

# **HEUVELLAND**

## **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan**

### Deel 2: richtinggevend gedeelte

\\Brugdc01\projecten\184525\4 Inh\GRS\31\_Def\184525\_Richt\_def\_kva.doc

GEMEENTE HEUVELLAND

Centraal gemeentehuis De Warande  
Bergstraat 24  
8950 Kemmel - Heuveland

Afdeling Verkeer en Ruimte  
Brugge, juli 2006

# Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| Overzicht kaarten.....  | 4  |
| INLEIDING .....   | 5  |
| 1 VISIE – EN CONCEPTELEMENTEN.....  | 6  |
| 1.1 Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....                               | 6  |
| 1.1.1 Visie: gewenste rol van de gemeente.....  | 6  |
| 1.1.2 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente.....                        | 8  |
| 1.2 Conceptelementen voor de volledige gemeente .....                                 | 9  |
| 2 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....   | 11 |
| 3 BETEKENIS VAN DE VISIE EN CONCEPTELEMENTEN<br>VOOR DE DEELSTRUCTUREN.....           | 13 |
| 3.1 Gewenste open ruimte structuur .....  | 13 |
| 3.1.1 Doelstellingen.....   | 13 |
| 3.1.2 Ruimtelijke vertaling .....   | 15 |
| 3.2 Wonen.....  | 27 |
| 3.2.1 Doelstellingen.....   | 27 |
| 3.2.2 Ruimtelijke vertaling .....   | 27 |
| 3.3 Bedrijvigheid .....   | 44 |
| 3.3.1 Doelstellingen.....   | 44 |
| 3.3.2 Ruimtelijke vertaling .....   | 44 |
| 3.4 Verkeer en vervoer.....   | 52 |
| 3.4.1 Doelstellingen.....   | 52 |
| 3.4.2 Ruimtelijke vertaling .....   | 52 |
| 4 BETEKENIS VAN DE VISIE EN CONCEPTELEMENTEN<br>VOOR DE DEELENTEITEN.....             | 57 |
| 4.1 Gewenste ruimtelijke structuur van de kernen .....                                | 57 |
| 4.1.1 Uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de<br>kernen ..... | 57 |
| 4.1.2 Uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur van de kernen..                | 59 |
| 4.2 Gedifferentieerde open ruimte – gehelen.....                                      | 69 |
| 4.2.1 Hoppeland van Poperinge .....   | 69 |
| 4.2.2 Noordelijk open ruimtegebied .....  | 70 |
| 4.2.3 Centrale heuvelrij: omgeving Rodeberg – Zwarteberg .....                        | 71 |
| 4.2.4 Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel.....                                  | 74 |
| 4.2.5 Centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen .....                                     | 76 |
| 4.2.6 Oostelijk open ruimtegebied .....   | 77 |
| 4.2.7 Douvevallei (provinciale selectie als natuurverbinding) .....                   | 78 |
| 4.2.8 Rug van Nieuwkerke.....   | 79 |
| 4.2.9 Land van Nieuwkerke .....   | 80 |
| 5 SPECIFIEK BELEIDSKADER VOOR NIET – AGRARISCHE<br>FUNCTIES IN DE OPEN RUIMTE.....    | 81 |

Uitgave d.d.

def juli 2006

Opgesteld door  
KVA/SDP/RMD

Gecontroleerd door

KVA

Geautoriseerd door

KVA

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 5.1    | Inleiding .....  | 81  |
| 5.2    | Definitie van niet – agrarische functies.....  | 81  |
| 5.3    | Methodiek.....   | 83  |
| 5.4    | STAP 1: bepalen van het draagvlak van elke deelruimte voor niet – agrarische functies .....                                      | 83  |
| 5.4.1  | Hoppeland van Poperinge, noordelijk open ruimtegebied en oostelijk open ruimtegebied.....  | 84  |
| 5.4.2  | Centrale heuvelrij Rodeberg – Zwarteberg .....   | 84  |
| 5.4.3  | Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel.....   | 86  |
| 5.4.4  | Centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen .....  | 87  |
| 5.4.5  | Douvebeekvallei.....   | 88  |
| 5.4.6  | Rug van Nieuwkerke.....  | 89  |
| 5.4.7  | Land van Nieuwkerke .....  | 90  |
| 5.4.8  | Kernen .....   | 90  |
| 5.4.9  | Merkwaardige gebouwen .....  | 90  |
| 5.4.10 | Overzichtstabel nieuwe economische dragers.....  | 91  |
| 5.5    | Stap 2: onderzoek naar de verenigbaarheid van de functie met zijn concrete omgeving.....   | 92  |
| 5.6    | Stap 3: vastleggen van de voorwaarden die moeten vervuld zijn om een economische drager op een concrete plaats toe te laten..... | 94  |
| 6      | ACTIEPROGRAMMA.....  | 95  |
| 6.1    | Omgaan met het structuurplan als beleidskader.....   | 95  |
| 6.2    | Sensibiliseren en informeren van de bevolking.....   | 95  |
| 6.3    | Stimulerende maatregelen.....  | 96  |
| 6.4    | Opmaak gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.....   | 96  |
| 6.4.1  | Ruimtelijk uitvoeringsplan kerngebied Wijtschate.....  | 97  |
| 6.4.2  | Ruimtelijk uitvoeringsplan kerngebied Kemmel .....   | 97  |
| 6.4.3  | Ruimtelijk uitvoeringsplan kerngebied Westouter .....  | 98  |
| 6.4.4  | Ruimtelijk uitvoeringsplan kerngebied Nieuwkerke .....   | 99  |
| 6.4.5  | Ruimtelijk uitvoeringsplan recreatievelden Rodeberg – Zwarteberg.....  | 100 |
| 6.4.6  | Ruimtelijk uitvoeringsplan lokaal ambachtelijk bedrijventerrein Ieperhoek .....  | 100 |
| 6.4.7  | Ruimtelijk uitvoeringsplan niet-agrarische functies in de open ruimte.....   | 100 |
| 6.4.8  | Ruimtelijk uitvoeringsplan ‘natuuraandachtsgebied Breemeersen - Zwartemolenhoek’ .....   | 101 |
| 6.5    | Verder onderzoek .....   | 101 |
| 6.6    | Andere maatregelen.....  | 101 |
| 6.6.1  | Inventaris lokaal erfgoed .....  | 101 |
| 6.6.2  | Herinrichting openbaar domein dorpen.....  | 101 |
| 6.6.3  | Ondersteuning van het recreatief medegebruik .....   | 102 |
| 6.6.4  | Aanvullende maatregelen voor ecologische basiskwaliteit.....   | 102 |
| 6.7    | Suggesties naar de hogere overheid.....  | 102 |
| 6.7.1  | Groene heuveltoppen als natuuraandachtsgebieden (Vlaams Gewest) .....  | 103 |
| 6.7.2  | Franse Beek, Scherpenbergbeek, Kleine Kemmelbeek, Wijtschatebeek en Douvebeek (provincie) .....                                  | 103 |
| 6.7.3  | Aanduiding van erfgoedlandschappen (Vlaams Gewest) .....   | 103 |
| 6.7.4  | Afbakening en differentiatie van de agrarische structuur (Vlaams Gewest) .....   | 103 |
| 6.7.5  | Beleidskader voor niet – agrarische functies in de open ruimte (Vlaams Gewest, provincie) .....                                  | 103 |

# Overzicht kaarten

|  |    |
|--|----|
| Kaart 1: Structuurschets   | 11 |
| Kaart 2: Beleidscategorieën landbouw   | 15 |
| Kaart 3: Beleidscategorieën natuur   | 17 |
| Kaart 4: Beleidscategorieën landschap  | 19 |
| Kaart 5: Beleidscategorieën toerisme en recreatie  | 23 |
| Kaart 6: Beleidscategorieën wonen  | 27 |
| Kaart 7: Overzicht woonprogrammatie  | 35 |
| Kaart 8: Beleidscategorieën bedrijvigheid  | 44 |
| Kaart 9: Categorisering van de wegen   | 52 |
| Kaart 10: Wensstructuur fietsverkeer   | 54 |
| Kaart 11: Deelentiteiten in Heuvelland   | 57 |
| Kaart 12: Gewenste ruimtelijke structuur Westouter   | 59 |
| Kaart 13 : Gewenste ruimtelijke structuur De Klijte  | 61 |
| Kaart 14: Gewenste ruimtelijke structuur Kemmel  | 61 |
| Kaart 15: Gewenste ruimtelijke structuur Wijtschate  | 63 |
| Kaart 16: Gewenste ruimtelijke structuur Nieuwkerke  | 65 |
| Kaart 17: Gewenste ruimtelijke structuur Dranouter   | 66 |
| Kaart 18: Gewenste ruimtelijke structuur Loker   | 66 |
| Kaart 19: Gewenste ruimtelijke structuur Wulvergem   | 67 |
| Kaart 20: Gewenste ruimtelijke structuur - hoppeland van Poperinge                               | 69 |
| Kaart 21: Gewenste ruimtelijke structuur – noordelijk openruimte gebied                          | 70 |
| Kaart 22: Gewenste ruimtelijke structuur – Centrale heuvelrij: omgeving Rodeberg -<br>Zwarteberg | 71 |
| Kaart 23: Gewenste ruimtelijke structuur: Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel              | 74 |
| Kaart 24: Gewenste ruimtelijke structuur: Centrale heuvelrij Wijtschate - Mesen                  | 76 |
| Kaart 25: Gewenste ruimtelijke structuur Oostelijk open ruimte gebied                            | 77 |
| Kaart 26: Gewenste ruimtelijke structuur Douvevallei   | 78 |
| Kaart 27: Gewenste ruimtelijke structuur Rug van Nieuwkerke                                      | 79 |
| Kaart 28: Gewenste ruimtelijke structuur Land van Nieuwkerke                                     | 80 |

# INLEIDING

Het informatief gedeelte bood in de eerste plaats zicht op de ruimtelijke opbouw van Heuvelland. We gingen na welke elementen de ruimtelijke opbouw van de gemeente dragen. Onderzoek naar de ruimtebehoeften van de belangrijkste maatschappelijke activiteiten gaf een beter inzicht in de toekomstige ruimtelijke dynamiek.

Het richtinggevend gedeelte bouwt verder op het informatief gedeelte. Dit deel van het structuurplan vormt het toetskader voor het toekomstig ruimtelijk beleid in de gemeente. Het geeft aan waar Heuvelland naartoe wil en welke (ruimtelijke) keuzes ze zal maken. Zoals bepaald in het decreet van 18 mei 1999 mag niet afgeweken worden van de opties en keuzes uit het richtinggevend gedeelte. Uitzondering hierop zijn afwijkingen omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten, of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Indien men wenst af te wijken van het richtinggevend gedeelte, dan zal dit uitgebreid gemotiveerd moeten worden.

De selectie van de beleidsinitiatieven waartoe de gemeentelijke overheid zich zal verbinden zal gebeuren in het bindend gedeelte.

## **OPBOUW VAN HET RICHTINGGEVEND GEDEELTE :**

Hoofdstuk 1 stelt de algemene visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor. Hierin wordt het karakter en de rol die men de gemeente in de toekomst wil geven kernachtig geformuleerd. Conceptelementen concretiseren de visie.

Hoofdstuk 2 integreert de verschillende conceptelementen tot één structuurschets. Deze structuurschets geeft een samenvatting van de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente.

Hoofdstuk 3 werkt de gewenste ruimtelijke structuur verder uit in een aantal deelstructuren.

Een volgend hoofdstuk formuleert de betekenis van de gewenste ruimtelijke structuur voor een aantal onderscheiden deeltiteiten.

Een laatste hoofdstuk beschrijft de acties die worden ondernomen om de beoogde ontwikkeling van de gemeente te realiseren.

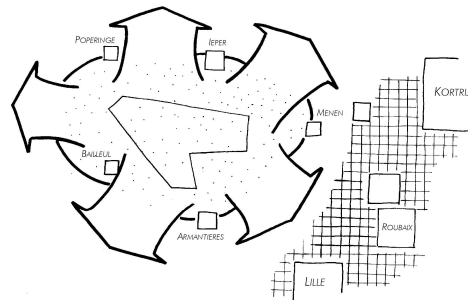
# 1 VISIE – EN CONCEPTELEMENTEN

## 1.1 Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

### 1.1.1 Visie: gewenste rol van de gemeente

De visie op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente wordt weergegeven aan de hand van een aantal slagzinnen. Deze slagzinnen geven weer welke rol de gemeente in de toekomst wenst op te nemen. Deze rol is gebaseerd op de aanwezige potenties in de gemeente en wordt deels bepaald door bovengemeentelijke beleidsopties (i.c. het RSV en het PRS W-VI).

#### Heuvelland als open ruimte long...



Heuvelland is één van de weinige plaatsen in Vlaanderen waar de open ruimte nog zo manifest aanwezig is. Dit moeten we dan ook als troef uitspelen. Het reliëf en de aanwezige groenstructuren geven vorm aan de open ruimte en bieden een raamwerk voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente.

Op die manier kan de gemeente zijn rol opnemen als open ruimte long die zuurstof geeft aan de omringende steden.

#### ... met een levendig en veelzijdig karakter

De open ruimte mag geenszins evolueren tot een kijklandschap of “glazen stolp”. Om die reden is het dan ook van belang dat ook de economische dynamiek die aan de basis ligt van deze open ruimte, verder ondersteund wordt.

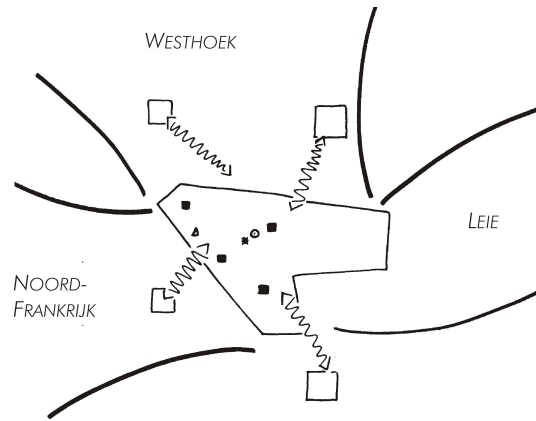
Gezien de recente evoluties in de landbouw, gaat het hierbij niet louter meer om grondgebonden agrarische activiteiten. De uitdaging bestaat erin een ruimtelijk kader aan te bieden voor een gediversifieerde ontwikkeling van de lokale plattelandseconomie, met als doel ruimtelijke kwaliteitswinst op vlak van natuur, landschapsbeleving en cultuurhistorie.

#### Heuvelland als aangename en leefbare woongemeente

Heuvelland kenmerkt zich als een rustige woonomgeving. De aanwezige open ruimte in combinatie met het reliëfrijke landschap geven de dorpen extra allure. Zaak is de historisch gegroeide, compacte structuur van de dorpen te behouden en te versterken. Het structuurplan bouwt tegelijk de nodige waarborgen in opdat de kernen zich verder op een dynamische manier kunnen ontwikkelen.

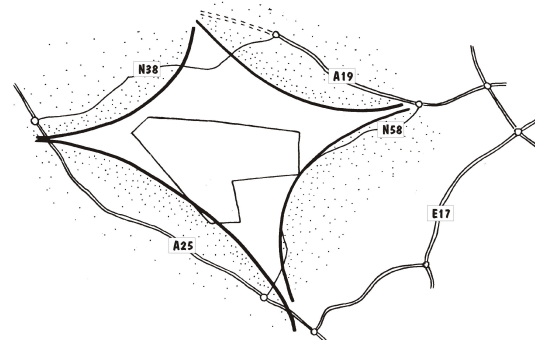
### Heuvelland als draaischijf in drie toeristisch – recreatieve netwerken

Heuvelland oefent dankzij zijn gevarieerde landschappen, natuur en oorlogsverleden een belangrijke aantrekkingskracht uit op toeristen en recreanten. De gemeente is hiervoor ook ideaal gelegen, op een boogscheut van Lille en Kortrijk. Het komt er op aan deze dynamiek levendig te houden, zonder de gemeente te laten evolueren tot een “recreatiepark”.



De gemeente wenst zich hierbij voornamelijk te profileren op vlak van fiets- en wandelrecreatie en paardrijden. Heuvelland vormt de draaischijf van drie toeristisch – recreatieve netwerken, namelijk Westhoek, Noord – Frankrijk en Leiestreek.

### Heuvelland als verkeerssluw gebied op regionaal niveau



Heuvelland bevindt zich in een verkeerssluw gebied. Met uitzondering van de N336 Ieper – Waasten kent de gemeente op haar grondgebied géén wegen met een verbindende functie op regionaal niveau. De gemeente wenst het verkeerssluwe karakter zoveel mogelijk te vrijwaren.

Binnen onze uitgestrekte gemeente is het belangrijk om de interne bereikbaarheid van de kernen te garanderen. Dit geldt niet enkel voor het autoverkeer, maar evenzeer voor fiets en openbaar vervoer. Daarnaast moet de gemeente goed ontsloten blijven in de richting van Ieper, Poperinge en Belle en naar het hogere wegennet toe.

## 1.1.2 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente

### **Duurzame ontwikkeling**

De gemeente streeft een duurzame ruimtelijke ontwikkeling na. Dit is een ontwikkeling die inspeelt op de huidige behoeften, maar hiermee evenwel de toekomstige ontwikkeling niet hypothekeert. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vormt hiervoor het ideaal instrument. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt vanuit een geïntegreerde benadering afgewogen. Concreete beleidsopties worden in samenhang met elkaar bekeken vanuit een langetermijnperspectief.

### **Zuinig ruimtegebruik**

Ruimte is in Vlaanderen een schaars goed. Er dient dan ook op een verantwoorde wijze mee omgesprongen te worden. Een optimaal gebruik van de bestaande ruimte staat voorop door verdere verdichting van bestaande activiteiten (wonen, bedrijvigheid, enz.). Bij nieuwe ontwikkeling wordt zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Dit uitgangspunt zal geconcretiseerd worden bij de opzet van concrete projecten (voldoende grote woningdichtheid, zuinig ruimtegebruik bij nieuwe of uitbreiding bestaande economische activiteiten, enz.).

### **Hoge beeldkwaliteit**

De kwaliteit van de ruimte wordt niet enkel bepaald door een goede ruimtelijke ordening. Ook de verschijningsvorm van de omgeving is hierin zeer belangrijk. Bij toekomstige ruimtelijke ingrepen vormt de landschappelijke beeldkwaliteit een belangrijk toetskader.

### **Verwevenheid van functies**

Zowel in de kernen als in de open ruimte staat verweving van functies voorop. Hierbij wordt een goede ruimtelijke inpassing nagestreefd. Ook goed nabuurschap is van belang (voornamelijk tussen bedrijvigheid en wonen). Door een verantwoorde verweving van functies springen we op een zuinige manier om met de ruimte.

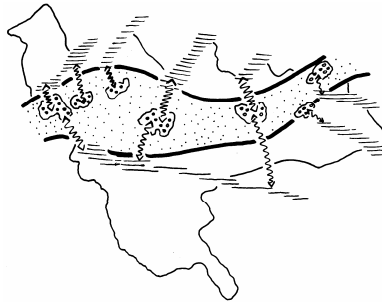
### **Respect voor het verleden**

Historische erfgoedelementen brengen de geschiedenis in beeld en bepalen mede de identiteit van een gebied. Op die manier staat de zorg voor het historische erfgoed garant voor een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling van de ruimte.



