landschap als een zeer compacte dorpskern. De traditionele “uitwaaiering” van het dorp in woonlinten of woonlobben is in Dranouter minimaal gebleven.

Figuur 20: Zicht op de dorpskern van Dranouter vanop de parking van het Folkcafé

Historisch kerngebied

Het historische kerngebied van Dranouter strekt zich uit rond de kerk. Een echt dorpsplein ontbreekt. In dit kerngebied bevinden zich een aantal handels- en horecazaken. De basisschool is gelegen aan de rand van het kerngebied, langs de Koudekotstraat. Ontmoetingscentrum ‘De Klakeye’ en het Folkcentrum zijn gevestigd langs de Dikkebusstraat. Aansluitend op de woonwijk Baroeneput is een speelplein aanwezig.

Aan de rand van de Douvebeekvallei

De vallei van de Douvebeek vergezelt het dorp langs de zuidelijke flank. Ter hoogte van haar passage aan Dranouter heeft de beekvallei een belangrijk deel van haar ecologische kwaliteiten verloren. De originele perceelsrandbegroeiing is - op enkele geïsoleerde knotwilgen na - verdwenen. Begeleidende graslanden zijn gescheurd, de meandering is afwezig en er komen geen vissen meer voor¹⁴.

Dorp van de folk

Dranouter is onlosmakelijk verbonden met de folkmuziek. Tijdens het eerste weekend van augustus vormt Dranouter het decor voor het jaarlijkse folkfestival. Met ongeveer 65.000 bezoekers draagt het festival een (inter)nationale uitstraling. De festivalweide bevindt zich tussen Koudekotstraat en Douvebeek. Enkele landbouwers in de omgeving van de feestweide stellen hun weilanden ter beschikking als parking of gelegenheidscamping.

Door de komst van het folkcentrum heeft de relatie van Dranouter met de folkmuziek een meer permanente vorm gekregen. Het folkcafé organiseert tal van optredens doorheen het jaar. Het café draagt hierbij duidelijk een bovenlokale reikwijdte. Door zijn eigentijdse en uitgesproken architectuur valt het gebouw sterk op in het woonlint langs de Dikkebusstraat. Achteraan is een ruime parking voorzien.

¹⁴ RLWH, GNOP Heuvelland.

3.3.1.7 Loker

(A) KORTE SCHETS VAN DE EVOLUTIE



Figuur 21: Uittreksel uit 19de eeuwse kaart. Reduction des plan cadastraux, Commune de Locré (1854)

Loker is ontstaan als een kerkdorp aan de voet van de Rodeberg. Op het einde van de 19^{de} eeuw strekte de bebouwing zich niet verder uit dan de onmiddellijke omgeving van de kerk. Ten noorden van de kern bevond zich een klein gehucht 'Lo-crestraete'.

Tijdens de 20^e eeuw is het kerkdorp geëvolueerd tot een straatdorp. Het kerndorp breidde immers uit tot een lintvormige structuur met de Dikkebusstraat als leidraad. Recent werd deze lintvormige structuur aangevuld met een nieuwe woonlob, door de verkaveling van het gebied tussen de Dikkebusstraat en Huize Godtschalk.

(B) RUIMTELIJKE OPBOUW

Kaart 21: Bestaande ruimtelijke structuur Loker

Dominant lintvormige structuur ten noorden van de Kemmelbergweg

Ten noorden van de Kemmelbergweg is de bebouwing louter gericht op de Dikkebusstraat als centrale as. Op een aantal plaatsen is het woonlint langs de straatzijde onbebouwd gebleven, waardoor de open ruimte voelbaar aanwezig blijft in de kern. De depressie van de Hellebeek zorgt voor een duidelijke opening langs de oostflank van het woonlint. Deze opening accentueert het ruimtelijke onderscheid tussen de kern Loker en het gehucht Lokerhoekje.

Naast woningen maken ook kleinschalige ambachtelijke bedrijven en kleinhandel deel uit van het lint.

Kerngebied

Het historische kerngebied strekt zich uit in de onmiddellijke omgeving van de kerk. Tussen de kerk en de kruising met de Douanestraat zet de bebouwing zich verder via gesloten bouwwanden. Hier vinden we ook een aantal historische gebouwen terug. De basisschool bevindt zich achter de kerk. Ontmoetingscentrum 'De Galoye' is gelegen langs de Dikkebusstraat.

Woonlob ten zuiden van het kerngebied



Figuur 22: Zicht op verkaveling langs Dondeyneweg met op de achtergrond het tehuis

Met de verkaveling van de spie tussen Godtschalkstraat en Dikkebusstraat werd een nieuwe “lob” toegevoegd aan de structuur van het dorp. Een deel van de verkavelingen langs de Dondeyneweg en de Godtschalkestraat zijn momenteel volop in ontwikkeling. Het binnengebied van de bebouwde driehoek is nog deels onbebouwd en niet voorzien van de nodige infrastructuur.

Aan de rand van de zuidelijke woonlob bevindt zich Huize Godtschalk, een tehuis voor geplaatste kinderen.

Ten westen van het kerngebied voorziet het gewestplan in de aanleg van een nieuwe woonlob. De zone tussen Dikkebusstraat, Douanestraat, Galooiestraat en Gildestraat wordt immers aangeduid als woonuitbreidingsgebied.

3.3.1.8 Wulvergem

(A) KORTE SCHETS VAN DE EVOLUTIE

Wulvergem is ontstaan als een nederzetting aan de rand van de Douvebeek, op de kruising met de heerbaan Kassel – Doornik. Oorspronkelijk was het dorp meer zuidelijk gelegen. Door overstromingsgevaar heeft men zich echter op de huidige lokatie gevestigd. Dit verklaart meteen de ietwat ongewone haakse bocht in het traject van de baan Nieuwkerke – Mesen.



Figuur 23: Uittreksel uit 19de eeuwse kaart. Reduction des plan cadastraux, Commune de Wulverghem (1854)

In de 19^{de} eeuw bestond het dorp uit twee, ruimtelijk van elkaar gescheiden enclaves. De grootste nederzetting bevond zich rond de kerk. De herenhoeve was ten oosten van de kerk, langs de huidige Mesenstraat, gelegen. Een tweede bebouwde enclave was gevestigd aan de kruising van Hooghofstraat en Nieuwkerkestraat.

In de 20^e eeuw is de kern vooral uitgebreid door lintvormige bebouwing langs Hooghofstraat.

(B) RUIMTELIJKE OPBOUW

Kaart 22: Bestaande ruimtelijke structuur Wulvergem

Kern aan de rand van de Douvevallei

Wulvergem is gelegen in de depressie tussen de rug van Nieuwkerke en de centrale heuvelrij. Deze depressie wordt in hoofdzaak vorm gegeven door de vallei van de Douvebeek. Het dorp zet zich aan de rand van deze vallei. Ter hoogte van haar passage aan Wulvergem heeft de beekvallei een belangrijk deel van haar ecologische kwaliteiten verloren. De originele perceelsrandbegroeiing is - op enkele geïsoleerde knotwilgen na - verdwenen. Begeleidende graslanden zijn gescheurd, de meandering is afwezig en er komen geen vissen meer voor¹⁵.

Een compact kerngebied

Het kerngebied van Wulvergem heeft zijn compacte structuur weten te behouden. De Dorpsstraat vormt de centrale as van het kerngebied. Hierlangs strekt de kerngebonden bebouwing zich uit vanaf de kruising met de Wulvergemstraat tot in de bocht van de Nieuwkerkestraat.

In het kerngebied vinden we gesloten bouwwanden terug. Een echt dorpsplein ontbreekt. Het voorzieningenniveau van de kern is zeer beperkt. De kern bezit géén eigen school. Het kleinhandels- en horeca-aanbod is beperkt tot één café. Er is een dagcentrum voor gehandicapten aanwezig. Langs de Nieuwkerkestraat is een ambachtelijk bedrijf gevestigd (Debaene).

Het gewestplan voorziet ten noorden van het kerngebied een woonuitbreidingsgebied. Dit gebied is al voor een deel ingenomen door bebouwing (langs St.-Machutusweg en de Wulvergemstraat).

Langs haar oostelijke flank grenst het kerngebied vrijwel onmiddellijk aan de open ruimte. Dit levert een scherp contrast op tussen de geslotenheid van het kerngebied en de openheid van de omringende landbouwlandschappen.

Lintvormige uitloper langs de Hooghofstraat

Ten westen van het kerngebied zet de bebouwing zich verder in een lintvormige uitloper. Deze uitloper draagt een zuiver residentieel karakter. De Hooghofstraat is slechts langs één zijde bebouwd, waardoor het contact met de open ruimte voelbaar aanwezig blijft. Langs de achterzijde sluiten de woningen aan op een kleine waterloop.

¹⁵ RLWH, GNOP Heuvelland.

3.3.2 Deelentiteiten van de open ruimte¹⁶

3.3.2.1 *Hoppeland van Poperinge*

Het open ruimte gebied ten noordwesten van Westouter vormt de overgang naar het Hoppeland van Poperinge. Deze deelruimte kenmerkt zich als een **open en samenhangend landbouwgebied**.

Naast een groepering van gebouwen langs de Poperingestraat (N315), komen in het gebied enkel verspreid gelegen hoevegebouwen voor.

Een **S – vormige heuvel** kruist het gebied. Deze reliëfstructuur kent zijn vervolg op grondgebied Poperinge. Op vochtige tot natte zandleemgronden wisselen akker- en weilanden elkaar af. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de teelt van aardappelen, wintertarwe, maïs en suikerbieten. Aansluitend op de kern van Westouter en ten noorden van de Casselstraat komt het akkerlandgebruik geconcentreerd voor. In deze akkerlandcomplexen zijn de percelen veelal groter en dragen ze een meer regelmatige vorm. Het ontbreken van perceelsrandbegroeiing brengt een **open** landschap met zich mee. Zelfs langs de Pandoenebeek komt géén perceelsrandbegroeiing voor.

Aan de zuidflank begrenst de depressie van de **Franse Beek** de heuvelrug. Ten oosten van Westouter verbreedt de beekdepressie. Hier komt uitsluitend graslandgebruik voor. Ten noorden van de kern zorgt de **Pandoenebeek** voor een kleine insnijding in het golvende landschap. In de omgeving van de Vitsemolen vinden we een concentratie van graslanden terug, omzoomd met perceelsrandbegroeiing.

Een aantal landbouwbedrijfszetels bevinden zich vermengd tussen de woningen in het woonlint van de Westouterstraat. De overige bedrijven komen verspreid in het landschap. Het zijn in hoofdzaak **grondgebonden** landbouwbedrijven.

3.3.2.2 *Noordelijk open ruimtegebied*

Het betreft het gebied ten noorden van de as Dikkebusstraat (N375), Reningelststraat (N304), Wijtschatestraat en Hollebekestraat. Deze deelruimte vormt de overgang tussen de centrale heuvelrij en de noordelijk gelegen Ijzervallei. Het gebied kenmerkt zich door de opeenvolging van een aantal parallel verlopende beekvalleien. Ze geven het gebied een dominante noord – zuid gerichtheid. Tussen de beekvalleien toont het deelgebied zijn open en agrarische karakter.

¹⁶ Dit hoofdstuk is gebaseerd op:

- FRIS IN HET LANDSCHAP, *Landschapsbeleidsplan Nieuwkerke* (2003) in opdracht van provincie West-Vlaanderen.
- RLWH, *GNOP Heuvelland*.
- MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP – AFDELING MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, *Landschapsatlas* (2001).

Noord – zuid gerichte verbindingswegen kruisen het gebied. Het gaat om de Dikkebusstraat (N375), Kemmelstraat (N331), Ieperstraat (N365) en Rijselstraat (N336). Woningen en landbouwbedrijven groeperen zich langs deze assen. Vooral langs de Kemmelstraat is de ruimte sterk versnipperd door bebouwing. Op de grens met Ieper bevindt zich de betonfabriek Goudezeune. Rond het bedrijf is een kleine woongroepering ontstaan (Vierstraat). De betoncentrale is een blikvanger in het landschap door het gabarriet van de gebouwen en de hoge ligging van het complex.

In de ruimten tussen de verbindingswegen vinden we enkel verspreide bebouwing terug. Deze gebieden kenmerken zich als **open en samenhangende landbouwgebieden**. Het landbouwgebruik bestaat uit een bonte mozaïek van akker- en weilanden. Bomenrijen accentueren de lijnvormige structuren in het gebied, namelijk de wegen en de waterlopen. Perceelsrandbegroeiing komt nauwelijks voor, wat het gebied een zeer open karakter geeft.

Drie parallel verlopende **waterlopen** doorkruisen het gebied, namelijk de Scherpenbergbeek, de Kemmelbeek en de Haringbeek – Wijtschatebeek. Langs de Kemmelbeek vormt een klein meersengebied de overgang naar de -net over de grens gelegen - Dikkebusvijver. Deze vijver is ontstaan door afdamming van de Kemmelbeek vanaf de Middeleeuwen. Sindsdien doet de vijver dienst als drinkwaterreservoir voor de stad Ieper en omgeving. Door de bomenrij op de omgevende dam valt de vijver vrij sterk op in het landschapsbeeld. Tegen de grens met Heuvelland wordt het baggerslib van de vijver gedeponeerd. Het gebied is inmiddels natuurlijk verbost.

3.3.2.3 Centrale heuvelrij : omgeving Rodeberg – Zwarteberg

Kaart 23: Bestaande ruimtelijke structuur: Centrale heuvelrij: omgeving Rodeberg - Zwarteberg

Het betreft het meest westelijk gelegen deel van de centrale heuvelrij. De valleien van Franse Beek en Sulferbergbeek vormen de noordelijke grens van het gebied. De oostelijke grens wordt gevormd door de as Goeberg – Dikkebusstraat. Ten zuiden stelt de depressie van de Douvebeek een duidelijke grens.

Statige bospartijen en een sterk golvend landschap geven dit open ruimtegebied extra allure. Daarnaast wordt het gebied eveneens gekenmerkt door de aanwezige toeristisch – recreatieve en commerciële voorzieningen. Omwille van de aanwezige voorzieningen en de natuur- en landschapswaarden draagt deze deelruimte duidelijk een bovenlokale beleidsdimensie.

Waardevolle bossen en bronbeken op de heuvelkam

Het Hellegatbos (20,5ha) is een groot aaneengesloten boscomplex. Het gemengd loofbos draagt een belangrijke ecologische waarde en is steeds toegankelijk voor publiek. Het bos is in beheer bij de Vlaamse overheid. Een deel van de bossen fungeren als speelbos. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere bosfragmenten. Zij vervullen een belangrijke ondersteunende rol in het ecologisch functioneren en zijn veelal privaat eigendom.

De heuvelkam van Zwarteberg – Vidaigneberg – Rodeberg vormt de scheidingsslijn tussen Leie- en Ijzerbekken. De beken die aan de noordflank van de heuvelkam ontspringen vloeien in de richting van de Ijzervallei. Het gaat om de Fransebeek, de Hellegatbeek en de Sulferbergbeek. De Douvebeek en de Galooiebeek ontspringen aan de zuidflank van de heuvelkam en maken deel uit van het Leiebekken. De brongebieden dragen een unieke fauna en flora, wat het tot de ecologisch meest hoogwaardige, maar ook tot de meest kwetsbare gebieden van de regio maakt. De bovenloop van de Douvebeek kan als ecologisch zeer waardevol worden beschouwd en dit omwille van zijn meanderend patroon en de beekbegeleidende beplanting. De begeleidende bomen en struiken stroomopwaarts van kasteel Behaeghel accentueren de staatkundige grens tussen België en Frankrijk.

Landbouw op de flanken van de heuvelkam

De talrijke bronnen langs de flanken van de heuvelkam geven het ontstaan aan beken die amfiteatervormige dalhoofden veroorzaken rond de heuvels. Dit levert een sterk golvend landschap op. Op de heuvelflanken domineert het graslandgebruik. Brede houtkanten en taluds omgorden de weilanden. Deze groenelementen en het aanwezige reliëf delen het landschap op in een aantal “kamers”.

Woonpark Hoogland (Vidaigneberg)

Langs de Bellestraat vinden we een verkaveling terug, bestaande uit villabouw in een groene omgeving (woonpark).

Fragmenten op de as Rodebergstraat - Bellestraat

De as Bellestraat – Rodebergstraat rijgt de beboste heuveltoppen aan elkaar. Langs deze as vinden we een merkwaardige mix van wonen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en kleinhandelszaken terug.

Op basis van het activiteitenpatroon kunnen we een aantal clusters onderscheiden. Elk van deze clusters draagt een specifiek karakter. Van oost naar west ontmoeten we achtereenvolgens volgende clusters:

1. Het eerste gedeelte van de Rodebergstraat ligt het dichtst bij de kern van Loker. Hier komt uitsluitend residentiële bebouwing voor langs beide zijden van de weg. Het gewestplan duidt deze zone aan als recreatiegebied, waardoor deze woningen in principe zonevreemd zijn.
2. De tweede zone langs de Rodebergstraat werd bijna uitsluitend ontwikkeld in functie van toerisme. Deze zone omvat meerdere horecazaken, hotelaccommodatie, een vakantiehuis en een paardenmanège. De toegang tot de volgende zone bevindt zich eveneens in dit gebied.
3. Aansluitend bij voorgaande zone ontwikkelde zich verder noodwaarts, op het plateau van de Rodeberg, een vakantiecomplex.



Figuur 24: Zicht op vakantiecentrum vanop de Sulferbergstraat

Dit complex bestaat uit hotel – restaurant ‘Kosmos’ en diverse verblijfsgebouwen voor groepen (Boskant, Zeewind, Gasthof, Auberge). Deze gebouwen liggen verspreid rond een grote, openbare parking. Daarnaast omvat het complex nog een aantal sportterreinen (tennisvelden). Lager op de helling is een openluchtzwembad gelegen (’s zomers publiek toegankelijk). Een deel van deze accommodatie is zonevreemd. Voor de ganse site werd een BPA opgemaakt.

4. Het vierde deelgebied bevindt zich tegenover de Hellegatbossen en omvat hoofdzakelijk hotel en restaurants/cafés.
5. Het vijfde deelgebied bestaat uit een horecazaak met parking. Vanuit het centrale gebouw start een kabelbaan die de verbinding vormt met de Vidaigneberg. De Lijstermolen vormt een belangrijke historische getuige.
6. Het zesde deelgebied omvat een tuincentrum en twee horecazaken.
7. Het deelgebied op de kruising van Rodebergstraat met Bellestraat draagt een gemengd karakter. Reca – zaken, kleinhandel, verblijfscentra en woningen komen naast elkaar voor. De bebouwing zet zich langs de Bellestraat verder onder de vorm van een woonpark. In dit gebied is tevens het eindpunt van de kabelbaan gevestigd.
8. Aan de grens met Frankrijk is een specifiek activiteitenlint gegroeid. Grootschalige detailhandel (lederwaren, meubels, tuincentra), horeca en kleinschalige detailhandelszaken (bakker, slager) komen naast elkaar voor. De gebouwen vertonen een erg chaotische, ruimtelijke setting. Een aantal handelszaken bevindt zich in tweede bouwlijn. De grens tussen openbare en private ruimten is zeer vaag.
9. Het negende deelgebied bestaat uit de camping Douve. Deze camping geeft langs de achterzijde uit op de Douvevallei. Deze beek vormt de grens met Frankrijk.

3.3.2.4 Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel

Kaart 24: Bestaande ruimtelijke structuur: Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel

Het betreft het gedeelte van de centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel. Aan de noordflank wordt het gebied begrensd door de kern De Klijte. De vallei van de Douvebeek zorgt voor de zuidelijke begrenzing. Dit gebied kenmerkt zich door de afwisseling van beboste heuveltoppen en open landbouwgebieden.

Beboste heuveltoppen van Kemmelberg, Monteberg, Lettenberg en Scherpenberg

De beboste heuveltoppen van Kemmelberg, Monteberg en Scherpenberg domineren het landschapsbeeld.

Kemmelberg en Monteberg

Op de hoogste top (150m) bevindt zich een uitkijktoren, met een prachtig zicht op de omgeving (zicht van 180 ° van Kemmel tot Dranouter). De Kemmelberg oefent een belangrijke aantrekkingskracht uit op wandel- en fietsrecreanten. Naast het bos en de uitkijktoren, vormen de kasseistroken van de Kemmelberg en de aanwezige oorlogsrelicten de voornaamste attractiepunten. Op en rond de Kemmelberg zijn een aantal verblijfsmogelijkheden aanwezig: jeugdherberg 'De Lork' (Kattekerkhofstraat), hotel Hollemeers en hostellerie Kemmelberg.

Het gemengd eiken - beukenbos op de top van de Kemmelberg draagt belangrijke ecologische waarden. Met ongeveer 42 ha is dit het grootste aaneengesloten bos van de gemeente. Zowat de helft van de bosoppervlakte (21ha) is permanent toegankelijk. Een deel werd ingericht als speelbos. De hoge recreatiedruk brengt echter een belangrijke verstoring teweeg in het ecologisch functioneren¹⁷. Naast de boscomplexen bevatten ook de bermen van de wegen die het gebied doorkruisen belangrijke natuurwaarden. De vele taluds huisvesten vaak een unieke fauna en flora.

Tussen Kemmelberg en Monteberg is een klein landbouwgebied aanwezig. Het gaat om een enclave die langs drie zijden omringd is door bossen. Aan de rand van dit gebied bevinden zich enkele militaire gebouwen.

Kemmelberg en Monteberg werden als landschap beschermd. Recent werd het ganse gebied tussen Kemmel, Scherpenberg en Hellebeek opgenomen als beschermd landschap.

Lettenberg (Calvarieberg)

Op de top van de Lettenberg is nog een klein loofbos van circa 2ha aanwezig. Aansluitend op dit bos bevindt zich camping Ypra. De camping telt momenteel 235 standplaatsen. Vanaf de Pingelarestraat gaat het steil bergafwaarts in de richting van het dorp. Deze flank van het dorp is onbebouwd gebleven, wat in combinatie met het golvende landschap een prachtig dorpsgezicht oplevert.

Scherpenberg en Zavelaar

Deze Diestiaanheuvel bevindt zich tussen de kernen Loker en De Klijte. De top van de Scherpenberg is bebost. Op de zuidelijke helling van de Scherpenbergbeek ontspringt een zijbeek van de Grote Kemmelbeek die een heel steil en diep ingesneden bronamfitheater heeft. Verder stroomafwaarts rond de Zavelaar komen talrijke taluds voor op de helling die gedeeltelijk bebost is. In de omgeving van deze beek komt voornamelijk graslandgebruik voor. Aan de noordelijke flank van de Scherpenberg ontspringt de Scherpenbergbeek. De omgeving van de Scherpenberg is als landschap beschermd.

¹⁷ RLWH, GNOP Heuvelland, 34.

Landbouw in het zadel van de centrale heuvelrij

Tussen de heuveltoppen van Scherpenberg en Kimmelberg bevindt zich een lagere heuvelkam met breed uitgestrekte flanken in noordelijke en zuidelijke richting. Dit zijn de zgn. “zadels” van de centrale heuvelrij. De hoogste punten in dit tussengebied zijn gelegen langs de centrale as Ronsevaalstraat – Kimmelbergweg. Perceelsrandbegroeiing is in het gebied nagenoeg afwezig, wat het gebied een open karakter geeft. Akkerlandgebruik primeert. De landbouwpercelen zijn veelal groter en dragen een vrij regelmatige vorm. Rond de verspreid gelegen hoeves vinden we graslanden terug.

Ten noorden van de Kimmelbergweg komen de landbouwbedrijfszetels verspreid over het grondgebied voor. De open ruimte tussen Kimmelbergweg en Lettingstraat is nagenoeg onbebouwd gebleven, enkele verspreid gelegen landbouwbedrijfszetels niet te na gesproken.

Oost-west georiënteerd wegenpatroon

Het wegenpatroon in het gebied is sterk oost – west georiënteerd. Deze wegen verbinden de kernen Loker en Dranouter met Kimmel.

3.3.2.5 Centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen

Dit gebied omvat het gedeelte van de centrale heuvelrij ten oosten van Kimmel. Het gebied kenmerkt zich door de boscomplexen van Wijtschateheuvel en de landbouwzadels tussen Wijtschate en Kimmel.

Beboste heuveltoppen en bronbeken

In de omgeving van Wijtschate vinden we een aantal aaneengesloten boscomplexen terug: Kampagnebos, Petit Bois en Kroonaardbos. Deze bossen dragen belangrijke ecologische waarden.

Wijtschateheuvel maakt deel uit van de heuvelkam die de scheidingslijn vormt tussen Ijzer- en Leiebekken. De Stuiver- en Steenbeek ontspringen aan de noordflank van de heuvelkam en wateren af in de richting van de Douvebeek die naar de Leie vloeit. De Haring-, Wijtschate- en Diependalebeek ontspringen op de zuidflank en monden uit in de Bollaertbeek/Ieperlee die in noordoostelijke richting naar de Ijzer vloeit. De oostelijke heuvelflank vormt het brongebied van de Rozenbeek die via het kanaal Ieper – Komen vloeit naar de Ijzer.

Rond de brongebieden en in de bovenstroomse gedeelten hebben de beken vaak taluds aan de grenzen van de vallei. Vooral het oostelijke gedeelte van de heuvelrug tussen Wijtschate en Mesen heeft een hoge steiltegraad en kent talrijke diep en scherp ingesneden beken en enkele droge valleien (waar geen beken in lopen). De bovenstroomse beekvalleien kenmerken zich door een dominant graslandgebruik. Verder stroomafwaarts krijgen de beekvalleien een asymmetrische vorm en zijn ze veel breder. Aansluitend op de beek (en vaak vlakbij de hoeve gelegen) treft men weilanden aan, terwijl de hellingen ingenomen zijn voor akkerbouw.