## 1.2 Conceptelementen voor de volledige gemeente

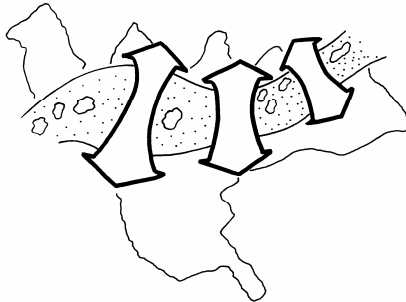
### Groene heuveltoppen op centrale heuvelrug als vertrekpunt van groene aders



De centrale heuvelrug fungeert als drager van een aantal ecologisch hoogwaardige gebieden. Het gaat telkens om een samengaan van loofbossen en hellinggraslanden in brongebieden. Zaak is deze ecologisch hoogwaardige gebieden in hun diversiteit te versterken. Natuurgericht beheer staat voorop.

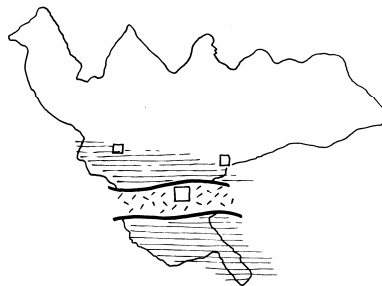
Noord-zuid gerichte waterlopen dragen de natuurwaarden verder uit in noord-zuid richting. Een actieve natuurontwikkeling staat centraal.

### Landbouw geeft vorm aan drie noord – zuid gerichte corridors op de heuvelrug



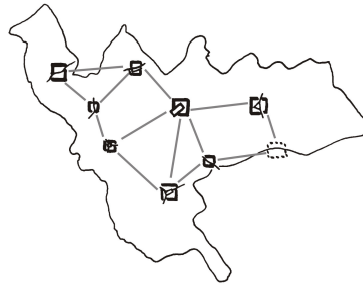
De centrale heuvelrug bestaat uit een afwisseling van gesloten natuurlandschappen op de heuveltoppen en open landbouwruimten in de tussenliggende “zadels”. In deze “zadels” richt het beleid zich op het ondersteunen van de landbouw in grote, aaneengesloten open ruimtes. Het gericht aanbrengen van opgaand groen versterkt het corridor-effect ten aanzien van de dorpskernen en groene heuveltoppen.

### Zuidelijke heuvelkam als scheiding tussen twee valleien



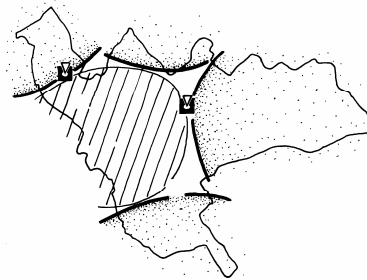
De zuidelijke heuvelrug zorgt voor een ruimtelijke scheiding tussen de Douvebeekvallei en het Leiealluvium. Zaak is het contrast tussen deze deelgebieden te behouden en verder te versterken.

## 8 kernen: eenheid in verscheidenheid



We bouwen elk van de acht kernen uit als leefbare en kwalitatieve woongemeenschappen. Hierbij gaat aandacht uit naar het eigen profiel van elke kern, in relatie tot de historiek en de ligging in het landschap. Om de eigenheid en de leefbaarheid te garanderen, is samenwerking tussen de kernen noodzakelijk. De toekomstige groei inzake wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en toerisme en recreatie wordt gespreid over meerdere kernen.

## Een recreatief kerngebied met Kemmel en Westouter als concentratiepunten



Toekomstige ontwikkelingen op vlak van toerisme en recreatie worden gebundeld in een recreatief kerngebied. Kemmel en Westouter fungeren als vertrekbasis voor de recreatieve verkenning van het gebied. Ze bezitten de nodige infrastructuur om de recreant op te vangen en te begeleiden.

## Uitbouw van een hiërarchische wegenstructuur



Op regionaal vlak bevindt de gemeente zich in een verkeersluw gebied. Enkel de N336 functioneert op bovenlokaal niveau als verbinding tussen Ieper en Waasten en de N58 richting Armentières. Op de overige wegen dient het doorgaande verkeer op regionaal niveau sterk beperkt te worden.

Binnen de gemeente zorgt een grofmazig netwerk voor een vlotte verbinding tussen de kernen onderling en met de kernen van omliggende gemeenten. Enkele lokale ontsluitingswegen zorgen voor een verdere verfijning van dit netwerk.

Met dit concept wensen we het verkeersluwe karakter van de gemeente kracht bij te zetten.

## 2 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### *Kaart 1: Structuurschets*

De concept – elementen zijn geïntegreerd in de gewenste ruimtelijke structuur (structuurschets). De structuurschets geeft de samenhang tussen de verschillende elementen weer. Het is nadrukkelijk géén eindmodel, maar een groei-model. De structuurschets biedt een raamwerk voor de ontwikkeling van een duurzame ruimtelijke structuur binnen de gemeente.

Heuvelland moet de troeven die het heeft aangrijpen om haar rol als open ruimte long verder te vervullen. Hiervoor is een duidelijke en herkenbare structuur noodzakelijk, een structuur die het unieke landschap als basis hanteert, maar tegelijk voldoende kansen biedt voor nieuwe ontwikkelingen.

De fysisch – landschappelijke hoofdstructuur vormt de basis voor de verdeling van de open ruimte in aantal aparte entiteiten of deelgebieden. Elk van deze deelgebieden wordt in zijn eigenheid versterkt. Overgangen tussen deelgebieden worden versterkt. Dit **verscheiden** palet aan landschappen staat garant voor het functioneren van de gemeente als open ruimte long.

Op de **heuveltoppen** gaat prioriteit uit naar het behoud en het versterken van de ecologisch zeer waardevolle boskernen en brongebieden. Gezien hun regionale betekenis, dragen deze gebieden een bovenlokale beleidsdimensie. De gemeente wenst niet zozeer de nadruk te leggen op bosuitbreiding, dan wel op een kwalitatieve uitbouw van de bestaande natuurwaarden. Voor de aanwezige toeristisch – recreatieve voorzieningen staat een beleid op maat voorop. De uitbouw van nieuwe, grootschalige infrastructuur in deze gebieden dient vermeden. Wél worden maatregelen voorgesteld die erop gericht zijn de dynamiek van de bestaande voorzieningen optimaal te begeleiden. Rond deze heuveltoppen duiden we een gordel van landbouwkamers aan, waar natuur en landbouw verweven naast elkaar voorkomen. Waterlopen en hun beekbegeleidende beplanting dragen de natuurwaarden verder uit over de verschillende deelgebieden heen.

Voor de **Douvevallei** staat het versterken van de ecologisch verbindende functie van de waterloop en het herstel van het oorspronkelijk gesloten valleilandschap centraal. Ook in de omgeving van de **Zwartemolenhoek** en **Breemeersen** zorgt landbouw in een fijnmazig netwerk van kleine landschapselementen voor het verhogen van de natuur- en landschapswaarden.

De zadels van de centrale heuvelrug, alsook het Hoppeland van Poperinge, het noordelijk open ruimtegebied, het oostelijk open ruimtegebied, de rug van Nieuwkerke en het land van Nieuwkerke worden verder uitgebouwd als **ruimtelijk samenhangende landbouwgebieden**. De landbouw kan er zich ontwikkelen als de belangrijkste drager. Daarnaast is het voor Heuvelland belangrijk in te spelen op de wijzigingen in de landbouwsector, door gebiedsgericht mogelijkheden in te bouwen voor nieuw economische dragers op vrijkomende landbouwzetels.

Heuvelland kenmerkt zich als een **veelkernengemeente**. Alle acht kernen worden verder uitgebouwd als leefbare en aangename woonomgevingen. Elk van de kernen beschikt over een basispakket aan gemeenschapsvoorzieningen. Het economisch draagvlak van de kernen wordt verder ondersteund door het verweven van kleinhandel en ambachtelijke bedrijvigheid met het wonen. Kleinschalige woonprojecten versterken de compacte structuur van de kernen. Elk van de kernen krijgt zijn eigen gezicht door een kwalitatieve herinrichting van het openbaar domein.

Voor het opvangen van de behoeften op gemeentelijk niveau wordt gewerkt met het concept van een meervoudig hoofddorp zoals vooropgesteld in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen. Zaak is de gemeentelijke groei op het gebied van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen te verdelen over meerdere kernen.

- Nieuwkerke, Wijtschate en Kemmel krijgen een belangrijke rol in het opvangen van de toekomstige woningbehoeften op niveau van de gemeente.
- Ieperhoek krijgt een ondersteunende rol inzake bedrijvigheid met de realisatie van een lokaal bedrijventerrein.
- Kemmel en Westouter dragen dan weer een belangrijke rol in het opvangen van toeristisch – recreatieve infrastructuur op niveau van het hoofddorp.
- In Dranouter zetten we verder in op cultuur (folktoerisme).

Via maatregelen om de huidige beeldkwaliteit – zowel in de open ruimte als in de kernen – te behouden en waar nodig verder aan te scherpen, wensen we dat het aangenaam vertoeven blijft in Heuvelland, en dit zowel voor de eigen inwoners als voor toekomstige bezoekers. Zaak is wel de toekomstige dynamiek inzake **toerisme en recreatie** voldoende te sturen. Ontwikkelingen op het gebied van verblijfstoerisme worden geënt op de kerngebieden van Westouter en Kemmel, Nieuwkerke, Dranouter en Loker alsook in de bestaande recreatievelden van Rodeberg – Zwarteberg. Deze activiteiten ontplooiën zich met respect voor de draagkracht van de kernen en de schaal van het landschap. In het open ruimtegebied tussen Kemmel, Westouter en Nieuwkerke worden initiatieven betreffende recreatief medegebruik (fietsen, wandelen) verder gestimuleerd. Het inrichten van vrijkomende landbouwbedrijfszetels in functie van plattelandstoerisme betekent een bijkomende ondersteuning voor het gebied.

Er wordt een hiërarchisch **wegennet** uitgebouwd waarbij de inrichting van de wegen de functie ondersteunt. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit staan hierbij voorop. Hierbij gaat voldoende aandacht uit naar het herstel van buurt- en veldwegen waar ze een functie hebben in het netwerk.

### **3 BETEKENIS VAN DE VISIE EN CONCEPT-ELEMENTEN VOOR DE DEELSTRUCTUREN**

#### **3.1 Gewenste open ruimte structuur**

##### **3.1.1 Doelstellingen**

###### **Gebiedsspecifiek ondersteunen van de dynamische ontwikkeling van de landbouw in de open ruimte**

Kenmerkend voor Heuvelland is het voorkomen van grote, aaneengesloten landbouwgebieden met een open en onbebouwd karakter. Het is voornamelijk de landbouw die “vorm” geeft aan deze waardevolle open ruimten. Het open ruimtebeleid dient dan ook voldoende ondersteuning en bescherming te bieden aan de landbouw. Dit veronderstelt dat er voldoende ruimte wordt gelaten aan de landbouw om zich op een dynamische manier te ontwikkelen. Landbouw is immers in de eerste plaats een economische activiteit die voortdurend moet kunnen inspelen op nieuwe trends en ontwikkelingen.

Het ondersteunen van de landbouw gebeurt gebiedsgericht. Per gebied wordt ingespeeld op specifieke kansen die zich voordoen binnen de landbouwsector (bvb. hoevetoerisme). Anderzijds worden grenzen gesteld aan het landbouwkundig functioneren vanuit natuur en landschap. Op die manier bekomen we een gebiedsgerichte, ruimtelijke kwaliteit.

###### **Ondersteunen van de natuurlijke structuur door de uitbouw van de ecologische infrastructuur**

Heuvelland bevat op haar grondgebied een aantal ecologisch hoogwaardige gebieden. Hiermee neemt de gemeente een belangrijke plaats in binnen het ecologisch functioneren van de regio én bezit het belangrijke troeven voor recreatie en toerisme. Zaak is de aanwezige ecologische kwaliteiten te behouden en te versterken. Gezien hun regionale betekenis, ligt de planningsbevoegdheid voor deze gebieden bij de hogere overheid. De gemeente kan over deze gebieden wel een duidelijke visie formuleren.

Ook buiten deze grote natuurlijke gehelen is een kwalitatieve uitbouw van de ecologische infrastructuur onontbeerlijk. Netwerkvorming is hierbij uitermate belangrijk, teneinde voldoende uitwisseling van soorten en biodiversiteit te verkrijgen. Lineaire elementen zoals waterlopen, dreven, taluds enz. vormen hierbij de dragers.

###### **Behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteiten en eigenheid**

De kwaliteit van de gebieden met een hoge beeldwaarde wordt behouden en verder versterkt. In verschaalde landschappen ligt de nadruk op het herstel van de beeldkwaliteit. Het versterken of herstel van de landschappelijke beeldkwaliteit gebeurt vanuit de eigenheid van elk van de deelruimten. Op die manier komt het bestaande mozaïek van landschappen binnen de gemeente nog meer tot uiting.

### **Sturend beleid op het gebied van toerisme en recreatie**

Zaak is de ontwikkelingen op vlak van toerisme en recreatie op gepaste wijze te sturen. Dit veronderstelt een beleid op maat, waarbij ecologie, landbouw en landschap als toetskader fungeren. In bepaalde gebieden zal de druk bewust laag gehouden worden, teneinde optimale ontwikkelingskansen te bieden aan de open ruimte functies natuur, landbouw en landschap. Toerisme en recreatie creëren een bijkomend draagvlak voor het behoud of herstel van de attractiepunten van de gemeente en zorgen op die manier voor een identiteitsversterking.

### **Specifiek beleid voor de overige functies in de open ruimte**

Naast natuur, landbouw en recreatie komen nog tal van andere functies voor in de open ruimte. Het landelijke gebied draagt in Heuvelland, net als in de rest van Vlaanderen, een veelzijdige betekenis. Het is belangrijk om deze functies mee te nemen bij het bepalen van de gewenste open ruimte structuur. Ze bepalen immers voor een deel het functioneren van de open ruimte. De site waarop de functie actief is kan bovendien een kwalitatief onderdeel van het landschap vormen, en dit via een gepaste landschappelijke integratie.

De gemeente wenst voor deze functies een apart beleidskader op te stellen. Gezien de specificiteit van dit beleidskader wijdt het structuurplan hieraan een apart hoofdstuk (zie 5). De visie zoals uitgewerkt in de gewenste deelstructuren en deelruimte vormt de basis van dit beleidskader.

### **Gebiedsgerichte uitwerking**

De gewenste open ruimte structuur wordt verder gebiedsgericht uitgewerkt naar negen samenhangende open ruimtegehlen, namelijk hoppeland van Poperinge, noordelijk openruimte gebied, centrale heuvelrij omgeving Rodeberg – Zwarteberg, centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel, centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen, oostelijk open ruimtegebied, Douvevallei, rug van Nieuwkerke, Land van Nieuwkerke. Deze gebiedsgerichte uitwerking wordt weergegeven in een volgend hoofdstuk.

### 3.1.2 Ruimtelijke vertaling

#### 3.1.2.1 *Gebiedspecifiek ondersteunen van de dynamische ontwikkeling van de landbouw in de open ruimte*

*Kaart 2: Beleidscategorieën landbouw*

De afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur behoort tot de planningsbevoegdheid van het Vlaams Gewest. Met onderstaande elementen maakt de gemeente haar visie op de gewenste ontwikkeling van landbouw binnen de gemeente duidelijk. **Deze visie dient begrepen te worden als een suggestie naar het bevoegde niveau.**

##### (A) MULTIFUNCTIONELE LANDBOUW IN VERSNIPPERD LANDSCHAP

Bepaalde delen van de entiteiten ‘noordelijk open ruimtegebied’, ‘centrale heuvelrij Wijschate-Mesen’, ‘oostelijk open ruimtegebied’ en ‘land van Nieuwkerke’ zijn vrij versnipperd door bebouwing. Meer specifiek gaat het om de omgeving van de Kemmelstraat, Ieperhoek en Seulestraat. Ondanks hun versnipperd karakter zijn deze gebieden nog zeer waardevol voor de landbouw. In deze gebieden kan landbouw zich verder op een dynamische manier ontwikkelen, en dit binnen een duidelijk ruimtelijk kader.

##### **Dynamische ontwikkeling van de landbouw**

De bestaande grondloze activiteiten kunnen blijven bestaan en worden verder ondersteund. Bestaande bedrijfszetels kunnen eveneens omschakelen naar zuiver grondloze activiteiten. De inplanting van nieuwe agrarische bedrijfszetels is mogelijk. Glastuinbouw onder de vorm van grootschalige glazen serres is evenwel niet wenselijk. Beperkte vormen van onder anderen kleinschalige plasticserres aansluitend bij landbouwbedrijfszetels behoren wel tot de mogelijkheid van landbouwverbreiding.

##### **Duidelijk ruimtelijk kader**

De ruimtelijke structuur van deze gebieden wordt gekenmerkt door één centrale as, waar afwisselend landbouwgronden, bedrijfsgebouwen en woningen op aansluiten. Achter deze vrij smalle stroken bevinden zich gave open ruimte landschappen. Om het gebied een duidelijke structuur te geven, verwijzen we naar het achterliggend open ruimte landschap. Via een aantal open ruimte corridors blijft het contact van op de straatzijde met de open ruimte voelbaar aanwezig.

##### (B) LANDBOUW IN EEN WAARDEVOL LANDSCHAPPELIJK KADER

In het grootste deel van de gemeente vertoont de landbouw nog een sterke ruimtelijk –functionele samenhang en geeft ze vorm en inhoud aan een waardevol open ruimtelandschap. Het beleid is erop gericht de landbouw in deze gebieden voldoende kansen te bieden en tegelijk de specifieke landschapswaarden te behouden en waar nodig te versterken.

### **Ruimtelijke condities creëren in functie van grondgebonden landbouw door het afbakenen van bouwvrije zones**

In deze gebieden worden de nodige ruimtelijke condities gecreëerd om het functioneren van de grondgebonden landbouw duurzaam te bestendigen. Door het afbakenen van bouwvrije zones blijven enerzijds de meest rendabele landbouwgronden gevrijwaard voor de beroepslandbouw, terwijl anderzijds het onbebouwde karakter behouden blijft. In deze bouwvrije zones kan niet (meer) worden gebouwd. De afbakening dient wél voldoende afstand te behouden rondom de bestaande bedrijven zodat deze nog voldoende kunnen uitbreiden.

In deze gebieden ligt de nadruk op het ondersteunen van het agrarisch grondgebruik in functie van de beroepslandbouw. Het oprichten van grondloze land- en tuinbouwbedrijven is enkel toegestaan op bestaande agrarische bedrijfszetels. Glastuinbouw onder de vorm van grootschalige glazen serres is evenwel niet wenselijk. Beperkte vormen van onder anderen kleinschalige plasticserres aansluitend bij landbouwbedrijfszetels behoren wel tot de mogelijkheid van landbouwverbreiding.

### **Behoud en versterken van de typerende landschapskenmerken**

Het gaat om gebieden die een zeer typerende structuur en kenmerken dragen. De agrarische activiteiten respecteren de specifieke kenmerken van het landschap. Wijzigingen in het reliëf zijn niet toegestaan. De aanwezige natuurelementen (houtkanten, bomenrijen, veedrinkpoelen) dienen behouden en verder versterkt te worden. In deze gebieden wordt een positief stimuleringsbeleid gevoerd om de landbouwer in te schakelen als ‘landschapsbeheerder’ Vanuit zijn rol als landschaps- en natuurbeheerder genereert de landbouwer bijkomende inkomsten (bvb. via beheersovereenkomsten).