Bossen ten noorden van de Hollebekestraat

Ten noorden van de Hollebekestraat bevinden zich nog twee kleinere boskernen. Ze sluiten aan op het golfterrein en het provinciaal domein Palingbeek op grondgebied Ieper.

Landbouw in het zadel van de centrale heuvelrij

Tussen de heuveltoppen van Kemmelberg en de Wijtschateheuvel bevindt zich een lagere heuvelkam met breed uitgestrekte flanken in noordelijke en zuidelijke richting. Dit zijn de zgn. “zadels” van de centrale heuvelrij. De hoogste punten in dit tussengebied zijn gelegen langs de Wijtschatestraat. Perceelsrandbegroeiing is in het gebied nagenoeg afwezig, wat het gebied een open karakter geeft. Het ontbreken van opgaand groen in combinatie met de grote reliëfverschillen levert vergezichten in vele richtingen op.

De landbouwpercelen zijn veelal groter en dragen een vrij regelmatige vorm. Akkerlandgebruik primeert. Enkel rond de verspreid gelegen hoevegebouwen en langs de beken vinden we graslanden terug.

Oorlogsrelicten

De heuvel van Wijtschate vormde als strategische plaats tijdens WO I het toneel van de Slag bij Wijtschate. In 1917 brachten de Engelsen springstofladingen onder de vijandige linies tot ontploffing waarvan een kraterlijn rest van kleine, cirkelvormige vijvers en depressies van de Kruisstraathoek over Spanbroekmolenput naar de Hollandse Schuur hoeve tot de Bollaertsbeek. Ter hoogte van de Voormezelestraat resten enkele onderaardse gangen uit WO I. De Spanbroekmolenput is een oorlogsmonument en valt in het landschap op door de struweelbegroeiing op de hoger gelegen randen.

Woonlint Ieperhoek

Het woonlint Ieperhoek vormt een uitloper van het kerngebied van Mesen. Het lint bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bouwvormen. Tussen de woningen komen enkele kleinhandelzaken voor. Het vleesverwerkende bedrijf Covameat sluit aan op het woonlint. Langs de Gapaardstraat bevindt zich een oude buizenfabriek. Dit gebouw werd als monument beschermd. De weg tussen Wulvergem en Mesen ligt op een tracé van een Romeinse heirbaan van Cassel naar Kortrijk.

3.3.2.6 Oostelijk open ruimtegebied

Deze deelruimte is gelegen ten oosten van de centrale heuvelrij. Het gaat om een relatief vlak gebied. Opgaand groen ontbreekt, waardoor het gebied een uitgesproken open karakter draagt. Bebouwing concentreert zich langs de Rijselstraat (Gapaard en Oosttaverne) en ter hoogte van Lindenhoek. Door de aanwezige bebouwing is het landschap op bepaalde plaatsen vrij sterk versnipperd. Daarenboven doorkruist een hoogspanningsluchtlijn het gebied. Dit is één van de weinige plaatsen in Heuvelland waar de kenmerken van het traditionele landschap sterk vervaagd zijn.

Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit leemgronden, een strook zandleemgronden langs de noordoostelijke flank en kleigronden langs de Wambeek niet te na gesproken. Graslandgebruik primeert. Uitgestrekte akkerlandcomplexen rond Gapaard en Wambeke vormen hierop echter een belangrijke uitzondering. Landbouwbedrijfszetels komen verspreid over het grondgebied voor. Bovenvermelde akkerlandcomplexen zijn nagenoeg bouwvrij.

Drie oost-west georiënteerde beken kruisen het gebied. De waterlopen ontspringen op de flanken van de centrale heuvelrij en vervolgen hun weg in een vrij recht traject naar het kanaal Ieper – Komen.

3.3.2.7 Douvevallei

Een brede, komvormige depressie tussen twee heuvelruggen

Deze deelruimte vormt een brede, komvormige depressie tussen de centrale heuvelrij en de rug van Nieuwkerke. Het deelgebied vangt aan bij de kruising van de Douvebeek met de N375 (Douanestraat). Vervolgens hanteren we de 50m – hoogtelijn als grens met de deelgebieden van de centrale heuvelrij. Deze hoogtelijn valt ongeveer samen met het bos Eeuwenhout, de kern van Dranouter en de Kruisabelestraat. Vanaf de kruising met de N331 (Kemmestraat) fungeren de Hooghofstraat en de kern Wulvergem als grens. Even verderop vinden we met de Kraaiberg (+50m) opnieuw een referentiepunt in het reliëf voor de afbakening van de deelentiteit. De 50m – hoogtelijn hanteren we eveneens langs de zuidflank als grens met de rug van Nieuwkerke. Deze hoogtelijn bevindt zich ten noorden van de het gebied Hille en Coin Perdu om dan via de N322 (Dranouterstraat) net ten noorden van Nieuwkerke terug af te buigen in de richting van Wulvergem.

De Douvebeek als centrale drager

De Douvebeek fungeert als centrale drager van het gebied. Deze beek ontspringt op de zuidelijke helling van de Vidaigneberg en vervolgt nadien zijn traject in oostelijke richting om net voorbij Waasten in de Leie te vloeien. Enkel de bovenloop kan als ecologisch zeer waardevol beschouwd worden. Het gedeelte stroomafwaarts het domein Behaeghel is na WO I immers gekalibreerd, verbreed en rechtgetrokken. Toch volgt de waterloop nog grosso modo het traject uit de 17^{de} – 18^{de} eeuw.

Noord – zuid gerichte zijbeken

Noord – zuid verlopende beken zoals de Galooiebeek, Polderbeek, Lindebeek, Winterbeek, Stuiver- en Steenbeek, monden uit in de Douvebeek. De loop van deze beken wordt soms geaccentueerd door begeleidende bomen en struiken. Lokaal dragen deze zijbeken vaak nog een zeer kronkelend en natuurlijk verloop met soms steilranden aan de grens van de vallei.

Mozaïek van akker- en weilanden en verspreid gelegen hoevegebouwen

Op de natte leem- en kleigronden die aansluiten op de Douvebeek ligt veelal weiland met weinig perceelsrandbegroeiing. Op de omringende vochtige leemgronden is het een mozaïek van akkerland en huisweiden (aansluitend bij de hoeven). Sommige van deze percelen hebben nog een vrij gave perceelsrandbegroeiing van knotbomen en struiken. Dit gebied wordt overigens gekenmerkt door een grote variatie aan knotboomsoorten. De grote, regelmatige blokvormige percelen langs de Douvebeek stroomafwaarts kasteel Behaeghe contrasteren sterk met de kleine en onregelmatige percelen langs de hellingen van de omringende heuvelruggen. De weinige hoevegebouwen liggen zeer verspreid in het gebied buiten de eigenlijke valleien.

3.3.2.8 Rug van Nieuwkerke

Oost – west georiënteerde heuvelkam als ruggengraat

De heuvelkam gevormd door de Zwartemolen (+81m), de Walletjes (+81m) en ‘Nieuwkerke – heuvel’ (+66m) vormt de ruggengraat van deze deelruimte. Ze maakt als structurerende reliëfcomponent deel uit van een langere keten die doorloopt op Frans grondgebied. De historische kern van Nieuwkerke is gegroeid op deze heuvelkam. De hoogte van de heuvelkam in combinatie met de openheid van het omringende landschap genereert prachtige vergezichten 50km ver in Noord – Frankrijk.

De as Kauwakkerstraat – Papestraat – Heirweg is gelegen op de heuvelkam en volgt wellicht het tracé van een oude Romeinse heirweg. Een gedeelte van deze weg verloopt via een holle weg.

Restanten van het bocagelandschap en open akkerlandcomplexen

Het deelgebied kenmerkt zich door de afwisseling van besloten landschappen en open akkerlandcomplexen. Een concentratie van houtkanten, bomenrijen en solitaire bomen zorgt in de omgeving van Zwartemolenhoek, rond Walletjes en in het gebied tussen Rozenstraat en Kemmelstraat ten noorden van Nieuwkerke voor een **besloten landschap**. Het gaat om delen van de heuvelrug waar de erosie het sterkst is en aldus een onderliggende kleilaag dagzoomt of nog slechts een fijne leemlaag rest. Dit zijn stuwwatergronden die in de winter zeer nat staan en in de zomer openbarsten van de droogte. In deze gebieden primeert het graslandgebruik. Het besloten landschap is een verschaald restant van het vroegere typische ‘bocagelandschap’. Vooral in de omgeving van de Zwartemolenhoek is een belangrijk deel van de vroeger aanwezige opgaande bomen, houtkanten en hagen gerood. De schrale restanten van dit ‘bocagelandschap’ zijn nu bijzonder waardevol als getuigenis van het vroegere landschap. Bovendien behoudt het gebied op die manier een zekere ecologische waarde.

De **open akkerlandcomplexen** liggen hoofdzakelijk op matig natte leemgronden en zijn al van oudsher in gebruik als akkerland. Een uitzondering vormen enkele grote vlekken in de buurt van de hoeve ‘Groot Westhof’ die midden 19^{de} eeuw nog onder bos lagen. Naast de gronden ten noorden van de hoeve ‘Groot Westhof’ bevinden deze akkerlandcomplexen zich tussen Winterbeek en Douvebeek en ter hoogte van Noordhoek.

Verspreide bebouwing en concentratie horecazaken op Zwartemolenhoek

In deze deelruimte komt er heel wat verspreide bebouwing voor. Deze bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Seulestraat, Heirweg – Kauwakkerstraat, Kemmelstraat en Niepkerkestraat. In de omgeving van de Zwartemolenhoek bevinden zich een aantal zonevreemde horecazaken.

3.3.2.9 Land van Nieuwkerke

Alluviale vlakte van de Leie

Deze deelruimte bevindt zich ten zuiden van de rug van Nieuwkerke. Het gebied maakt deel uit van de alluviale vlakte van de Leie. De afbakening van de Leievallei en dus ook van deze deelruimte valt samen met de 25m – hoogtelijn. Dit is de zone die tot in de jaren 1960 in de winter regelmatig onder water stond. In deze alluviale vlakte komen bijna uitsluitend kleigronden voor.

Breemeersen

Aan de zuidwestelijke flank van de deelruimte ligt een grote zone met sterk gleyige zware kleigronden die zeer nat staan in de winter en langdurig vochtig blijven in het voorjaar. De vochtigheidsgraad wordt sterk bepaald door de lage en vlakke ligging, maar ook door de watertoevoer vanuit de steilrand ‘de Walletjes’ via hellingwater en bronniveaus. Deze waterrijke gronden lagen voor een deel onder bos in de 19^{de} eeuw zoals dit nu nog het geval is voor het bos van Ploegsteert ten oosten van Nieuwkerke. Momenteel zijn deze gronden in graslandgebruik. De resterende bomenrijen, houtkanten, poelen, boomgaarden en hagen geven het gebied nog een zekere ecologische waarde.

Historisch waardevolle hoevecomplexen

De Heerlijkheid Westhove (tegenwoordig spreekt men van Groot en Klein Westhof) is een historische plaats. Het betreft een hoeve op omwalde terp, toegankelijk via een ophaalbrug. Het gebouw werd tijdens WOI gedeeltelijk verwoest, maar werd heropgebouwd in 1921. De heerlijkheid vormde een belangrijk centrum voor de ontginning van het gebied. Rond de hoeve bevindt zich een gordel van grootschalige landbouwpercelen.

Grensgebied

De zuidelijke flank van de deelruimte heeft een bewogen geschiedenis achter de rug als grensgebied. De overblijvende grenspalen getuigen van dit verleden. Langs de handelswegen zijn ter hoogte van de grensovergangen kleine woongroeperingen ontstaan : ‘De Seule’ langs de Seulestraat en ‘Romarin’ langs de Niepkerkestraat.

De merkwaardige staart van het grondgebied van Nieuwkerke wordt ‘Clé de Hollande’ genoemd. Vanuit Frankrijk bekeken vormde deze strook immers de ‘sleutel’ tot de Nederlanden. Eeuwenlang liep de ‘Clé d’Hollande’ tot aan de Leie. Zo hoefde Nieuwkerke aan niemand tol te betalen als het zijn laken via het water wilde uitvoeren. Pas in 1962, toen de taalgrens in de grondwet werd vastgelegd, werd de Clé d’Hollande ingekort tot wat ze nu is. In deze smalle strook bevindt zich het historisch hoevecomplex ‘Oosthof’.

Verspreide bebouwing

De bebouwing in het gebied situeert zich voornamelijk langs de Seulestraat en de Niepkerkestraat. De achterliggende landbouwgronden zijn grotendeels onbebouwd, enkele verspreid gelegen hoevecomplexen niet te na gesproken.

4 Behoeften en prognoses

4.1 Wonen

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de gegevens uit de woningbehoef-testudie (WVI, 2004). Deze gegevens zijn geactualiseerd in functie van het advies van de bestendige deputatie in het kader van het openbaar onderzoek.

4.1.1 Kenmerken van de woningvoorraad

In 1991 waren er te Heuvelland 2 894 bewoonde woningen. In dat jaar telde de gemeente 8 521 inwoners. Dit betekent een gemiddelde woningbezetting van bijna 3 personen per woning. De deelgemeenten Wijtschate (694), Nieuwkerke (519), Westouter (497) en Kemmel (424) nemen het grootste deel van het woningenbestand voor hun rekening.

Volgende elementen kenmerken het woningenbestand:

→ **Open bebouwing primeert: 50% van de woningen zijn van het open type**

De Klijte telt – relatief gezien - het hoogste aantal woningen in open bebouwing (64,6%). Op de voet volgen Dranouter, Westouter en Wulvergem.

→ **Voornameijk ééngezinswoningen**

Slechts 3,4% van het woningenbestand bestaat uit appartementen of studio's. Het aandeel meergezinswoningen ligt het hoogst in de kernen Westouter (9,3%) en De Klijte (5,1%).

→ **Relatief weinig huurwoningen**

Iets meer dan 70% van de eengezinswoningen bestaat uit eigendomswoningen. Ook van de appartementen wordt slechts de helft verhuurd.

→ **Relatief hoog aandeel woningen zonder klein comfort: 35% van de woningen beschikt niet over klein comfort**

Dit cijfer is hoger dan het Vlaams gemiddelde (13%) en het gemiddelde voor het arrondissement Ieper (27,6%). Dit cijfer is te wijten aan het hoog aandeel aan kleine en oudere woningen. De hoogste percentages zijn terug te vinden in Dranouter (41,3%) en Loker (41,5%).

→ **Relatief oud woningenbestand: ongeveer de helft van het aantal woningen in gebouwd vóór WO II**

In de deelgemeenten De Klijte en Westouter bedraagt dit slechts 40% van het bestaande woningenareaal. In de overige deelgemeenten bedraagt het aantal woningen van vóór 1945 méér dan 50%. Het profiel van de gemeente op het vlak van de ouderdom van het woningpatrimonium sluit nauw aan bij dat van de omliggende landelijke gemeenten.

→ **30 % kleine woningen**

Wanneer we als maatstaf voor een kwaliteitsvolle woning een minimale bebouwde grondoppervlakte van 65m² veronderstellen, volgt dat globaal gezien ongeveer 30% van de woningen niet voldoet aan deze voorwaarde. Nieuwkerke, Westouter en Wijtschate hebben het grootste aandeel aan woningen kleiner dan 65m².

→ **gemiddeld 8 bijkomende eengezinswoningen per jaar sinds 1991**

De nieuwbouwactiviteit op het vlak van ééngezinswoningen ligt op ongeveer 8 woningen per jaar. Daarnaast werden in de periode 1981 – 1997 14 appartementen gebouwd. In Wijtschate bevindt zich een blok met 12 serviceflats.

→ **30 langdurig leegstaande en/of verwaarloosde woningen in 2001**

In de gemeente Heuvelland zijn er 30 langdurig leegstaande en/of verwaarloosde woningen (gegevens 2001, gemeente Heuvelland). Nieuwkerke (9), Westouter (7) en Wijtschate (7) kennen het grootste aantal leegstaande en/of verwaarloosde woningen. Het geringe comfort van de woningen ligt vermoedelijk aan de basis van de leegstand. In de kernen De Klijte (1), Dranouter (2), Kemmel (3) en Loker (1) is de voorraad leegstaande en/of verwaarloosde woningen eerder beperkt. Wulvergem telt géén leegstaande en/of verwaarloosde woningen.

4.1.2 Sociale huisvesting

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de sociale huisvestingsprojecten in de gemeente Heuvelland, gerealiseerd door de openbare sector.

Tabel 2: Huisvestingsprojecten op initiatief van het openbaar bestuur

Deelgemeente	koopwoningen	huurwoningen	bejaardenwoningen
De Klijte	5	29	3
Dranouter	8	8	2
Kemmel	1	20	6
Loker	0	0	0
Nieuwkerke	21	0	10
Westouter	63	0	7
Wijtschate	8	55	0
Wulvergem	0	0	0
Totaal	106	112	28

BRON: sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeente Heuvelland

Het aanbod aan sociale woningen bedraagt ongeveer 7% van het totale woningenbestand. De verhouding koop – huurwoningen is ongeveer evenredig. In de deelgemeenten Westouter en Wijtschate bevinden zich elk één derde van het totaal aantal sociale woningen. Vervolgens zakt dit aandeel naar ongeveer één vijfde in De Klijte. In de deelgemeenten Loker en Wulvergem zijn er géén sociale woningen. Enkel in Westouter en De Klijte wordt de norm van 10% sociale woningen tov het totale woningenbestand gehaald, respectievelijk 12,5% en 19%. De andere deelgemeenten scoren beduidend lager. In beide deelgemeenten is er wel een wanverhouding tussen koop- en huurwoningen.

In de periode 1997 – 2002 werden volgende sociale huisvestingsprojecten gerealiseerd:

- 4 koopwoningen in De Klijte
- 8 huurwoningen en 2 bejaardenwoningen in Dranouter

4.1.3 Bevolkings- en gezinsevolutie 1970 – 2001

→ **Bevolking daalt**

In 2001 telde de gemeente 8363 inwoners. Sinds de jaren 1970 kent de gemeente een bevolkingsafname. Tussen 1970 en 2001 nam het inwonersaantal met 679 personen af (gemiddelde jaarlijkse afname van 0,28%). Deze tendens zet zich voort tot op vandaag. Tussen 1997 en 2005 nam de bevolking af met gemiddeld ca 27 personen per jaar. In 2005 woonden 8228 inwoners in de gemeente. Niettegenstaande een positief natuurlijk accres van 95 personen (1997-2004) wordt de groei volledig tenietgedaan door een negatief migratiesaldo van 242 personen. De natuurlijke groei bedraagt ca 12 personen per jaar.

In de deelgemeente De Klijte nam de bevolking in de periode 1991 – 2001 het sterkst toe (13,4%). In de kernen Nieuwkerke en Kimmel is er een kleinere toename van respectievelijk 3% en 1,3%. De grootste relatieve afname doet zich voor in Loker, namelijk 15,5%, gevolgd door Wulvergem met 9%. In absolute cijfers neemt het inwonersaantal het sterkst toe in De Klijte en Nieuwkerke. Een sterke achteruitgang is waar te nemen in Loker (144 inwoners), Westouter en Wijtschate (telkens 50 inwoners).

Tabel 3 : Bevolkingsevolutie per deelgemeente in absolute cijfers

	1970	1981	1991	1997	1999	2001
De Klijte	469	407	508	567	577	576
Dranouter	805	773	739	724	714	703
Kimmel	1291	1148	1155	1177	1137	1170
Loker	675	558	716	689	605	572
Nieuwkerke	1825	1671	1471	1434	1526	1513
Westouter	1291	1350	1473	1425	1422	1422
Wijtschate	2354	2220	2161	2137	2143	2109
Wulvergem	332	298	290	282	267	264
Niet te lokaliseren	0	5	1	0	8	34
Totaal	9042	8540	8514	8435	8399	8363

BRON: NIS, WVI, woningbehoeftestudie Heuvelland (2004)

→ **Negatief migratiesaldo**

De bevolkingsafname is in hoofdzaak toe te schrijven aan een negatief migratiesaldo. Dit wil zeggen dat er méér mensen uit de gemeente wegtrekken (negatief migratiesaldo¹⁸) dan dat er bijkomen door natuurlijke aangroei¹⁹. Tussen 1991 en 2004 bedroeg het migratiesaldo voor Heuvelland -298.

¹⁸ Migratiesaldo : aantal inwijkingen – aantal uitwijkingen

¹⁹ Natuurlijke aangroei : aantal geboorten – aantal sterfgevallen

→ **Vergrijzing**

De recente bevolkingsevolutie heeft te maken met twee fenomenen:

- enerzijds de ontgroening van de bevolking, d.i. een vermindering van het aandeel van de jonge bevolking. Het aandeel 0 tot 19- jarigen daalde in Heuvelland van 30,7 % in 1981 tot 27,1 % in 1997.
- en anderzijds de vergrijzing van de bevolking, d.i. een toename van het aandeel bejaarden. De veroudering van de bevolking is het gevolg van de langere levensverwachting. In de gemeente waren er 63 ouderen op 100 jongeren in 1981. In 1991 was de verhouding al 78 op 100 en in 1997 tenslotte 80 op 100.

→ **Gezinsverdunding**

Tabel 4 : Evolutie van het aantal gezinnen en de gezinsgrootte in de periode 1970 – 1997

Jaar ²⁰	Heuvelland		Arr. Ieper		Prov. W-Vl.	
	Aantal	Grootte	Aantal	Grootte	Aantal	Grootte
1970	2560	3,53	31989	3,29	327115	3,22
1981	2790	3,06	34987	2,97	375981	2,87
1991	3014	2,83	37758	2,76	419997	2,63
1997	3132	2,70	39330	2,65	443005	2,54
2001	3150	2,65	40316	2,59	459096	2,46
2004	3188	2,58	41190	2,53	472688	2,40

BRON: NIS, WVI, *woningbehoeftestudie Heuvelland (2004)*

Tussen 1970 en 1997 verminderde het gemiddelde aantal leden per gezin met 0,83 personen. De gezinsverdunding verloopt in de gemeente Heuvelland ongeveer volgens hetzelfde tempo als in de provincie West-Vlaanderen. Vanaf de jaren negentig is de daling minder uitgesproken. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de instroom van jonge gezinnen (met kinderen) in de betrokken periode. In 1997 bedroeg de gemiddelde gezinsgrootte in de gemeente 2,70 personen. Dit gemiddelde is groter dan het arrondissementeel en provinciaal gemiddelde (respectievelijk 2,65 en 2,54).

4.1.4 Bevolkings- en gezinsprognoses

4.1.4.1 Gesloten bevolkingsprognose

In het licht van het RSV en zoals aangegeven in omzendbrief 97/03 wordt voor de buitengebiedgemeente Heuvelland een gesloten bevolkingsprognose opgemaakt. Een gesloten bevolkingsprognose houdt enkel rekening met het natuurlijk saldo en stelt een nivellerend migratiesaldo als voorwaarde (aantal immigraties = aantal emigraties). Dergelijke demografische prognose betekent de facto een trendbreuk ten aanzien van de heersende tendensen tot een verdergaande ontvluchting van de stad en rurbanisatie van de landelijke gemeenten²¹.

²⁰ Op 1 januari

²¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1998) 229-234.

Bij de berekening van de gesloten bevolkingsprognose wordt gebruik gemaakt van de berekeningsmethode ontwikkeld door het N.I.S. De gebruikte parameters zijn recent gepubliceerde vruchtbaarheidscoëfficiënten en sterftetafels van het Vlaams Gewest. De sterftetafels zijn gebaseerd op de 'Bevolkingsvooruitzichten 1992-2050' van het N.I.S.-Planbureau. Ze werden berekend op basis van het referentiescenario 2. De vruchtbaarheidscoëfficiënten zijn gebaseerd op het middenscenario of scenario 1,9 van de 'Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050' van het N.I.S.-Planbureau.

De prognosetermijn bedraagt 10 jaar. Uitgangspunt is de effectieve bevolkingssamenstelling in de gemeente op 1 januari 1997. Via de sterftetafels wordt bepaald hoeveel personen per leeftijdscategorie van 5 jaar en per geslacht na een periode van 5 jaar zullen behoren tot de volgende leeftijdscategorie. Het aantal geboorten wordt berekend door de vruchtbaarheidscoëfficiënten toe te passen op elke leeftijdscategorie van vrouwen in de productieve leeftijd. Deze werkwijze wordt herhaald tot dat de bevolkingssamenstelling op het einde van de prognoseperiode is gekend.

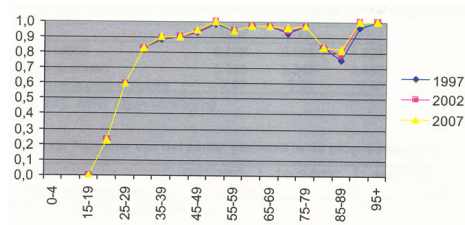
Uit de resultaten van de gesloten bevolkingsprognose blijkt dat het bevolkingsaantal de komende tien jaar toeneemt met **224 personen** (als gevolg van het geboorteoverschot). Dit betekent een gemiddelde natuurlijke groei van ca 22 personen per jaar. Opgesplitst in periodes van vijf jaar verloopt de bevolkingstoename in dalende lijn. Van 1997 tot 2002 zal de bevolking toenemen met 120 personen of gemiddeld 24 per jaar. In de periode 2002-2007 is er een kleinere toename met 104 personen of gemiddeld 21 personen per jaar.

4.1.4.2 Gezinsprognose

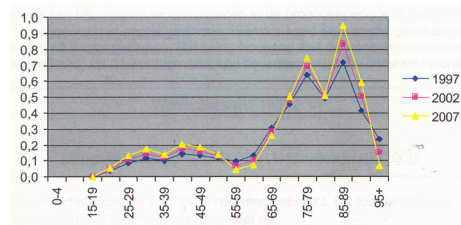
De aangroei van het aantal gezinnen wordt berekend volgens prognose 3 van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Prognose 3, of de zogenaamde referentieprognose gaat uit van de hypothese dat de ontwikkelingen, die zich tussen 1981 en 1991 hebben voorgedaan, in de periode 1992-2007 identiek zullen blijven. Concreet wil dit zeggen dat het aandeel jonge mannelijke gezinshoofden in de toekomst identiek blijft op het niveau van 1991 en niet later het ouderlijk gezin verlaten, dat de trend tot versnippering van gezinnen op actieve leeftijd omwille van het groeiend aantal echtscheidingen zich verder zet en dat ouderen door een betere gezondheid ook op hoge leeftijd langer zelfstandig kunnen leven.

Aan de hand van de effectieve bevolkingssamenstelling op 1 januari 1997 per leeftijd en geslacht en het aantal referentiepersonen op dezelfde datum, eveneens per leeftijd en geslacht, werden de gezinscoëfficiënten²² voor mannen en vrouwen in de gemeente bepaald. Uitgangspunt voor de berekening van de gezinsprognose zijn dezelfde hypothesen als die van prognose 3 van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Bij de prognose op gemeentelijk niveau worden de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan tussen 1981 en 1997 doorgetrokken in de prognoseperiode³. Het referentiejaar voor de prognose is immers 1997 in plaats van 1992. De evolutie van de gezinscoëfficiënten voor mannen en vrouwen in de prognoseperiode zijn respectievelijk weergegeven in onderstaande figuren.

Figuur 25: Evolutie van de gezinscoëfficiënten voor mannen in de prognoseperiode



Figuur 26: Evolutie van de gezinscoëfficiënten voor vrouwen in de prognoseperiode



BRON: WVI, *woningbehoeftestudie Heuveland* (2004)

Het toepassen van de gezinscoëfficiënten op de verwachte bevolkingssamenstelling geeft de gezinsevolutie in de prognoseperiode weer.

²² Gezinscoëfficiënten: de kans dat een persoon als referentiepersoon ('gezinshoofd' of alleenstaande) optreedt.

Tabel 5: Evolutie van het aantal gezinnen en de gezinsgrootte

	1997	2002 - prognose	2007 - prognose
Aantal leden	8468	8588	8692
Aantal gezinnen	3169	3347	3483
Gemiddelde gezinsgrootte	2,67	2,57	2,50

BRON : WVI, *woningbehoeftestudie Heuvelland* (2004)

→ **In de periode 1997 – 2007 wordt volgens de gesloten prognose een toename van 314 gezinnen verwacht.**

Opgesplitst naar een tijdperiode van vijf jaar betekent dit dat er in de periode 1997 – 2002 jaarlijks 35,6 gezinnen bij zullen komen, enkel door een gesloten bevolkingsprognose (géén invloed van migratie) en een continuering van de trend van de daling van de gezinsgrootte. In de periode 2002 – 2007 zal dit lichtjes dalen tot 27,2 gezinnen per jaar (of 136 in totaal).

Gezien we gevorderd zijn in de planperiode kunnen de prognoses getoest worden aan de realiteit. We stellen vast dat door de negatieve migratiecijfers het natuurlijke accres afneemt. Doordat jonge gezinnen wegtrekken uit de gemeente komt het natuurlijke accres onder druk. Het natuurlijke accres blijft niettenstaande dit gegeven positief met een natuurlijke aangroei van ca 12 personen per jaar in de periode 1997-2004. Deze aangroei is geringer dan wat in de prognoses naar voor komt. Om de effecten van de negatieve migratiesaldi te compenseren wordt voor de periode 2002-2007 toch uitgegaan van de gegevens van de prognose, met name een aangroei van 27,2 gezinnen per jaar. Dit lijkt realistisch als we rekening houden met de te verwachten gezinsverdunding en de autonome groei uit het natuurlijke accres. De aangroei van gezinnen bedroeg in de periode 1997 – 2004 gemiddeld 7 (van 3132 in 1997 naar 3188 in 2004). In de zelfde periode verliet een equivalent van gemiddeld 12 gezinnen per jaar (242 personen – gemiddelde gezinsgrootte 2,58) de gemeente. Als we de verdere gezinsverdunding in rekening brengen kan de aangroei van 27,2 gezinnen per jaar gehanteerd worden. Dit impliceert dat de negatieve migratiespiraal moet geneutraliseerd worden.

4.1.5 Behoeften inzake wonen

4.1.5.1 Eigen berekende behoefte aan bijkomende wooneenheden

Woonbehoefte 1997 – 2007 en 2005-2007

De behoefte aan bijkomende wooneenheden is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen zoals hierboven beschreven. Het aantal gezinnen in de gemeente zal in de toekomst immer blijven toenemen als gevolg van de gezinsverdunding. Deze gezinsverdunding heeft te maken met de vergrijzing van de bevolking (langer zelfstandig blijven wonen van ouderen), een toenemend aantal echtscheidingen, het zelfstandig wonen van ongehuwden, enz.

De huidige behoefte aan bijkomende woningen is gelijk aan de aangroei van het berekende aantal gezinnen, verhoogd met de mutatiesreserve. De woningmutatiesreserve of frictieleegestand is de leegstand van korte of zeer korte duur die noodzakelijk is om verhuisbewegingen toe te laten op de woningmarkt. Deze frictieleegestand bedraagt voor de gemeente 3%.

Volgens de aangroei van het aantal gezinnen, verhoogd met de woningmutatiereserve, bedraagt de behoefte aan bijkomende wooneenheden in Heuveland **323 eenheden** voor de periode 1997 – 2007, m.a.w. een jaarlijkse toename met 32 wooneenheden. Een deel van deze behoefte zal bestemd zijn voor de sociale woningmarkt. Deze berekende behoefte stemt, zoals al aangehaald bij de gezinnenprognoses, niet overeen met de realiteit.

Actualisering van de berekende woonbehoefte voor de periode 1997 – 2002

De woonbehoeften werden opgemaakt voor de periode 1997 – 2007. Ondertussen kunnen we al voor de periode 1/1/1997 – 01/01/2002 evalueren of de vooropgestelde woonbehoefte beantwoordt aan de reële bouwactiviteiten.

Volgens de oorspronkelijke prognose zouden er in de periode 1997 – 2002 (5 jaar) 160 wooneenheden moeten gerealiseerd worden om aan de behoefte tegemoet te komen, en dit uitgaande van een gelijkmatige verdeling van de behoefte in de tijd.

Om een schatting te maken van het aantal wooneenheden dat er effectief is gerealiseerd in deze periode, kunnen we ons beroepen op het aantal bijgekomen gezinnen. We gaan hierbij uit van de veronderstelling dat één bijkomend gezin gelijk staat met één bijkomende wooneenheid. Op vijf jaar tijd (1997 – 2002) zijn er in totaal 20 gezinnen bijgekomen²³.

Deze evaluatie toont aan dat de vooropgestelde aangroei van 160 wooneenheden in de periode 1997 – 2002 niet werd overschreden. In plaats van 160 werden er naar schatting slechts 20 gerealiseerd in functie van permanent verblijf voor gezinnen.

Bijsturen van de oorspronkelijke woonbehoefte voor de periode 2002 – 2007

Aan de hand van deze evaluatie kunnen we de vooropgestelde woonbehoeften (1997 – 2007) verder bijstellen. De oorspronkelijke prognose voorspelt 323 bijkomende wooneenheden voor de periode 1997 – 2007. In de periode 1/1/1997 – 31/12/2001 werden naar schatting 20 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Voor de periode 2002 – 2007 kan de behoefte niet per saldo worden geïnterpolleerd. Dit zou een nood aan 306 nieuwe wooneenheden betekenen wat gezien het verleden niet evident is.

Voor de resterende planperiode (2005 – 2007) wordt uitgegaan van een behoefte die gelijk is aan de geraamde toename van eht aantal gezinnen verhoogd met een frictieleegstand van 3% hetzij 27,2 gezinnen maal 3 jaar verhoogd met 3% wat overeenstemt met een nood aan 79 bijkomende wooneenheden voor de rest van de planperiode.

Vanuit de provinciale taakstelling dienen voor de periode 2000 – 2007 182 woningen te worden gerealiseerd. In de periode 2000 – 2004 nam het aantal gezinnen toe van 3160 tot 3188, of een toename met 28. Voor deze periode kan het aantal gerealiseerde woningen op 28 worden geraamd. Dit betekent dat er een taakstelling blijft van 154 woningen voor de periode 2005 -2007. Deze taakstelling ligt merkkelijk hoger dan de geraamde behoefte.

²³ Op 1/1/2002 telde de gemeente 3152 gezinnen t.o.v. 3132 op 1/1/1997.

4.1.5.2 Differentiatie van de algemene woonbehoefte in functie van sociale doeleinden

Sociale huur- en koopwoningen

Het aandeel sociale woningen (huur- en koopwoningen exclusief sociale kavels) in gemeente bedraagt ongeveer 7% van de totale woningvoorraad. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij hanteert een streefcijfer van 10% sociale woningen, waarvan 5% huur- en 5% koopwoningen. Om naar dit streefcijfer toe te werken is een inhaalbeweging noodzakelijk en wordt op de toekomstige realisaties een aandeel van 25% sociale huisvesting voorzien conform de richtlijnen van het provinciaal stuctuurplan West-Vlaanderen.

Bejaardenwoningen

Bejaarden hebben nood aan aangepaste huisvestingsvormen: kleinere woonunits die op loopafstand van voorzieningen zijn gelegen. Vaak voldoen de huidige woningen niet aan deze voorwaarden. Het voorzien van passende woningen voor bejaarden kan hieraan een oplossing bieden. Hierdoor komen tevens woningen vrij voor andere doelgroepen. Er zijn in de gemeente 28 bejaardenwoningen. Beleidsmatig wordt de behoefte aan bijkomende bejaardenwoningen geraamd op 8 wooneenheden.

4.1.5.3 Woonvernieuwingsbehoefte

Naast een kwanitatieve behoefte aan nieuwe woningen, is er ook een zogenaamde woonvernieuwingsbehoefte, waarbij een verbetering van de woonkwaliteit centraal staat. Om een indicatie te geven van de woonvernieuwingsbehoefte, wordt beroep gedaan op het onderzoeksrapport 'Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Verslag van de survey 1994/1995'. Deze survey, waarin de kwaliteit van de bewoonde woningen in Vlaanderen op een systematische manier wordt onderzocht, geeft een overzicht van de woningkwaliteit tot op het niveau van het arrondissement.

Op basis van deze gegevens zou ongeveer één vierde van het woningenbestand in de gemeente van slechte kwaliteit zijn. De woonvernieuwingsbehoefte wordt aldus geraamd op 753. In de periode 2002 – 2007 zouden er per jaar 75 wooneenheden vernieuwd of gerenoveerd moeten worden.

4.1.5.4 Overzicht

Woonbehoefte 1997 – 2007 (prognose)	323
- schatting van het aantal gerealiseerde wooneenheden in de periode 1997 – 2002	- 20
Theoretisch saldo Woonbehoefte 2002 - 2007	306
Berekende behoefte 2005-2007	79
Taakstelling provincie 2005 -2007	154
Waarvan:	
→ behoefte aan bijkomende sociale huur- en koopwoningen	31
→ behoefte aan bejaardenwoningen	8
Woonvernieuwingsbehoefte	376

Door het nauwelijks invullen van de behoeften in de periode 1997-2002 is er een groot verschil tussen de theoretisch berekende behoefte en de reëel in te schatten behoefte.. De provinciale taakstelling is merkkelijk hoger dan de berekende behoefte.

4.1.6 Aanbod aan bouwmogelijkheden

4.1.6.1 Aanbod aan reële bouwmogelijkheden

Waar kunnen deze woonbehoeften nu opgevangen worden? In eerste instantie komen deze gronden in aanmerking die kunnen aangewend worden zonder de aanleg van bijkomende weginfrastructuur. Het betreft de reële bouwmogelijkheden die – mits een gepast stimuleringsbeleid – haast onmiddellijk kunnen ingezet worden voor de opvang van de woonbehoeften. We maken een onderscheid tussen reële bouwmogelijkheden:

- door het verminderen van de overtollige leegstand;
- door het aansnijden van vrije kavels in goedgekeurde verkavelingen;
- door het aansnijden van vrije kavels langs uitgeruste wegen.

... door het verminderen van de overtollige leegstand

Door het verminderen van de overtollige leegstand door renovatie en/of het opnieuw bewoonbaar maken van langdurig leegstaande en/of verwaarloosde woningen, kunnen bijkomende woningen gecreëerd worden zonder bijkomend ruimtebeslag. Er wordt naar gestreefd om binnen de planperiode één derde van het bestand aan langdurig leegstaande en/of verwaarloosde woningen te renoveren en opnieuw bewoonbaar te maken. Voor Heuveland betekent dit **10** wooneenheden. Per kern geeft dit volgend resultaat:

Tabel 6: Verdeling richtcijfers leegstand per kern

deelgemeente	leegstand
De Klijte	0
Dranouter	1
Kemmel	2
Loker	0
Nieuwkerke	3
Westouter	2
Wijtschate	2
Wulvergem	0
TOTAAL	10

BRON: WVI, woningbehoeftestudie Heuveland (2004)

In de structurele leegstand zijn er tot 1 januari 2005 geen structurele wijzigingen gebeurd. Dit betekent dat de 10 woningen als leegstand bovenop de frictieleegstand kunnen worden in rekening gebracht. Er wordt van uitgegaan dat de kortdurende leegstand voldoende is om de frictie op de woningmarkt te ondervangen en dat enkel op de nieuwe realisaties een frictieleegstand van 3% moet worden in rekening gebracht.

... door het aansnijden van vrije kavels in goedgekeurde verkavelingen

De inventaris van onbebouwde percelen (1-1-2002) vermeldt 92 vrije kavels in goedgekeurde verkavelingen. 28 kavels maken deel uit de verkaveling Blauwpoort te Westouter.

Tabel 7: Beschikbare bouwmogelijkheden in goedgekeurde verkavelingen

deelgemeente	Aantal vrije kavels in goedgekeurde verkavelingen
De Klijte	14
Dranouter	2
Kemmel	3
Loker	21
Nieuwkerke	6
Westouter	37
Wijtschate	9
Wulvergem	0
TOTAAL	92

BRON: WVI, woningbehoeftestudie Heuveland (2004)

Uit de meest recente gegevens van de inventaris op onbebouwde percelen in geodgedkeurde verkaveling blijkt dater per 1 januari 2005 van de 92 percelen nog 46 beschikbaar zijn. De overige percelen werden bebouwd in de periode 2002-2005. De 46 bebouwde percelen stemmen niet direct overeen met de toename aan gezinnen (20 voor dezelfde periode). Dit kan verklaard worden door de toename aan tweede verblijven in dezelfde periode (tussen 2002 en 2005 een toename met 55 eenheden). De tweede verblijven zijn veelal landelijke woningen die omgezet worden van gezinswoning naar tweede verblijf terwijl de ingenomen percelen in verkavelingen vooral betrekking hebben op huisvesting voor gezinnen.

Niet al deze theoretisch beschikbare kavels zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. In het provinciaal structuurplan van de provincie West-Vlaanderen wordt een realisatiegraad van 80% verondersteld op een periode van 10 jaar voor kavels gelegen in goedgekeurde verkavelingen. Voor de resterende planperiode (2005-2007) stemt dit overeen met een realisatiegraad van 24% over 3 jaar of **11** percelen. Voor de volgende planperiode (2007-2012) wordt gerekend op 40% van het saldo of 14 percelen.

... door het aansnijden van vrije kavels langs uitgeruste wegen

De inventaris van onbebouwde percelen (1-1-2002) vermeldt 142 bouw mogelijkheden langs uitgeruste wegen. De voorraad aan bouw mogelijkheden in goedgekeurde verkavelingen bestaat voor en groot deel uit open bebouwing.

Tabel 8: Beschikbare bouw mogelijkheden in langs uitgeruste wegen

deelgemeente	Aan vrijliggende bouwpercelen langs uitgeruste wegen
De Klijte	6
Dranouter	28
Kemmel	18
Loker	22
Nieuwkerke	27
Westouter	12
Wijtschate	22
Wulvergem	7
TOTAAL	142

BRON: WVI, woningbehoeftestudie Heuvelland (2004)

Voor percelen gelegen langs uitgeruste wegen (buiten goedgekeurde verkavelingen) wordt volgens het provinciaal structuurplan een minimum van 30% gerekend dat kan ingezet worden in functie van de nieuwbouwbehoefte in een periode van 10 jaar. Voor de resterende planperiode (2005-2007) stemt dit overeen met een realisatiegraad van 9%. Voor Heuvelland komt dit neer op een invulling van de reële bouw mogelijkheden met 13 wooneenheden. Voor de volgende planperiode (2007 - 2012) wordt gerekend op 15% van het saldo of ca 20 percelen. Volgens de recente gegevens van de inventaris van onbebouwde percelen buiten bebouwde verkavelingen en langs uitgeruste weg is hier nauwelijks beweging.

4.1.6.2 Aanbod aan grote, aaneengesloten nog niet bouwrijp gemaakte gronden in woongebied

In het woongebied van Wijtschate ligt nog een groot ingesloten perceel, goed voor 20 bouw mogelijkheden.

4.1.6.3 Confrontatie van behoefte met het aanbod

In de gemeente Heuvelland zijn voor de rest van de planperiode 24 reële bouw mogelijkheden beschikbaar + 20 bouw mogelijkheden in Wijtschate die nog bouwrijp moeten gemaakt worden. Voor de resterende planperiode 2005 – 2007 werd de behoefte aan bijkomende wooneenheden geraamd op 79, de taakstelling vanuit de provincie bedraagt 154. De resterende nieuwbouwbehoefte bedraagt dus 35 à 110 wooneenheden. Dit is het aantal wooneenheden dat men op niet-uitgeruste gronden in woonuitbreidingsgebied moet realiseren, teneinde de behoefte aan bijkomende wooneenheden tot 2007 volledig te kunnen opvangen.

4.1.6.4 Provinciale woonquota

De gemeente Heuvelland is samen met de gemeente Mesen geselecteerd als meervoudig hoofddorp. De provincie raamt in het informatief gedeelte van haar PRS het aantal bijkomende wooneenheden voor de planperiode 1991 – 2007 op 325 wooneenheden, en dit uitgaande van een herziening van het RSV²⁵. Het percentage gerealiseerde behoefte tussen 1991 en 2000 werd vastgesteld op 44%, hetzij 143 wooneenheden. Er blijft te voorzien **182** wooneenheden voor de planperiode 2000-2007. Gezien in de periode 2000 – 2005 slechts 28 woningen voor de permanente huisvesting van gezinnen werden gerealiseerd blijft er een saldo van **154** te realiseren.

Het juridische aanbod in Heuvelland bedraagt 44 wooneenheden voor de resterende planperiode (2005-2007). De gemeente Heuvelland zou dus volgens dit scenario nog 110 bijkomende wooneenheden kunnen realiseren tijdens de planperiode (154 - 44). Dit betekent dat de gemeente beroep kan doen op het provinciaal reservepakket onder de voorwaarden zoals gesteld in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Er wordt echter vastgesteld dat de vooropgestelde realisatiegraad niet overeenstemt met de realiteit. In de periode 1997 – 2002 werden slechts 17 bijkomende gezinnen gehuisvest. Indien verder gebouwd wordt op de prognose 1997-2007 waarbij 2002 als referentiejaar wordt genomen stellen we vast dat de voorspelde 3347 gezinnen voor 2002 niet gehaald zijn. Het reële aantal bedraagt 3149, hetzij een verschil van 198. Dit betekent dat door een gebrek aan aanbod in het verleden er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden werden gecreëerd. Niettegenstaande een licht positief natuurlijk accres (+77 1997-2002) kent Heuvelland een proportioneel belangrijke uitwijking (-191 1997-2002).

Het juridische aanbod is in elk geval kleiner dan de behoefteberekening van de eigen groei en het toebedeelde aantal wooneenheden is groter dan het juridisch aanbod en groter dan de behoefteberekening van de eigen groei. Dit betekent dat de gemeente woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen woongebieden kan aansnijden om het toebedeelde aantal wooneenheden te realiseren. Het aanbod aan woonuitbreidingsgebied is voldoende om de taakstelling in te vullen.

²⁵ De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004. Op 21 april verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

4.1.6.5 *Juridisch aanbod aan grote, aaneengesloten, niet-bouwrijp gemaakte gronden in woonuitbreidingsgebied*

De potentiële bouw mogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden in de gemeente zijn aangegeven in onderstaande tabel.

Tabel 9: beschikbare bouw mogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden (2002)

	woonuitbreidingsgebied	Opp. in ha.	Potentieel aantal woningen (15 woningen per ha)
Kemmel	Nieuwstraat	0,8	12
Loker	Galooiestraat	2,25	33
Nieuwkerke	Dranouterstraat	2,94	44
Westouter	Blauwpoort	2	30
Wijtschate	Schoolstraat	3,6	54
	Kapelianestraat	0,75	11
	Ieperstraat	0,15	2
Wulvergem	Vrooilandstraat	1,5	22
TOTAAL		13,99	208

BRON: WVI, *woningbehoeftestudie Heuvelland* (2004)

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Kenmerkende elementen en trends inzake bedrijvigheid

In 2001 bedroeg de **actieve bevolking** (= bevolking tussen 18 en 64 jaar) 4 968 personen. Dit betekent 59,4 % op een totale bevolking van 8 363 personen.

De **beroepsbevolking** bestond uit 3 650 eenheden of 43,6 % van het totale inwonersaantal. De beroepsbevolking geeft aan hoeveel mensen zich aanbieden op de arbeidsmarkt om betaalde arbeid te verrichten en omvat dus zowel de werkende als de niet-werkende werkzoekenden.

De **werkgelegenheid** geeft het aantal arbeidsplaatsen weer in de gemeente en omvat zowel de bezoldigde als de zelfstandige tewerkstelling. In 2001 waren er 2 330 arbeidsplaatsen, waarvan 1 389 bezoldigd en 941 zelfstandigen.

Tabel 10: bevolking en werkgelegenheid in Heuvelland in 2001

	Aantal
Bevolking	8 363
Actieve bevolking	4 968
beroepsbevolking	3 650
Werkenden	3 482
Werklozen	168
Arbeidsplaatsen	2 330
Bezoldigd	1 389
zelfstandig	941

Bron: RSZ, GOM, basiskaart Vlaanderen

Zelfstandigen

In het jaar 2001 waren er 941 personen ingeschreven met een zelfstandig statuut. 47.3 % van de zelfstandigen zijn in de tertiaire en quataire sector actief, 42.4 % in de primaire sector en 10.3 % in de secundaire sector. De **zelfstandigheidsgraad**, het aandeel van de zelfstandigen in het totaal aantal arbeidsplaatsen, bedraagt dus 40,4 %. Dit ligt een stuk hoger dan de zelfstandigheidsgraad van het arrondissement, de provincie en Vlaanderen.

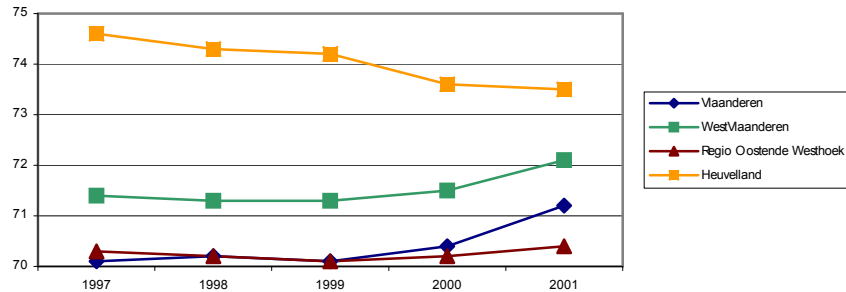
Bezoldigde tewerkstelling

Er waren in het jaar 2001 in Heuvelland 200 economische vestigingen. De tertiaire sector is met 106 vestigingen het sterkst vertegenwoordigd. Daarna volgt de quataire sector met 40 vestigingen, de secundaire en de primaire sector met respectievelijk 33 en 21 vestigingen. Opvallend is dat procentueel het aantal werknemers in de secundaire sector (564) veel groter is dan het aantal vestigingen (33).

Activiteitsgraad

De activiteitsgraad is de verhouding tussen de beroepsbevolking en de actieve bevolking. Deze indicator geeft een beeld van de mate waarin de bevolking op actieve leeftijd zich aanbiedt op de arbeidsmarkt, m.a.w. de arbeidsbereidheid van de plaatselijke bevolking.

Uit Figuur 27 blijkt dat de activiteitsgraad in Heuvelland vrij hoog ligt (73.5) in vergelijking met Vlaanderen (71.2), en dit terwijl West-Vlaanderen hierop reeds zeer sterk scoort (72.1). De laatste jaren is er een lichte daling merkbaar.