#### **(C) LANDBOUW IN EEN WAARDEVOL ECOLOGISCH KADER**

In de omgeving van de groene heuveltoppen en in het gebied Zwartemolenhoek – Breemeersen past de landbouw zich in het ecologisch en landschappelijk waardevol kader. Het bewerken van de landbouwgronden en het beheer van de natuur- en landschapswaarden moeten op elkaar afgestemd worden. Vestiging van nieuwe, grondloze land- en tuinbouwbedrijven is niet wenselijk. Het wijzigen van het aanwezige reliëf wordt niet toegestaan. De aanwezige natuurelementen (houtkanten, bomenrijen, veedrinkpoelen) dienen behouden en verder versterkt te worden.

Voor de bestaande bedrijfszetels wordt gezocht naar een vernieuwde bedrijfsvoering, waarin de functie natuur, landbouw en recreatief medegebruik op bedrijfsniveau kunnen geïntegreerd worden. Vanuit zijn rol als landschaps- en natuurbeheerder genereert de landbouwer bijkomende inkomsten (bvb. via beheersovereenkomsten).



### 3.1.2.2 Ondersteunen van de natuurlijke structuur door de uitbouw van de ecologische infrastructuur

#### Kaart 3: Beleidscategorieën natuur

Het bovenlokaal ecologisch netwerk vormt het (beleids)kader voor de selectie van natuurlijke elementen van lokaal niveau. Zij garanderen een verdere verfijning van het bovenlokaal ecologisch netwerk op lokaal niveau.

Naast het ecologisch netwerk vormt het omgaan met de waterhuishouding een rode draad bij het beheer van het landschap en bij ingrepen in de bebouwde ruimte. De impact van de waterhuishouding op de natuurlijke structuur is groot en is een blijvend aandachtspunt.

#### (A) VISIE TOV ELEMENTEN VAN BOVENLOKAAL NIVEAU

##### Natuuraandachtsgebieden (selectie op Vlaams niveau)

De groene heuveltoppen worden aangeduid als natuuraandachtsgebied. Het beleid is erop gericht de ecologische kwaliteiten te behouden en te versterken. Specifiek gaat de aandacht uit naar het ecologisch beheer van de aanwezige bossen, naar het behoud van de specifieke bronvegetatie en naar het afstemmen van recreatie en natuur. Voor het agrarisch grondgebruik zal moeten uitgemaakt worden in hoeverre het een meerwaarde kan genereren voor de ecologische doelstellingen van het gebied.

De ecologisch meest hoogwaardige gebieden werden reeds opgenomen bij de eerste fase van de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Meer specifiek gaat het om volgende gebieden:

- Natuurreservaat Broekelzen
- Vidaigneberg
- Bovenloop van de Douvebeek met domein Behaegel
- Hellegatbos
- Rodeberg
- Natuurreservaat Sulferberg – Brandersbos
- Scherpenberg en bovenloop van de Scherpenbergbeek
- Zavelaar
- Hellebeek
- Kemmelberg, bovenloop van de Kemmelbeek en Monteberg
- Petit Bois, Kampagnebos en Kroon-aardbos

De gemeente suggereert naar de hogere overheid om het volledige natuuraandachtsgebied op te nemen in het Vlaams Ecologisch Netwerk en ze daarin aan te duiden als 'landbouw in ecologisch waardevol kader' (zie boven). In deze gebieden kan dan worden gestreefd naar een optimale verweving tussen landbouw en natuur. De kwetsbaarheid van het gebied maakt dat er vanuit het ecologisch functioneren en het waterbeheer scherpe voorwaarden worden gesteld aan het landbouwgebruik. Dit kan bijkomende maatregelen impliceren op het gebied van bodemgebruik (bvb. verbod op scheuren van grasland), bemesting, veebezetting of biocidegebruik.

## Natuurverbindingsgebieden (selectie op Provinciaal niveau)

Natuurverbindingsgebieden zijn gebieden waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van organismen (dieren en planten) tussen natuuraandachtszones vergemakkelijken in het landschap. Er bestaan twee types natuurverbindingsgebieden.

- Rivier- en beekvalleien: zorgen hoofdzakelijk voor migraties via water en oevers. Dit netwerk behoeft een integraal beleid met bovenlokale sturing. De opheffing van barrières van de waterloop wordt nagestreefd. Een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur zijn prioritair. De *beekvalleien van Franse Beek, Scherpenbergbeek, Kleine Kemmelbeek en Wijtschatebeek* worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied tussen de groene heuveltoppen en de IJzer – Handzamevallei. De vallei van de Douvebeek verbindt de omgeving Zwarteberg – Rodeberg met de Leievallei.
- Zoekzones van kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden: werden niet geselecteerd op het grondgebied van de gemeente.

Bij natuurverbindingsgebieden zijn volgende elementen van belang:

- Natuur is er nevenfunctie die de hoofdfunctie, meestal landbouw, niet kan regelen.
- Voor de natuurfunctie staat behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, ondersteuning van kleine natuurgebieden en het behoud van de open ruimte centraal.
- Voor particulieren worden stimulerende maatregelen genomen op vrijwillige basis.

### (B) ELEMENTEN VAN LOKAAL NIVEAU

#### Lokaal ecologische infrastructuur

Volgende lijnelementen maken deel uit van de lokale, natte ecologische infrastructuur:

- Pandoenebeek als lokale vertakking van de Fransebeek
- Kemmelbeek als verbinding tussen de Scherpenberg-Zavelaar en de Kleine Kemmelbeek - Dikkebusbeek
- Willebeek als verbinding tussen Kemmelberg en Kleine Kemmelbeek - Dikkebusbeek
- Haringbeek als verbinding tussen Kemmelberg en Wijtschatebeek
- Diependalebeek als verbinding tussen Kroonaardbossen en Wijtschatebeek
- Rozenbeek en Wambeek als verbindingen tussen Kroonaardbossen en het kanaal Ieper – Komen (gelegen net ten oosten van Heuvelland maar geselecteerd als natuurverbindingsgebied op provinciaal niveau)
- Steenbeek als verbinding tussen Kampagnebos en Douvebeek
- Galooiebeek, Hillebeek en Lindebeek als verfijning van het netwerk tussen Kemmelberg en Rodeberg-Zwarteberg en als verbinding van beide gebieden met de Douvebeekvallei
- Biestelbeek en Spierebeek als verbinding tussen Breemeersen en de beekvallei van de Warnave (op Waals grondgebied, staat op zijn beurt in verbinding met de Leievallei).

Voor deze elementen wordt een behoud en versterking van de ecologische kwaliteit nagestreefd zodat ze kunnen fungeren als refugium en migratiekanalen voor planten en dieren in het landbouwlandschap. Ze vormen een verfijning van het bovenlokaal ecologisch netwerk.

Het beleid is gericht op:

- Behoud of herstel van het natuurlijk verloop van deze sloten;
- Behoud of verbetering van de waterkwaliteit;
- Verhoging van de natuurwaarden door aanbrengen van begeleidende beplanting op de bermen. Voor particulieren kunnen stimulerende maatregelen worden uitgewerkt op vrijwillige basis;
- Natuurontwikkeling op restpercelen langs deze lijninfrastructuren.

### **Natuurelementen van lokaal niveau**

Volgende elementen vormen natuurelementen op lokaal niveau:

- Eeuwenhout
- Warandepark en domein Geelhand de Merxem te Kemmel
- Bos Burgkouter te Kemmel
- Bos Strooien Haan te Wijtschate
- Omgeving Breemeersen - Zwartemolenhoek

Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de ecologische kwaliteit van deze natuurelementen. Dit kan door een differentiatie van aanplantingen in deze gebieden.

### **Lokaal natuuraandachtsgebied**

Volgende gebieden fungeren als natuuraandachtsgebied op lokaal niveau:

- Breemeersen - Zwartemolenhoek

Het beleid is erop gericht de ecologische kwaliteiten te behouden en te versterken. Specifiek gaat de aandacht uit naar het ecologisch beheer van de aanwezige perceelsrandbegroeiing, naar het behoud van het waterpeil en (micro –) reliëf en naar het behoud en waar mogelijk herstel van het historisch permanent graslandgebruik. Er wordt gestreefd naar een optimale verweving tussen landbouw en natuur.

#### *3.1.2.3 Behoud van de landschappelijke kwaliteiten en diversiteit*

*Kaart 4: Beleidscategorieën landschap*

#### (A) ELEMENTEN VAN BOVENLOKAAL NIVEAU

### **Centrale heuvelrij : structurerende reliëfcomponent op provinciaal niveau**

De centrale heuvelrij is als reliëfcomponent structuurbepalend voor de provincie West-Vlaanderen. De heuvels markeren immers het landschap en zorgen voor een duidelijke gebiedsovergang tussen Leie- en Ijzergebied.

De gemeente suggereert aan de provincie om het beleid te richten op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van de reliëfcomponent, inclusief de zichtzones. Hierbij kan een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen gebeuren door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Daarnaast is het van belang dat versnippering wordt tegengegaan zodat de verbindingsfunctie van de heuvelrij bewaard blijft.

*Visie vanuit de gemeente:*

De centrale heuvelrij vormt de leidraad voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Op lokaal niveau worden bovenstaande beleidselementen verder uitgewerkt in de gewenste open ruimtestructuur, o.m. door het afbakenen van bouw- en serrevrije zones op de heuvelrug.

**Franse beek: structurerend lineair element op provinciaal niveau**

De as Franse Beek – Grote Kemmelbeek fungeert op provinciaal niveau als structurerend lineair element.

De gemeente suggereert aan de provincie om het beleid te richten op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element. Hierbij kan een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen gebeuren door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Daarnaast is het van belang dat versnippering wordt tegengegaan zodat de verbindingfunctie van de waterloop bewaard blijft.

*Visie vanuit de gemeente:*

De gewenste open ruimte structuur duidt de Franse Beek aan als natuurverbingsgebied. Hierbij worden een aantal maatregelen voorgesteld op vlak van natuur en landbouw die de beek als structurerend landschapselement ondersteunen.

**Gave landschappen op provinciaal niveau**

Het PRS duidt de relictzones van de traditionele landschappen aan als gave landschappen. De term ‘gaaf’ slaat op de uitgesproken relictwaarde en de samenhang tussen de landschapskenmerken. In deze categorie hebben recente ruimtelijke ingrepen weinig of géén afbreuk gedaan aan het traditioneel karakter van het landschap.

Volgende gebieden worden aangeduid als gaaf landschap:

1. gebied ten noordwesten van Westouter (Hoppeland van Poperinge)
2. vallei van de Franse Beek – Pandoenebeek
3. Vijvergebied Dikkebus
4. Vallei van de Wijtschatebeek
5. rug van Westrozebeke
6. centrale heuvelrij
7. Douvebeekvallei
8. heuvelrug van Nieuwkerke
9. land van Nieuwkerke – Leievallei

Het provinciaal beleid voor gave landschappen is gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en karakteristieke relictten. Dit impliceert niet dat nieuwe ingrepen worden uitgesloten. Wél dient verhoogde aandacht uit te gaan naar de wijze waarop de ingreep rekening houdt met de landschappelijke draagkracht van het gebied en dit in samenhang met de structurerende elementen en componenten. Ook het maximaal behouden van de open ruimte en de structuurkenmerken van het gebied staan voorop (o.m. perceelstructuur, meandering van de waterlopen, landschapstypologie (open-halfopen-gesloten), morfologie en het nederzettingspatroon).

*Visie vanuit de gemeente:*

Op lokaal niveau worden bovenstaande beleidselementen verder uitgewerkt in de gewenste open ruimtestructuur, o.m. door het afbakenen van bouw- en serrevrije zones. Voor de gemeente is het vooral van belang dat er vanuit de provincie een afdoende stimulerend beleid gevoerd wordt, o.m. naar financiële compensaties voor de landbouw.

**Ankerplaatsen – erfgoedlandschappen**

In de Landschapsatlas zijn de meest waardevolle plaatsen binnen de gave landschappen aan als ankerplaats aangeduid. Ankerplaatsen zijn gebieden waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen (bvb. bomenrijen, grachtjes, taluds, boscomplexen, enz.) die een genetische samenhang vertonen. Hierdoor bezitten deze gebieden een uitgesproken identiteit.

Volgende ankerplaatsen worden aangeduid:

1. Rodeberg - Hellegatbossen
2. Scherpenberg
3. Kemmelberg en Monteberg
4. Dikkebusvijver
5. Wijtschateheuvel
6. Zwartemolenhoek
7. Walleetjes

Het hoger beleid voor ankerplaatsen is gericht op het behoud en het versterken van de ideaaltypische landschapskenmerken en de samenhang tussen deze kenmerken. Alle vormen van versnippering en veranderingen of toevoegingen van storende elementen die de samenhang van de ankerplaats verstoren, dienen vermeden te worden.

Conform het ontwerp van decreet betreffende de erfgoedlandschappen, kan het hoger beleid inzake ankerplaatsen geconcretiseerd worden door de afbakening van erfgoedlandschappen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op dat ogenblik zou de nieuwe regelgeving betreffende erfgoedlandschappen voor het gebied in werking treden.

*Visie vanuit de gemeente:*

Deze beleidsvisie wordt op lokaal niveau verder uitgewerkt in de gewenste open ruimte structuur. Voor de gemeente is het vooral van belang dat er een afdoende stimulerend beleid wordt gevoerd, o.m. naar financiële compensaties voor de landbouw.

(B) ELEMENTEN VAN LOKAAL NIVEAU

**Structuurbepalende bakens op lokaal niveau**

Bakens vormen visuele én mentale blikvangers en fungeren als oriënteringspunten in het landschap. Niet elke baken heeft echter een positieve landschapsvormende kwaliteit (bvb. pyloon, bruggen, enz.). De gemeente wenst enkel deze bakens beleidsmatig te ondersteunen die een meerwaarde bieden voor de belevingswaarde van het landschap. Deze zijn immers site- of gebiedsgebonden en verhogen aldus de leesbaarheid van het landschap waarmee ze een duidelijk herkenbare band hebben.

De verschillende kerktorens, evenals de uitkijktoren Belvédère en de gebouwen van hotel Kosmos fungeren als bakens op lokaal niveau.

Het beleid ten aanzien van deze bakens richt zich enerzijds op het behoud van de bakenfunctie en anderzijds op de versterking van de zichtbaarheid ervan. De bebouwing binnen de zgn. zichtzone van de bakens dient op een dergelijke wijze te worden vorm gegeven dat de elementen visueel worden gevrijwaard of versterkt.

**Lokale erfgoedelementen en archeologische vindplaatsen**

Heuvelland bevat op haar grondgebied tal van lokale erfgoedelementen en archeologische vindplaatsen. Het gaat hierbij zowel om oude nederzettingvormen (hoevegebouwen, restanten van prehistorische bewoning) als om oorlogsrelicten (bunkers, mijnschachten, loopgraven, kraters, militaire kerkhoven), veldkapelletjes, grenspalen en botanische relicten (o.m. grenslinden). Deze lokale erfgoedelementen gunnen ons een blik in het verleden en verhalen dus in belangrijke mate de identiteit van een gebied.

Het beleid is gericht op behoud van deze erfgoedelementen, evenals op het versterken van de historisch – ruimtelijke context waar deze elementen van deel uitmaken. Naar concrete ontwikkelingsperspectieven wordt een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, de overige erfgoedelementen en de archeologische vindplaatsen.

(A) CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN

Het gaat om gebouwen die door hun voorkomen een essentieel onderdeel uitmaken van het landschap. Het gaat zowel om ‘monumenten’ of architecturaal waardevolle gebouwen als om gebouwen die de eigenheid van de streek mee vorm geven (bvb. typerende hoevegebouwen met stallingen). Het begrip kan dus vrij ruim worden ingevuld.

De selectie van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gebeurt in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De bestaande inventaris van het bouwkundig erfgoed van de afdeling monumenten en landschappen van het Vlaams Gewest fungeert hierbij als basis.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen principieel verbouwen, herbouwen of uitbreiden, zolang deze ingrepen gebeuren in de geest van het oorspronkelijke gebouw. Om leegstand van deze waardevolle gebouwen te voorkomen, is de vestiging van niet – agrarische functies binnen de bestaande bebouwing mogelijk. Hierbij wordt verwezen naar het specifiek beleidskader inzake niet – agrarische functies (zie 5).

(B) OVERIGE ERFGOEDELEMENTEN

Er wordt een selectie gemaakt van lokale erfgoedelementen die specifieke voorschriften behoeven, gericht op het behoud of herstel van het relict. Daarnaast bezitten deze erfgoedelementen potentie om ingeschakeld te worden in een toeristisch – recreatief netwerk. Ten behoeve van de toeristisch – recreatieve ontsluiting kan op of aansluitend op de site de nodige infrastructuur voorzien worden (parking, info-borden, picknickplaats). De bereikbaarheid en de concrete vormgeving van deze infrastructuur wordt echter in belangrijke mate bepaald door de ruimtelijke draagkracht van het gebied waarin de site gelegen is.

(C) ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN

De archeologische vindplaatsen worden verder in kaart gebracht in samenwerking met een bovenlokaal opgezet initiatief (CO7 zuurstof voor cultuur). In overleg met de hogere overheid zal een strategie worden ontwikkeld om met deze vindplaatsen om te gaan zodat de informatie die zij bevatten niet verloren gaat.

3.1.2.4 *Sturend beleid inzake toerisme en recreatie*

*Kaart 5: Beleidscategorieën toerisme en recreatie*

(A) ELEMENTEN VAN BOVENLOKAAL NIVEAU

**Openluchtrecreatieve groene domeinen**

Openluchtrecreatieve groene domeinen bieden de bezoekers nauw contact met de natuur. Deze gebieden dragen een regionale uitstraling.

Het gaat hierbij om:

- Kemmelberg
- omgeving Rodeberg – Douvevallei – Eeuwenhout

Het beleid richt zich op het ondersteunen van zachte recreatievormen (bvb. wandelen, fietsen) in deze gebieden. Natuur en landschap geven hierbij de maat aan. Aangezien natuur een belangrijk aspect uitmaakt van openluchtrecreatieve groene domeinen, kunnen GEN en GENO's ook binnen deze domeinen afgebakend worden. De aanleg van nieuwe infrastructuur rond deze domeinen is mogelijk, op voorwaarde dat die infrastructuur zorgt voor de begeleiding en spreiding van de bezoekers (o.a. bezoekerscentrum, parkeerfaciliteiten op geselecteerde locaties).

*Subsidiariteitsprincipe*

Gezien het bovenlokaal karakter van de aanwezige activiteiten, dienen planingsinitiatieven voor een structurele uitbreiding uit te gaan van de Vlaamse of provinciale overheid. De gemeente kan wel initiatieven nemen teneinde de verweving van de activiteiten in hun omgeving te verzekeren, alsook om de bestaande situatie te optimaliseren.

### *Visie vanuit de gemeente:*

De gemeente ondersteunt de aanduiding van deze gebieden als openluchtrecreatieve groene domeinen. Er worden géén grootschalige uitbreidingen buiten de huidige recreatiegebieden voorzien. Het beleid is er vooral gericht op het kwalitatief inrichten en landschappelijk integreren van bestaande sites. De gemeente verfijnt deze visie in de gewenste deelentiteiten “Centrale heuvelrij Rodeberg – Zwarteberg” en “Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel”.

### **Grootschalige verblijfsrecreatie buiten de openlucht recreatieve groendomeinen**

Twee grootschalige domeinen voor verblijfsrecreatie zijn gelegen buiten de openluchtrecreatieve groendomeinen, namelijk vakantiedorp Woestenhof (40 vakantiewoningen) en camping Ypra (235 standplaatsen). De ontwikkeling van deze domeinen wordt gerelateerd aan hun huidige omvang en ligging in een waardevol landschap.