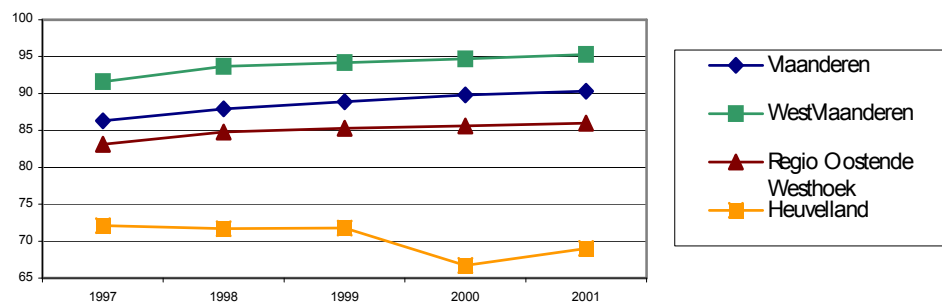
Figuur 27: evolutie activiteitsgraad

Werkgelegenheidscoëfficiënt

Het is de verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en de beroepsbevolking (werkenden en werkzoekenden), of anders gesteld de verhouding van de beroepsbevolking werkend in de gemeente tot de beroepsbevolking wonend in de gemeente.

De werkgelegenheidscoëfficiënt is een indicatie van de mate waarin een gemeente als een centrum van tewerkstelling fungeert. Een coëfficiënt van 1 betekent dat er evenveel arbeidsplaatsen zijn als personen behorend tot de beroepsbevolking. Hogere waarden wijzen op een lokale vraag naar arbeid die groter is dan het aanbod van arbeidskrachten vanuit de lokale bevolking. In de meeste gemeenten is de balans kleiner dan 1, wat impliceert dat een deel van de inwonende beroepsbevolking aangewezen is op de vraag naar arbeid buiten de gemeentegrenzen.

In onze gemeente is de balans kleiner dan 1, namelijk 0,69. Dat wil zeggen dat niet alle beroepsactieve mensen in eigen gemeente aan de slag kunnen. Dat deze werkgelegenheidscoëfficiënt in onze gemeente vrij laag ligt, heeft te maken met het feit dat Heuvelland geen werkgemeente is, maar is ook een gevolg van de hoge activiteitsgraad. Van de actieve bevolking in de gemeente biedt een zeer groot deel zich aan op de arbeidsmarkt.



Figuur 28: evolutie werkgelegenheidscoëfficiënt

4.2.2 Ruimte voor ambachtelijke bedrijven

4.2.2.1 Behoeft

Wanneer een gemeente een nieuw lokaal bedrijventerrein wil aanleggen, dan moet de behoefte daarvoor aangetoond worden. De behoefte aan een lokaal bedrijventerrein kan ontstaan door:

(A) HERLOKALISATIE VAN BESTAANDE LOKALE BEDRIJVEN

In juni 2002 werd de sectorale studie zonevreemde bedrijven Heuvelland afgerond. Deze studie biedt een gedetailleerd overzicht van de zonevreemde bedrijven. Voor 25 bedrijven werd een categorisering opgemaakt en besproken met het college.

3 bedrijven zijn gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens het westplan of de afbakening van de 1^e fase van het VEN²⁶. Het betreft volgende bedrijven:

Naam bedrijf	Activiteit	Deelgemeente	ligging
Cordoba	Herstellwerkplaats auto	Westouter	natuurgebied
Bauw	Metselwerken	Westouter	Agrarisch gebied met ecologische waarde
Delanoye	Sanitair	Westouter	Agrarisch gebied met ecologische waarde

BRON : gemeente Heuvelland

Daarnaast zijn er nog 3 bedrijven die te kennen gegeven hebben zich te willen herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein:

Naam bedrijf	Activiteit	Deelgemeente
Deprez	Kraanwerk	Nieuwkerke
Pannecouque	Renovatiewerken	Nieuwkerke
TAILLEU	Groentenverwerking	Wijtschate

BRON: gemeente Heuvelland

De gemeente wenst deze 6 bedrijven de mogelijkheid aan te bieden om zich te herlokalisieren op een lokaal bedrijventerrein. Indien we ervan uitgaan dat de bruto - oppervlakte van een bedrijfskavel gemiddeld 2500 m² bedraagt, betekent dit een behoefte aan **1,5 ha**.

²⁶ Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarisch gebied met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling (art. 145bis DRO).

(B) OPVANGEN VAN DE LOKAAL ECONOMISCHE DYNAMIEK

Onderstaande tabel lijst de bedrijven op die tijdens het afgelopen decennium Heuvelland hebben verlaten, wegens een gebrek aan vrijkomend aanbod binnen de gemeente of moeilijkheden op het gebied van uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse. Daarnaast bevat de tabel ook de bedrijven waarvan de bedrijfsleider in Heuvelland woont maar het exploitatieadres in een andere gemeente gelegen is.

Naam bedrijf	Activiteit	Deelgemeente	Nieuwe gemeente
Lokaal ambachtelijk			
1. Varasse Stanislas	Palettenmakerij	Dranouter	Ieper
2. Betowest	Betonwerken	Westouter	Poperinge
3. Knockaert	Trappenmaker	Dranouter	Poperinge
4. Bruno Lemaire	Steenkapper	Nieuwkerke	Poperinge
5. Dereckx	Metaalconstructie	Wijtschate	Ieper
6. Modern Security	Beveiligingsapparatuur	Nieuwkerke	Komen
7. Malengier	Ramen en deuren	Wijtschate	Ieper
Link para-agrarisch			
1. Desmyter M.	Loonwerk	Wijtschate	Komen
2. Dewulf J.	Tuinaanleg	Westouter	Ieper
Link met handel			
1. Masschelein	Zuivelhandel	Kemmel	Ieper
2. Ollevier	Zuivelhandel	Dranouter	Poperinge
3. Vermeulen	Tabakshandel	Wulvergem	Wervik
4. Lemahieu P.	Autohandel	Loker	Ieper
5. Wallaëys	Vleeshandel	Wijtschate	Ieper
6. Tommelin	Bierhandel	Loker	Ieper
7. Onraedt	Glashandel	Nieuwkerke	Ieper

BRON : gemeente Heuvelland

De gemeente wenst in de toekomst over het nodige aanbod te beschikken, teneinde de lokaal economische dynamiek te kunnen opvangen. Tijdens de afgelopen 10 jaar hebben 16 bedrijven de gemeente verlaten omwille van het gebrek aan voldoende aanbod of uitbreidingsmogelijkheden. Onder deze bedrijven bevinden er zich een zevental met een zuiver ambachtelijke activiteit, een zevental waar de activiteit tevens een handelsactiviteit inhoudt en een tweetal met een binding met land- en tuinbouw. Dit zijn 1,6 bedrijven per jaar. Om deze evolutie tegen te gaan dient er de komende 5 jaar naar schatting een bijkomend aanbod gecreëerd te worden voor en achttal bedrijven waar bij zuinig ruimtegerbuik een oppervlakte van ca **2 ha** moet kunnen volstaan.²⁷

(C) CONCLUSIE

De behoefte aan een lokaal bedrijventerrein wordt geschat op 3 à 4ha, waarbij ongeveer één derde voor het herlokalisieren van bestaande bedrijven binnen de gemeente.

²⁷ 16 bedrijven op 10 jaar = 1,6 bedrijf per jaar. Dit zijn er 8 op een periode van 5 jaar. 8 X 2500 m² per bedrijf = 2 ha.

4.2.2.2 Aanbod

(A) OVERZICHT BEDRIJVENTERREINEN VOLGENS HET GEWESTPLAN

Het gewestplan voorziet 6 zones voor bedrijvigheid binnen de gemeente. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ligging, de oppervlakte en het type bedrijvigheid.

Ligging	Gewestplanbestemming	oppervlakte	Type bedrijvigheid
Vierstraat (Kemmel)	Gebied voor milieubelastende industrie	5 ha 34a	Betonfabriek
Dranouter	KMO - zone	1ha 04a	Schrijnwerker Loods opslagruimte
De Klijte	KMO - zone	3ha 92a	Steenkapper Installateur sanitair en verwarming Wegenwerken (deels)
Wijtschate	KMO – zone	1ha 23a	Vleesverwerking
Ieperhoek	KMO - zone	2ha 30a	Vleesverwerking (slachthuis) – Covameat
Nieuwkerke	KMO - zone	2ha 70a	Aardappelverwerking – Clarebout
TOTAAL		16ha 89a	

Het gewestplan voorziet in totaal 16,89ha aan bedrijventerreinen in de gemeente. Van deze oppervlakte is **1,5 ha** in de Klijte nog niet bebouwd. Voor ca 1 ha van deze oppervlakte is recent een verkavelingsdossier goedgekeurd en is er ondertussen voor een perceel van ca 35 a een bouwdoos in behandeling.



Het gaat om een gedeelte gelegen dichtbij de woonkern De Klijte langs de Reningelstraat. In deze zone is ook een woning gelegen.

Bron: OC GIS-Vlaanderen, orthofoto

(B) BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN VOLGENS GEMEENTELIJKE
BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG

Tabel 11 : *Inschatting van het effect op de ruimtebalans van gemeentelijke
planningsinitiatieven inzake lokale bedrijventerreinen*

Plannings- initiatief	Goedkeurings- besluit	Zonering ge- westplan	Zonering BPA	Inschatting effect op ruimtebalans	
				RSV	Herziening van het RSV
BPA Vierstraat	MB 30/06/2004	Industriegebied Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Zones voor bedrijvigheid (incl. parkeer- ruimten + buffers)	+ 0,76 ha	+ 0,76ha
BPA Heirweg	MB 22/06/2004	KMO – zone Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Zones voor bedrijvigheid (incl. parkeer- ruimten + buffers)	+ 2,84 ha	+ 2,84ha
Sectoraal BPA – zonevreemde bedrijven Boudein, Debaene, Have- geer, Salomez André, Salomez Daniël en Salomez Guy	MB 4/07/2003	Agrarisch gebied Woongebied	Zones voor bedrijvigheid (incl. parkeer- ruimten + buffers)	+ 2,30ha	+ 1,32ha ²⁸
TOTAAL				+ 5,9ha	+ 4,92 ha

BRON : gemeente Heuvelland + eigen verwerking

Met deze drie bijzondere plannen van aanleg heeft de gemeente reeds 4,92ha aan bedrijventerreinen bestemd. Het ging hierbij echter steeds om initiatieven voor het bestendigen en/of beperkt laten uitbreiden van bestaande bedrijven. BPA Vierstraat (Goudezeune) en BPA Heirweg (Clarebout) zijn bestemd voor regionaal functionerende bedrijven.

²⁸ Hierbij wordt de vergunningstoestand van de bedrijven in rekening gebracht. Indien het gaat om een herbestemming van in 1991 bestaande en vergunde vestigingen in hun toenmalige omvang, dan moet dit niet in mindering gebracht worden van de ruimtebalans.

4.3 Land- en tuinbouw²⁹

Heuvelland: een uitgesproken landbouwgemeente

Heuvelland behoort tot de Westhoek, het belangrijkste aaneengesloten land- en tuinbouwgebied in Vlaanderen. In Heuvelland wordt meer dan 80% van de oppervlakte bewerkt als cultuurgrond (8150 ha in 2003). Het totaal aantal land- en tuinbouwbedrijven in 1999 bedroeg 353, waarvan 296 landbouwers in hoofdberoep, 5 tuinbouwers in hoofdberoep en 48 land- of tuinbouwers in nevenberoep.

Nadruk op gemengde landbouw

Heuvelland behoort tot de zandleemstreek, gekenmerkt door veehouderij en varkenskweek, gecombineerd met akkerbouw. De landbouwsector staat er onder druk van de milieuproblematiek en de toenemende eisen inzake vergunningenbeleid en mestafzet. Meest voorkomend bedrijfstype is het gemengde bedrijf: akkerbouw gecombineerd met veeteelt. Dit bewijst het grote aandeel weiden en graslanden en de grote veestapel.

Tabel 12: akkerbouw en groenteteelt in Heuvelland (NIS, land-en tuinbouwstellingen, 1999)

Areaal cultuurgrond (ha)	Weiden en grasland	Voeder- gewassen	granen	Nijverheids- gewassen	Aard- appelen	groenteteelt	serreteelt	overige
1999	2 438	1 497	1 451	798	1 430	507	0	15
2003	2 440	1 549	1 324	744	1 092	678	0.7	20
%	30%	19%	16%	9%	13%	8%	0%	0.01%

Tabel 13: veehouderij in Heuvelland (NIS, land-en tuinbouwstellingen, 1999)

	melkkoeien	Totaal runderen	varkens	schapen	geiten	pluimvee	andere
1999	4 201	20 704	113 524	1 467	21	394 984	880
2003	3 995	18 022	93 625	1 396	5	370 043	227

(Melkkoeien vormen een onderdeel van de kolom runderen)

Schaalvergroting en vrijkomende bedrijfszetels

Gemiddeld zijn de bedrijven in Heuvelland vrij groot, 65% van de bedrijven is tussen de 10 en 50 ha groot. In de periode 1992-1999 nam het aantal bedrijven in Heuvelland met ongeveer 100 eenheden af, terwijl de oppervlakte cultuurgrond lichtjes toenam. Hier volgt Heuvelland de algemene trend dat steeds minder boeren een steeds grotere oppervlakte nodig hebben. Er is dus sprake van een schaalvergroting. In 1990 bedroeg de gemiddelde oppervlakte per bedrijf 17,06ha. In 2003 is de gemiddelde oppervlakte toegenomen met 8,54ha tot 25,6 ha. De daling van het aantal landbouwbedrijven heeft tot gevolg dat heel wat bedrijfsgebouwen leeg komen te staan na stopzetting van de agrarische activiteit.

²⁹ Grotendeels gebaseerd op cijfers van de landbouwstellingen 1999

Leefbaarheid van de Heuvellandse landbouwbedrijven

In het kader van het landbouwluk van het 5b – programma Westhoek – Middenkust werd onderzoek verricht naar de ontwikkelingskansen van land- en tuinbouw in de gemeente. Voor de studie werd gewerkt met gegevens van de land- en tuinbouwtelling van 1996 die werden aangepast aan de werkelijke situatie op grond van bijkomende gegevens die verstrekt werden door verschillende administraties en bevoorrechte getuigen. De bedrijven werden op basis van het totale arbeidsinkomen verdeeld in klassen (leefbaar, levensvatbaar, marginaal en niet-leefbaar). Ook de bedrijfsopvolging werd nagegaan. Bij de analyse werden de niet – beroepsmatige hobbylandbouw en nevenbezoekers niet in het onderzoek opgenomen.

Het aandeel van de bedrijfsleiders van boven de 50 jaar zonder opvolger geeft een indicatie van het aantal bedrijven dat in de eerstvolgende jaren zal vrijkomen. In Heuvelland bleek uit de analyse dat van de 369 onderzochte bedrijven er 72 of 20% bedrijfsleiders ouder dan 50jaar waren zonder bedrijfsopvolgers. Ook de niet – leefbare bedrijven dreigen te verdwijnen. Immers om de niet – leefbare op te trekken tot boven de leefbaarheidsdrempel is een verdubbeling in oppervlakte en/of een veel intensiever bedrijfsplan noodzakelijk. In de praktijk is dit uitgesloten omdat onder de niet-leefbare een grote groep oudere bedrijfsleiders is zonder opvolger. Uit de analyse bleek dat in Heuvelland 104 bedrijven aanwezig waren die niet levensvatbaar waren. Dit is 28% van alle onderzochte bedrijven. Wel moet opgemerkt worden dat de bedrijfsleiders ouder dan 50 en zonder opvolger en de niet-levensvatbare bedrijven niet mogen gesommeerd worden. Een groot deel van de bedrijven zonder opvolging en een oude bedrijfsleider behoren immers tot de categorie van de niet – levensvatbare bedrijven (48 bedrijven).

Deze analyse verklaart dus ook voor een deel de dalende cijfers van het aantal bedrijven uit de landbouwevolutie, maar tonen ook aan dat er nog een aantal niet-leefbare bedrijven op termijn uit de landbouw zal verdwijnen en zal bijdragen tot het leegkomen van hoevegebouwen.

Enkele oorzaken van het gebrek aan opvolging

De oorzaak van het dalende aantal landbouwbedrijven kan dus voor een deel gezocht worden in een gebrek aan opvolging. De lage interesse om het landbouwbedrijf op te volgen heeft te maken met verschillende factoren. We sommen hierbij enkele oorzaken op.

De landbouwsector wordt geconfronteerd met **lagere inkomens**: dalende melk- en graanprijzen, grotere lasten om te voldoen aan de mestwetgeving. Bovendien is de investering om een arbeidsinkomen te halen momenteel zodanig hoog (in de grootteorde van 750 000 €) dat de jongere mensen er niet meer voor kiezen om dit groot kapitaal te investeren en liever opteren voor een zekerder vorm van inkomen.

Een andere factor die zal bijdragen tot het leegkomen van hoevegebouwen is de gewijzigde **mestwetgeving**. Voorheen was het niet mogelijk om de vergunning met betrekking tot de dierlijke productie van ene entiteit naar de andere over te plaatsen. Door de wijziging van het decreet op 28 maart 2003 wordt dit wel mogelijk. Uitbreiding met stijging van de vergunde mestproductie van een bestaande veeteeltinrichting die niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied is mogelijk. De inrichting die wordt samengevoegd moet worden stopgezet en de vergunning en nutriëntengehalte van die entiteit kan voor 75% worden overgedragen naar de entiteit die verder geëxploiteerd wordt. Concreet betekent dit dat een landbouwer die géén opvolgers heeft, zal zoeken naar een kandidaat – overnemer. Deze zal de vergunning tegen kostprijs overnemen en de vergunning op zijn eigen exploitatieadres kunnen verhogen. Dit betekent ook dat op de entiteit die wordt overgedragen géén enkele dierlijke productie meer kan plaatsvinden waardoor de landbouw ook niet meer geïnteresseerd is om de gebouwen te kopen.

Inspelen op de wijzigende maatschappelijke context

Naast het vrijkomen van agrarische gebouwen is er nog een andere evolutie waar te nemen in de landbouw: de omschakeling van verschillende bedrijven van de “klassieke” landbouw naar andere vormen. De landbouwers nemen nog andere activiteiten op zich waarmee ze nog wat kunnen bijverdienen. Een aantal landbouwers hebben gemerkt dat het toerisme in de streek belangrijker is geworden en ze gaan dan ook een deel van hun gebouwen gebruiken voor hoevertoerisme, een sector die de laatste jaren sterk in de lift zit en die bovendien kan rekenen op heel wat toeristen die voor hun korte vakanties kiezen voor een landelijk gebied in eigen land. Anderen gaan dan weer hoeveproducten verwerken en verkopen: boter, kaas, vlees. Ook op dit vlak lopen al provinciale initiatieven om deze ontwikkelingen te steunen.

4.4 Toerisme en recreatie

De Westhoek is het grootste open ruimte gebied van Vlaanderen en beschikt over interessante waardevolle landschappen zoals de West-Vlaamse Heuvels. Er werden initiatieven genomen om de toerist te laten genieten van deze landschappen via wandel-, fiets-, mountainbike-, autoroutes en ruiterspaden.

Daarnaast beschikt de streek ook over een grote aantrekkingskracht als cultuurhistorische regio. Naast de cultuurhistorische stadjes als Ieper en Poperinge, zijn er ook heel wat waardevolle erfgoedelementen, streekmusea en attractiepunten in het buitengebied.

De couleure locale maakt de Westhoek op toeristisch vlak uniek en is een verzameling van landelijke herbergen, kunstgalerijen, streekproducten en streekbieren, gekruid met een gastvrijheid en gulheid, het westhoekdialect en het eigen karakter van de bewoners. Heuvelland neemt een belangrijke plaats in in de ondersteuning van dit plattelandstoerisme.

Zo neemt Heuvelland 39% van de logiescapaciteit van de Westhoek voor zijn rekening. Heuvelland telt 3 kampeerterrainen en een hoge concentratie van jeugdlogies in Westouter. Ook het aantal tweede verblijven ligt vrij hoog.

Tabel 14: het logiesaanbod in het arrondissement Ieper, per gemeente³⁰ (1999)

	Commercieel verblijfstoerisme		jeugdtoerisme		Tweede verblijfstoerisme ³¹		totaal	
	Aantal bedden	%	Aantal bedden	%	Aantal bedden	%	Aantal bedden	%
Heuvelland	755	28%	1 183	64%	1 311	34%	3 249	39%
Ieper	570	22%	161	9%	249	7%	980	12%
Langemark	62	2%	0	0%	0	0%	62	1%
Mesen	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Poperinge	235	9%	28	2%	78	2%	341	4%
Vleteren	4	0.2%	90	5%	129	3%	223	3%
Wervik	18	0.7%	0	0%	87	2%	105	1%
Zonnebeke	38	1%	0	0%	345	9%	383	5%
Arr. Ieper	1 682	63%	1 462	79%	2 199	57%	5 343	64%
Westhoek	2 655	100%	1 848	100%	3 858	100%	8 361	100%

³⁰ Dienst Toerisme en Recreatie West-Vl., Strategisch Beleidsplan Toerisme en Recreatie voor de Westhoek. Volledigheidshalve dient ook vermeld dat het commercieel verblijfstoerisme in volle evolutie is: in de periode 99-01 zou de beddencapaciteit in het commercieel logies met 40% toegenomen zijn, volgens een schatting van bovenvermelde bron.

³¹ Deze vorm van toerisme omvat de individuele verblijven die niet op een kampeerverblijfpark of camping, noch op een (verblijf)vakantiecentrum of een vakantieoord staan en die doorgaans voor méér dan tien maanden per jaar ter beschikking staan van de tweede verblijver, eigenaar of huurder. De gebruikers zijn er niet gedomicilieerd. (BRON : PRS West-Vlaanderen)

Tabel 15: capaciteit van de kampeerterreinen/verblijfsparken (1997, bron: idem Tabel 14)

Naam	Vaste/residentiële standplaatsen		Toeristische standplaatsen		totaal	
	eenheden	bedden	eenheden	bedden	eenheden	bedden
De nachtegaal	31	124	-	-	31	124
Ypra	205	820	30	90	235	910
Douve	77	308	25	75	102	383
Totaal Heuvelland	313	1 252	55	165	368	1 417
Aandeel Heuvelland	80%	80%	25%	25%	60%	64%
Totaal landelijke Westhoek	389	1 556	220	664	609	2 220

Voor het ruimtelijk beleid is het interessant te weten dat de logiesinrichtingen (hotels, kamer met ontbijt en huurvakantiewoningen) zich grotendeels in de open ruimte bevinden. In de Westhoek bevindt gemiddeld 16% van de inrichtingen zich in stedelijke kernen, 22% in de dorpskernen en 61% in de open ruimte.

De actuele toeristische vraag is moeilijk in te schatten, omdat er weinig betrouwbare cijfers bestaan. Het is wel zo dat het aantal overnachtingen de voorbije jaren gestadig toenam in alle sectoren. Ook het oorlogstoerisme genereert een belangrijke stroom bezoekers in de gemeente.

4.5 Verkeer

Globaal wordt vastgesteld dat de toename in verkeersdrukke zich op een aantal wegen situeert, in het bijzonder op de N 314, de N 331, de N 336, de N 322 en de N375

De toename van de verkeersdrukke is voornamelijk toe te schrijven aan twee ruimtelijke structuren:

1. het aantal personenwagens neemt toe tijdens het weekend en tijdens verlofperiodes. Het betreft voornamelijk voertuigen die een toeristisch – recreatief gebied of activiteit voor ogen hebben.
2. het aantal vrachtwagens is op korte termijn sterk toegenomen doordat er wijzigingen zijn gebeurd in de routekeuze naar aanleiding van het wegvallen van de grenscontroles.
Op het grondgebied van Heuvelland is uiteraard de locatie van de bedrijven van groot belang bij het al dan niet overbelasten van de dorpskernen. Zo worden de kernen Nieuwkerke en Wulvergem aangetast door de toenemende verkeersdrukke veroorzaakt door het vrachtvervoer.

4.6 Gemeenschapsvoorzieningen

De huidige brandweerkazerne van Westouter is té krap geworden voor de opslag van materiaal. Er dient dan ook naar een nieuwe locatie gezocht te worden. Het korps van Westouter staat in voor de deelgemeenten Westouter, De Klijte en Loker. Gezien het korps voor het merendeel bestaat uit inwoners van de deelgemeente Westouter, en gezien een groot deel van de woningen en horecazaken gesitueerd zijn binnen deze deelgemeente, wenst de gemeente deze brandweerkazerne te localiseren in Westouter.

De gemeente is om die reden op zoek gegaan naar een terrein van circa 14a, in of aansluitend op het kerngebied van Westouter. Belangrijke randvoorwaarde is dat de locatie gemakkelijk te ontsluiten is.

In eerste instantie werd op zoek gegaan naar locaties binnen het woongebied. Bij onderzoek van de onbebouwde percelen (zie Kaart 15: Bestaande ruimtelijke structuur Westouter) blijkt echter dat géén enkel perceel in aanmerking kan komen voor de bouw van de nieuwe kazerne, en dit omwille van de geringe oppervlakte of de slechts bereikbaarheid. Om die reden stelt het bestuur een locatie voor, net buiten het woongebied langs de Rodekruisstraat.