### *Subsidiariteitsprincipe*

Gezien het bovenlokale karakter van de aanwezige activiteiten, dienen planingsinitiatieven voor een structurele uitbreiding buiten de geëigende zones uit te gaan van de Vlaamse of provinciale overheid. De gemeente kan wel initiatieven nemen om de verweving van de activiteiten in hun omgeving te verzekeren, alsook om de bestaande situatie te optimaliseren.

### *Visie van de gemeente:*

De gemeente geeft bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur voor de kernen Westouter (Woestenhof) en Kemmel (Ypra) een verdere verfijning aan deze visie.

### **(B) ELEMENTEN VAN LOKAAL NIVEAU**

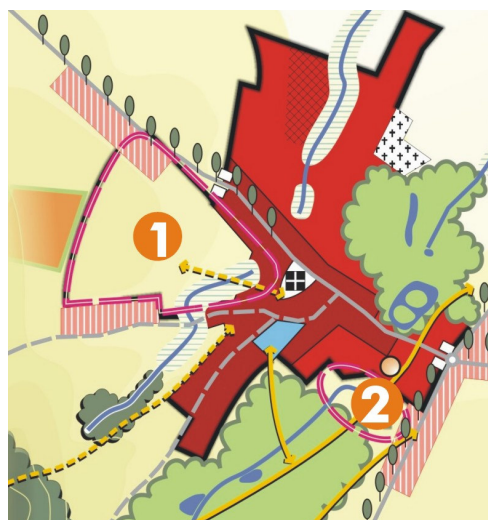
#### **Gebied voor toeristisch – recreatieve sport en spelinfrastructuur in open lucht**

De gemeente wenst een bijkomend terrein te voorzien voor specifieke vormen van sport- en spelinfrastructuur in open lucht. Het gaat hierbij om activiteiten die wel een grote oppervlakte behoeven, maar op zich weinig landschappelijke impact zullen hebben omwille van de beperkte accommodatie. Hierbij wordt bvb. gedacht aan een avonturenpad.

Deze activiteit richt zich niet louter op de lokale bevolking, maar vormt eveneens een bijkomend aanbod voor toeristen die in Heuvelland verblijven. Op deze manier wordt het aanbod voor de lokale bevolking vergroot en wordt het toeristische aanbod ondersteund. Om die reden dient deze activiteit dan ook gelokaliseerd te worden in één van de kernen met specialisatiefunctie toerisme en recreatie.



De gemeente wenst dit terrein in Kemmel te lokaliseren. Twee locaties komen in aanmerking:



(1) Gebied tussen Reningelststraat en Lokerstraat

(2) Gebied tussen Warandepark en landbouwmuseum

*Figuur 1: zoekzones voor een terrein voor toeristisch – recreatieve sport en spelinfrastructuur in open lucht aansluitend op de kern van Kemmel*

De locatie ‘Lettenberg’ wordt gunstiger beoordeeld omwille van volgende redenen:

- De relatie met camping Ypra
- De huidige gewestplanbestemming ‘reservegebied voor recreatie’
- De grootte van het gebied.

### **Uitbouw van een lokaal recreatief netwerk**

Op vlak van toeristisch – recreatief medegebruik wordt een verweving van functies vooropgesteld. Het gaat hierbij om alle vormen van laagdynamische open lucht recreatie, zoals wandelen, fietsen of paardrijden. Netwerkvorming staat hierbij voorop.

Kemmel en Westouter fungeren binnen dit lokaal recreatief netwerk als knooppunten. Ze bezitten de nodige infrastructuur om de recreant op te vangen en te begeleiden. Dit uit zich in de aanwezigheid van lokale info – punten, mogelijkheden inzake fietsverhuur, parkeerfaciliteiten en verblijfstoerisme. De concrete uitwerking van deze voorzieningen gebeurt per kern en is gelinkt aan de specifieke mogelijkheden en kwaliteiten.

De omliggende open ruimtegebieden worden optimaal ontsloten voor de recreant via een netwerk van wandel- en fietspaden en ruiterspaden (cfr lussenstelsel vanaf Rodenberg blz 26 informatief deel). Buurtwegen, kerkwegels en verkeersluwe landbouwwegen fungeren hierbij als leidraad.

### **Gebiedsondersteuning voor activiteiten in functie van recreatief medegebruik**

In het gebied dat ingesloten ligt tussen de kernen Westouter, De Klijte, Kemmel en Nieuwkerke, alsook in de geselecteerde kernen worden activiteiten die betrekking hebben op het recreatief medegebruik van het landelijk gebied ondersteund. Deze activiteiten vallen onder het specifiek beleidskader voor economische dragers in de open ruimte (zie 5).

## 3.2 Wonen

### 3.2.1 Doelstellingen

#### **Voeren van een gefaseerd en evenwichtig woonbeleid**

Volgens het RSV behoort Heuvelland tot het buitengebied. Dit betekent dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden in relatie tot de woningbehoefte van de eigen bevolking (gesloten prognose). De uitbouw van het woningaanbod zal gefaseerd gebeuren. De gemeente wenst daarbij een evenwichtig aanbodbeleid te voeren, gericht op verschillende woningtypes.

#### **Behoud van leefbare én compacte kernen**

Het behoud van de leefbaarheid van de dorpen staat centraal. Per kern wordt een ruimtelijk programma rond wonen uitgewerkt, dat rekening houdt met de rol van de kern en de karakteristieken van de historisch gegroeide structuur.

#### **Beperken van wonen in de open ruimte**

In de open ruimte gaat prioriteit uit naar de functies landbouw en natuur. Nieuwe woningen op nog onbebouwde gronden in de open ruimte worden niet ondersteund. Bestaande woningen kunnen behouden blijven en krijgen de nodige ontwikkelingsmogelijkheden welke gebiedsgericht vertaald worden (zie hfst. 5).

### 3.2.2 Ruimtelijke vertaling

#### 3.2.2.1 *Beleidscategorieën*

*Kaart 6: Beleidscategorieën wonen*

De gewenste nederzettingsstructuur is opgebouwd rond het concept van een meervoudig hoofddorp. We maken een onderscheid tussen elementen met een specialisatiefunctie op niveau van het hoofddorp en elementen die louter op lokaal niveau functioneren.

(A) ELEMENTEN VAN BOVENLOKAAL NIVEAU

#### **Verdeling van de bovenlokale specialisatiefuncties volgens het concept van een meervoudig hoofddorp**

De provincie selecteert de verschillende kernen van Heuvelland, samen met Mesen, als meervoudig hoofddorp. Dit wil zeggen dat verschillende kernen samen de rol van structuurondersteunend hoofddorp opnemen. Alle kernen fungeren als een wijk van een hoofddorp. Iedere kern kan een bovenlokale specialisatiefunctie krijgen, iedere sector wordt toegewezen aan één of meerdere kernen. Het is hierbij niet de bedoeling dat er, na de selectie, in de niet geselecteerde kernen niets meer mogelijk is.

Initiatieven op maat van de kern op het gebied van voorzieningen, recreatieve infrastructuur en kleinschalige woonprojecten blijven mogelijk in elke kern. Alleen dienen ingrepen op grotere schaal (op niveau van het structuurondersteunend hoofddorp) gemotiveerd te worden vanuit de selectie binnen het structuurondersteunend hoofddorp<sup>1</sup>.

De provincie geeft de bovenlokale specialisatiefunctie van de kernen aan. De gemeente doet hierbij volgende suggestie aan de provincie:

*Visie van de gemeente:*

De gemeente benadrukt dat kleinschalige initiatieven inzake voorzieningen, woningen, bedrijvigheid, toerisme en recreatie en cultuur binnen de huidige, bestemde woongebieden in alle kernen mogelijk zijn. De specialisaties in het kader van het meervoudig hoofddorp zijn gericht op ontwikkelingen van gemeentelijk niveau, waarvoor bijkomende herbestemmingen noodzakelijk zijn. Onderstaande tabel geeft het onderscheid tussen de ontwikkelingen voor alle kernen en deze voor de gespecialiseerde kernen van het hoofddorp inzichtelijk weer.

|                       | <b>Alle kernen</b>   | <b>Kernen met een specialisatiefunctie</b>  |
|-----------------------|--|---|
| Wonen                 | Kleinschalige woonprojecten : <ul style="list-style-type: none"> <li>• invullen reële bouwmogelijkheden (incl. planologische ruil)</li> <li>• inbreidingsprojecten</li> <li>• ruimtelijk afwerken van al grotendeels aangesneden woonuitbreidingsgebieden</li> </ul> | Kernen met specialisatie wonen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansnijden van nieuwe woonuitbreidingsgebieden</li> <li>• Structurele verdere ontwikkeling van al aangesneden woonuitbreidingsgebieden</li> </ul>                                  |
| Bedrijvigheid         | Verweving van kleinschalige bedrijvigheid met het wonen  | Kernen met specialisatie bedrijvigheid : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisatie lokaal bedrijventerrein</li> </ul>   |
| Voorzieningen         | Voorzieningen die op niveau van de kernen functioneren: lokaal ontmoetingscentrum, uitleenpost bibliotheek of bibliobus, postbus, enz.   | Kernen met specialisatie voorzieningen : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzieningen die op niveau van de gemeente functioneren : gemeentelijke administratie, brandweer, postkantoor, hoofdbibliotheek, sporthal, enz.</li> </ul>               |
| Toerisme en recreatie | Toeristisch – recreatieve voorzieningen met een beperkte accommodatie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinschalig verblijfstoerisme,</li> <li>• sportvoorzieningen met beperkte accommodatie (bvb. speelweide),</li> </ul>                                | Kernen met specialisatie toerisme en recreatie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afweging uitbreidingsmogelijkheden grootschalige verblijfsrecreatie</li> <li>• Ruimte voor bijkomende voorzieningen die op niveau van de gemeente func-</li> </ul> |

<sup>1</sup> Advies DRUM op voorontwerp GRS (2005)

|         |   |   |
|---------|---|---|
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• initiatieven ter ondersteuning van het recreatief medegebruik met beperkte accommodatie</li> </ul> | tioneren : bvb. avonturen-<br>pad   |
| Cultuur | Culturele voorzieningen op niveau van de kernen. Voorbeelden zijn lokale ontmoetingscentra, activiteiten lokale verenigingen, enz.          | Kernen met specialisatie cultuur: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisatie culturele evenementen</li> <li>• Ruimte voor bijkomende accommodatie ifv deze evenementen</li> </ul> |

**VOORZIENINGEN :**

De voorzieningen op niveau van de gemeente worden gebundeld in de grotere kernen Kemmel, Wijtschate, Westouter en Nieuwkerke. Streefdoel is een evenwichtige spreiding van de voorzieningen over deze vier grotere kernen. De overige kernen bezitten een pakket aan kerngebonden basisvoorzieningen.

**WONEN :**

De kernen Kemmel, Nieuwkerke en Wijtschate worden geselecteerd als structuurondersteunend voor het wonen. Zij bundelen de groei op het gebied van wonen op niveau van de gemeente. Dit betekent dat er aansluitend op deze kernen naar ruimte kan gezocht worden voor nieuwe woonprojecten, buiten het planmatig vastgestelde aanbod. Deze selectie kan als volgt gemotiveerd worden:

- De drie kernen genereren, samen met Westouter, een belangrijk deel van de woningbehoefte.
- In Westouter wordt een verder aansnijden van het woonuitbreidingsgebied voorgesteld (84a) in ruil voor het schrappen van een deel woongebied langs de Hellegatstraat. Het gaat om een interne verschuiving ten behoeve van de ruimtelijk kwalitatieve afwerking van de kern. Verdere, grootschalige uitbreidingen zijn niet wenselijk. Bovendien draagt de kern een belangrijke rol in het opvangen van de toeristisch – recreatieve infrastructuur.

**AMBACHTELIJKE BEDRIJFVIGHEID:** De gemeente Heuvelland stelt voor om op Ieperhoek deel van de kern Wijtschate een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Op die manier vervult Ieperhoek een structuurondersteunende rol op vlak van bedrijvigheid. Deze selectie kan als volgt gemotiveerd worden:

- Nabijheid van de N336 als secundaire weg
- Langs de N314 als lokale weg Type I
- Niet gelegen in het toeristisch – recreatief kerngebied
- Aansluitend op bestaande bedrijfsactiviteit
- Onmiddellijk aansluitend bij bebouwing
- Geen aanwezige natuurpotenties of gave landschappen

**TOERISME EN RECREATIE :** Westouter en Kemmel dragen een belangrijke rol in het opvangen van de gemeentelijke dynamiek inzake toerisme en recreatie.

Deze selectie kan als volgt gemotiveerd worden:

- Ligging aan de rand van het toeristisch – recreatief kerngebied
- Ligging langs lokale verbindingswegen
- Aansluitend op een grotere kern

- Aanwezigheid van verblijfsaccommodatie
- Intrinsieke kwaliteiten van beide kernen

CULTUUR :

Dranouter specialiseert zich als folkdorp. Op de omringende landbouwgronden kunnen grootschalige cultuurevenementen georganiseerd worden, zonder evenwel gebruik te maken van vaste constructies en met respect voor de landschaps – en ecologische waarden. In de kern zelf worden kleinschalige initiatieven die het imago als cultuurdorp versterken, gestimuleerd. Dit gebeurt met respect voor de draagkracht van het dorp.

(B) ELEMENTEN VAN LOKAAL NIVEAU

### **Kerngebieden**

Westouter, De Klijte, Kemmel, Wijtschate, Loker, Dranouter, Nieuwkerke en Wulvergem vormen de kerngebieden voor het wonen. Hier wensen we een beleid te voeren, gericht op het versterken van de woonfunctie en het verweven van functies. Dit gebeurt op gedifferentieerde wijze, met respect voor de identiteit van elke kern.

Het beleid in deze kerngebieden richt zich in eerste instantie op het versterken van het huidige woonweefsel, teneinde bijkomende ruimte-inname tot een minimum te beperken. Nadruk ligt op het aansnijden van de reële bouw mogelijkheden, de realisatie van kleinschalige woonprojecten op niet-uitgeruste gronden in woongebied en het ruimtelijk afwerken van al grotendeels aangesneden woonuitbreidingsgebieden. Daarnaast richt het beleid zich op het realiseren van een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar woninggrootte, prijsklasse en type), op een voldoende woningdichtheid en op het attractief maken van de woonomgeving (groenelementen, erfinrichting, enz.).

Enkel in de specialisatiekernen van het hoofddorp (zie (A)) is een uitbreiding van het bestaande aanbod mogelijk. Hierbij wordt een strikte fasering gehanteerd en dit in functie van de woningbehoeften.

### **Woonlinten**

Zij onderscheiden zich van de voorgaande categorieën omwille van het ontbreken van kerngebonden bebouwing en voorzieningen. Het beleid is gericht op het ruimtelijk afwerken van deze woongroeperingen alsook op het behoud van de relatie met de omgevende open ruimte. Nieuwbouw op nog onbebouwde gronden is enkel mogelijk binnen de al bestaande woongebieden met landelijk karakter of in goedgekeurde, niet – vervallen verkavelingen (binnen het bestaand juridisch aanbod).

Verweven met het wonen is de bestending van bestaande kleinhandelszaken en bedrijven mogelijk, voor zover de activiteiten verenigbaar zijn met het wonen (zie 3.3). Enkel in het te herbestemmen woonlint Lokerhoekje zijn bijkomende kleinhandelszaken of bedrijven mogelijk in functie van het behoud van het evenwicht in deze woonkern (zie 3.2.2.2).

### **Woonpark 'Hoogland' (Vidaigneberg)**

Het gaat om een vrij gestructureerd woongebied met een zeer lage bebouwingsgraad. De aanwezige groenelementen geven het geheel een residentieel en parkachtig karakter ('wonen in het groen').

De perifere ligging van het woonpark maakt dat een verdere uitbreiding ervan niet gewenst is. Nieuwbouw op nog onbebouwde gronden is enkel mogelijk binnen het woongebied (bestaande juridisch aanbod) en dit op voorwaarde dat het groen kader en de lage bebouwingsdichtheid gerespecteerd blijven. Daarnaast is nieuwbouw mogelijk ter vervanging van een bestaande woning. Hierbij wordt géén verband gelegd tussen het bestaande en het nieuw toegelaten volume.

#### *3.2.2.2 Strategie voor aanpak van de zonevreemde woningen*

##### (A) UITGANGSPUNTEN

#### **Rechtszekerheid**

De gemeente wenst een maximale rechtszekerheid te creëren voor de bestaande en vergunde zonevreemde woningen. Er zal dan ook zoveel mogelijk getracht worden om door middel van een goede landschappelijke inpassing én een integratie in de omgeving zowel rechtzekerheid te verlenen als een goede ruimtelijke ordening na te streven.

#### **Huiskavel als basis**

Het gaat niet enkel om de woongebouwen op zich, maar ook om de bijhorende woningbijgebouwen. Hiervoor dienen eveneens specifieke voorschriften opgemaakt te worden. Om die reden spreken we dan ook van een "huiskavel" in plaats van een individuele woning.

#### **Rekening houden met de doorwerking naar de sectorale wetgeving**

Een belangrijk aandachtspunt bij het wijzigen van bestemmingen is de doorwerking ervan naar sectorale wetgevingen (bvb. afstandsregels van de milieuwetgeving (VLAREM II)).



#### **Landschappelijke integratie van de woning in het landschap**

We vinden de zonevreemde woningen sterk verspreid terug in het landschap. Ze vormen onmiskenbaar een onderdeel van het landschappelijke beeld. Het is dan ook belangrijk dat het sobere karakter behouden blijft en de woning zich inschuift in het landschap.


(B) BESTAANDE FUNCTIES

**1. Huiskavels in een te herbestemmen woonlint**

Volgende woonlinten worden in een RUP herbestemd met een gedetailleerde vastlegging van de mogelijkheden zowel naar bestemming als naar voorkomen:

|  | <b>Bestemming<br/>gewestplan</b>              | <b>Motivatie</b>  |
|--|---|---|
| <p><b>Wijtschatestraat</b><br/>ten westen van Wijtschate</p>    | Landschappelijk<br>waardevol agrarisch gebied | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet gelegen in een natuuraan-dachtsgebied</li> <li>• Woongroepering van ca. 17 woningen</li> <li>• Huiskavels vertonen zeer regelmatige vorm</li> <li>• Huiskavels grenzen aan elkaar</li> <li>• Uitsluitend residentieel karakter</li> <li>• Gelegen langs een lokale verbindingsweg</li> <li>• Sluit aan op bebouwde omgeving van Wijtschate</li> </ul> |
| <p><b>Rodebergstraat,</b><br/>aansluitend op Lokerhoekje</p>  | Recreatiegebied                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woongroepering van ca. 20 woningen</li> <li>• Huiskavels vertonen zeer regelmatige vorm</li> <li>• Huiskavels grenzen aan elkaar</li> <li>• Gelegen langs een lokale ontsluitingsweg</li> <li>• Sluit aan op bebouwde omgeving van Loker</li> <li>• Hoofdzakelijk residentieel karakter</li> </ul>   |



|   | Bestemming<br>gewestplan                                   | Motivatie  |
|---|--|--|
| <p><b>Lokerhoekje,</b><br/>aansluitend op kerngebied Loker</p>  | <p>Woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokerhoekje is een historisch gegroeid gehucht (gegroeid rond een kruising van wegen).</li> <li>• Deel van het gehucht is al bestemd als woongebied met landelijk karakter.</li> <li>• Het gehucht telt ca. 15 woningen, waarvan de helft zonevreemd</li> <li>• Huiskavels grenzen aan elkaar</li> <li>• Gelegen langs een lokale verbindingsweg</li> <li>• Sluit aan op bebouwde omgeving van Loker</li> <li>• Naast woningen bevinden er zich ook een aantal kleinhandelszaken.</li> <li>• Kan beschouwd worden als een gewestplancorrectie tussen twee woongebieden</li> </ul> |

*Beleid* : Het gaat om groeperingen van zonevreemde woningen die beleidsmatig ondersteund worden door ze te herbestemmen in functie van de woonbestemming. Evenals de als woongebied of als woongebied met een landelijk karakter erkende woonlinten is het beleid gericht op het kwalitatief ordenen van de linten. Het herbestemmen van het woonlint heeft enkel betrekking op bestaande, bebouwde kavels. Nieuwbouw op nog onbebouwde percelen, evenals het splitsen van bebouwde percelen is uitgesloten. Gebouwen die deel uitmaken van een erkend woonlint kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, en dit conform de voorschriften die zullen vastgelegd worden op maat van het lint. Er zijn m.a.w. géén a-priori volumebeperkingen. Schaalbreuk dient echter vermeden. Daarnaast kunnen de nodige randvoorwaarden worden opgelegd die instaan voor een optimale aansluiting op het bestaande woongebied en een landschappelijke integratie van de huiskavels verzekeren (bvb. haagaanplanting, uitbreiding van gebouwen in de richting van de open ruimte vermijden).

De ontwikkelingsperspectieven voor niet – residentiële functies worden verder gedifferentieerd op basis van de ligging in de gewenste ruimtelijke structuur.

In het te herbestemmen woonlint Lokerhoekje zijn functiewijzigingen naar kleinhandel toegestaan. In Lokerhoekje zijn al een aantal kleinhandelszaken aanwezig. Bovendien functioneert deze woongroepering als kleine centrumplaats in samenhang met Loker. Gezien er noch morfologisch noch functioneel een onderscheid is tussen de bebouwing gelegen in het woongebied en deze in het tussenliggend deeltje agrarisch gebied is er geen enkel ruimtelijk argument om een bestemmingsmatig onderscheid te maken.

In de te herbestemmen woonlinten langs de Wijtschatestraat en de Rodebergstraat is een functiewijziging naar kleinhandel niet toegelaten.

## **2. Solitaire huiskavels in de open ruimte**

De mogelijkheden voor solitaire huiskavels in de open ruimte worden gebiedsgericht bepaald. De ontwikkelingsperspectieven voor deze woningen zijn dan ook opgenomen in het specifieke beleidskader voor niet – agrarische functies in de open ruimte (zie 5).

### **(C) OMSCHAKELING NAAR WONEN NA STOPZETTING AGRARISCHE ACTIVITEIT**

Op hoeves kan, na stopzetting van de agrarische functie, de woonfunctie behouden blijven.

#### *3.2.2.3 Differentiatie van de woningbehoefte*

### **Kleinere woonunits in meergezinswoningen**

De behoefte aan kleinere woonunits wordt vooral ingevuld door verdichting en hergebruik van waardevolle gebouwen in de grotere kernen.

### **Bejaardenwoningen**

De behoefte aan aangepaste woningen voor bejaarden kan ingevuld worden in de nieuw te ontwikkelen woonomgevingen. De nabijheid van voorzieningen op loopafstand is aangewezen. Daarnaast wordt structureel gezocht naar mogelijkheden voor meer zorgbehoevende bejaarden onder de vorm van de uitbreiding van het aanbod van Rust en Verzorgingstehuis. In functie van de spreiding van het aanbod kan naast de site van het OCMW in Wijtschate ruimte worden gecreëerd voor initiatief vanuit de zorgsector in Westouter.

### **Sociale wooneenheden**

De gemeente streeft ernaar 25% van het bijkomende aanbod in de sociale sector te realiseren waarbij minstens 10% van het bijkomende aantal woningen gereserveerd voor sociale huisvesting onder de vorm van huur- en koopwoningen, de rest kan gerealiseerd worden onder de vorm van sociale kavels. De gemeente wenst in de periode 2002 – 2007 een 30-tal sociale wooneenheden te realiseren. Gezien er slechts een beperkt aantal woningen worden voorzien in nieuw te realiseren projecten van minstens 1 ha groot wordt daarmee de 25% doelstelling ruim gehaald. Er wordt gestreefd naar gemengde woonprojecten met zowel sociale woningbouw als residentiële woningbouw.

Prioriteit gaat uit naar kernen waar momenteel nog onvoldoende aanbod sociale woningen aanwezig is. In Wulvergem en Loker worden sociale woonunits ingeschakeld in kleinschalige inbreidingsprojecten.

### 3.2.2.4 Vernieuwing van de woningen met geringe kwaliteit

Door het vrij groot aantal oudere woningen en woningen zonder klein comfort, is de vernieuwing van het woningenbestand een belangrijk aandachtspunt. Deze vernieuwing zal in belangrijke mate door privaat initiatief gebeuren. De gemeente kan deze initiatieven ondersteunen en versnellen door uiteenlopende maatregelen op vlak van financiële stimuli en sensibiliseren. Daarnaast kan ook de openbare sector een belangrijke rol spelen in de vernieuwing van het woningenbestand. Het aankoopbeleid kan gericht worden naar oudere of leegstaande woningen van lagere kwaliteit.

### 3.2.2.5 Programmatie woonomgevingen

#### *Kaart 7: Overzicht woonprogrammatie*

De behoefte aan bijkomende wooneenheden voor de periode 2005 – 2007 werd vastgesteld op **79** wooneenheden uitgaande van de gesloten prognose en de realisaties tussen 2002 en 2005. De gemeente wenst in eerste instantie deze behoefte op te vangen door het aansnijden van reële bouwmogelijkheden en de realisatie van inbreidingsgerichte projecten te stimuleren. Om daarenboven de provinciale woonquota te halen, dient de gemeente op zoek te gaan buiten het bestaande aanbod. Volgens het schrijven van de provincie van 15 september 2005 (zie bijlage) bedraagt de taakstelling voor de periode 2000 – 2007 182. In de periode 2000 – 2005 nam het aantal gezinnen met slechts 28 toe wat betekent dat er 28 wooneenheden voor de permanente huisvesting van gezinnen werden gerealiseerd. Om de provinciale taakstelling uit te voeren is er bij gevolg nood aan **154** bijkomende wooneenheden. Volgens de provincie kan de gemeente voor 36 woningen woonuitbreidingsgebied of nieuw te bestemmen woongebied aansnijden binnen de geselecteerde kernen (specialisatie wonen). Daarnaast kan de gemeente beroep doen op 2 ha uit het provinciale reservepakket. De 36 woningen die door de provincie in hun schrijven van 15 september 2005 worden voorgesteld sluiten aan bij de herberkende te realiseren behoefte voor de resterende planperiode 2005-2007 berekend volgens de gesloten prognose (behoefte 79 – aanbod 44 = 35 te realiseren in woonuitbreidingsgebied tussen 2005 en 2007). De 2 ha kan ingezet worden voor de realisatie van de bijkomende taakstelling.

#### (A) AANSNIJDEN VAN REËLE BOUWMOGELIJKHEDEN

In eerste instantie komen deze gronden in aanmerking die kunnen aangewend worden zonder bijkomende weginfrastructuur het betreft de “reële bouwmogelijkheden”, die – mits een gepast stimuleringsbeleid – haast onmiddellijk kunnen worden ingezet voor de opvang van de woningbehoeften.

#### **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 Heuvelland betekent dit **10** wooneenheden.

### **Aansnijden van vrije kavels in goedgekeurde verkavelingen**

De inventaris van onbebouwde percelen (1-1-2002) vermeldde 92 vrije kavels in goedgekeurde verkavelingen. waarvan er per 1 januari 2005 nog 46 onbebouwd zijn.

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..

### **Aansnijden van vrije kavels langs uitgeruste wegen**

De inventaris van onbebouwde percelen (1-1-2002) vermeldt 142 bouw mogelijkheden langs uitgeruste wegen.

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.

#### **(B) ACTIVEREN VAN INBREIDINGSGERICHTE PROJECTEN**

##### **Wijtschate : inbreidingsproject**

Enkel in Wijtschate is er sprake van een structureel aanbod aan grote, aaneengesloten, nog niet bouwrijp gemaakte gronden in woongebied. Het betreft een binnengebied dat ingesloten ligt tussen de bebouwing langs Hospicestraat, Ieperstraat en Staanijerstraat. Rekening houdend met een minimale dichtheid van 15 wooneenheden per ha, kan het 1,26ha groot gebied voorzien in de bouw van **20** bijkomende wooneenheden.

Het activeren van het project gebeurt via het RUP voor de kern Wijtschate. De randvoorwaarden uit de gewenste ruimtelijke structuur voor de kern (zie 4.1.2.4) gelden als richtlijn.

### **Westouter: verschuiven van woongebied**

Langs de Hellegatstraat zijn nog een aantal onbebouwde percelen in woongebied aanwezig. Deze percelen dragen een gezamenlijke oppervlakte van 84a 40ca. Het verder aansnijden van deze percelen is niet wenselijk gezien de ligging aan de rand van de waardevolle depressie van de Hellegatbeek en de moeilijke ontsluiting. Voorstel is om deze enclave niet verder te weerhouden als woongebied en de geschrapte oppervlakte aan woongebied te compenseren door het realiseren van een woonproject op een gelijkwaardige oppervlakte in het woonuitbreidingsgebied Blauwpoortakker. Het zou dan gaan om een project van een 12-tal woningen, in aansluiting op de bestaande woonwijk van Blauwpoortakker.

De planologische ruil wordt verder uitgewerkt in het RUP voor de kern Westouter. De randvoorwaarden uit de gewenste ruimtelijke structuur voor de kern (zie 4.1.2.1) gelden als richtlijn.

- (C) HET CREËREN VAN NIEUWE BOUWMOGELIJKHEDEN OP WELOVERWOGEN PLAATSEN

### **Omschrijven van de ruimtevraag**

Het maximaal benutten van de reële bouwmogelijkheden en het realiseren van inbreidingsgerichte projecten zal niet volstaan om de vooropgestelde behoefte binnen de planperiode op te vangen. Om die reden wenst de gemeente een beperkt bijkomend aanbod voor woningbouw te realiseren. Vanuit de berekening van de woningbehoeften en onderzoek naar de lokaal ruimtelijke mogelijkheden wordt een richtlijn van 20 à 25 bijkomende wooneenheden gehanteerd. Rekening houdend met een dichtheid van 15 wooneenheden per ha gaat het om 1,3 à 1,6 ha.

### **Wijtschate : ruimtelijk afwerken van de woonuitbreidingsgebieden Kapelaniestraat en Ieperstraat**

Het woonuitbreidingsgebied 'Kapelaniestraat' is reeds grotendeels in ontwikkeling gebracht. Enkel tussen Kapelaniestraat en Bassevilleweg is nog een deel onbebouwd gebleven. Het gaat om 0,75ha, goed voor 11 wooneenheden uitgaande van een dichtheid van 15 wooneenheden per ha. Het onbebouwd gebied sluit aan op het historisch kerngebied van Wijtschate en kan bovendien beschouwd worden als een logisch sluitstuk van de woonwijk ten noorden van de Hospicestraat. Voor de ontsluiting kan aangetakt worden op bestaande wegenis.

Het woonuitbreidingsgebied langs de Ieperstraat is praktisch volledig gerealiseerd. Er rest nog een gebied van 0,15ha, waar in principe nog 2 wooneenheden kunnen opgevangen worden.

Het activeren van het project gebeurt via het RUP voor de kern Wijtschate. De randvoorwaarden uit de gewenste ruimtelijke structuur voor de kern (zie 4.1.2.4) gelden als richtlijn.

### **Kemmel: ruimtelijk afwerken van het woonuitbreidingsgebied Nieuwstraat**

Het woonuitbreidingsgebied tussen Hogenakker- en Nieuwstraat is reeds grotendeels gerealiseerd. Er rest nog een kleine afwerking van 0,8ha, goed voor 12 bijkomende wooneenheden.

Het activeren van het project gebeurt via het RUP voor de kern Kemmel. De randvoorwaarden uit de gewenste ruimtelijke structuur voor de kern (zie 4.1.2.3) gelden als richtlijn.

### **Inzoomen op de potentiegebieden Nieuwkerke en Kemmel**

In eerste instantie moeten we het aansnijden van de grote, aaneengesloten, nog niet bouwrijp gemaakte gronden in overweging nemen.

Volgens het concept van het meervoudig hoofddorp komen enkel Kemmel, Wijtschate en Nieuwkerke in aanmerking voor woonuitbreiding. Dit betekent dat de nog niet gerealiseerde delen van de woonuitbreidingsgebieden “Galooiestraat” te Loker en “Vrooilandstraat” te Wulvergem niet kunnen aangesneden worden binnen de planperiode.

De gemeente wenst het woonuitbreidingsgebied van *Nieuwkerke* niet verder voor wonen aan te snijden. Het gebied sluit immers aan op de bedrijfssite van Clarebout. De gemeente grijpt dan ook dit gebied aan om het bedrijf enerzijds een degelijke buffer te geven, en het anderzijds in te richten als speelbos- en weide. Deze visie werd al geconcretiseerd in het BPA Heirweg.

Het woonuitbreidingsgebied van Kemmel is al grotendeels aangesneden. Het aansnijden van de restpercelen (0,8ha) werd beschouwd als een inbreidingsgericht project.

Het woonuitbreidingsgebied “Schoolstraat” te Wijtschate wordt gezien als een reserve voor de toekomst. De verdere afwerking van de aangesneden woonuitbreidingsgebieden van Kapelaniestraat en Ieperstraat kan invulling geven aan de korte termijn behoefte. Het aansnijden van deze restpercelen wordt gezien als een inbreidingsgericht project.

### **Afwegen van locaties in Nieuwkerke en Kemmel**

De huidige planmatig bestemde en nog niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden komen dus binnen de planperiode niet in aanmerking om aangesneden te worden. Aansluitend op de kerngebieden van Kemmel en Nieuwkerke wordt dan ook gezocht naar een nieuwe locatie voor de realisatie van een woonproject. We gaan op zoek naar een gebied van 1,3 à 1,6 ha.

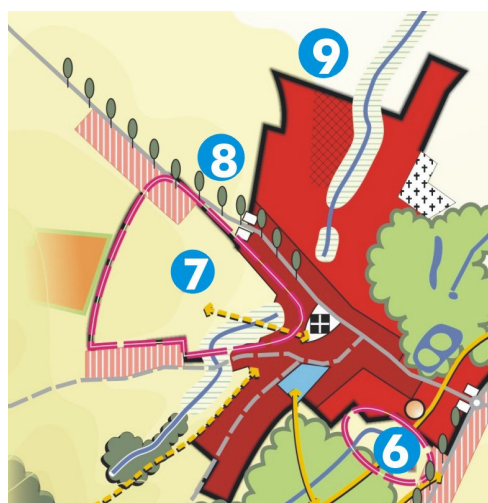
Aansluitend op het kerngebied van Nieuwkerke worden volgende zones voorgesteld.



- (1) 'Walletjes'
- (2) 'Nieuwkerke-noord'
- (3) 'Nieuwkerke – oost'
- (4) 'Bassevillestraat'
- (5) 'Steenwerkstraat'

*Figuur 2: zoekzones voor woonuitbreiding aansluitend op de kern van Nieuwkerke*

Aansluitend op het kerngebied van Kimmel worden volgende zones voorgesteld.



- (6) 'Kasteeldreef'
- (7) 'Gebied tussen Reningelststraat en Lettenberg'
- (8) 'Reningelststraat'
- (9) 'Hogenakkerstraat'

*Figuur 3: zoekzones voor woonuitbreiding aansluitend op de kern van Kimmel*

De verschillende zoekzones worden ten opzichte van elkaar afgewogen aan de hand van volgend afwegingskader:

| <b>Thema</b>               | <b>Beoordeling op basis van :</b>   | <b>evaluatie</b>  |
|----------------------------|---|---|
| wonen                      | gewenste ruimtelijke structuur op niveau van de kernen (zie Kaart 14 en Kaart 16) | + : zoekzone grenst aan het historische kerngebied<br><br>0 : zoekzone grenst aan het kerngebied<br><br>- : zoekzone grenst aan woonlint of lineaire uitloper   |
| natuur                     | biologische waarderingskaart  | + : terrein draagt géén biologische waarde<br><br>0 : terrein draagt enkele biologisch waardevolle elementen of grenst aan een biologisch(zeer) waardevol gebied<br><br>- : een belangrijk deel van het gebied wordt als biologisch waardevol beschouwd   |
| Landschap – erfgoedwaarde  | Landschapsatlas (zie kaart 31 van het informatief gedeelte)                       | + : het gebied draagt géén specifieke erfgoedwaarde<br><br>0 : er grenst een relictzone, lijnrelict of puntrelict aan de zoekzone<br><br>- : (delen van) de zoekzone worden als ankerplaats of relictzone aangeduid of sluiten aan op een ankerplaats.  |
| Landschap - beeldkwaliteit | Hellingsgraad van het terrein.  | + : het gaat om een vlak tot licht hellend terrein. Mogelijke bebouwing op deze plek heeft géén invloed op het traditioneel dorpsilhouet (= identiteit van het dorp vanuit het landschap).<br><br>- : het gaat om een sterk hellend terrein. Mogelijke bebouwing op deze plek verstoort het traditioneel dorpsilhouet (= identiteit van het dorp vanuit het landschap). |



Tabel 1 : Afweging voor de ontwikkeling van een nieuw woonproject in Nieuwkerke

|                  | WALLETJES (1)   | NIEUWKERKE - NOORD (2)                          | NIEUWKERKE - OOST (3)      | BASSEVI-LESTRAAT (4)                   | STEENWERKSTRAAT (5)        |
|------------------|---|---|----------------------------|--|----------------------------|
| <b>Wonen</b>     | 0 : Sluit aan op kerngebied met overwegend gesloten bebouwing | + : Sluit aan op historisch kerngebied          | - : Sluit aan op woonlint  | 0 : Sluit aan op woonwijk              | 0 : Sluit aan op woonwijk  |
| <b>Natuur</b>    | + : Géén specifieke waarde                                    | 0 : Waardevolle perceelsrandbegroeiing          | + : Géén specifieke waarde | 0 : Waardevolle perceelsrandbegroeiing | + : Géén specifieke waarde |
| <b>Landschap</b> | - : Sluit aan op waardevol gebied (ankerplaats)               | - : Sluit aan op waardevol gebied (ankerplaats) | + : Géén specifieke waarde | + : Géén specifieke waarde             | + : Géén specifieke waarde |
| <b>Landschap</b> | - : Sterk hellend terrein                                     | - : Sterk hellend terrein                       | - : sterk hellend terrein  | + : licht hellend terrein              | + : licht hellend terrein  |
| <b>CONCLUSIE</b> | <b>Ongunstig</b>  | <b>Ongunstig</b>                                | <b>Minder gunstig</b>      | <b>Gunstig</b>                         | <b>Gunstig</b>             |

Tabel 2 : Afweging voor de ontwikkeling van een nieuw woonproject in Kimmel

|                  | KASTEELDREEF (6)  | TUSSEN RENINGELSTSTRAAT EN LETTENBERG (7)                           | RENINGELSTSTRAAT (8)               | HOGENAKKER (9)                     |
|------------------|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Wonen</b>     | + : Sluit aan op historisch kerngebied                    | + : Sluit aan op historisch kerngebied                              | - : verdere verlinting             | - : verdere verlinting             |
| <b>Natuur</b>    | 0 : grenst aan een waardevol gebied (Willebeek + Warande) | 0 : Grenst aan waardevol gebied (Willebeek + graslanden Lettenberg) | + : Géén specifieke waarde         | + : Géén specifieke waarde         |
| <b>Landschap</b> | - : Sluit aan op waardevol gebied (ankerplaats)           | - : Sluit aan op waardevol gebied (ankerplaats)                     | + : Géén specifieke waarde         | + : Géén specifieke waarde         |
| <b>Landschap</b> | - : Sterk hellend terrein                                 | - : Sterk hellend terrein   | + : licht hellend tot vlak terrein | + : licht hellend tot vlak terrein |
| <b>CONCLUSIE</b> | <b>Ongunstig</b>  | <b>Ongunstig</b>  | <b>Gunstig</b>                     | <b>Gunstig</b>                     |

Op basis van deze afweging werden volgende locaties als **ongunstig** beschouwd:

- Het gebied achter de bebouwing van Seulestraat-Markt-Nieuwkerkestraat (2) te Nieuwkerke werd niet weerhouden omwille van de ligging in een waardevol landschap. We wensen het traditioneel dorps-silhouet langs deze zijde van de kern gaaf te houden.
- Het gebied ‘Walletjes’ (1) werd niet weerhouden omwille van de relatie met het naastgelegen bedrijf Clarebout. Hierbij geldt dezelfde redenering als voor het niet aansnijden van het woonuitbreidingsgebied. Bovendien zou de wijk een aparte entiteit vormen binnen de kern.
- ‘Kasteeldreef’ (6) en het gebied tussen Reningelststraat en Lettenberg (7) werden niet weerhouden omdat ze aansluiten op gebieden met een belangrijke ecologische waarde. Deze gebieden dragen dan ook veeleer potenties op vlak van recreatie (zie 4.1.2.3).