5 Planningscontext

5.1 Juridische context

5.1.1 Gewestplan

Kaart 25: Gewestplan

Het Gewestplan onderscheidt in Heuvelland vijf types woongebied:

- *Woongebied met landelijk karakter en cultureel, historisch en/of esthetische waarde:* deze woongebieden vormen de historische kernen van Dranouter, Westouter, Loker en Wulvergem.
- *Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde:* enkel de kernen van Kemmel en Wijtschate worden aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.
- *Woongebied:* de woongebieden zijn de kern van Nieuwkerke, de woningen langs de N365 aansluitend bij Mesen en de woningen tussen de kern en de N365 in Wijtschate.
- *Woongebied met landelijk karakter:* de woongebieden met landelijk karakter zijn De Klijte, de uitlopers van de woongebieden en de jonge woonontwikkelingen aansluitend op de kern Westouter, Loker en Dranouter.
- *Woonpark:* in Heuvelland komt slechts één woonpark voor. Dit woonpark situeert zich op de Vidaigneberg nabij groen – en recreatiegebieden.
- *Woonuitbreidingsgebieden:* alle kernen, met uitzondering van Dranouter zijn minimum van één woonuitbreidingsgebied voorzien. Alleen in Wijtschate worden drie woonuitbreidingsgebieden ingekleurd. Ter hoogte van de bebouwing langs de N365 die aansluit met de kern van Mesen wordt geen woonuitbreidingsgebied aangeduid op het Gewestplan.

In de natuurlijke structuur zoals aangeduid op het gewestplan worden drie types aangeduid:

- *Parkgebieden:* er worden drie parkgebieden aangeduid, namelijk Geelhand de Merxem in Kemmel, het park Behaegel in Loker en de noordelijke helft van de Scherpenberg.
- *Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten:* De Kroonaardhoekbossen, de Spanbroekmolenput, de Zavelaar, het gebied ten westen van camping Ypra en een gebied ten noorden van 'LokerHoekje' in Loker worden aangeduid als natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat.
- *Natuurgebieden:* overige groen ingekleurde gebieden op het gewestplan zijn natuurgebieden.

Naast de aanduiding van de groen ingekleurde zones op het gewestplan komen nog vier gebieden voor die aangeduid worden als **agrarisch gebied met ecologisch belang**:

- De omgeving van de Kroonaardbossen.
- De omgeving van de Kemmelberg.
- De omgeving Scherpenberg – Zavelaar.
- De omgeving van Rodeberg – Vidaigneberg.

Heuvelland wordt op het Gewestplan overheerst door de agrarische bestemmingen.

Deze bestemming wordt opgesplitst in:

- landschappelijk agrarisch waardevol gebied
- agrarisch gebied met ecologisch belang

Slechts 541 ha van het landbouwareaal wordt bestemd als agrarisch gebied met ecologisch belang en 8334 ha wordt bestemd als agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

Dit betekent dat 94% van de totale Heuvellandse oppervlakte op het Gewestplan aangeduid wordt als agrarisch gebied en waarvan ongeveer 5% bestemd wordt als agrarisch gebied met ecologisch belang.

Volgens landbouwstellingen van 2001 wordt ongeveer 87% van de totale oppervlakte van Heuvelland benut als cultuurgrond in functie van de land- en tuinbouw.

De bedrijventerreinen zijn niet geconcentreerd maar liggen verspreid over het hele grondgebied van Heuvelland:

- Zone Covameat in Wijtschate
- Zone Claerebout in Nieuwkerke
- Ambachtelijke zone in Dranouter
- Ambachtelijke zone in De Klijte
- Ambachtelijke zone in Wijtschate

Zone Goudezeune in Kemmel wordt aangeduid als milieubelastende industriezone.

5.1.2 Heuvelland in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 26: Heuvelland in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Ter uitvoering van de beleidsopties uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn momenteel volgende processen lopende die van belang zijn voor Heuvelland:

- 1^E FASE VAN DE AFBAKENING VAN HET VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (2003)

De Vlaamse regering heeft op 18 juli 2003 de afbakening van de eerste fase van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) goedgekeurd (B.S. 17 oktober 2003). Een netwerk van belangrijke natuurgebieden wordt via een overdruk op de huidige gewestplannen aangeduid. De eerste fase duidt 87.600ha aan, voornamelijk op groene bestemmingen op het gewestplan. Een tweede fase vervolledigt dit netwerk via ruimtelijke uitvoeringsplannen tot 125.000 ha.

De beboste heuveltoppen van Vidaigneberg, Baneberg, Rodeberg, Scherpenberg, Kemmelberg en Wijtschateheuvel werden, samen met de valleibosjes van de Sulferbergbeek, de Hellebeek en de Douvebeek, aangeduid als onderdeel van het VEN. De ecologisch meest hoogwaardige gebieden werden als GEN aangeduid. Randzones waar de natuurwaarde verder kan verhogen, werden aangeduid als GENO.

- GEWESTELIJK RUP VOOR DE AFBAKENING VAN DE GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR

De administratie van het Vlaams Gewest bereidt momenteel een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor als integrale benadering voor de afbakening van de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur op Vlaams niveau.

5.1.3 Heuvelland in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

- PROVINCIAAL RUP VOOR OPEN LUCHT RECREATIE

Het RUP voor openluchtrecreatie werd opgemaakt door het Vlaams Gewest in opdracht van de provincie. Nu West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, neemt de provincie deze planningsbevoegdheid over van het Vlaams gewest.

In dit RUP werd het zonevreemd gedeelte van de campings Douve en Nachtegael niet verder behandeld omwille van hun ligging in een landschappelijk – ecologisch waardevol gebied. Een bestemmingswijziging naar recreatiezone is dan ook uitgesloten.

5.1.4 Gemeentelijke Bijzondere Plannen van Aanleg

Kaart 27: Situering Gemeentelijke Bijzondere Plannen van Aanleg

5.1.4.1 Goedgekeurde BPA's

In het verleden vertaalde het ruimtelijk beleid van de gemeente zich in de opmaak van Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's). In Heuvelland werden tot nog toe 11 BPA's goedgekeurd:

1. BPA Centrum Dranouter:

- KB 12.03.1969, gewijzigd bij MB 01.04.1982
- GEWESTPLAN: woongebied met landelijk karakter
- DOEL: het betreft de verdere inrichting van het woongebied met landelijk karakter tussen Kruisabelestraat en Lettingstraat
- EVALUATIE 2003: uitgevoerd

2. BPA Centrum Tuinwijk Westouter:

- KB 02.02.1972, gewijzigd bij MB 30.11.1987
- GEWESTPLAN: woongebied met landelijk karakter
- DOEL: het betreft de verdere inrichting van het woongebied met landelijk karakter tussen Poperingestraat en Meersstraat
- EVALUATIE 2003: uitgevoerd

3. BPA Blauwpoort Westouter:

- MB 19.06.1997
- GEWESTPLAN: woonuitbreidingsgebied
- DOEL: het betreft de verdere inrichting van het woonuitbreidingsgebied tussen Sulferbergstraat en Blauwpoortstraat De noordelijke helft van het woonuitbreidingsgebied werd uitgesloten.
- EVALUATIE 2003: uitgevoerd

4. BPA Steenwerckstraat Nieuwkerke:

- MB 03.07.1986
- GEWESTPLAN: agrarisch gebied
- DOEL: beperkte uitbreiding van het woongebied met landelijk karakter aan de zuidflank van de Steenwerkstraat en voorzien van een recreatieve zone
- EVALUATIE 2003: deels uitgevoerd: enkel de zijde langs de Steenwerkstraat werd uitgevoerd (woongebied en deel sportterreinen). De achterliggende recreatiezone is onbebouwd gebleven.

5. BPA Art. 17 Ambachtelijke zone Bellestraat Nieuwkerke:

- KB 28.03.1973
- GEWESTPLAN: zone voor KMO-bedrijven
- DOEL: aanleg van een ambachtelijke zone
- EVALUATIE 2003: uitgevoerd. Bij BVR van 23.02.2001 blijft het BPA in het plannenregister behoudens de strook van 60m vanaf de Korte Mooiaardstraat (Steen – arrest).

6. BPA Sportcentrum Wijtschate:

- MB 13.11.1984
- GEWESTPLAN: agrarisch gebied
- DOEL: aanleg recreatiegebied, bestemd voor de uitbreiding van het sportpark met een sporthal
- EVALUATIE 2003: uitgevoerd

7. BPA Sportzone Kimmel:

- MB 25.05.1998
- GEWESTPLAN: reservegebied voor recreatie
- DOEL: aanleg recreatiegebied, voorziening van sportaccommodatie voor Kimmel
- EVALUATIE 2003: niet uitgevoerd

8. BPA Campingzone Kimmel:

- MB 26.01.2000
- GEWESTPLAN: gebied voor verblijfsrecreatie en reservegebied voor recreatie
- DOEL: verdere inrichting van de recreatiezone waarin camping Ypra is gelegen + verdere uitbreiding van de recreatiezone in functie van toeristische kampeerplaatsen en kampeerweide. Zowel rond de bestaande als de nieuw in te richten kampeerzone wordt voorzien in de aanleg van een groenscherm.
- EVALUATIE 2003: uitgevoerd

9. Sectoraal BPA – zonevremde bedrijven, bestaande uit 6 bestemmingsplannen:

- MB 04.07.2003
- DOEL : 6 zonevremde bedrijven verkregen hun geëigende bestemming:
 - Deel-BPA nr. 1: Boudein-Vitse, Vierstraat 24, Wijtschate
 - Deel-BPA nr. 2: Debaene, Nieuwkerkstraat 94, Nieuwkerke
 - Deel-BPA nr. 3: Havegeer, Verlorenhoekstraat 8, Dranouter
 - Deel-BPA nr. 4: Salomez A., Douanestraat 25, Dranouter
 - Deel-BPA nr. 5: Salomez G. , Douanestraat 23, Dranouter
 - Deel-BPA nr. 6: Salomez D., Dranouterstraat 51, Dranouter

10. BPA Vakantiecentrum Roberg:

- MB 12.05.2004
- Dit BPA omvat het gebied rond het plateau van Roberg, gelegen langs de Rodebergstraat. Doel van het bestemmingsplan is de nodige rechtszekerheid te verkrijgen rond een aantal gedeeltelijk zonevremde activiteiten en gebouwen en anderzijds het gebied een nieuwe impuls te geven als vakantiecentrum.

- De gebouwen van hotel – restaurant Kosmos blijven als architecturale baken behouden. In de omgeving van het gebouw wordt de uitbouw van nieuwe, hoogwaardige verblijfseenheden mogelijk gemaakt. Landschappelijke inpassing van de nieuwe gebouwen staat hierbij centraal. Ter ondersteuning van de verblijfsfunctie kunnen horeca en kleinhandel hun plaats vinden. Grootchalige detailhandel is hierbij echter uitgesloten. De achtergelegen sportaccommodatie (tennisvelden, zwembad) bekommt haar geëigende bestemming. Het bestemmingsplan groepeerde nieuwe bebouwing in twee aparte deelzones.

11. BPA Vierstraat:

- MB 30/06/2004
- Dit BPA omvat het bedrijf Goudezeune en zijn onmiddellijke omgeving. Doel van het bestemmingsplan is het bedrijf landschappelijk te integreren door de aanleg van een bufferzone.

12. BPA Heirweg:

- MB 22/06/2004
- Dit BPA omvat het bedrijf Clarebout en zijn onmiddellijke omgeving (incl. containerpark). Doel van het bestemmingsplan is het bedrijf beperkt te laten uitbreiden en de aanleg van een ruime bufferzone mogelijk te maken.

5.1.5 Beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen (juridisch)

Kaart 28: Beschermd dorpsgezichten en landschappen

Onderstaande nummering verwijst naar de nummering op Kaart 28.

BESCHERMD LANDSCHAP

1. Scherpenberg (1^e fase): BVR³² 22.11.1979, BS³³ 12.01.1980
2. Scherpenberg (2^e fase): BVR 30.06.1982, BS 27.08.1982
3. Kemmelberg – Monteberg : BVR 24.12.1979, BS 04.03.1980; uitgebreid met omgeving Kemmel- en Hellebeek bij BVR 04.02.2005

BESCHERMD DORPSGEZICHT

4. De Gallooie-mote met omgeving: BVR 13.04.1981, BS 19.06.1981
5. Omgeving buizenbakkerij Dumoulin: BVR 31.05.2000, BS 19.09.2000
6. Omgeving parochiekerk OLV Bezoeking, BVR 9/06/2004

BESCHERMD MONUMENT

7. Buizenfabriek Dumoulin met inbegrip van de sporen, afgewerkte producten, machines en werktuigen – Gapaardstraat 2 Wijtschate: BVR 31.05.2000, BS 19.09.2000
8. De Gallooie-mote – Douanestraat Loker: BVR 13.04.1981, BS 19.06.1981
9. Site Bayernwald, Duitse militaire site uit WO I – Voormezelestraat Wijtschate: BVR 29/02/2000
10. Toren Sint Pieterskerk van Loker: BVR 20.02.1939, BS 31.03.1939.
11. Armpomp, Koudekotstraat, Dranouter: BVR 9/06/2004
12. Blauwepoorthoeve, Blauwepoorstraat 2, Westouter: BVR 9/06/2004
13. Calvarie, Houthemstraat, Wijtschate: BVR 9/06/2004
14. Calvarie Christus aan het Kruis, kauwakkerstraat, Dranouter: 9/06/2004
15. De Dries, Kemmel: BVR 9/06/2004
16. Hoeve “Cense westhove”, Westhovestraat, Nieuwerkerke: BVR 9/06/2004
17. Hoeve Busschaertslinde, Millekruisestraat 2, Kemmel: BVR 9/06/2004
18. Hoeve Traisnel, Lokerstraat 49, Kemmel: BVR 9/06/2004

³² Besluit Vlaamse Regering

³³ Belgisch Staatsblad

19. Hotel Kosmos, Rodebergstraat 53, Westouter: BVR 9/06/2004
20. Kasteel De Warande, Bergstraat 24, Kemmel: BVR 9/06/2004
21. Landhuis en historische site, Reningelststraat 10, Kemmel: BVR 9/06/2004
22. OLV Kapel, Eikelstraat 4, Nieuwkerke: BVR 9/06/2004
23. Parochiekerk OLV Bezoeking, De Klijte: BVR 9/06/2004
24. Sint-Godelievekapel, Rodebergstraat, Westouter: BVR 9/06/2004
25. Spanbroekmolentrechtter: BVR 2/06/1992
26. Uitkijktoren Belvédère, Kemmel: BVR 9/06/2004
27. Vml. Brouwerij 'Corneblomme' en herberg 'In de Zwaan – oud gemeentehuis', Poperingestraat 4-6, Westouter: BVR 9/06/2004
28. Voormalig gemeentehuis, Markt 17, Nieuwkerke: BVR 9/06/2004
29. Wegkapel OLV, Boeschepestraat, Westouter: BVR 9/06/2004
30. Wegkruis Eikelstraat, Dranouter: BVR 9/06/2004

□ LANDSCHAPSDECREET

Het decreet houdende de bescherming van de landschappen (dd. 16.04.1996) omvat een aantal bepalingen die betrekking hebben op het beheer van beschermde landschappen. Financiële tegemoetkoming van gewest, provincie en gemeenten is voorzien voor de realisatie van een beheersplan in een beschermd landschap.

5.1.6 Specifieke natuurbeschermingsmaatregelen

5.1.6.1 Natura 2000 netwerk

Kaart 29: Habitatrichtlijngebieden (2001)

Het Natura 2000 netwerk omvat de vogel- en habitatrichtlijngebieden. De richtlijnen stellen dat de lidstaten speciale beschermingszones dienen aan te wijzen met passende maatregelen voor de bescherming, instandhouding en het herstel van de habitats en de soorten, en met maatregelen ter bescherming van de soorten tegen vangst, jacht en handel.

De Europese Vogelrichtlijn heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de EU in het wild levende vogels en hun habitat. In Heuvelland komen geen vogelrichtlijngebieden voor.

De Europese richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitat en de wilde fauna en flora beoogt de biologische diversiteit te waarborgen. In toepassing van deze richtlijn besliste de Vlaamse Regering bij besluit van 4.05.2001 een aantal speciale beschermingszones, zgn. habitatrichtlijngebieden, binnen Heuvelland af te bakenen:

- omgeving Kemmelberg;
- omgeving Roberg – Vidaigneberg;
- vallei van de Hellebeek als verbinding tussen Kemmelberg en Roberg;
- vallei van de Douvebeek en bos Eeuwenhout;
- omgeving Scherpenberg;
- omgeving Kroonaard en Petit Bois;
- omgeving Breemeersen.

5.1.6.2 Erkende natuurreservaten

De gemeente Heuvelland telt op haar grondgebied volgende erkende natuurgebieden (Natuurpunt vzw):

- Breemeersen (ca 5 ha, 2002): de zuidelijke flank van de Zwartemolen langs de Eikelstraat daalt steil af naar de brede vallei van de Leie toe, die wat verder over de Franse grens stroomt. Deze brede valleigronen zijn de Breemeersen, die het meest westelijke deel van de Leievlakte in ons land vormen. De Breemeersen zijn waterrijke graslanden met talrijke slootjes. Opvallend zijn de vele poelen: het rijk van de salamanders en vooral van de zeldzame kamsalamander. Vooral in de trekperiodes pleisteren er nogal wat vogels in de Breemeersen, voornamelijk steltlopers en graslandvogels.;
- Broekelzen (ca 17 ha 65 a 36 ca, 1990): De Broekelzen behoren tot het nattere gedeelte van het Heuvelland, gekenmerkt door bronnetjes op de flank of aan de voet van de heuvels. Uit één van die bronnetjes, op een hoogte van 95 m, ontstaat de Broekelzenbeek. Die beek wordt bovendien gevoed door het kwelwater dat uit de flanken van het Keteldal opborrelt. De elzen-essenbossen met zwarte els, hazelaar, gewone es... profiteren van die overvloed aan water; slanke sleutelbloem, bosanemoon, dotterbloem, kleuren de ondergroei. Van eind april tot begin mei vind je wilde hyacinten op de drogere flanken.
- Hellebeek (Vijvervelden ca 4 ha 38 a 16 ca en Hille ca 3 ha 39 a 40 ca, 1992): kleine vallei met bronnen, graslanden en bosjes, ten oosten van de dorpskern van Loker;
- Scherpenberg (ca 10 ha 29 a 9 ca 1995) en Sulferberg (ca 18 ha 32 a 56 ca, 1990) in 2005 samengevoegd tot het erkende natuurreservaat E-086 'Bronnen van het Heuvelland' met inbegrip van Bron Omer Depuydt (ca 1a 60 ca) en 't Porreke (ca 11 a 10 ca): De West-Vlaamse heuvels zorgen in het Heuvelland niet alleen voor reliëf en prachtige vergezichten, de diverse bodemtypes, het microklimaat op de heuvelflanken, evenals de talrijke bronnen die er ontspringen, staan ook garant voor zeldzame natuur. De Scherpenberg en de Sulferberg liggen in een gebied met bronbossen, vochtige bron- en hellingweiden en droge koutergronden. Het landschap is doorspekt met houtkanten, kleine bosjes en alleenstaande bomen. De bronnen leveren echter de grootste rijkdom aan botanische en dierlijke verscheidenheid: zeldzame plantensoorten als paarbladig en verspreidbladig goudveil, reuzenpaardenstaart, dotterbloem stellen het er bijzonder goed. Drogere, hoger gelegen delen zijn meestal in gebruik als akkerland. Wanneer die voor de landbouw worden opgegeven, ontwikkelt zich meestal een open bos. In zo'n 'wastine' krijgen schrale en bloemrijke graslandvegetaties alle kansen, wat door tal van insecten – vooral vlinders – bijzonder op prijs wordt gesteld. De geelgors mag in Vlaanderen een behoorlijk zeldzame vogel geworden zijn, in het West-Vlaamse Heuvelland is hij vrij regelmatig te horen.

5.2 Beleidscontext

5.2.1 Bovenlokaal niveau

5.2.1.1 Heuvelland in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Kaart 30: Heuvelland in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd op 23 september 1997 goedgekeurd. De bindende bepalingen ervan werden bekrachtigd door het Vlaams parlement op 19 november 1997. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004. Op 21 april verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geeft het ruimer kader aan waarop het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau gebaseerd dient te worden. Uitgangshouding is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkelingen.

- HEUVELLAND : KERN IN HET BUITENGEBIED TEN ZUIDEN VAN DE KLEINSTEDELIJKE GEBIEDEN IEPER EN POPERINGE EN TEN WESTEN VAN HET STEDELIJK NETWERK KORTRIJK - RIJSEL

Het RSV selecteert Heuvelland niet als stedelijk gebied. De gemeente behoort dus tot het buitengebied. Het buitengebied is dit gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. Het RSV wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. De belangrijkste doelstellingen voor het buitengebied zijn het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen, het afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het tegengaan van versnippering van de open ruimte door landbouw-, bosbouw-, woon- en werkfuncties zoveel mogelijk te bundelen. Met betrekking tot het buitengebied doet het RSV volgende uitspraken die relevant zijn voor de gemeente:

WONEN: In het buitengebied wordt gestreefd naar een woondichtheid van 15 woningen per ha. Bovendien moet de woonbebouwing opgevangen worden in de daartoe best uitgeruste kernen.

NATUUR: Het RSV volgt voor wat betreft de natuurlijke structuur de filosofie en de terminologie van het Decreet op het Natuurbehoud (dd. 8.10.1997). Hierin maakt men een onderscheid tussen grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden. Het afbakenen van GEN's, GENO's en natuurverwevingsgebieden is een taak van het Vlaams Gewest. Natuurverbindingsgebieden worden afgebakend in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Maar niet enkel deze grote gebieden hebben een belangrijke natuurwaarde. Ook minder grote of minder opvallende natuurelementen in de gemeente zijn van belang, vb. kleine biotopen of kleine landschapselementen in landbouwgebied (holle wegen, poelen, bomenrijen, enz.). Naast deze algemene principes inzake natuur worden in het RSV geen algemene uitspraken geformuleerd voor Heuvelland.

LANDBOUW: Landbouw is een belangrijke functie in het buitengebied. Om de landbouwstructuur te versterken stelt het RSV de afbakening van de gebieden voor beroepslandbouw in het vooruitzicht. Tegelijkertijd worden ook de verwevingsgebieden tussen landbouw en natuur afgebakend, waar plaats is voor natuur én landbouw. Tenslotte bakent het Vlaams Gewest bouwvrije zones af. Dit zijn samenhangende zones voor grondgebonden landbouw, waarin geen bedrijfszetels gevestigd zijn.

□ HEUVELLAND : GÉÉN ECONOMISCH KNOOPPUNT

Het RSV weerhoudt Heuvelland niet als economisch knooppunt. In de omgeving zijn enkel Ieper en Poperinge als economische knooppunt aangeduid. Doel is om (grootschalige) economische activiteiten zoveel mogelijk te bundelen in economische knooppunten.

In het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen regionale en lokale bedrijventerreinen. De regionale bedrijventerreinen kunnen enkel gelokaliseerd worden in de stedelijke gebieden en in de gemeenten die geselecteerd zijn als economisch knooppunt. Lokale bedrijventerreinen kunnen worden gelokaliseerd aansluitend bij een hoofddorp (selectie van hoofddorpen gebeurt in het provinciaal structuurplan) of een bestaand bedrijventerrein, met een beperking in oppervlakte van 5ha. De inrichting ervan dient afgestemd te worden op lokale bedrijven (géén zuivere kleinhandel). Ontsluiting ervan gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen.

□ HEUVELLAND: GÉÉN LIJNINFRASTRUCTUREN VAN VLAAMS NIVEAU

Het RSV selecteert op het grondgebied van de gemeente géén lijninfrastructuren van Vlaams niveau. De lijninfrastructuren in de omgeving van Heuvelland zijn aangeduid op kaart.

5.2.1.2 *Heuvelland in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West – Vlaanderen*

Naast het RSV is ook het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bouwt verder op het RSV De uitgangspunten en de principes van het RSV gelden als basis en beleidskader voor het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen is op 6 maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De gemeente Heuvelland behoort tot de Heuvel – IJzerruimte waarbij volgende beleidsdoelstellingen worden vooropgesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch – recreatief medegebruik versterken: de West-Vlaamse heuvels worden samen met de IJzer – Handzamevallei als structurerende natuurcomponenten beschouwd.
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper – Poperinge – Diksmuide bundelen.
- De landschappelijke kwaliteit ondersteunen.
- Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden. Om de kleine, gelijkwaardige kernen van Heuvelland en Mesen leefbaar te houden, worden ze gebundeld in meervoudige hoofddorpen.
- Beperkte dynamische toeristisch – recreatieve infrastructuur in het buitengebied.

Deze beleidsdoelstellingen werden verder uitgewerkt per deelstructuur:

□ WONEN: HEUVELLAND ALS MEERVOUDIG HOOFDDORP



Figuur 29: Selectie van de gewenste nederzettingsstructuur in het PRS

De provincie selecteert hoofddorpen en woonkernen³⁴. De verschillende kernen van Heuvelland worden, samen met Mesen, beschouwd als “**meervoudig hoofddorp**”. Dit wil zeggen dat de verschillende kernen samen de rol van een structuurondersteunend hoofddorpen opnemen, waarbij elk van de kernen een eigen specialisatiefunctie opneemt. De totale behoefte aan bijkomende wooneenheden wordt dus opgevangen in een aantal van de geselecteerde kernen met specialisatiefunctie wonen. De opvang van de behoefte aan een klein lokaal bedrijventerrein kan voorzien worden in een aantal geselecteerde kernen met als specialisatiefunctie werken.