Volgende locaties werden als **minder gunstig** beschouwd:

- Het gebied tussen Kemmel- en Nieuwkerkestraat (3) sluit aan op bebouwde omgeving, maar is perifeer gelegen tov het historische kerngebied van Nieuwkerke.

Volgende locaties als **gunstig** beschouwd:

- Locatie 4 vormt een logisch vervolg van de woonwijk Bassevillestraat. De zoekzone is gelegen aan de rand van een samenhangend open ruimtegebied. De aanwezigheid van het kerkhof en enkele verspreid gelegen woningen zorgt echter voor een zekere versnippering van het landschap.
- Locatie 5 sluit aan op de bebouwde omgeving van Steenwerkstraat en Seulestraat. De zoekzone is gelegen aan de rand van een samenhangend open ruimtegebied. De aanwezigheid van de sportvelden en het woonlint langs de Seulestraat zorgt echter voor een zekere versnippering van het landschap.
- Locatie 8 sluit aan op bebouwing van de Reningelststraat. Het gebied is landschappelijk en ecologisch gezien minder waardevol. Het aansnijden van dit gebied voor woningbouw zorgt echter voor een verdere verlinting. Dit criterium weegt in belangrijke mate door, waardoor we deze locatie in feite als minder gunstig kunnen beoordelen.
- Locatie 9 sluit aan op de bestaande woonwijk Hogenakker. Het gebied draagt géén specifieke ecologische of landschappelijke waarde. De bebouwing in het gebied is echter vrij gering, waardoor we de locatie minder gunstig beoordelen dan de locaties 4 en 5.

#### **Keuze van een nieuwe locatie**

De voorkeur van het gemeentebestuur gaat uit naar locatie 4 omdat dit gebied nog beter aansluit op een bestaande woonwijk. Bovendien kunnen we op deze plek zorgen voor een kwalitatieve randafwerking. Het herbestemmen van het gebied ifv woningbouw gebeurt via het RUP voor de kern Nieuwkerke. De randvoorwaarden uit de gewenste ruimtelijke structuur op niveau van de kern (zie 4.1.2.5) gelden hierbij als richtlijn

(C) OVERZICHT WOONPROGRAMMATIE

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Woningbehoefte 2005 – 2007</b>  | <b>79</b>         |
| <b>Provinciale woonquota 2005 – 2007 volgens herziening RSV en schrijven provincie</b>                       | <b>154</b>        |
| 1. Aansnijden van reële bouwmogelijkheden korte termijn:   |                   |
| → verminderen van de overtollige leegstand   | 10                |
| → vrije kavels in goedgekeurde verkavelingen   | 11                |
| → vrije kavels langs uitgeruste weg  | 13                |
| → te schrappen woongebied in Westouter   | - 12              |
| 2. Realiseren van inbreidingsgerichte projecten – korte termijn:   |                   |
| → realiseren van een inbreidingsproject in Wijtschate  | 20                |
| → ruimtelijk afwerken van <b>woonuitbreidingsgebieden</b> Kapelaniestraat en Ieperstraat te Wijtschate       | 13                |
| → ruimtelijk afwerken van het <b>woonuitbreidingsgebied</b> Nieuwstraat te Kemmel                            | 12                |
| → verschuiven van woongebied in Westouter: verder aansnijden <b>woonuitbreidingsgebied</b> Blauwpoortakker   | 12                |
| 3. Creëren van nieuwe bouwmogelijkheden op weloverwogen plaatsen:  |                   |
| → uitbreiden van de woonwijk Bassevillestraat te Nieuwkerke  | 22                |
| <b>4. provinciaal reservepakket in functie van het realiseren van sociale huisvesting</b>                    | <b>30</b>         |
| → deel bij het realiseren van een inbreidingsproject in Wijtschate   |                   |
| → deel bij het ruimtelijk afwerken van woonuitbreidingsgebieden Kapelaniestraat en Ieperstraat te Wijtschate |                   |
| → deel bij het ruimtelijk afwerken van het woonuitbreidingsgebied Nieuwstraat te Kemmel                      |                   |
| → deel bij het uitbreiden van de woonwijk Bassevillestraat te Nieuwkerke                                     |                   |
| <b>Inschatting van het totaal aantal bouwmogelijkheden voor de planperiode 2005 – 2007</b>                   | <b>42</b>         |
| <b>Te realiseren binnen de planperiode in woonuitbreidingsgebied en nieuw te bestemmen woongebied</b>        | <b>37<br/>+22</b> |

### 3.3 Bedrijvigheid

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de gewenste ruimtelijke structuur van de bedrijvigheid. Onder bedrijvigheid verstaan we zowel industriële en ambachtelijke bedrijven als commerciële bedrijvigheid (kleinhandelszaken). Aan de landbouw verwante bedrijvigheid en aan de recreatie verwante bedrijvigheid (horeca, verblijfstoerisme) worden behandeld in het specifieke afwegingskader voor niet – agrarische functies in de open ruimte.

#### 3.3.1 Doelstellingen

##### **Voeren van een aanbodbeleid in functie van lokaal ambachtelijke bedrijvigheid**

De gemeente voert een actief aanbodbeleid ten aanzien van lokaal ambachtelijke bedrijvigheid. Daarmee wenst de gemeente de aanwezige, lokaal economische dynamiek levendig te houden. Het aanbodbeleid van een buitengebiedgemeente als Heuvelland richt zich uitsluitend op lokale bedrijvigheid. Nieuwe, grootschalige ambachtelijke activiteiten worden gebundeld in de omringende economische knooppunten (kleinstedelijke gebieden Ieper en Poperinge).

##### **Verweven van functies in de kernen**

In de kerngebieden worden initiatieven inzake het verweven van functies geïnitieerd en ondersteund. Een blijvende verweving van functies past perfect binnen het streven naar zuinig ruimtegebruik. Bovendien staat het samengaan van deze functies garant voor een levendige en aantrekkelijke kern.

##### **Verweven van bedrijvigheid en kleinhandelszaken in de open ruimte**

Gebiedsgericht wordt een afwegingskader aangereikt (per deelruimte) die de ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven en kleinhandelszaken in de open ruimte aangeeft (zie specifiek beleidskader onder hfst. 5). Bestaande bedrijven en kleinhandelszaken in de open ruimte kunnen behouden blijven voorzover ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

#### 3.3.2 Ruimtelijke vertaling

*Kaart 8: Beleidscategorieën bedrijvigheid*

##### 3.3.2.1 Visie ten aanzien van elementen van bovenlokaal niveau

##### **Activiteitenlint ‘Zwarteberg’**

Het activiteitenlint draagt duidelijk een regionale uitstraling. Het activiteitenlint werd niet weerhouden in het PRS als structuurbepalende kleinhandelsgroep in de open ruimte. Verdere uitbreiding van het activiteitenlint is niet wenselijk gezien het lint niet aansluit op een stedelijk gebied, louter op de automobilititeit is afgestemd en bovendien deel uitmaakt van een landschappelijk – ecologisch waardevol gebied. De gebouwen op de bestaande site kunnen nog ver- en herbouwd worden, maar er mogen buiten de bestaande gebouwen géén nieuwe vestigingen komen.

### *Visie van de gemeente*

De gemeente neemt een planologisch initiatief, teneinde de bestaande handelszaken te bestendigen, een beperkte uitbreiding toe te laten en tot een landschappelijke integratie van het geheel in de waardevolle omgeving te komen. Aan het bestendigen en beperkt uitbreiden van de handelszaken koppelt de gemeente echter eveneens de nodige randvoorwaarden.

- beperken van het verkeersgenererende karakter van de activiteit
- het optimaliseren van de bestaande parkeermogelijkheden
- streven naar meervoudig ruimtegebruik (bvb. gemeenschappelijk gebruik van de parking)
- verbeteren van de beeldkwaliteit van de gebouwen langs de straatzijde
- kwaliteitsvolle afwerking van de kavels langs de zijde van de open ruimte

### **Regionaal functionerende bedrijven**

Regionale bedrijven zijn be- en verwerkende bedrijven die een verzorgend karakter hebben voor de regio en die de schaal van hun omgeving overschrijden. Volgende bedrijven kunnen als regionale bedrijven worden beschouwd.

- Betonfabriek Goudezeune op de grens van Kemmel met Ieper langs de Kemmelstraat
- Aardappelverwerkingsbedrijf Clarebout Potatoes NV te Nieuwkerke
- Vleesverwerkend bedrijf Covameat te Ieperhoek (Wijtschate)

### *Subsidiariteitsprincipe m.b.t. regionaal functionerende bedrijven*

Gezien het bovenlokale karakter van deze bedrijven, dienen planningsinitiatieven voor een structurele uitbreiding uit te gaan van de Vlaamse of provinciale overheid. De gemeente kan wél planningsinitiatieven nemen om de verwevenheid van het bedrijf in zijn onmiddellijke omgeving (bvb. buffering) te verbeteren.

### *Visie van de gemeente*

Gezien de perifere ligging is een structurele uitbreiding van deze bedrijven niet gewenst.

- De contouren van de bedrijven Goudezeune en Clarebout zijn reeds bepaald via een gemeentelijk BPA (resp. BPA Vierstraat en BPA Heirweg). In het BPA werd voor beide bedrijven een zeer beperkte uitbreiding voorzien. Daarnaast werden maatregelen genomen om de milieu- en visuele hinder te verbeteren. Na het vastleggen van deze contouren, is een verdere uitbreiding niet meer wenselijk.
- Covameat wenst zijn bedrijfssite op korte termijn verder uit te breiden. Deze problematiek wordt verder behandeld in het sectoraal BPA of RUP. Voor de site rond Covameat wordt gedacht aan de ontwikkeling van een aansluitend lokaal bedrijventerrein.

## **Windturbines**

Omwille van de hoge landschappelijke kwaliteit van het gebied, stelt de gemeente dat de inplanting van windmolens enkel in gegroepeerde vorm kan. De enige locatie die hiervoor in aanmerking komt is het versnipperde gebied ten oosten van Ieperhoek tot aan de N336 aansluitend op het geplande bedrijventerrein.

## **Hoogspanningsleidingen**

Omwille van de hoge landschappelijke kwaliteit van het gebied, stelt de gemeente dat de inplanting van nieuwe bovengrondse hoogspanningsleidingen niet wenselijk is. Voor bestaande bovengrondse nutsleidingen dringt de gemeente er op aan om deze zoveel als mogelijk ondergronds te brengen zodat de landschappelijke impact wordt gemilderd.

### *3.3.2.2 Elementen van lokaal niveau*

#### **(A) ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN BESTAANDE LOKALE BEDRIJVEN TERREINEN ‘DE KLIJTE’ EN ‘DRANOUTER’**

Aansluitend op de kernen De Klijte en Dranouter bevindt zich een lokaal bedrijventerrein. De ambachtelijke zone van Dranouter is volledig ingenomen, dit van De Klijte slechts gedeeltelijk. De oppervlakte aan onbebouwde percelen op het bedrijventerrein van De Klijte bedraagt 1,5ha. Gezien de perifere ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van het hogere wegennet (secundair – primair) en de beperkte draagkracht van de aangrenzende kern, is het wenselijk enkel kleinschalige bedrijvigheid met een beperkt verkeersgenererend karakter toe te laten. De verenigbaarheid met de woonfunctie en de landschapsintegratie van de bedrijfsgebouwen staan centraal bij het verder ontwikkelen van het bedrijventerrein.

#### **(B) INVULLING VAN DE BEHOEFTE AAN EEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN**

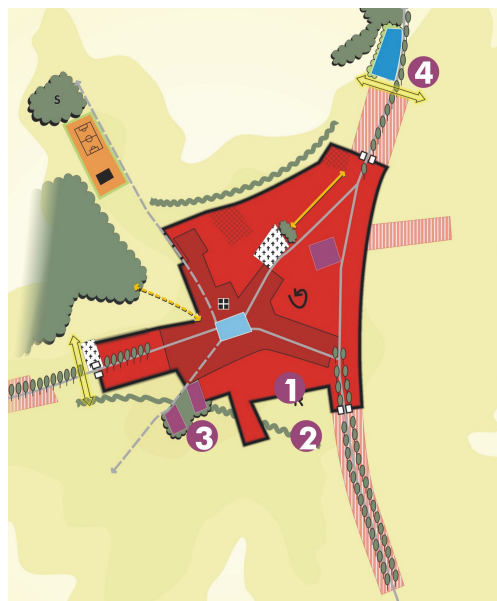
## **Omschrijven van de ruimtevraag**

Uit het behoefteonderzoek kwam duidelijk naar voren dat er nood is aan een nieuw, lokaal bedrijventerrein, en dit enerzijds om de lokaal economische dynamiek op te vangen, anderzijds om een alternatief te bieden aan bedrijven die zich wensen te herlokaliseren binnen de gemeente. Deze toekomstige behoefte wordt geraamd op 3 à 4ha, gefaseerd te ontwikkelen waarbij in een eerste fase nood bestaat om ca 2 ha te ontwikkelen (zie informatief deel blz. 79-81). Het merendeel van de oppervlakte is bestemd voor de vestiging van nieuwe, lokaal ambachtelijke bedrijven waarbij hoofdzakelijk ruimte wordt gecreëerd voor jonge starters uit de gemeente die op vandaag geen kansen krijgen om een activiteit op te starten binnen de gemeente. Er wordt gefocust op kleinschalige lokale initiatieven met relatief gerings oppervlaktebehoefte waarbij tevens van een zeer zuinig ruimtegebruik wordt uitgegaan. Ongeveer één derde van het terrein wordt gereserveerd voor de herlokalisatie van bestaande, zonevreemde bedrijven binnen de gemeente.

## Inzoomen op het potentiegebied Ieperhoek - Wijtschate

Binnen het meervoudig hoofddorp wordt Ieperhoek voorgedragen met de specialisatiefunctie bedrijvigheid. We zoeken dan ook naar een locatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein, aansluitend op de kern van Wijtschate en/of aansluitend op de bebouwing van Ieperhoek. Vanuit de afweging moet blijken in hoeverre dit ruimtelijk te verantwoorden is en wordt de keuze van Wijtschate als woningondersteunend al dan niet bevestigd en Ieperhoek al dan niet geselecteerd als bedrijfsondersteunend.

## Afwegen van zoeklocaties in de omgeving van Wijtschate



Volgende gebieden worden, naast Ieperhoek als zoekzone voorgesteld:

1. Schoolstraat
2. 't Helleken
3. Wulvergemstraat
4. Ieperstraat - noord

*Figuur 4: zoekzones voor een lokaal bedrijventerrein aansluitend op de kern van Wijtschate*

De verschillende zoekzones worden ten opzichte van elkaar afgewogen aan de hand van volgend afwegingskader:

| Thema              | Beoordeling op basis van :                                    | evaluatie  |
|--------------------|---|--|
| wonen              | gewenste ruimtelijke structuur voor Wijtschate (zie Kaart 15) | + : zoekzone grenst aan het kerngebied.<br>0 : zoekzone grenst aan een woonlint of lineaire uitloper<br>- : zoekzone vormt aparte entiteit |
| wonen              | woonprogrammatie (zie Kaart 15)                               | + : zoekzone draagt géén potenties naar wonen toe<br>- : zoekzone draagt potenties naar wonen (reservegebied voor wonen)                   |
| Verkeer en vervoer | Categorisering van de wegen (zie Kaart 9)                     | + : ontsluiting via lokale weg I of II<br>- : ontsluiting via erfontsluitingsweg   |

| <b>Thema</b>       | <b>Beoordeling op basis van :</b>  | <b>evaluatie</b>   |
|--------------------|--|--|
| natuur             | biologische waarderingskaart   | <p>+ : terrein draagt géén biologische waarde</p> <p>0 : terrein draagt enkele biologisch waardevolle elementen of grenst aan een biologisch(zeer) waardevol gebied</p> <p>- : een belangrijk deel van het gebied wordt als biologisch waardevol beschouwd</p> |
| landschap          | Landschapsatlas (zie kaart 31 van het informatief gedeelte)                  | <p>+ : het gebied draagt géén specifieke erfgoedwaarde</p> <p>0 : er grenst een relictzone, lijnrelict of puntrelict aan de zoekzone</p> <p>- : (delen van) de zoekzone worden als ankerplaats of relictzone aangeduid of sluiten aan op een ankerplaats.</p>  |
| landbouw           | Bestaande agrarische structuur (zie kaart 5 van het informatief gedeelte)    | <p>+ : gelegen in kleiner landbouwgebied in bebouwde omgeving</p> <p>0 : gelegen aan de rand van een groot, aaneengesloten landbouwgebied</p> <p>- : gelegen in een groot, aaneengesloten landbouwgebied</p>   |
| Ruimtelijke impact | Impact op het dorps-silhouet, de beeldvorming bij de benadering van het dorp | <p>+ : gemakkelijk te integreren in het dorps-silhouet</p> <p>0 : geringe verstoring, dorpskarakter wordt grotendeels behouden</p> <p>- : beeldvorming wijzigt drastisch.</p>  |



Onderstaande tabel geeft het resultaat van de afweging weer.