De bovenlokale specialisatiefunctie van de kernen wordt door de provincie aangegeven, na overleg met de gemeenten. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden en de grootte van het lokaal bedrijventerrein worden gestaafd in gemeentelijke behoeftenstudies.

Buiten deze geselecteerde hoofddorpen en woonkernen kunnen géén nieuwe bedrijventerreinen of bijkomende voorzieningen voor woongelegenheid voorzien worden.

³⁴ Hoofddorp en woonkern : Een nederzettingkern die als hoofddorp geselecteerd wordt, staat net als een woonkern, in voor het opvangen van de taakstelling inzake bijkomende wooneenheden voor de gemeente. In tegenstelling tot de woonkernen, kan aan een hoofddorp een lokaal bedrijventerrein (max. 5ha) voorzien worden.

- **BEDRIJVIGHEID: GÉÉN STRUCTUREREND ONDERDEEL VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE – ECONOMISCHE STRUCTUUR**

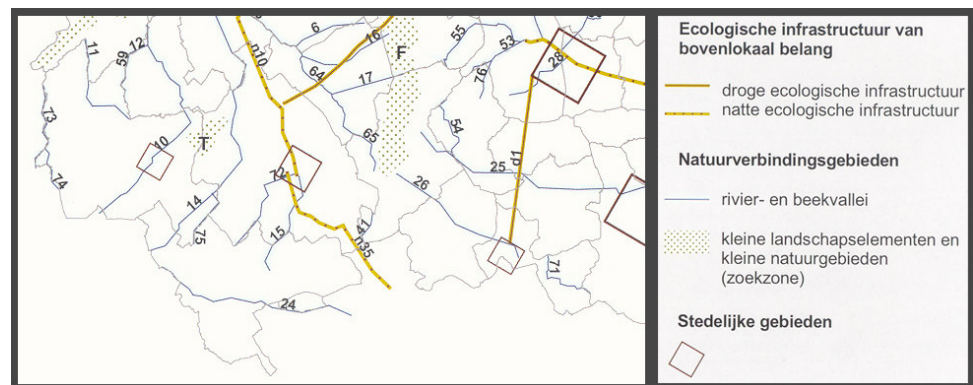
Inzake bedrijvigheid behoort Heuvelland niet tot een structurerend onderdeel van de gewenste ruimtelijk – economische structuur. Heuvelland speelt dan ook wat betreft bedrijvigheid een onderschikte rol op provinciaal niveau.

Voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen geven zowel RSV als PRS duidelijke richtlijnen (zie meervoudig hoofddorp). Voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen beschrijft de provincie een aantal evaluatiecriteria. Het komt de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor deze bedrijven.

- **VERKEER EN VERVOER**

Het PRS selecteert de secundaire wegen. Enkel de N336 Ieper – Komen wordt als secundaire weg type 2 geselecteerd. Deze weg verzamelt het verkeer uit de deelruimte Heuvel – Ijzerruimte, enerzijds naar het stedelijk gebied Ieper en de A19 toe, anderzijds naar de als primaire weg in te richten N58 en Komen toe.

- **NATUUR: NATUURVERBINDINGEN UITGAANDE VAN DE CENTRALE HEUVELRUG**



Figuur 30: Selectie van de gewenste natuurlijke structuur in het PRS

Wat de gewenste natuurlijke structuur betreft, heeft de provincie de taak om natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang aan te duiden. Voor Heuvelland gelden volgende beleidscategorieën:

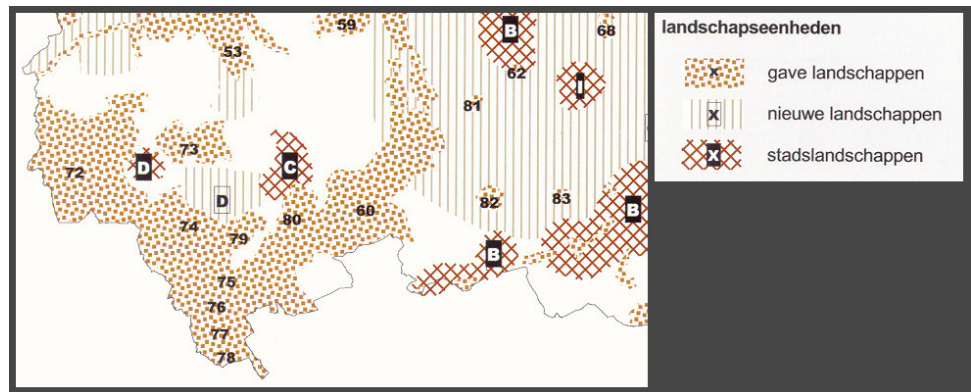
- Natuuraandachtszone (hypothese): West Vlaamse Heuvels
- Natuurverbindingsgebieden:
 - Douvebeek als verbinding tussen West Vlaamse Heuvels en Leievallei;
 - Franse Beek – Grote Kimmelbeek en Scherpenbergbeek als verbinding tussen West Vlaamse Heuvels en Ijzer-Handzamevallei;
 - Dikkebusvijverbeek en Wijschatebeek-Bollaertbeek-Ieperlee.

□ LANDBOUW: NADRUK OP GRONDGEBONDEN LANDBOUW

In de gewenste agrarische structuur behoort Heuvelland tot het gebied met grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager. Grotere, aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw moeten behouden en versterkt worden. In specifiek waardevolle landschappen (bvb. in valleigebieden, op heuvelruggen) kan het behoud en herstel van de grondgebonden landbouwactiviteiten aangewezen zijn. Gebiedsspecifieke randvoorwaarden kunnen de ontwikkeling van de landbouw sturen, zoals bvb. het weren van nieuw op te richten bedrijfszetels voor glastuinbouw of grondloze veehouderijen. In de grote, aaneengesloten landbouwgebieden kan de provincie bouwvrije zones³⁵ van bovenlokaal aanduiden.

□ LANDSCHAP

In de gewenste landschappelijke structuur selecteert het PRS volgende categorieën:

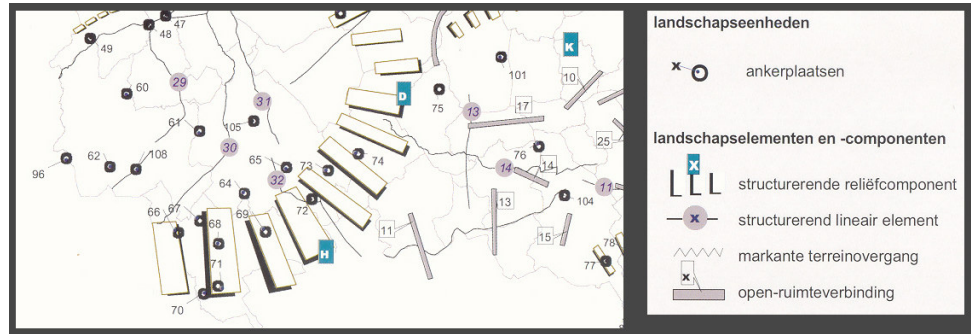


Figuur 31: Selectie van de gewenste landschappelijke structuur in het PRS: landschapseenheden

– Gaaf landschap: Het beleid is gericht op het behoud en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten. Het gaat om volgende gebieden:

- Vijvergebied Dikkebus (79)
- Centrale heuvelrij van de West-Vlaamse heuvels (75)
- Douvevallei (76)
- Zuidelijke rug van de West-Vlaamse heuvels (77)
- Land van Nieuwkerke – Leievallei (78)

³⁵ Bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen.



Figuur 32: Selectie van de gewenste landschappelijke structuur in het PRS : landschapselementen en componenten

- Ankerplaatsen: Voor ankerplaatsen is het aangewezen alle vormen van versnipperingen en veranderingen of toevoegingen van storende elementen die de samenhang van de ankerplaats verstoren tegen te gaan. Het gaat om volgende plekken:
 - Rodeberg met Hellegatbos (66)
 - Scherpenberg (67)
 - Kemmelberg en Monteberg (68)
 - Heuvel van Wijtschate (69)
 - Walletjes (70)
 - Zwartemolenhoek (71)
- Structurerende reliëfcomponent: Het beleid is gericht op het behoud en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het reliëfelement, inclusief de zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serre-vrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren.
 - West-Vlaamse heuvels (H)
- Structurerend lineair element:
 - Grote Kemmelbeek – Franse beek (30)

☐ TOERISME EN RECREATIE

De West-Vlaamse Heuvels spelen een structuurbepalende rol in het landelijk toeristisch-recreatief netwerk van de Heuvelstreek. Ieper en Poperinge vormen stedelijke knooppunten met mogelijkheden voor toeristische ontwikkeling. De toenemende ruimtelijke druk door toerisme en recreatie in het kwetsbare gebied van de gemeente Heuvelland moet door een herstructurering in de hand worden gehouden. Kleinschalige toeristisch-recreatieve platelandsactiviteiten kunnen hier wel ontwikkeld worden.

Kemmelberg en de omgeving Rodeberg - Douvevallei – Eeuwenhout worden aangeduid als openlucht recreatieve groene domeinen. Deze domeinen bieden de bezoeker nauw contact met de natuur. In principe is enkel zachte recreatie toegestaan. Uitvoeringsplannen kunnen bijkomende vormen van recreatief medegebruik aangeven, voorzover verenigbaar met de natuurwaarden.

5.2.1.3 Landschapsbehoud en –ontwikkeling

(A) LANDSCHAPSATLAS

Kaart 31: landschapsatlas (2001)

Landschapszorg is jarenlang vooral toegespitst geweest op de toepassing van de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen. Die wet is enkele jaren geleden vervangen door het decreet van 16 april 1996 (gewijzigd bij decreet van 8 december 2000, 21 december 2001 en 19 juli 2002) houdende bescherming van de landschappen.

Het decreet heeft onder meer een juridische grondslag gegeven aan de landschapsatlas, die bijzonder bruikbaar is voor het beleid inzake landschapsbescherming. Door zich daarenboven in te schrijven in de ruimtelijke planning, kan de landschapszorg een ruimere juridische draagwijdte en grotere effectiviteit verkrijgen.

De landschapsatlas geeft aan waar de historisch gegroeide landschapstructuur tot op vandaag herkenbaar gebleven is en duidt deze aan als relictten van de traditionele landschappen. De ankerplaatsen uit de landschapsatlas vormen samen met de belangrijkste landschapskenmerken uit de landschapskenmerkenkaart³⁶ de prioritair te beschermen gebieden.

Relictzones zijn gebieden met waardevolle landschapskenmerken in relatief gave, herkenbare onderlinge samenhang. Er komen veel punt- en lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen voor. Ankerplaatsen zijn de meest landschappelijk waardevolle gebieden voor Vlaanderen. Ze vormen een geheel van verschillende, maar samen voorkomende erfgoedelementen. Ze zijn binnen de relictzones uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit, nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving, of ze zijn uniek.

(B) REGIONAAL LANDSCHAP WEST VLAAMSE HEUVELS

Het Regionaal Landschap West-Vlaamse Heuvels strekt zich uit over de gemeenten Zonnebeke, Ieper, Poperinge, Heuvelland en Mesen. In het westen grenst het aan het Franse Parc Naturel Régional des Monts de Flandre. Het is een samenwerkingsverband tussen de provincie, gemeenten en plaatselijke natuur- en milieuverenigingen met als doel o.a. natuur- en landschapszorg in de regio te bevorderen en zo bij te dragen tot de algemene streekontwikkeling.

De werking van het regionaal Landschap West-Vlaamse Heuvels is toegespitst op vier terreinen: toerisme en recreatie, natuur- en milieueducatie, natuur- en landschapszorg en landbouw. Het Regionaal Landschap zet werkbare overlegstructuren op met alle betrokkenen, neemt zelf initiatieven en ondersteunt actief initiatieven van derden binnen zijn werksfeer. Om de plaatselijke bevolking hierbij te betrekken wordt de **landschapskrant** zeer ruim verspreid (2 maal per jaar).

³⁶ De landschapskenmerkenkaart is een aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal belang.

De **educatieve werking** van het Regionaal Landschap loopt hoofdzakelijk in samenwerking met derden. Zo werd meegewerkt aan twee natuurleerpaden in het provinciedomein De Palingbeek. Voor de inrichting van het **Natuuratelier 't Gapertje'** waren de gemeente Heuvelland en het CJT De Lork de belangrijkste partners. Met de Diensten voor Toerisme van de betrokken gemeenten werden **wandelpaden en fietsroutes** uitgezet.

Natuur houdt niet op aan de grenzen: daarom is er een **intense samenwerking met de Noord- Franse collega's**. Momenteel wordt druk samengewerkt aan een grensoverschrijdend wandelpad met het Domein Yourcenar (Frankrijk) als centraal punt. Een eerste vorming voor streek- natuurgidsen rond het provinciedomein De Palingbeek en het domein Marguerite Yourcenar loopt volop. Er is ook aansluiting met de educatieve inrichting van de Catsberg (Frankrijk).

Het **bezoekerscentrum 'De Bergen'** te Kemmel - Heuvelland, geopend in 2000, kreeg reeds bussenvol bezoekers over de vloer. Momenteel wordt werk gemaakt van het onthaal op kindermaat, zodat de kinderen, op bosklas of op bezoek met de jeugdbeweging ook bij regenachtig weer met hun eigen bril het bezoekerscentrum kunnen ontdekken.

In het kader van het **'landschapsbeheersplan en onthaalplan voor bezoekers'** voor het **aandachtsgebied 'De Bergen'** werd een deelstudie uitgevoerd rond de **Kemmelberg en omgevend landschap**³⁷. Er werd gezocht naar de gezamenlijke ontwikkeling van natuur, landschap, bos, toerisme en recreatie in samenwerking met een toekomstgerichte landbouw. De deelaspecten die in de studie onderzocht worden zijn: ecologische, geomorfologische, cultuurhistorische en belevingswaarden. Er wordt per onderzoeksveld een streefbeeld, een waardenkaart en een kwetsbaarheidskaart opgemaakt.

(C) Landschapsbeleidsplan 'Nieuwkerke'

Vanuit een samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie West-Vlaanderen en de gemeente Heuvelland werd beslist om voor Nieuwkerke en omgeving een landschapsbeleidsplan op te stellen. Dit beleidsplan omvat als studiegebied de kern van Nieuwkerke, evenals het open ruimte gebied tussen Douvebeek, Kemmelstraat, Seulestraat en de Franse grens.

Het landschapsbeleidsplan moet een beeldkwaliteitsplan worden. De studie vertrekt van volgende doelstellingen:

- Maximale landschapsintegratie van bestaande elementen binnen het studiegebied;
- Behoud en herstel van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten;
- Herstellen van de integratie dorpskern – omringend landschap;
- Ontsluiting van het landschap via recreatief medegebruik voor zowel bewoners als bezoekers door ontwikkeling van wandel- en fietsnetwerken;
- Uitwerken van thematische routes;
- Ontwikkeling van nieuwe natuurlijke en landschappelijke waarden;

³⁷ Deelstudie aandachtgebied Kemmelberg, Soresma, 2000.

- Aangeven van randvoorwaarden bij toekomstige ruimtelijke ingrepen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt hard gemaakt met een afsprakenstelsel waar duidelijke richtlijnen omschreven worden per landschapstype en door een concreet actieplan. Dit actieprogramma werd door de gemeenteraad in zitting van 29 september 2003 goedgekeurd. In het kader van dit project werd beslist samen met de Franse gemeenten Boeschepe en St-Jans Cappel deel te nemen aan een Interreg III – project om gemeenschappelijke actie- en aandachtspunten te kunnen realiseren.

5.2.1.4 *Natuurbehoud en ontwikkeling*

ECOSYSTEEMVISIE WEST-VLAAMSE HEUVELS

In opdracht van AMINAL, afdeling Natuur, wordt voor het gebied van de West-Vlaamse heuvels een ecosysteemvisie uitgewerkt. Het opmaken van ecosysteemvisies kadert in actie 105 van het milieubeleidsplan 1997 – 2001.

Een ecosysteemvisie is een potentieverkenning naar natuur. De basis vormt een gebiedsdekkende vegetatiekartering en een analyse van de sleutelprocessen bepalend voor het ecosysteem. Veel aandacht gaat hierbij naar de hydrologie (grondwaterstromen, kwel, infiltratie, overstromingen,...) en de invloed van verstoringsprocessen zoals vermessing, verzuring, verdroging en verontreiniging. Aan de hand van de vegetatiekartering worden natuurtypegroepen afgebakend. Dit is een verzameling van natuurtypes die dezelfde abiotische eisen stellen aan hun milieu, maar zich onderscheiden in successiestadium (vb. dottergrasland - zilverschoongrasland - moerasspirearuigte - wilgenstruweel - mesotroof elzenbroek).

Het uiteindelijke resultaat geeft de potentiële plaatsen weer waar men een natuurtypegroep kan verwachten. De potenties worden voor twee scenario's bepaald: een minimaal en een maximaal scenario. Een scenario houdt een bepaalde abiotische toestand, milieukwaliteit en ruimtelijke ordening in. Het is vervolgens aan de terreinbeheerder om via keuzes in het gevoerde beheer (maaien, grazen, kappen, niets doen,...) een bepaald natuurtype te laten ontwikkelen of te behouden. Een ecosysteemvisie zal dus geen uitspraken doen over waar welke natuurtypes moeten ontwikkeld worden. Het geeft wel de onderbouwing voor deze keuzes. Het opstellen van een ecosysteemvisie gaat niet gepaard met een maatschappelijke afweging van het streefbeeld. Het is een sectoriële visie die een wetenschappelijke onderbouwing moet vormen voor het natuurbeleid en de te maken beheerskeuzes.

5.2.1.5 *Integraal waterbeheer*

De laatste jaren vindt het begrip 'integraal waterbeheer' steeds meer ingang bij de beleidsmakers op Vlaams, Provinciaal en gemeentelijk niveau. Het is dan ook wenselijk het thema 'ruimte voor water' mee te nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de ruimte, bvb. bouwprojecten, moet via een watertoets het mogelijk effect op het regionaal watersysteem nagegaan worden.

In opdracht van AMINAL, afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning, werden de risicozones voor overstromingen in kaart gebracht. Deze kaart is een combinatie van de recent overstroomde gebieden (ROG) en de mogelijk overstroombare gebieden (MOG). De kaart van recent overstroomde gebieden is gebaseerd op gegevens van overstromingen tussen 1988 en 2003. De mogelijk overstroombare gebieden betreffen beschikbare, gemodelleerde overstromingsgebieden.

De gemeente Heuvelland bevat géén risicozones voor overstromingen.

5.2.1.6 *Fietsroutenetwerk*

Kaart 32: provinciaal fietsroutenetwerk

De provincie is verantwoordelijk voor de opmaak van een fietsroutenetwerk dat gericht is op functioneel verkeer. Vooral in functionele verplaatsingen over korte afstanden kan het gebruik van de fiets bijdragen tot verminderde automobilititeit tijdens de piekuren. Er wordt geprobeerd zoveel mogelijk complementair te zijn met de recreatieve routes. Het netwerk verbindt naburige woonconcentraties en houdt rekening met de kortste afstand, veiligheid en comfort. De ontsluiting binnen de woonconcentraties behoort tot het lokale netwerk. Het netwerk wordt afgestemd op andere vervoerssystemen om een vlotte overschakeling van de ene op de andere vervoerswijze mogelijk te maken. Er is een onderscheid gemaakt tussen gewone bovenlokale routes en hoofdroutes.

5.2.1.7 *Beleid inzake plattelandontwikkeling*

(A) PLATTELANDSONTWIKKELING IN DE WESTHOEK (LEADER II)

Dit Europees programma was erop gericht om de leefbaarheid van het platteland te bevorderen door het stimuleren van sociaal-economische initiatieven. Deze moesten een vernieuwend karakter en een voorbeeldfunctie hebben, kleinschalig en werkgelegenheidsbevorderend zijn en de eigenheid van de streek respecteren.

De aanpak van onderuit stond centraal in dit programma. Inhoudelijk spitste het programma zich vooral toe op de agro-economische activiteiten op de boerderij, kleinschalige toeristische initiatieven, dorpswinkels en andere nieuwe plattelandsfuncties. Dit alles moest leiden tot het verhogen van de voorzieningengraad en de dienstverlening in de dorpen, evenals het mogelijk maken om op lange termijn rendabele economische activiteiten te ontwikkelen op het platteland.

Officieel liep het programma van 1994 tot 1999. Het Leader II programma voor de Westhoek startte pas in april 1998. De uitvoering van de goedgekeurde initiatieven liep voor de projecten in de landbouwsfeer tot 30 juni 2001 en voor de andere kleinschalige initiatieven tot 31 december 2001. Er werden een 170-tal projecten ingediend, waarvan een 110-tal goedgekeurd en een 100-tal uitgevoerd.

Het Europese Leader II programma bood de kans tot een grotere betrokkenheid van het particuliere, kleinschalige initiatief bij de uitgetekende streekvisie van het streekplatform voor de Westhoek.

(B) SOCIO- ECONOMISCHE BELEIDSVISIE EN HEFBOOMPROJECTEN VOOR DE WESTHOEK³⁸

Het document bevat een beleidsvisie, die vertaald werden in een twintigtal hefboomprojecten voor de streek. Het dossier heeft een vernieuwende en verfrissende invalshoek. Het streekplatform streeft een geïntegreerde visie na, waarbij diverse sectoren zoals economie, landbouw, toerisme, arbeidsmarkt, wonen, mobiliteit, ruimtelijke ordening, water, natuur en milieu met elkaar verweven zijn. Het resultaat werd in de loop van 2002 door de Vlaamse regering goedgekeurd als streekcharter voor de Westhoek.

□ HOOFDLIJNEN VAN DE STREEKVISIE

- een leefbaarheidsstrategie van de dorpen met als hefboomen de verzorgingssituatie en de bereikbaarheid van voorzieningen, een betaalbare huisvesting en een aantrekkelijk woonklimaat, toegang tot het sociale netwerk en inspraak over eigen woonomgeving.
- Het stimuleren van bedrijvigheid en tewerkstelling op basis van de eigenheden de mogelijkheden van het buitengebied. Landbouw, toerisme en recreatie en het kleinschalig bedrijf staan hier centraal;
- Een voortdurende zorg voor een betere, aangepaste mobiliteit voor iedereen;
- De omgevingszorg als kans, maar ook als randvoorwaarde voor verdere ontwikkelingen: de rijke verscheidenheid aan cultuurlandschappen, de Europese en Vlaamse natuurwaarden en de unieke, complexe watersystemen;
- Het werken aan kwaliteit op alle vlakken en in al haar facetten.

□ RUIMTELIJKE KWALITEIT IN DE WESTHOEK

De studie biedt een aantal doelstellingen op het vlak van ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk orderingsbeleid streeft naar een evenwicht tussen het beschermen van de leefomgeving en het ontwikkelen van de streek. Met betrekking tot Heuvelland zijn volgende doelstellingen relevant:

- voldoende en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven;
- scheppen van voldoende kwalitatieve woonmogelijkheden in een gezonde, veilige, rustige en recreatief kansrijke omgeving;
- het maatschappelijk en economisch integreren van die delen van de Westhoek die kampen met leefbaarheidsproblemen;
- het verhogen van de leefbaarheid van de woonkernen via inbreiding en vernieuwbouw;
- aandacht voor cultuurhistorische waarden in het dorp en het platteland door het scheppen van mogelijkheden voor het gebruik van historische gebouwen;
- het bieden van een ontwikkelingskader voor een leefbare en omgevingsvriendelijke land- en tuinbouw die zich weet aan te passen aan de sterk wijzigende marktomstandigheden en aan de maatschappelijke vraag;
- het uittekenen van een toekomst voor het bos in functie van huidige maatschappelijke verwachtingen en toekomstige generaties;
- behoud van eigenheid en openheid van het landschap;
- het vernieuwen en het aanpassen aan de veranderende vraag van het toeristisch-recreatief aanbod.

³⁸ Streekplatform Westhoek vzw, december 2000

Om deze doelstellingen gelijktijdig te kunnen vervullen, zal vertrokken moeten worden van volgende uitgangspunten:

- zuinig omspringen met de open ruimte en zijn kwaliteiten;
- het efficiënter gebruik van de huidige bebouwde oppervlakte door verantwoorde verdichting en bouwen in de hoogte;
- de toekomstige mobiliteitsvraag wordt zoveel mogelijk opgevangen door de uitbouw van de bestaande assen en het openbaar vervoer;
- de kwetsbare natuur, het multifunctioneel bos, de recreatie en de zorg voor zuivere watersystemen worden zoveel mogelijk bijeengebracht in een samenhangend netwerk en gescheiden van de gebruikruimte.

Als grensregio met de Westhoek zich meer en meer richten op ontwikkelingen aan de Franse zijde. Een grensoverschrijdende afstemming is noodzakelijk.

□ HEFBOOMPROJECT: ONDERSTEUNING VOOR DE LOKALE BESTUREN OP VLAK VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Het project werd ingediend bij het Europese 5b phasing out-programma. Doel is de streek gericht en directer te kunnen ondersteunen in zijn verder ontwikkeling. Vooral de kleine gemeenten en de visievorming over bovengemeentelijke ruimtelijke thema's op streekniveau worden beoogd. Het project kreeg de naam 'Ankerpunt ruimtelijke planning' en wordt het aanspreekpunt voor:

- tijdelijke ondersteuning van de beleidstechnische aspecten: coachen van nieuw personeel, workshops voor uitwisseling van dagdagelijkse ervaringen en gebundelde contacten met andere niveaus (provincie en Vlaams Gewest);
- overleg rond regionale ruimtelijke thema's: inzicht verwerven, afstemming zoeken en afspraken maken. Gemeenten kunnen samenkomen om na te denken over het regionaal woonbeleid, spreiding van bedrijvigheid, bouwvrije zones, omgaan met para-agrarische bedrijven, ...;
- nieuwe ruimtelijke thema's in het plattelands-denken: gangmaker voor vernieuwende ruimtelijke concepten i.f.v. regionale identiteit;
- communicatie rond ruimtelijke ordening: communicatiestrategie om de ruimtelijke keuzes en toekomst van de Westhoek te verhelderen voor de bewoners.