Tabel 3: Afweging van de zoekzones voor een lokaal bedrijventerrein

|                           | SCHOOLSTRAAT (1)   | 'T HELLEKEN (2)  | WULVERGEM-STRAAT (3)   | IEPERSTRAAT – NOORD (4)  | IEPERHOEK – N314  |
|---------------------------|--|--|--|--|---|
| <b>Wonen</b>              | <b>+</b> : Sluit aan op kerngebied   | <b>0</b> : Sluit aan op woonlint Ieperstraat   | <b>+</b> : sluit aan op kerngebied   | <b>0</b> : sluit aan op woonlint Ieperstraat                                   | <b>0</b> : sluit aan op woonlint Komenstraat – Vier Koningenstraat                            |
| <b>Wonen</b>              | <b>-</b> : Gebied wordt in de woonprogrammatie aangeduid als reservegebied voor wonen                  | <b>+</b> : komt niet in aanmerking als reservegebied voor wonen                                      | <b>+</b> : komt niet in aanmerking als reservegebied voor wonen                                      | <b>+</b> : komt niet in aanmerking als reservegebied voor wonen                | <b>+</b> : komt niet in aanmerking als reservegebied voor wonen                               |
| <b>Verkeer en vervoer</b> | <b>+</b> : Ontsluiting via lokale I (Ieperstraat)  | <b>+</b> : Ontsluiting via lokale I (Ieperstraat)  | <b>-</b> : Ontsluiting via woonstraten   | <b>+</b> : Ontsluiting via lokale I (Ieperstraat)                              | <b>+</b> : Ontsluiting via lokale I (N314) naar secundaire                                    |
| <b>Natuur</b>             | <b>+</b> : Géén specifieke waarde  | <b>0</b> : Waardevolle perceelsrandbegroeiing  | <b>+</b> : Géén specifieke waarde  | <b>-</b> : grenst aan waardevol gebied (beboste heuveltoppen)                  | <b>+</b> : Géén specifieke waarde   |
| <b>Landschap</b>          | <b>+</b> : Géén specifieke waarde  | <b>+</b> : Géén specifieke waarde  | <b>-</b> : Sluit aan op waardevol gebied (ankerplaats)   | <b>-</b> : Sluit aan op waardevol gebied (ankerplaats)                         | <b>+</b> : Géén specifieke waarde   |
| <b>Landbouw</b>           | <b>+</b> : Bebouwde omgeving   | <b>+</b> : Bebouwde omgeving   | <b>+</b> : Bebouwde omgeving   | <b>0</b> : rand van een groot, aaneengesloten landbouwgebied                   | <b>+</b> : Bebouwde omgeving  |
| <b>Ruimtelijk</b>         | <b>-/0</b> : beeldvorming bij benadering vanuit zuiden – het bedrijventerrein bepaalt de eerste indruk | <b>-</b> : beeldvorming bij benadering vanuit zuiden – het bedrijventerrein bepaalt de eerste indruk | <b>0</b> : beeldvorming bij benadering vanuit zuiden – bedrijventerrein vormt eerder aparte entiteit | <b>0</b> : beeldvorming bij benadering vanuit noorden gemaskeerd door woonlint | <b>0</b> : beeldvorming bij benadering vanuit oosten gemakkelijk landschappelijk in te kleden |
| <b>CONCLUSIE</b>          | <b>Minder gunstig</b>  | <b>Minder gunstig</b>  | <b>Minder gunstig</b>  | <b>Ongunstig</b>   | <b>Gunstig</b>  |

‘Ieperstraat – noord’ werd als ongunstig beschouwd omwille van de verdere verlinting en de ligging tussen twee waardevolle natuurelementen. De locatie ‘Wulvergemstraat’ werd minder gunstig beoordeeld omwille van de moeilijke landschappelijke inpassing, gezien de ligging in een waardevol landschap en de gebrekkige ontsluiting van het gebied.

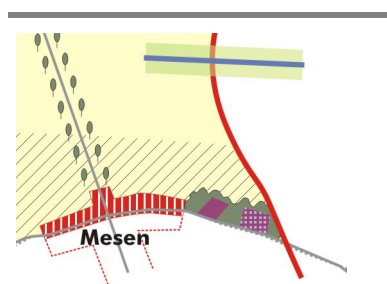
De locaties Schoolstraat en 't Helleken worden beiden minder gunstig beoordeeld gezien de belangrijke ruimtelijk-visuele impact bij de benadering van het dorp. Het bedrijventerrein zal de eerste confrontatie vormen bij de benadering van het dorp vanuit het zuiden. Functioneel bieden beide locaties mogelijkheden. Het belang van de beeldvorming rond de verschillende dorpen is echter dermate groot, onder anderen vanuit toeristisch oogpunt, dat de locatie van een nieuw bedrijventerrein aansluitend bij het dorpscentrum ruimtelijk in vraag wordt gesteld.

Vanuit ruimtelijk oogpunt, zowel naar morfologie als landschappelijke integratie is een inplanting aansluitend bij het bedrijf Covameat op Ieperhoek meer aangewezen. Het open ruimtegebied rond Ieperhoek heeft een versnipperd karakter, er zijn geen belangrijke natuurwaarden aanwezig en de ontsluiting is goed. Enerzijds is de bereikbaarheid voor de bewoners voldoende, anderzijds zal het eventuele vrachtverkeer geen hinder veroorzaken voor de verschillende dorpen door de aansluiting van de N314 op de N336 van waaruit de verbinding naar het hogere wegennet wordt verzorgd zonder dorpen te belasten. Noch vanuit ruimtelijk, noch vanuit functioneel oogpunt zijn er argumenten die tegen de locatie pleiten. Door de keuze voor een inplanting bij Ieperhoek wordt het dorps karakter van Wijtschate gevrijwaard. De ruimtelijke afweging maakt duidelijk dat geen enkele van de locaties die direct aansluiten bij de dorpskern van Wijtschate ruimtelijk en landschappelijk te verantwoorden zijn.

Bij analyse van het totale grondgebied van Heuvelland is gebleken dat de inplanting van een lokaal ambachtelijk bedrijventerrein geen evidente zaak is omdat in het verleden de bedrijvigheid steeds sterk verweven voorkwam met het dorpsweefsel. Door wijzigende regelgeving en gevoeligheden ontsaat steeds meer de noodzaak om bepaalde activiteiten af te zonder op specifiek daarvoor georganiseerde zones. Dergelijke zones zijn moeilijk te integreren bij het specifieke voorkomen van de typische dorpsilhouetten omdat ze qua morfologie nogal verschillend zijn van de bestaande historische context. De gemeente is van oordeel dat deze aspecten primeren op alle andere afwegingen en wenst duidelijk prioriteit te geven aan het dorps karakter en de toeristische uitstraling van het grondgebied. Bij een afweging op het volledige grondgebied komt finaal slechts één locatie in aanmerking waar aan alle ruimtelijke randvoorwaarden wordt voldaan en dit betreft de locatie aansluitend bij het bedrijf Covameat. Deze locatie voldoet echter niet aan de criteria van het aansluiten bij het eigenlijke dorpscentrum. Toch is het bestuur van oordeel dat de noodzaak voor het creëren van een beperkt aanbod aanwezig is. De locatiekeuze is de enige op lange termijn duurzame optie die de verdere ontwikkeling van het dorps karakter van de gemeente niet in het gedrang brengt.

Ruimtelijk en functioneel biedt deze locatie de beste troeven door een goede bereikbaarheid, de al aanwezige bedrijvigheid, het eerder versnipperde landschap op deze plek, de goede mogelijkheden tot landschappelijke integratie, etc.

### Keuze van de locatie



Vanuit ruimtelijk oogpunt en rekening houdend met de specifieke missie van Heuvelland kiest het bestuur ervoor om een beperkt lokaal ambachtelijk bedrijventerrein te voorzien aan Ieperhoek in de deelgemeente Wijtschate. De site is goed ontsloten, sluit aan bij bestaande bedrijfsactiviteiten, en is landschappelijk goed integreerbaar zonder de typische dorpsilhouetten van Heuvelland aan te tasten.

Figuur 5: zicht op de locatie

### **Randvoorwaarden bij de realisatie van een nieuw bedrijventerrein**

Het betreft een lokaal ambachtelijk bedrijventerrein dat instaat voor de opvang van lokale bedrijven die moeilijk verweefbaar zijn in een woonomgeving of die zich wensen te herlokaliseren vanuit een zonevreemde site. De kaveloppervlakte van het bedrijventerrein dient hierop afgestemd te zijn.

Het herbestemmen van het gebied in functie van bedrijvigheid gebeurt via een RUP voor Ieperhoek.

#### **(C) VERSPREIDE BEDRIJVIGHEID /KLEINHANDEL IN OF AANSLUITEND OP KERNEN OF WOONLINTEN**

Bedrijven of kleinhandelszaken die zich in of aansluitend op een kern of woonlint bevinden, kunnen een kwalitatieve bijdrage leveren, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de woonfunctie. Activiteiten die hinderlijk zijn voor de woonomgeving krijgen een uitdovend karakter.

Tevens dient in of aansluitend op een kern de mogelijkheid voorzien te worden tot herlokalisatie van bestaande bedrijven. Deze mogelijkheid zal verder uitgewerkt worden in de ruimtelijk uitvoeringsplannen die voor de kernen worden opgemaakt.

Bijkomende randvoorwaarden kunnen opgelegd worden om te komen tot een ruimtelijk kwalitatieve integratie van de activiteit in de woonomgeving. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de schaal en de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen. Voor bedrijfssites die zich aan de rand van de kern of lint bevinden, dient een ruimtelijk kwalitatieve overgang naar de open ruimte te worden gerealiseerd.

## 3.4 Verkeer en vervoer

### 3.4.1 Doelstellingen

#### Creëren van een duidelijke weghiërarchie

Het bestaande wegennet moet in een duidelijke hiërarchie geplaatst worden met eigen kenmerken en functies. Deze weghiërarchie fungeert als sturend mechanisme ten aanzien van verkeersgenererende activiteiten. Een bedrijf met veel af- en aanvoeractiviteiten past bijvoorbeeld niet in een woonstraat, maar is beter gevestigd langs een lokale of regionale ontsluitingsweg.

#### Afstemmen van de inrichting van de weg op de ruimtelijke context

In bebouwde gebieden gaat vooral aandacht uit naar de zwakke weggebruikers. In de open ruimte gaat aandacht uit naar gepaste groenaanleg en ecologisch bermbeheer.

#### Creëren van een verkeersluwe gemeente

Heuvelland is op regionaal niveau gelegen in een verkeersluw gebied. Een gericht verkeersbeleid ondersteunt het verkeersluwe karakter van de gemeente.

#### Uitbouw van een geïntegreerd functioneel fietsroutenetwerk

Doel is zo direct en comfortabel mogelijke verbindingen te vormen voor de fietser, enerzijds tussen de verschillende kernen van de gemeente, anderzijds met de kernen in de omgeving en de omringende stedelijke gebieden.

### 3.4.2 Ruimtelijke vertaling

#### 3.4.2.1 Categorisering van en ontwikkelingsperspectieven voor wegen

*Kaart 9: Categorisering van de wegen*

#### (A) CATEGORISERING VAN WEGEN VANUIT HOGERE PLANNIVEAUS

##### Secundaire wegen categorie II

- N336 – Rijselstraat: staat in voor de ontsluiting (op bovenlokaal en lokaal niveau) van het gebied ten zuiden van Ieper, enerzijds naar het kleinstedelijk gebied en de A19, anderzijds naar de N58.

#### (B) CATEGORISERING VAN WEGEN VANUIT HET LOKAAL NIVEAU

##### Lokale wegen type 1 (lokale verbindingswegen)

Lokale verbindingswegen staan in voor de verbinding tussen twee of meerdere kernen onderling en verzorgen de verbinding met de hoofdkernen van de aangrenzende gemeenten en het hogere wegennet (secundair, primair). Zij dragen géén verbindingfunctie op bovenlokaal niveau.

- N365 (Ieperstraat) verbindt Wijtschate en Mesen met de N336 en Ieper.
- N331 (Kemmelstraat – Seulestraat) verbindt Nieuwkerke en Kemmel enerzijds via de D933 met Belle en Armentières en anderzijds met Ieper.

- N375 Douanestraat – Dikkebusstraat verbindt Loker en De Klijte met Dikkebus en Ieper enerzijds en met Belle anderzijds.
- N315 Sulferbergstraat – Westouterstraat verbindt Loker en Westouter met Reningelst.
- N373 Goeberg verbindt Loker met Poperinge.
- N314 Nieuwkerkestraat – Mesenstraat – Komenstraat verbindt Nieuwkerke, Wulvergem en Mesen met de N336 en vormt de ontsluitingsas voor het bedrijf Clarebout in Nieuwkerke en Covameat (Mesen).
- Wijtschatestraat – Reningelststraat (N304) verbindt Wijtschate, Kemmel en De Klijte met Reningelst en Poperinge.
- N322: Loker - Nieuwkerke

Volgende wegen worden wel geselecteerd als lokale verbindingsweg, maar dienen in hun doorstroomfunctie op bovengemeentelijk niveau sterk beperkt te worden:

- N331 als verbinding tussen Nieuwkerke en de D933 (verbinding Belle – Armantières): deze weg mag niet worden ingeschakeld in het kader van een ontsluiting naar het Franse wegennet voor doorgaand verkeer.
- N375 als verbinding tussen Loker en Belle (Bailleul): deze weg mag niet worden ingeschakeld in het kader van een ontsluiting naar het Franse wegennet voor doorgaand verkeer.

### **Lokale wegen type 2 (lokale ontsluitingswegen)**

Hoofd functie van de weg is verzamelen c.q. ontsluiten op lokaal niveau. De weg draagt slechts in tweede instantie een verbindende functie. De ontsluitingsfunctie primeert op deze weg en omvat het verzamelen van het uitgaand verkeer van één welbepaalde ruimtelijke entiteit (kern, recreatievelden) naar een weg van hogere orde en de verdeling van het ingaande verkeer in het gebied.

Volgende wegen staan in voor de ontsluiting van de recreatievelden Rodeberg – Zwarteberg:

- Rodebergstraat (N372)
- Bellestraat (N398)

Volgende wegen staan in voor de ontsluiting van de verschillende kernen t.o.v. elkaar:

- Kruisabelestraat – Hooghofstraat

### **Lokale wegen type 3**

Alle andere wegen die een loutere erffunctie hebben, hetzij woonstraten (binnen verblijfsgebieden), hetzij landelijke wegen (buiten verblijfsgebied) worden aangeduid als erfontsluitingswegen.

#### **(C) ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR WEGEN**

Streefdoel is wegen die zodanig ingericht zijn dat de inrichting afgestemd is op de functie die ze vervullen. Voor verschillende types van wegen worden inrichtingsprincipes geformuleerd. Een vergelijking van deze principes met de huidige inrichting geeft aan voor welke wegen acties moeten ondernomen worden (waar een herinrichting van de weg wenselijk is).

### Lokale wegen type 1

Inrichtingsprincipes: aanliggende fietspaden binnen de bebouwde kom, hetzij lage verkeersintensiteiten gemengd verkeer toelaten. Buiten de bebouwde kom wenst de gemeente te streven naar de aanleg van vrijliggende fietspaden, en dit gezien de toegelaten snelheidsregimes. Belangrijke kruispunten dienen afdoende beveiligd te worden. Op de wegen komende van Frankrijk (N375 en N331) dienen de nodige inrichtingsmaatregelen te worden genomen, om de doortocht van zwaar vrachtverkeer sterk te ontmoedigen.

Voor de N314 wordt de mogelijkheid weerhouden die in het gemeentelijk mobiliteitsplan is geformuleerd met name om ter hoogte van Wulvergem een beperkte bypass te voorzien waardoor het verkeer niet meer afbuigt door het dorpscentrum van Wulvergem maar rechtdoor wordt geleid langs het centrum.

### Lokale wegen type 2

Inrichtingsprincipes: bij voldoende brede wegen fietsstroken of fietssuggestiestroken en prioritair bij verbindingen waar geen alternatieve fietsroute voorhanden is. Gemengd verkeer kan op smallere (landelijke) wegen met relatief minder verkeer.

Op deze assen dient het autoverkeer zoveel mogelijk beperkt te worden in functie van het recreatief medegebruik en de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied.

#### (D) SNELHEIDSREGIMES

De gewenste snelheid wordt bepaald op basis van de rol van de weg in de gewenste verkeersstructuur (categorisering), de fysieke gesteldheid van de weg (bochtig parcours, reliëfrijk gebied) en de ruimtelijke context (woonomgeving, open ruimte, enz.). De inrichting van de weg moet het nagestreefde snelheidsregime ondersteunen.

De verblijfsgebieden worden ingericht in functie van een richtsnelheid van 50 km/u. In historische kerngebieden en schoolomgevingen kunnen extra verkeersremmende maatregelen genomen worden (bvb. invoering zone 30). Op de lokale verbindingswegen en secundaire wegen buiten de verblijfsgebieden is 90km /u. toegelaten. Hierbij wordt gestreefd naar de aanleg van vrijliggende fietspaden en het voldoende beveiligen van belangrijke kruispunten. Op lokale ontsluitingswegen kan de richtsnelheid beperkt worden tot 70 km/u.

#### 3.4.2.2 Wensstructuur fietsverkeer

*Kaart 10: Wensstructuur fietsverkeer*

De wensstructuur voor het fietsverkeer bestaat uit functionele fietsverbindingen (functionele fietsroutes op provinciaal en lokaal niveau) en alternatieve en recreatieve routes.

## **Functionele fietsverbindingen**

Deze fietsverbindingen dragen een functioneel karakter en vervullen een rol in woon/school en woon/werk – verkeer. Het samenhangend netwerk van functionele fietsroutes verbindt de verschillende kernen van Heuvelland met elkaar en met de omringende stedelijke gebieden Ieper en Poperinge. Omdat het gaat om de kortste verbindingen tussen deze bestemmingen, vallen de fietsroutes samen met het netwerk van secundaire en lokale wegen.

Volgende wegen functioneren als functionele fietsverbindingen:

- N 365 verbindt Wijschate en Mesen met Ieper
- N 331 verbindt Nieuwkerke en Kemmel met Ieper.
- N 314 verbindt Nieuwkerke, Wulvergem en Mesen.
- N 322 verbindt Nieuwkerke, Dranouter en Loker
- N 375 verbindt Loker en De Klijte met Belle en Ieper
- N 304 verbindt Kemmel, De Klijte en Reningelst met Poperinge
- Via de N373 takt Loker aan op bovengenoemde as
- De as N 315 – Poperingestraat verbindt Loker en Westouter met Poperinge

## *Ontwikkelingsperspectieven*

De ontwikkelingsperspectieven voor fietsvoorzieningen op deze assen zijn gerelateerd aan de wegencategorisering:

- Langs lokale wegen type 1: langs deze wegen wordt gestreefd naar vrijliggende fietspaden, rekening houdend met de intensiteit in combinatie met de vrij hoge potentiële rijsnelheid van het autoverkeer. Daarnaast dienen de wegen afdoende landschappelijk ingekleed te worden. Dit uit zich in gepaste groenaanleg (bomenrijen in gecompartmenteerd landschap, lage begroeiing in open landbouwgebieden) en materiaalgebruik (bvb. werken met halfverhardingen).
- Langs lokale wegen type 2 en 3 : streefdoel is, rekening houdend met de geringe intensiteit van het autoverkeer, gemengd verkeer. Langs bredere wegen kan gewerkt worden met fietssuggestiestroken. Hierdoor versmalt het wegbeeld.

## **Alternatieve en recreatieve verbindingen**

Aanvullend op het net van het functionele netwerk worden alternatieve en recreatieve fietsverbindingen aangeduid. Het netwerk biedt een alternatief voor de functionele routes (bvb. tussen Kemmel en Ieper) en is tevens drager van een aantal recreatieve routes (bvb. verbinding Rodeberg - Kemmelberg). Alternatieve fietsverbindingen maken gebruik van bestaande landelijke wegen zonder veel verkeer en met zo weinig mogelijk storende elementen. Aangezien men gebruik kan maken van bestaande wegen, zijn hiervoor géén ingrijpende financiële inspanningen noodzakelijk. Aandachtspunt is een verkeersveilige inrichting op kruispunten (zichtbaarheid).