(C) LEEFBAARHEIDSONDERZOEK VAN DE PLATTELANDSKERNEN VAN DE WESTHOEK (1997)³⁹

Het onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen in het kader van het Europese 5B programma.

De leefbaarheid van de kleine Westhoekdorpen is een voortdurende zorg van gemeentebesturen, verenigingen, handelszaken, kleine scholen, ... want in de komende jaren moeten een aantal belangrijke beslissingen genomen worden in de Westhoek. Zo moeten o.a. bij de opmaak van structuurplannen de mogelijkheden voor wonen en werken ruimtelijk worden vastgelegd.

³⁹ Tekst gebaseerd op de brochure 'De Westhoek, op weg naar nieuwe tijden', Niek De Roo en Sofie Vandelanoot

□ HET PLUSPLAN

Uit het leefbaarheidsonderzoek en gesprekken met dorpsbewoners, besturen, verenigingen en organisaties groeiden ideeën voor een offensieve aanpak. De suggesties en voorstellen werden samengebracht in het zogenaamde PLUSPLAN (Platteland Uit de Schaduw) om de leefbaarheid van het platteland in de Westhoek te versterken. Bij de suggesties i.v.m. dorpsvernieuwing wordt een onderscheid gemaakt tussen vier dorpstypes.

□ DYNAMISCH DOOR AANTREKKELIJKHEID

Deze dorpen hebben een sterke positie op de woningmarkt door hun authenticiteit, door karaktervolle woningen en door hun mooie omgeving. Ze kennen nauwelijks leegstand. In Heuvelland worden *Westouter, Loker, Dranouter en Kemmel* hierbij ingedeeld.

Deze dorpen zijn zeer geschikt om als ankerpunt te dienen voor ontwikkeling van nieuwe economische troeven van het platteland. Die troeven zijn vooral toeristisch-recreatief en cultureel. Leefbaarheidsprojecten moeten de aantrekkelijkheid voor bewoners en toeristen, en het imago van deze kernen bevestigen of versterken. Deze dorpen bekleeden immers een sleutelpositie in de beeldbepaling over de Westhoek.

□ DYNAMISCH DOOR MOGELIJKHEDEN

Deze dorpen worden gekenmerkt door een vrij recente woningbouw en een groeiend aantal gezinnen. Jonge gezinnen voelen zich aangetrokken door de veilige woonomgeving en door de goede ligging in de buurt van de stedelijke centra. *De Klijte* is hier een voorbeeld van.

De behoeften aan lokale infrastructuur en kinderopvang zijn het gevolg van een verjonging en vernieuwing van het dorp. De leefbaarheidsstrategie moet deze dynamiek verder bestendigen. De lokale bevolking is drager van het initiatief, de overheid schept enkel de voorwaarden. Zo groeit de dorpsbinding en de sociale cohesie. Als projecten bovendien architecturaal en ruimtelijk vernieuwend zijn, verbeteren ze de kwaliteit van de woonomgeving en het imago van het platteland.

□ STAGNERENDE OUDE CENTRA

Deze nederzettingen hadden in het verleden een verzorgende functie voor omliggende dorpen. Ze kenden een zekere groei door de ligging aan infrastructuur of in regionale of nationale netwerken. Deze vroegere knooppunten hebben/hadden een aantal specifieke functies (bv. grote woningen, brouwerijen, café, feestzaal, marktplein, ...). Door de jaren zijn ze hun centrale functie kwijtgeraakt. Momenteel is er vrij veel leegstand. In Heuvelland gaat het om *Nieuwkerke en Wijtschate*.

Deze oude centra hebben dringend vernieuwing nodig. Enerzijds moet de aantrekkelijkheid van de kern verhogen door een verbetering van de woonomgeving en het wegwerken van storende elementen die de leefbaarheid hypothekeren. Anderzijds moeten nieuwe projecten met een regionale uitstraling uitgewerkt worden om een deel van de verloren centrumfunctie weer op te nemen. Het zijn vooral deze dorpen die behoefte hebben aan wooninbreiding, krotopruiming en vernieuwbouw. De overheid kan dit samen met privépartners realiseren.

□ STAGNERENDE KLEINE KERNEN

Dit zijn woonkernen die nooit een belangrijke betekenis gehad hebben en op basis daarvan altijd klein en agrarisch zijn geweest. Deze dorpen worden geconfronteerd met een opeenstapeling van hypotheek op de leefbaarheid en uitstraling van het dorp: verkeersoverlast, comfortachterstand, visuele onaantrekkelijkheid, weinig openbare infrastructuur, ... *Wulvergem* is hiervan een voorbeeld.

Hier is nood aan een algemene verbetering van het woningbestand en de woonomgeving, naast fiscale of andere stimuli. Een impulsenbeleid kan bv. creatieve inbreidingsprojecten inhouden.

□ PLATTELANDSVERNIEUWING

In de Westhoek kunnen we spreken van een begin van plattelandsvernieuwing. Het zijn nieuwe activiteiten en functies die in een plattelandsgebied worden ontwikkeld. Ze zijn niet alleen een aanvulling of alternatief voor de dalende tewerkstelling in de landbouwsector, vaak gaat het om een heel nieuwe en creatieve dynamiek, vanuit de vernieuwde belangstelling voor rurale en authentieke thema's.

Nieuwe markten openen zich: horecazaken doen goede zaken, het aantal bedrijven rond plattelands- en hoevertoerisme is spectaculair toegenomen, het aanbod en de tewerkstelling in de toeristische sector is betekenisvol. Denken we maar aan verkoop van hoeveproducten, avonturentochten, verhuren van kajaks en fietsen, beeldenroutes, landelijke feesten, streekmarkten, een toenemend aantal kunstgalerijen, ...

Ook deze ontwikkelingen doorkruisen het ontwikkelingspad van de dorpen. Een aantal nieuwe initiatieven nestelen zich dus in de plattelandsdorpen, nieuwe ontwikkelingen die een nieuwe inhoud, betekenis en functie aan de Westhoek geven. Daarmee wordt ook de zorg voor de kwaliteiten van de Westhoek een belangrijk punt. Kwaliteit moet uitgroeien tot een label voor deze plattelandsregio: een kwaliteitsvol woon-, werk-, en leefgebied.

5.2.2 Structuurplannen van aangrenzende gemeenten

5.2.2.1 GRS Poperinge

Poperinge beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan. Relevante elementen voor het GRS van Heuvelland zijn:

Selecties in de gewenste structuur verkeer en vervoer

- De N373 (Loker - Reningelst) en de N315 (Westouter-Reningelst) worden aangeduid als lokale ontsluitingswegen (lokale II). *Dit GRS duidt beide wegen op grondgebied Heuvelland aan als lokale verbindingswegen (zie richtinggevend en bindend gedeelte).*
- De N304 (Kemmel – De Klijte – Reningelst) wordt aangeduid als lokale verbindingsweg (lokale I).
- Het GRS selecteert het verlengde van de Poperingestraat als lokale verzamelweg III.

Selecties in de gewenste natuurlijke structuur

- Vallei van de Grote Beek als natuurverbindingsgebied. Deze beek is het verlengde van de Franse Beek en de Pandoenebeek.
- De omgeving van Sulferberg – Brandersbos wordt aangeduid als grensoverschrijdend gebied.

Gebieden van de gewenste agrarische structuur

De omgeving van Sulferberg wordt aangeduid als landbouw in een waardevol landschap. Het gebied rond Reningelst fungeert als autonoom landbouwgebied. Verderop tussen Reningelst en Poperinge draagt het gebied potenties ten aanzien van tuinbouw in open lucht.

5.2.2.2 GRS Ieper

Ieper beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan. Relevante elementen voor het GRS van Heuvelland zijn:

Selecties in de gewenste structuur verkeer en vervoer

- De N331 Kemmel – Ieper en de N365 Wijtschate – Ieper worden aangeduid als lokale verbindingswegen (cat. I).
- De N304 (Kemmel – De Klijte – Reningelst) wordt aangeduid als lokale verbindingsweg (lokale I).
- Het GRS selecteert het verlengde van de Poperingestraat als lokale verzamelweg III.

Selecties in de gewenste natuurlijke structuur

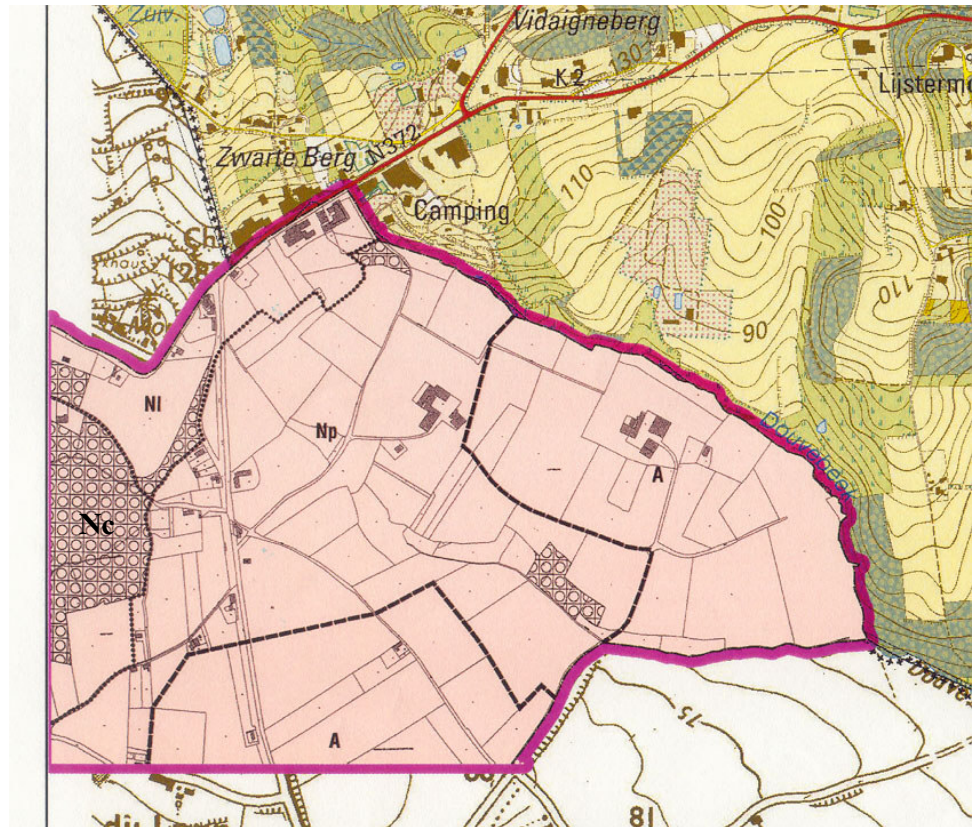
- De bosgordel ten noorden van de Hollebekestraat maakt deel uit van een te versterken grensoverschrijdende bosstructuur.
- De beekvalleien van Scherpenbergbeek, Klijtebeek, Kemmelbeek, Wijtschatebeek, Diependalebeek en Rozenbeek fungeren als dragers van en verbindingengebieden tussen ecologisch relevante entiteiten. Ook het kanaal Ieper – Komen is een belangrijke ecologische corridor.

Gewenste toeristisch – recreatieve structuur

Dikkebusvijver, het provinciaal domein Palingbeek en het golfterrein fungeren als bovenlokale toeristisch – recreatieve infrastructuur.

5.2.2.3 St.-Jans Cappel (Frankrijk)

De Franse gemeente Sint Jans Cappel is gelegen ten zuidwesten van Heuvelland. Voor het grondgebied van de gemeente werd een ‘Plan Local d’Urbanisme’ opgesteld. Dit plan is min of meer te vergelijken met onze gewestplannen. In 2000 werd het plan in herziening gesteld.



Figuur 33: Uittreksel uit het Plan de Zonage van St.-Jans Capel (Frankrijk)

In het gebied rond de Zwarteberg wordt de druk van de commercieel – toeristische activiteiten op de omgeving erkend. In de meest kwetsbare gebieden (Nc) is de ontwikkeling van nieuwe commercieel – toeristische activiteiten uitgesloten. In deze zone staat natuurontwikkeling centraal. De bestaande toeristisch – commerciële zone aan de grens (NI) kan zich verder ontwikkelen, met respect voor de ruimtelijke draagkracht. Zo geldt een maximale dichtheid van 50 kampeerplekken per ha. In de lager gelegen zone (Np) ten oosten van de Zwarteberg staat het vrijwaren van de landschappelijke kwaliteiten centraal. De inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen dient dan ook met de nodige omzichtigheid te gebeuren. In zone A staat het ondersteunen van de agrarische activiteiten voorop.

5.2.3 Heuvelland

5.2.3.1 Mobiliteitsplan⁴⁰

Volgende maatregelen zijn mogelijk van ruimtelijk belang:

- CATEGORISERING VAN DE WEGEN

Secundaire wegen II:

- N 336 tussen Ieper en de N58

⁴⁰ Mobiliteitsplan Heuvelland: conform verklaard op de auditcommissie van 14 oktober 2002. Grontmij Verschave. Beleidsplan blz.16-17.

Lokale verbindingswegen:

- N 304 als verbinding tussen Kimmel en De Klijte en tussen De Klijte en Reningelst
- N 375 als verbinding tussen De Klijte en Loker en tussen De Klijte en Dikkebus.
- N 365 als verbinding tussen Voormezele en Wijtschate en tussen Wijtschate en Mesen
- N 314 als verbinding tussen Mesen en Wulvergem en tussen Wulvergem en Nieuwkerke
- N 331 als verbinding tussen Nieuwkerke en Kimmel en tussen Kimmel en Ieper
- N 322 als verbinding tussen Nieuwkerke en Dranouter en tussen Dranouter en Loker
- N 315 als verbinding tussen Loker en Westouter
- N 373 als verbinding tussen Westouter en Reningelst

Wegen waarvan de doorstroomfunctie dient te worden beperkt

- N 331 tussen Nieuwkerke en de N42 (Seulestraat), deze weg mag niet ingeschakeld worden in het kader van een ontsluiting naar het Franse wegennet voor doorgaand verkeer.
- N 375 tussen Loker en Belle (Bailleuil) (Douanestraat) deze weg mag niet ingeschakeld worden in het kader van een ontsluiting naar het Franse wegennet voor doorgaand verkeer.

Lokale wegen waarvan het karakter verkeersluw dient te worden in functie van het realiseren van fietsverbindingen:

- De Kimmelbergweg – Lokerstraat als verbinding tussen Loker en Kimmel
- De Lettingstraat – Bergstraat als verbinding tussen Dranouter en Kimmel
- De Kriekstraat als verbinding tussen Kimmel en Ieper
- De Hellegatstraat als verbinding tussen Loker en Westouter
- De Wulvergemstraat
- De Schomminkelstraat tussen Westouter en de Zwarteberg

Alle landbouwwegen dienen principieel recreatief te kunnen worden gebruikt.

GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE LEEFBAARHEID

- Heraanleg van de doortochten Loker, Dranouter, Nieuwkerke en De Klijte.
- Dorpskernvernieuwing van Wijtschate en Kimmel.
- Herinrichting schoolomgevingen in Loker, Nieuwkerke, Dranouter en Wijtschate.

GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE VOORZIENINGEN VOOR FIETSERS

Lokale wegen waarvan het karakter verkeersluw dient te worden in functie van het realiseren van fietsverbindingen

- De Kimmelbergweg – Lokerstraat als verbinding tussen Loker en Kimmel (verbinding voor gemotoriseerd verkeer via De Klijte)
- De Lettingstraat – Bergstraat als verbinding tussen Dranouter en Kimmel. (verbinding voor gemotoriseerd verkeer parallel de Kruisabelestraat)
- De Kriekstraat en de Nieuwstraat als verbinding tussen Kimmel en Ieper
- De Hellegatstraat als verbinding tussen Loker en Westouter
- De Wulvergemstraat als verbinding tussen Wulvergem en Wijtschate
- De Schomminkelstraat als verbinding tussen Westouter en de Zwarteberg

Ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk:

- Nieuwkerke – Dranouter
- Nieuwkerke – Kimmel
- Dranouter – Loker
- Verbinding tussen De Klijte en Loker

Daarnaast is de heraanleg van het fietspad tussen Westouter en Poperinge in functie van het schoolverkeer en het inrichten van fietsoversteken op het kruispunt N314-N322 –N331 nodig.

□ GEWENSTE ONTWIKKELINGEN VOOR HET VRACHTVERKEER

Het doorgaande vrachtverkeer in de dorpskernen blijft toegelaten, daar het ruimtelijk niet wenselijk is een andere route langs de dorpskernen uit te stipelen. Door de heraanleg van doortochten, tonnagebeperkingen, ... zal de druk vanuit het vrachtvervoer gereduceerd worden.

□ PARKEERBELEID

Daar de parkeerproblematiek zich enkel voordoet in de recreatieve en toeristische aantrekkelijke zones tijdens weekends en verlofperiodes, moet hier een parkeerbeleid worden uitgewerkt. Op grondgebied van de gemeente zijn weinig tot geen mogelijkheden om bijkomende parkings te realiseren. De oplossingen zullen via alternatieve maatregelen moeten uitgewerkt worden.

5.2.3.2 Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan

Het GNOP⁴¹ bevat in eerste instantie een analyse van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Deze analyse werd meegenomen bij de uitwerking van de bestaande natuurlijke structuur en de bestaande structuur van de deelgebieden. Aan deze analyse worden een aantal knelpunten en potenties verbonden. Hieruit wordt een voorstel van maatregelen geformuleerd:

- Bosuitbreiding rond de reeds bestaande toegankelijke bossen (+ aanleg speelbossen);
- Privé – eigenaars en overheid aansporen tot de opmaak van beheersplannen waarbij de bronbossen prioritair aan bod komen;
- Instellen van een buffer (minder bemesting, géén sproeistoffen) rond de bronbosjes;
- Kleinschalige waterzuivering van horeca en bewoning in en rond de bossen;
- Natuurlijke verbindingen tussen de bossen herstellen;
- Behoud van het meanderend patroon van de waterlopen buiten de bronbosjes. Prioriteit gaat uit naar de Wijtschatebeek, Broekelzenbeek, Hellegatbeek en Sulferbergbeek;
- Behoud van houtachtige elementen langs de waterlopen;
- Overwegen van aankoop van waardevolle graslandcomplexen. Verbod op ophogen van bronweiden.
- Specifiek beleid rond kleine landschapselementen:
 - Inventarisatie en monitoring;
 - Sensibiliseren rond erfbeplanting
 - Controle op het verdwijnen van kleine landschapselementen;
 - In gebieden met een concentratie aan KLE's kunnen gemeente en het RLWH extra inspanningen leveren, o.m.:
 - Advies voor de groene inkleding van landbouwbedrijfsgebouwen
 - Extra subsidie voor het onderhoud van KLE door de landbouwers
 - Opstellen van langdurige beheersovereenkomsten
 - Verwerven van waardevolle entiteiten
 - Inventariseren van poelen
 - Ecologisch berm- en beekbeheer

⁴¹ REGIONAAL LANDSCHAP WEST-VLAAMSE HEUVELS, *Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Heuvelland (1996)*

6 Evaluatie van de bestaande ruimtelijke structuur

Op het einde van dit informatief deel willen we een evaluatie maken van de bestaande ruimtelijke structuur. Deze evaluatie zal gebeuren aan de hand van drie trefwoorden: kwaliteiten, knelpunten en kansen. In een eerste paragraaf zal ingegaan worden op de kwaliteiten, knelpunten en kansen voor de gemeente in zijn geheel. Een tweede deel bespreekt deze factoren per deelruimte.

6.1 Kwaliteiten, knelpunten en kansen op niveau van de deelstructuren

6.1.1 Natuur

KWALITEITEN

- Waardevolle, aaneengesloten boscomplexen
- Ecologisch zeer waardevolle brongebieden met kleine beken en beekbegeleidende bospartijen
- Waardevolle graslandcomplexen op de heuvelflanken en in het Leie – alluvium (Breemeersen)
- Dicht netwerk van beekvalleien

KNELPUNTEN

- Verlies van ecologische diversiteit:
 - Ophogen en scheuren van graslanden in depressies en valleigebieden
 - Verdwijnen van kleine landschapselementen (hagen, knotbomen, poelen enz.)
 - Verdwijnen van bospartijen
 - Rechttrekken van waterlopen (o.m. Douvebeek); bij onderhoud van de waterloop géén rekening houden met ecologische waarde van de oevers
 - Hoge recreatiedruk in ecologisch kwetsbare gebieden

KANSEN

- De reeds aanwezige natuurwaarden, in combinatie met de unieke fysische structuur bieden enorme potenties voor de uitbouw van een aantal **zeer waardevolle ecotopen**.

- Het grootste deel van de open ruimte binnen de gemeente wordt gebruikt door de agrarische sector. De **landbouw** vormt dan ook de belangrijkste partner in het streven naar ecologische en landschappelijke diversiteit. Diverse instrumenten staan klaar (o.m. beheersovereenkomsten) om ze de kans te bieden een rol als landschaps- en natuurbeheerder op te nemen.
- In de gemeente zijn tal van **organisaties en instellingen** actief die een belangrijke bijdrage leveren in de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Het gaat hierbij zowel om organisaties die instaan voor sensibiliseren en eventueel subsidiëren (bvb. Regionaal Landschap, Proclam vzw, Westhoek) als om instanties die effectief vanuit hun aankoopbeleid op een directe manier aan natuur- en landschapsontwikkeling kunnen doen (Vlaams gewest, Natuurpunt). De aanwezige kwaliteiten en kansen op vlak van natuur- en landschapsontwikkeling maken het voor deze instellingen en organisatie interessant om te “investeren” in Heuvelland. Voor de gemeente zal het vooral zaak zijn deze initiatieven te blijven promoten en op een goede manier te sturen.
- De aanwezige natuur- en landschapswaarden creëren eveneens een draagvlak voor **toerisme en recreatie**. Deze functies kunnen op hun beurt kwaliteitswinst opleveren voor natuur en landschap. Voor de gemeente is het zaak hiervoor een sturend beleid te voeren.

6.1.2 Landbouw

KWALITEITEN

- Goede bodemgeschiktheid: Het grootste deel van de gemeente bestaat uit gronden met een lemige textuur. Deze gronden zijn zowel voor akkerbouw als weilanden geschikt.
- Heuvelland is een uitgesproken agrarische gemeente. Het landbouwareaal vertoont nog een zeer sterke, interne samenhang. In vergelijking met de rest van Vlaanderen is de gemeente relatief weinig versnipperd door bebouwing of infrastructuur.

KNELPUNTEN

- Schaalvergroting en intensivering: Het aantal bedrijven daalt, terwijl de gemiddelde bedrijfsoppervlakte toeneemt. Kleine landbouwbedrijven krijgen het hierdoor vaak moeilijk om te concurreren.
- Meer en meer bedrijfsgebouwen komen leeg te staan, onder meer omwille van de intensivering en schaalvergroting binnen de landbouw, maar ook door de risicovolle investeringen, de lagere inkomens en de gewijzigde mestwetgeving.
- Uithollen van de agrarische sector. De aanwezigheid van steeds meer niet – agrarische functies (woningen, horeca, enz.) in de open ruimte (bvb. op vrijkomende bedrijfszetels) zorgt voor een versnippering in de eigendomsstructuur. Het begrip “huisweiden” (weiden die zich in de onmiddellijke omgeving van de hoeve bevonden) verdwijnt dan ook meer en meer.

KANSEN

- Agrarische verbreding: de vrijkomende agrarische bedrijfszetels bieden kansen om aan agrarische verbreding te werken. Nieuwe richtingen binnen de agrarische sector kunnen op die manier het licht zien. Het aanwezige draagvlak inzake toerisme en recreatie opent mogelijkheden voor bijkomende toeristisch- recreatieve (bvb. hoevetoerisme) of commerciële activiteiten (bvb. boerderijverkooppunt). Een klassieke omschakeling binnen de akkerbouw is bijvoorbeeld het opnemen van grove groenten in het teeltplan of het bijnemen van een dierlijke sector of tuinbouwactiviteiten.
- Nieuw economische dragers: de vrijkomende bedrijfszetels bieden ook kansen voor het ontwikkelen van nieuwe activiteiten op het platteland. Het kan hierbij zowel gaan om aan de landbouw gerelateerde bedrijven zoals kleinschalig verblijfstoerisme, kinderboerderijen, enz. als om ambachtelijke of commerciële bedrijvigheid. Deze nieuw economische dragers bieden structurele ondersteuning aan de agro – sector en helpen het landelijk imago van de omgeving in stand te houden en te versterken. Daarenboven worden aan de ontwikkeling van deze functies de nodige randvoorwaarden gekoppeld, met als doel ruimtelijke kwaliteitswinst op vlak van natuur, recreatie en landschapsbeleving.
- Financiële ondersteuning voor natuur – en landschapsbeheer: Het groeiende bewustzijn inzake natuur en landschap zorgt ervoor dat de landbouw ook financieel de kans krijgt om hun rol als landschaps- of natuurbeheerder op te nemen.

6.1.3 Toerisme en recreatie

KWALITEITEN

- Draagvlak voor toerisme en recreatie: de bossen, de unieke landschappen, het historische erfgoed en de specifieke toeristische attractiepunten (kabelbaan, uitkijktoren) creëren een belangrijk draagvlak voor toerisme en recreatie. Evenementen zoals het folkfestival geven de gemeente daarenboven extra allure.
- De gemeente beschikt over een uitgebreid en gedifferentieerd aanbod aan overnachtingsmogelijkheden.
- De gemeente beschikt over een uitgebreid netwerk voor fietsers, wandelaars, ruiters of mountainbikers.

KNELPUNTEN

- Vooral in de omgeving van Rodeberg en Westouter is het aanbod aan toeristische verblijfsaccommodatie vrij groot. Een overaanbod dient vermeden te worden.
- Zonevreemde accommodatie en infrastructuur: camping Douve is gedeeltelijk zonevreemd.
- Permanent wonen in zones voor verblijfsrecreatie : zowel in het vakantie-dorp Woestenhof als op de campings Douve, Nachtegalee en Ypra heeft men te kampen met problemen inzake permanent wonen.

KANSEN

- Bijkomende mogelijkheden voor verblijfstoerisme op vrijkomende bedrijfszetels. Belangrijk is wel deze ontwikkeling voldoende te sturen, ten einde overaanbod te vermijden en de draagkracht van het gebied te respecteren.
- Momenteel is het recreatief medegebruik voornamelijk geconcentreerd rond de Rodeberg – Zwarteberg en de omgeving van de Kemmelberg. Ook de Douvevallei en de omgeving van Nieuwkerke bezitten de nodige elementen om het recreatief medegebruik te ondersteunen.

6.1.4 Wonen

KWALITEITEN

- Heuvelland beschikt over compacte woongebieden, waar het contact met de open ruimte nooit ver af is. Dit maakt van de kernen een zeer rustige woonomgeving.
- De gemeente is op regionaal niveau gelegen in een verkeersluw gebied. Het merendeel van het aanwezige auto – en vrachtverkeer is bestemmingsverkeer. Dit versterkt het rustige woonklimaat.

KNELPUNTEN

- Uniforme verkavelingsbeweging leidt tot identiteitsverlies: Tijdens de voorbije decennia werd het historisch nederzettingsspatroon van de kernen aangevuld met een aantal nieuwe woonwijken. De schaal en de inrichting (wegenpatroon, type woningen) van deze verkavelingen staat nauwelijks in relatie tot het historisch gegroeid woonweefsel van de kernen. Men zou deze woonwijken dan ook in gelijk welke andere gemeente kunnen tegenkomen. Dit leidt tot identiteitsverlies.
- Een belangrijk deel van het woningenbestand is zonevreemd. Het gaat hierbij niet enkel om verspreid gelegen woongebouwen, maar ook om (delen van) woonconcentraties die niet in de geëigende zone zijn gelegen.
- Onevenwichtige spreiding van de sociale woningen: het aanbod aan sociale woningen is slecht verdeeld over de kernen. In Loker én Wulvergem is géén sociaal woningaanbod aanwezig. In De Klijte bestaat bijna één vijfde van het woningenbestand uit sociale woningen. Te Wijtschate komen de sociale huurwoningen sterk gegroepeerd voor.

KANSEN

- Aantrekkelijke woonplaats: de kernen kunnen een specifieke positie innemen op de woningmarkt door hun authenticiteit, karaktervolle woningen en de relatie met de open ruimte.
- Zowel vanuit de gemeente als vanuit bovenlokaal beleidsniveau worden de laatste jaren de nodige initiatieven genomen om de leefbaarheid van de plattelandskernen te versterken. Denken we hierbij maar aan het initiatief voor het inplanten van “DorpsOnthaalPunten” of de opmaak van het Landschapsbeleidsplan voor Nieuwkerke.

6.1.5 Bedrijvigheid

KWALITEITEN

- Aanwezigheid bedrijven met regionale uitstraling. In de gemeente zijn een aantal bedrijven gevestigd met regionale uitstraling en een vrij grote tewerkstelling, namelijk Goudezeune, Covameat en Clarebout.
- Lokaal aanwezige dynamiek. Zowel in de kerngebieden als verspreid in de open ruimte komen tal van kleinschalige ambachtelijke bedrijven voor. Zij geven voeding aan een lokaal economische dynamiek.

KNELPUNTEN

- Ontbreken van uitgeruste en goed gelegen bedrijfskavels: Tijdens de afgelopen jaren hebben tal van bedrijven de gemeente verlaten wegens het gebrek aan goed uitgeruste kavels op een lokaal bedrijventerrein. Het gewestplan voorziet in De Klijte, Dranouter, Nieuwkerke en Ieperhoek een kleine KMO – zone, die dan nog telkens door één of twee bedrijven wordt ingenomen. In De Klijte is nog een aanbod reëel beschikbaar.
- Zonevreemde bedrijven en handelszaken: een belangrijk aandeel van de aanwezige lokaal ambachtelijke bedrijven en handelszaken is zonevreemd. Deze zonevreemdheid is een belangrijke rem voor de bedrijfseconomische ontwikkeling.

KANSEN

- Inrichten van een lokaal bedrijventerrein: Uit de analyse van de lokaal economische dynamiek, alsook vanuit een reorganisatie van de bedrijvigheid binnen de gemeente (herlokalisatie van bedrijven gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied) kan een beperkte behoefte voor de aanleg van een nieuw lokaal bedrijventerrein aangetoond worden. In de gewenste ruimtelijke structuur worden hiervoor diverse locaties afgewogen.
- Specifieke economische dynamiek in de open ruimte: Het vrijkomen van agrarische bedrijfszetels opent perspectieven voor de ontwikkeling van nieuw economische dragers in de open ruimte.

6.1.6 Verkeer en vervoer

KWALITEITEN

- Een sterk vertakt lokaal wegennet zorgt voor een optimale verbinding tussen de kernen onderling en met de stedelijke gebieden in de omgeving (Ieper en Poperinge).
- Op regionaal niveau is de gemeente gelegen in een verkeersluw gebied, waardoor de verkeersintensiteiten op de Heuvellandse wegen vrij beperkt blijven.
- Verfijning van het openbaar vervoersnet via belbus

KNELPUNTEN

- Het kleinhandelslint van de Zwarteberg trekt op bepaalde momenten belangrijke verkeersstromen aan. De inrichting van de Bellestraat en de Rodebergstraat is er niet op afgestemd om grote verkeersstromen op te vangen (beperkt profiel, gebrek aan parkeerplaatsen), met de nodige verkeersconflicten tot gevolg.
- Veel toeristen en recreanten rijden met hun wagen de Kemmelberg op, terwijl er alternatieven bestaan aan de voet van de berg of in het dorp. Er is gebrek aan een duidelijke parkeersignalisatie⁴².
- Ontsluiting van regionaal functionerende bedrijven gebeurt gedeeltelijk via woonstraten.
- Verspreid gelegen horecazaken en toeristische attractiepunten leiden op bepaalde momenten tot veel autoverkeer, ook op landelijke wegen (bvb. Lettingstraat, Lokerstraat, Zwarte Molenstraat, Bergstraat). Het autoverkeer op deze landelijke wegen komt in conflict met het recreatief medegebruik.
- Onsamenvattend fietspadennetwerk. Op bepaalde verbindingswegen tussen de kernen ontbreekt een fietspad.

KANSEN

- Trage wegen als alternatief: Oude buurtwegen en tramzaten kunnen een alternatief bieden voor fietsers en voetgangers.
- De aanwezige attractiepunten, evenals het wijd vertakt netwerk van landelijke wegen bieden voldoende kansen om het recreatief medegebruik in de gemeente verder uit te bouwen. De kernen kunnen hierbij als knooppunten fungeren.
- Herinrichting van wegen – zowel in de verblijfsgebieden als in de open ruimte – aangrijpen om de gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit en identiteit te versterken.

⁴² GROEP PLANNING, *Mobiliteitsonderzoek Kemmelberg* in opdracht van Provincie West-Vlaanderen en Regionaal Landschap West-Vlaamse heuvels.

6.2 Kwaliteiten, knelpunten en kansen op niveau van de deelruimten

6.2.1 Kernen

Westouter

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Compacte en duidelijk leesbare structuur (stervormig) • Aanwezigheid historisch waardevolle gebouwen • Goed uitgebouwd voorzieningenapparaat • Aanbod aan bouwmogelijkheden voorhanden door aansnijden van woonuitbreidingsgebied Blauwpoortakker • Recent ingerichte speel- en ontmoetingsplek (DOP) • Ruim aanbod aan verblijfsaccommodatie
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Bevolkingsafname in de periode 1991 – 2001 door gebrek aan bouw-mogelijkheden • Ontwikkeling van het vakantiedorp ‘Woestenhof’ als aparte enclave, los van het dorp. Het deel van de recreatiezone tussen het kerngebied en het vakantiedorp is momenteel onbebouwd.
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging aan de rand van een zeer waardevol open ruimtegebied, alsook het waardevolle gebouwenpatrimonium opent belangrijke perspectieven voor toerisme en recreatie • Franse Beek kruist het dorp en vormt een duidelijke groenstructuur waaraan bepaalde ontwikkelingen kunnen gekoppeld worden (bvb. openlucht recreatie, DOP).

De Klijte

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • De Klijte wordt getypeerd als een dynamische kern omwille van het vrij recente woningenbestand en de positieve bevolkingsevolutie tijdens de afgelopen jaren.
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Door de realisatie van de nieuwe woonwijken ‘Zavelkouter’ en ‘Kleikouter’ heeft de kern zijn oorspronkelijk compacte structuur verloren. • Beperkt voorzieningenaanbod • Lage beeldkwaliteit van het openbaar domein – ontbreken van een echt dorpsplein
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De aanwezige dynamiek geeft voeding aan lokale initiatieven inzake de leefbaarheid van het dorp, zowel van overheidswege als vanuit de eigen inwoners (sociale cohesie, dorpsbinding). • Aanbod bedrijventerreinen

Kemmel

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Compacte en duidelijk leesbare structuur (dries) • Aanwezigheid historisch waardevolle gebouwen • Goed uitgebouwd voorzieningenapparaat • Groendomeinen flankeren het historische kerngebied (Warande, Geelhand de Merxem) • Door de aanwezigheid van het VVV – kantoor, landbouwmuseum en bezoekerscentrum ‘De bergen’ fungeert Kemmel als toeristisch – recreatief knooppunt. • Centrale ligging van de kern binnen de gemeente
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Rafelige dorpsranden – relatie van het dorp met het omliggende landschap is onvoldoende duidelijk.
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • Het woonuitbreidingsgebied Hogenakkerstraat biedt mogelijkheden voor het versterken van het woonweefsel.

	<ul style="list-style-type: none"> • Willebeek kruist het dorp en vormt een duidelijke groenstructuur waar- aan bepaalde ontwikkelingen kunnen gekoppeld worden. • Ligging aan de rand van een zeer waardevol open ruimtegebied, alsook het waardevolle gebouwenpatrimonium opent belangrijke perspectie- ven inzake toerisme en recreatie
--	--

Wijtschate

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Goed uitgebouwd voorzieningenapparaat: sporthal, rustoord, enz. • Bossen van Wijtschateheuvel reiken tot tegen de kern. Een deel van deze bossen is ingericht als speelbos. • Vrij groot aanbod aan reële bouw mogelijkheden aansluitend op histo- risch kerngebied
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • De publieke ruimte in de kern heeft té weinig belevingswaarde en is niet karakteristiek voor Wijtschate • Vrij hoog aandeel aan leegstaande en/of verwaarloosde woningen • Concentratie sociale huurwoningen in woonwijk Kapellerie
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • Het aansnijden van het binnengebied biedt mogelijkheden voor kern- versterking. De realisatie van dit woonproject zal een nieuwe impuls geven aan de leefbaarheid van het dorp. • Vernieuwing van het openbaar domein, waarbij kan ingespeeld worden op de historische betekenis van de kern.

Nieuwkerke

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Toename van het inwonersaantal in de periode 1991 – 1997, na een sterke afname in de periode 1970 – 1990 • Goed uitgebouwd voorzieningenapparaat • Historisch waardevolle gebouwen in het centrumgebied
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • De publieke ruimte in de kern heeft té weinig belevingswaarde en is niet karakteristiek voor Nieuwkerke • Beperkt aanbod aan reële bouw mogelijkheden. • Vrij hoog aandeel aan leegstaande en/of verwaarloosde woningen
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De ligging aan de rand van een aantal waardevolle open ruimtegebie- den (Walletjes, Zwartemolenhoek, Douvevallei) in combinatie met een aantal historisch waardevolle gebouwen en de rijke geschiedenis van het dorp opent belangrijke perspectieven voor toerisme en recreatie • Vernieuwing van het openbaar domein, waarbij kan ingespeeld worden op de historische betekenis van de kern. • Aanbod aan bouw mogelijkheden in woonuitbreidingsgebied.

Dranouter

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • De kern bevat nog een duidelijke, historisch gegroeide structuur • Voorzieningenapparaat op niveau van een kleinere kern • Extra allure als “folk dorp”
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Rafelige dorpsrand
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De ligging aan de rand van een aantal waardevolle open ruimtegebie- den (Douvevallei, centrale heuvelrij) in combinatie met de authenticiteit en culturele uitstraling van het dorp opent belangrijke perspectieven in- zake toerisme en recreatie. • Vernieuwing van het openbaar domein, waarbij kan ingespeeld worden op de historische betekenis van de kern.

Loker

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • De kern kent weinig leegstand. • Voorzieningenapparaat op niveau van een kleinere kern
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Rafelige dorpsrand • Géén aanbod aan sociale woningen • Via sterk uitgebouwde woonlinten heeft het dorp zijn historische, compacte vorm verloren. • Achteruitgang van het aantal inwoners vanaf 1970.
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De ligging aan de rand van een aantal waardevolle open ruimtegebieden (Douvevallei, centrale heuvelrij) in combinatie de authenticiteit en culturele uitstraling van het dorp opent belangrijke perspectieven voor toerisme en recreatie. • Vernieuwing van het openbaar domein, waarbij kan ingespeeld worden op de historische betekenis van de kern.

Wulvergem

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • De kern kent weinig leegstand. • Kleine, compacte kern
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Slecht uitgerust voorzieningenapparaat • Rafelige dorpsrand • Onvoldoende aanbod aan sociale woningen • Géén basisschool • Achteruitgang van het aantal inwoners vanaf 1970.
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • Vernieuwing van het openbaar domein, waarbij kan ingespeeld worden op de historische betekenis van de kern en de relatie met de Douvevallei.

6.2.2 Deelentiteiten van de open ruimte

Hoppeland van Poperinge

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Open en samenhangend landbouwgebied: relatief weinig versnippering door infrastructuur en bebouwing • Grondgebonden landbouw primeert: goede bodemgeschiktheid, zowel voor akkerbouw als voor graslandgebruik • Gebied met perceelsrandbegroeiing rond Vitsemolen • De vallei van de Franse beek draagt een belangrijke ecologische waarde omwille van het historisch permanent graslandgebruik en de beekbegeleidende beplanting.
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Versnippering door bebouwing langs Poperingestraat - Westouterstraat • Door verdwijnen van kleine landschapselementen in de valleien van Pandoenebeek en Franse Beek vervaagt het onderscheid met de open koutergebieden. • Vrijkomende agrarische bedrijfszetels
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • Poperingestraat en Westoutersestraat als lijnvormige elementen in het landschap accentueren via bomenrijen • Licht golvend landschap in combinatie met het open karakter opent perspectieven voor recreatief medegebruik.

Noordelijk open ruimtegebied

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Beekvalleien geven het gebied een duidelijke structuur. Vooral Kemmelbeek en Wijtschatebeek dragen ecologische waarde omwille van het meanderend patroon, de goede waterkwaliteit, de beekbegeleidende beplanting en natte graslandcomplexen. • Grondgebonden landbouw primeert: goede bodemgeschiktheid, zowel voor akkerbouw als voor graslandgebruik • Open en samenhangende landbouwgebieden • Structurerende laanbeplanting langs wegen die gebied kruisen
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Versnippering door bebouwing langs Kemmelstraat • Betonfabriek als blikvanger in het landschap • Vrijkomende agrarische bedrijfszetels
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • Licht golvend landschap in combinatie met het open karakter opent perspectieven voor recreatief medegebruik.

Centrale heuvelrij : omgeving Rodeberg - Zwarteberg

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Ecologisch zeer hoogwaardige gebieden: bossen, bronbeken • Toeristisch – recreatieve attractiepunten: kleinhandelslint, kabelbaan • Gedifferentieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie: hotel, hoefvetoe-risme, groepsaccommodatie, hotel • Woonpark Hoogland: wonen in een groen kader • Gordel van landbouwkamers en ecologisch zeer waardevolle bronbeken. Vooral de Broekelzenbeek, Hellegatbeek en Douvebeek worden ecologisch zeer hoog gewaardeerd, omwille van het meanderend patroon, de waterkwaliteit en de beekbegeleidende beplanting.
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Ecologisch hoogwaardige gebieden zijn uiterst kwetsbaar. • Te weinig aandacht voor landschappelijke beeldkwaliteit en identiteits-bepalende factoren • Sterke versnippering van het gebied • Hoge recreatie- en verkeersdruk • Zonevreemde infrastructuur
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De fysisch – landschappelijke basisstructuur van het gebied biedt enorme potenties op vlak van natuur- en landschapontwikkeling. Hierbij is het vooral zaak een geschikt evenwicht te vinden met de recreatieve, commerciële en residentiële functies in het gebied.

Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Ecologisch zeer hoogwaardige gebieden: bossen, bronbeken • Toeristisch – recreatieve attractiepunten: kasseistrook van de Kemmelberg, Belvédère • Gedifferentieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie: hotel, groepsaccommodatie, hotel • Gordel van landbouwkamers rond de Monteberg • Vooral de Hellebeek wordt ecologisch gewaardeerd omwille van de beekbegeleidende beplanting.
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Ecologisch hoogwaardige gebieden zijn uiterst kwetsbaar. • Erosie van akkers op steile leemhellingen veroorzaakt een verlies van de vruchtbare bovenlaag van de bodem. Het sediment komt in waterlopen terecht waardoor meer ruimingswerken moeten worden uitgevoerd. In extreme gevallen kan erosie leiden tot modderstromen op wegen en in bebouwde omgeving. • Te weinig aandacht voor landschappelijke beeldkwaliteit en identiteits-bepalende factoren op de Kemmelberg • Sterke versnippering van het gebied

	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge recreatie- en verkeersdruk • Zonevreemde infrastructuur
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De fysisch – landschappelijke basisstructuur van het gebied biedt enorme potenties op vlak van natuur- en landschapsontwikkeling. Hierbij is het vooral zaak een geschikt evenwicht te vinden met de recreatieve, commerciële en residentiële functies in het gebied. • Contrast tussen open landbouwzadels en gesloten heuveltoppen verrijkt het landschapsbeeld.

Centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Ecologisch zeer waardevolle bospercelen en bronbeken • Gordel van landbouwkamers op Wijtschateheuvel • Vooral de Steenbeek wordt ecologisch gewaardeerd omwille van de waterkwaliteit en de beekbegeleidende beplanting.
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Ecologisch hoogwaardige gebieden zijn uiterst kwetsbaar. • Erosie van akkers op steile leemhellingen veroorzaakt een verlies van de vruchtbare bovenlaag van de bodem. Het sediment komt in waterlopen terecht waardoor meer ruimingswerken moeten worden uitgevoerd. In extreme gevallen kan erosie leiden tot modderstromen op wegen en in bebouwde omgeving. • Gebied rond Ieperhoek versnipperd door bebouwing, gebied draagt weinig beeldwaarde • Vrijkomende agrarische bedrijfszetels
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • In vergelijking met de Kemmelberg en de Rodeberg is de toeristisch – recreatieve druk in de ecologisch hoogwaardige gebieden van deze deelruimte eerder beperkt. Dit biedt potenties voor verdere natuurontwikkeling. • Link met golfterrein en provinciaal domein Palingbeek • Het waardevol landschap, in combinatie met de aanwezige (oorlogs)relicten opent perspectieven inzake recreatie.

Oostelijk open ruimtegebied

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Twee waterlopen structureren het gebied. Vooral de Wambeek wordt ecologisch gewaardeerd omwille van de beekbegeleidende beplanting en natte graslanden. • Open en samenhangend landbouwgebied • Grondgebonden landbouw primeert: goede bodemgeschiktheid, zowel voor akkerbouw als voor graslandgebruik
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionele landschapskenmerken zijn sterk vervaagd. Dit is het enige gebied binnen de gemeente (naast de omgeving van de Kemmelstraat) dat in de landschapsatlas niet als relictzone wordt aangeduid. • Gebied rond Ieperhoek versnipperd door bebouwing, gebied draagt weinig beeldwaarde • Vrijkomende agrarische bedrijfszetels
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De potenties van het gebied situeren zich voornamelijk in het agrarisch grondgebruik. Daarnaast openen de vrijkomende landbouwzetels mogelijkheden voor agrarische en structurele verbreding.

Douvevallei

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Open en samenhangend landbouwgebied • Grondgebonden landbouw primeert: goede bodemgeschiktheid, zowel voor akkerbouw als voor graslandgebruik • Vooral de zijbeken van de Douvebeek dragen belangrijke ecologische waarde
-------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Dominantie van graslandgebruik is grotendeels overeind gebleven in het valleigebied. Hier en daar vinden we nog een aantal bomenrijen terug. • Steilrand als overgang tussen graslanden van de beekvallei en hoger gelegen graslanden nog duidelijk herkenbaar.
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Typerende landschapskenmerken vervagen: <ul style="list-style-type: none"> ○ ontbreken van beekbegeleidende beplanting ○ afkalven van de oever ○ omzetten van permanente graslanden in akkerland ○ verdwijnen van bomenrijen ○ verlies van de waterbergende functie van het valleigebied, waardoor bloemrijke weilanden langs de beek verdwijnen. • Vrijkomende agrarische bedrijfszetels
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De historisch – landschappelijke “contouren” zijn nog duidelijke herkenbaar (bvb. steilranden), wat op zich een goede voedingsbodem vormt om gericht aan natuur- en landschapsbouw te doen. • De ligging van het gebied als “scharnier” tussen Rodeberg-Zwarteberg en Nieuwkerke opent perspectieven voor recreatief medegebruik

Rug van Nieuwkerke

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Open en samenhangend landbouwgebied • Grondgebonden landbouw primeert: goede bodemgeschiktheid, zowel voor akkerbouw als voor graslandgebruik • Omgeving Zwartemolenhoek draagt belangrijke ecologische waarde omwille van aanwezige bomenrijen, soortenrijke graslanden en kwelzone • Hier en daar komen nog waardevolle kleine landschapselementen voor: poelen, wegbermen, holle wegen. • Heuvelkam genereert prachtige vergezichten
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Verschraling van het oorspronkelijk vrij besloten landschap: <ul style="list-style-type: none"> ○ Verdwijnen van hagen en houtkanten ○ Verdwijnen van poelen ○ omzetten van permanente graslanden in akkerland ○ verdwijnen van typerende bomenrijen (olm) ○ verdwijnen van beplanting op de steilranden • Erosie en bodemverlies op steilere hellingen waar akkerland voorkomt • Vrijkomende agrarische bedrijfszetels • Verspreid gelegen horecazaken veroorzaken verkeersdruk en parkeerproblemen op bepaalde momenten
KANSEN	<ul style="list-style-type: none"> • De historisch – landschappelijke “contouren” zijn nog duidelijke herkenbaar (bvb. steilranden), wat op zich een goede voedingsbodem vormt om gericht aan natuur- en landschapsbouw te doen. De aanwezigheid van een relatief gaaf ‘bocage’-landschap in de omgeving van de Zwartemolenhoek is een aanjager voor herstel van dit landschapstype waar het besloten landschap verschaald is. • De omgeving van Zwartemolenhoek en de steilrand van de Leievallei dragen de belangrijke potenties voor natuurontwikkeling • De aanwezige landschaps- en natuurwaarden, in combinatie met de historische relictten in de kern Nieuwkerke, geeft het gebied potenties voor de verdere uitbouw van recreatief medegebruik

Land van Nieuwkerke

KWALITEITEN	<ul style="list-style-type: none">• Open en samenhangend landbouwgebied, enkel de omgeving rond de Seulestraat is versnipperd omwille van de aanwezige bebouwing.• Omgeving Breemeersen draagt belangrijke ecologische waarde omwille van aanwezige bomenrijen, soortenrijke graslanden en kwelzone• Grensrelicten en historisch waardevolle hoevecomplexen
KNELPUNTEN	<ul style="list-style-type: none">• Verschraling van het oorspronkelijk vrij besloten landschap:<ul style="list-style-type: none">○ Verlies van historisch permanente graslanden door drainage of door omzetten naar akkerland○ Verdwijnen van poelen en boomgaarden○ Verdwijnen van houtkanten en kleine bosjes• Groot Westhof is nagenoeg het enige voorbeeld van een traditioneel hoevetype dat bewaard is gebleven in het gebied.• Vrijkomende agrarische bedrijfszetels
KANSEN	<ul style="list-style-type: none">• De omgeving van Breemeersen draagt de potentie om aan bosontwikkeling te doen.• De aanwezigheid van een relatief gaaf 'bocage'-landschap in de omgeving van de Breemeersen is een aanjager voor herstel van dit landschapstype waar het besloten landschap verschaald is.