Volgende wegen worden aangeduid als alternatieve en recreatieve verbindingen:

- Hellegatstraat als alternatief voor de verbinding tussen Westouter en Loker
- Kemmelbergweg – Lokerstraat als verbinding tussen Loker en Kemmel
- Lettingstraat als verbinding tussen Dranouter en Kemmel
- Kruisabelestraat – Hooghofstraat als verbinding tussen Dranouter en Wulvergem
- Wulvergemstraat als verbinding tussen Wulvergem en Wijtschate
- Vierstraat – Voormezelestraat als alternatief voor de verbinding Wijtschate – Ieper
- Nieuwstraat – Kriekstraat als verbinding tussen Kemmel en Ieper



## 4 BETEKENIS VAN DE VISIE EN CONCEPT-ELEMENTEN VOOR DE DEELENTEITEN

*Kaart 11: Deelentiteiten in Heuveland*

Dit hoofdstuk werkt bovenstaande visie en conceptelementen verder uit per deelentiteit. We onderscheiden volgende deelentiteiten op het grondgebied van de gemeente:

| 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                        |

### 4.1 Gewenste ruimtelijke structuur van de kernen

#### 4.1.1 Uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen

##### **Kwaliteitsvolle kernen met een eigen “gezicht”**

Bij het bepalen van het gewenste toekomstbeeld staat het werken aan woonkwaliteit en –leefbaarheid centraal. Een kwaliteitsvolle invulling staat immers garant voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. Om deze kwaliteit te bereiken zullen we elk van de kernen versterken in hun eigenheid. Intern vormt vooral het openbaar domein een belangrijk aangrijpingspunt. Daarnaast vormen historische panden, gemeenschapsvoorzieningen en het aanwezige handelsapparaat belangrijke ingrediënten bij het versterken van de identiteit van een kern.

##### **Voorzieningen op maat**

In Westouter, Kemmel, Wijtschate en Nieuwkerke wordt gestreefd naar het behoud en het versterken van voorzieningen die op niveau van de gemeente functioneren. In De Klijte, Loker, Dranouter en Wulvergem staat het behoud en een kwalitatieve verbetering van het bestaande voorzieningenniveau voorop.

### **Versterking van de historisch gegroeide woonstructuur**

De bestaande woonstructuur van de kernen wordt verder op een kwalitatieve manier versterkt. Vernieuwbouw en een verbetering van de kwaliteit van het woningenbestand wordt gestimuleerd. Kleinschalige inbreidingsprojecten of projecten aansluitend op het huidige woonweefsel zorgen voor een kwantitatieve versterking. De historisch gegroeide structuur van de kernen vormt hierbij de leidraad.

### **Ambachtelijke bedrijven ruimtelijk geïntegreerd**

Ambachtelijke bedrijven komen verweven in de kernen voor. Deze bedrijven bepalen voor een groot deel het economische draagvlak van de kern. Toch blijft het belangrijk de nodige randvoorwaarden te stellen vanuit de leefbaarheid van het dorp. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op het ruimtelijk voorkomen van de gebouwen, op milieuaspecten en verkeersaspecten. Voor bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben wordt actief een nieuwe functie gezocht. Er wordt onderzocht in hoeverre ze een rol kunnen spelen op het vlak van de versterking van de woonstructuur.

### **Opwaardering van het openbaar domein**

Het openbaar domein vormt een belangrijk aangrijpingspunt in het versterken van de identiteit van de kernen. Een aantrekkelijk en kwalitatief ingericht openbaar domein verhoogt de woon- en leefkwaliteit van de kern en biedt bijkomende ondersteuning voor het aanwezige handelsapparaat. Opwaardering van en investering in het openbaar domein vergroot bovendien het geloof van de bewoners in hun kern.

Bij de opwaardering van het openbaar domein vormt het historisch beeld een belangrijke inspiratiebron. Bijzondere elementen (monumenten, markante groenelementen) worden in het ontwerp meegenomen en geaccentueerd.

### **Goed ontsloten kernen**

De kernen worden goed ontsloten voor alle vormen van verkeer. Voor fietsverkeer wordt gezocht naar afzonderlijke trajecten, los van het netwerk voor het autoverkeer. In de kernen zelf zorgen autovrije wegels voor een comfortabel en alternatief circuit voor fietsers en voetgangers.

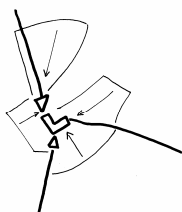
### **Kernen met duidelijk afgewerkte randen**

In Heuvelland tekenen de kernen zich nog zeer duidelijk af in het landschap. We wensen deze compacte structuur en de scherpe begrenzing van de kernen zoveel mogelijk te behouden. Langs de toegangswegen accentueren poorten het begin- en eindpunt van de kernen.

## 4.1.2 Uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur van de kernen

### 4.1.2.1 Westouter

Kaart 12: Gewenste ruimtelijke structuur Westouter



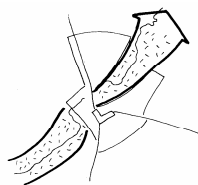
#### Versterken van de historische kern

We wensen de kern verder te versterken volgens zijn historisch gegroeide vorm. We richten ons voornamelijk op kleinschalige woonprojecten die de bestaande, historisch gegroeide structuur van het dorp versterken. Tevens zal er ruimte worden voorzien voor de inplanting van een rust- en verzorgingstehuis.

Enkel tussen Bellestraat en Schomminkelstraat en langs de Hellegatstraat zijn nog onbebouwde binnengebieden aanwezig. Het woongebied langs de Hellegatstraat sluit echter aan op de landschappelijk zeer waardevolle depressie van de Hellegatbeek en is bovendien moeilijk ontsluitbaar. Voorstel is om deze enclave niet verder te weerhouden als woongebied en de geschrapte oppervlakte aan woongebied te compenseren door het realiseren van een woonproject op een gelijkwaardige oppervlakte in het woonuitbreidingsgebied Blauwpoortakker. Het zou gaan om een project van een 12-tal woningen, in aansluiting op de bestaande woonwijk van Blauwpoortakker. Hierbij gelden volgende randvoorwaarden:

- het realiseren van een minimale dichtheid van 15 wooneenheden per ha.;
- de grootte en de realisatie van het gebied wordt gekoppeld aan het herbestemmen van het woongebied langs de Hellegatstraat. De voorziene uitbreiding kan niet groter zijn dan de geschrapte oppervlakte;
- de ontsluiting voor het autoverkeer gebeurt via Blauwpoortakker;
- garanderen van de privacy van de omwonenden;
- voldoende afstand houden van de Sulferberg en een strook langs de beek inrichten in functie van groenaanleg.

Het binnengebied tussen Bellestraat en Schomminkelstraat komt wel voor inbreiding in aanmerking. Zaak is erover te waken dat de architectuur van de nieuwe woningen géén schaalbreuk veroorzaakt met het omringende dorpsweefsel, alsook dat de privacy van de omwonenden blijft gegarandeerd.



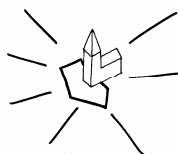
#### Depressie van de Franse Beek als open ruimte venster

De Franse beek kruist het kerngebied van west naar oost. Vooral ten oosten van de Neerplaats genereert het zicht op de beekvallei extra kwaliteit. Zaak is dan ook dit open ruimte venster in zijn huidige kwaliteiten te versterken.

Het grasveld dat uitsteekt op de Neerplaats werd recent ingericht als “groene speel- en ontmoetingsruimte”, met een groen plein, een speeltuin en een basketplein langs de zijde van het kerkhof. Deze plek fungeert eveneens als informatiepunt voor wandel- en fietsrecreanten (in het kader van het plan “DorpsOnthaalPunten”).

Voor de sportvelden langs de Blauwpoortstraat staat landschappelijke integratie voorop. Bebouwing dient tot een minimum beperkt te blijven. De randen van het gebied worden voorzien van de nodige groenaanleg om op die manier een zachte en ecologisch verantwoorde overgang naar het valleigebied te garanderen.

Het gedeelte van het recreatiegebied tussen het voetbalveld en het historische kerngebied fungeert momenteel als landbouwenclave. In de toekomst kan dit gebied een belangrijke meerwaarde genereren, zowel voor het historische kerngebied als voor de nieuwe woonwijk aan de Blauwpoortakker. Naar inrichting toe dient het gebied aan te sluiten op de rest van het open ruimte venster. Er kan dan ook gedacht worden aan een speelweide, speelbos of ho-recaplein (in functie van het cultureel centrum).



### **Historische kern als troef**

We werken duidelijke architectonische richtlijnen uit die de toekomstige ontwikkeling van het gebouwenpatrimonium optimaal kunnen begeleiden. Onderzoek moet uitwijzen welke gebouwen verdere bescherming behoeven.

Het pleintje aan de Neerplaats krijgt een groene inkleding, als verwijzing naar de historische rol van dit plein en als aanzet naar het open ruimte venster aan de overzijde van de straat. Het kerkplein fungeert momenteel al door zijn inrichting als historisch “hart” van de kern. Zaak is dit historische beeld te behouden.

Door deze ingrepen behoudt de kern zijn aantrekkingskracht ten aanzien van fiets- en wandelrecreanten. We moeten er echter over waken dat de uitbouw van toerisme en recreatie niet ten koste gaat van de ruimtelijke draagkracht van het dorp.

Langs Poperingestraat, Bellestraat en Sulferbergstraat wordt op de overgang van het dorp naar de open ruimte de ontwikkeling van een **verkeerspoort** nagestreefd (als overgang tussen twee snelheidsregimes).

### **Een ontwikkeling op maat voor het recreatiegebied ten zuidoosten van de kern**

Het recreatiegebied ten zuidoosten van de kern is momenteel slechts gedeeltelijk in gebruik (vakantiedorp Woestenhof en jeugdheem). Voor de nog niet bebouwde terreinen van het recreatiegebied stellen we een gedifferentieerde ontwikkeling voorop, en dit op maat van het landschap. Het vakantiedorp kan zich verder uitbreiden in de richting van de kern. Randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling worden bepaald vanuit de relatie met de woonomgeving en het waardevolle landschap ten zuiden van de kern.

De Hellegatbeek wordt ter hoogte van zijn doortocht in het recreatiegebied ingericht als groene ader. Natuurgericht beheer staat hierbij voorop (vermijden van barrières en oeververharding, bijkomende oeverbeplanting).

Het terrein ten noorden van de Hellegatbeek komt, gezien de landschappelijke waarde en de sterke hellingsgraad, niet meer in aanmerking voor de uitbreiding van het vakantiedorp. Het gebied wordt voorbehouden voor recreatievormen met een beperkte infrastructuur, zoals een kampeerterrain.

## Nieuwe brandweerkazerne

De gemeente voorziet de aanleg van een nieuwe brandweerkazerne in West-outer. Binnen het bestaande woongebied bleken géén geschikte terreinen aanwezig te zijn. Om die reden werd dan ook voorgesteld een nieuwe locatie te voorzien, aansluitend op het kerngebied langs de Rodekruisstraat. Belangrijk is wel dat het gaat om een kleinschalig project (14a), dat de hoogte van de gebouwen afgestemd wordt op de omgeving en dat er werk gemaakt wordt van een degelijke randafwerking naar het landschap toe. Voor de huidige brandweerkazerne staat een hergebruik in functie van het versterken van het kerngebied voorop (wonen, kleinhandel en/of gemeenschapsvoorzieningen).

### 4.1.2.2 De Klijte

*Kaart 13 : Gewenste ruimtelijke structuur De Klijte*

## Herinrichting doortocht

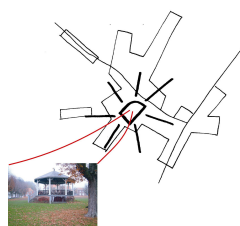
De herinrichting van de doortocht van de Dikkebusstraat (N 375) is cruciaal binnen de gewenste ruimtelijke structuur van De Klijte. Een kwalitatieve herinrichting van deze centrale as (pleinvorming, verkeerspoorten) levert immers een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en de uitstraling van het dorp.

## Inbufferen en ruimtelijk afwerken van het bedrijventerrein

Het onbebouwd gedeelte van de bedrijvenzone (1,5ha) komt enkel in aanmerking voor de vestiging van kleinschalige bedrijven die verweefbaar zijn met het wonen en een beperkt verkeersgenererend karakter dragen.

### 4.1.2.3 Kimmel

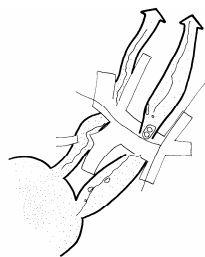
*Kaart 14: Gewenste ruimtelijke structuur Kimmel*



## Dries als “logo” voor de kern

Een aantal bijkomende ingrepen kunnen deze ruimte verder verfraaien. De historische context fungeert als inspiratiebron. Belangrijk is dat het plein zijn sociale functie behoudt (ontmoetingsplaats), dat de auto ondersgeschikt is aan het verblijfsgebeuren en voldoende parkeermogelijkheden voorzien blijven.

Voor het historisch kerngebied werken we duidelijke architectonische richtlijnen uit, teneinde de toekomstige ontwikkeling van het gebouwenpatrimonium optimaal te kunnen begeleiden. Onderzoek moet uitwijzen welke gebouwen eventueel verdere bescherming behoeven.



### **Willebeek als groene ader**

Zaak is de bestaande groenvolumes in de beekdepressies meer tot hun recht te laten komen alsook de beekdepressies op strategische plekken een nieuw accent te geven door gerichte groenaanleg. De parkdomeinen van Warande en Geelhand de Merxem worden op natuurgerichte wijze beheerd, in overeenstemming met de parkfunctie van de gebieden.

### **Mogelijke herlocalisatie van het gemeentehuis**

De gemeentelijke diensten zijn momenteel gehuisvest in het kasteel van het Warandepark. Op termijn bestaat echter de kans dat er naar een nieuwe locatie moet gezocht worden. Op dit moment is er hieromtrent echter onvoldoende zekerheid, waardoor het niet mogelijk is een aantal potentiële zoekzones aan te duiden. Wanneer de nood zich effectief voordoet, zal de gemeente een aantal mogelijke locaties verder onderzoeken. Bij het afwegen van de verschillende locaties dient onderzocht te worden of de inplanting van de nieuwe functie verenigbaar is met de binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Kemmel aangehaalde potenties.

### **Uitbouw recreatief knooppunt**

VVV – kantoor en landbouwmuseum dragen een belangrijke rol in het toeristisch – recreatief functioneren van de kern. Deze voorzieningen moeten de kansen krijgen om zich verder te ontwikkelen, weliswaar op maat van de kern. Hierbij kan overwogen worden om ook het onbebouwde gebiedje tussen landbouwmuseum en Warandepark bij het recreatief knooppunt te betrekken. Mogelijkheden zijn: de aanleg van een groene randparking, aanleg van een natuur- of landbouwleerpad in combinatie met het landbouwmuseum, uitbreiding van het VVV-kantoor of landbouwmuseum. Het terrein vraagt echter, gezien zijn ligging langs de groene ader en aan de rand van het Warandepark, een zeer specifieke behandeling:

- de bebouwing op het terrein dient optimaal geïntegreerd te worden in het landschap. In de niet – bebouwde delen dient de verharding tot een minimum beperkt te blijven (bv parking in waterdoorlatende materialen). Daarnaast zorgen de nodige groenelementen voor de landschappelijke integratie van de site;
- Het gabariet van de gebouwen wordt afgestemd op de omringende gebouwen. Schaalbreuk dient vermeden;
- De ontsluiting voor het autoverkeer via het Warandepark dient vermeden te worden.

### **Lokaal toeristisch - recreatief project op de flanken van de Lettenberg (reservegebied voor recreatie)**

Het gebied ten westen van de kern, tussen de camping Ypra en het dorpscentrum, komt in aanmerking voor een toeristisch – recreatief project op lokaal schaalniveau. Het zou gaan om toeristisch – recreatieve sport- en spelinfrastuctuur in open lucht die ondersteunend is voor de lokale leefgemeenschap en de recreatieve overgang maakt tussen de camping en het dorpscentrum. Mogelijkheid is een terrein voor omni – sporten (met o.m. een open lucht avonturenpark).

Het landschappelijk waardevolle terrein vraagt echter een specifieke benadering:

- de bebouwing op het terrein dient uiterst minimaal gehouden te worden. In de niet – bebouwde delen dient de verharding tot een minimum beperkt te blijven (bvb gebruik waterdoorlatende materialen);
- Het gabariet van de gebouwen dient kleinschalig gehouden te worden;
- De getrapte vorm van het landschap moet behouden blijven. Het toekomstige ontwerp zal zich dus – letterlijk en figuurlijk – moeten plooiën in het landschap;
- Via gerichte groenaanleg worden taluds en beek in het landschap geaccentueerd.

### **Kwalitatieve afwerking van het woonuitbreidingsgebied tussen Hogenakkerstraat en Willebeek**

Volgende randvoorwaarden staan voorop:

- het realiseren van een minimale dichtheid van 15 wooneenheden per ha;
- de ontsluiting voor het autoverkeer gebeurt via Hogenakkerstraat en Nieuwstraat;
- garanderen van de privacy van de omwonenden;
- voldoende afstand houden van de Willebeek en een strook langs de beek inrichten in functie van groenaanleg.

#### 4.1.2.4 *Wijtschate*

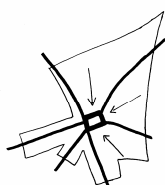
*Kaart 15: Gewenste ruimtelijke structuur Wijtschate*

### **Sint Medardusplein inrichten als “logo” voor de kern**



Een aantal bijkomende ingrepen kunnen deze ruimte verder verfraaien. De historische context fungeert als inspiratiebron. Belangrijk is dat het plein zijn sociale functie behoudt (ontmoetingsplaats), dat de auto ondergeschikt is aan het verblijfsgebeuren en voldoende parkeermogelijkheden voorzien blijven.

*Figuur 6: Sint Medardusplein als “logo” van Wijtschate*



### **Versterken van de kern op basis van zijn stervormig nederzettingspatroon**

We wensen de kern verder te versterken volgens zijn stervormig patroon. Grootschalige uitbreidingen, los van dit historisch patroon zijn niet aan de orde.

Prioriteit wordt gegeven aan het ontwikkelen van het binnengebied (in woongebied) tussen de bebouwing langs Hospicestraat, Ieperstraat en Staanijzerstraat. De ontwikkeling van dit gebied versterkt immers het historisch kerngebied en zorgt bovendien voor een ruimtelijke link tussen het woonlint langs de Ieperstraat en de omgeving van het dorpsplein.

De gemeente bekijkt de ontwikkeling van dit gebied in zijn globaliteit en brengt door middel van een structuurschets de gewenste ontwikkeling van het gebied in beeld. Hierbij formuleren we volgende randvoorwaarden:

- het realiseren van een minimale dichtheid van 15 wooneenheden per ha;
- de ontsluiting voor het autoverkeer gebeurt via Ieperstraat en Hospicestraat;
- garanderen van de privacy van de omwonenden;
- autovrije fiets- en voetwegel als verbinding naar het centrum;
- het hellend reliëf als inspiratiebron voor het ontwerp;
- bij de ontwikkeling van het binnengebied dient onderzocht te worden of de nabijgelegen bedrijfssite eventueel bij het project kan betrokken worden.

De woonuitbreidingsgebieden Kapelaniestraat en Ieperstraat zijn reeds grotendeels aangesneden. In Kapelaniestraat rest nog 0,75 ha onbebouwd gebleven, goed voor 11 wooneenheden uitgaande van een dichtheid van 15 wooneenheden per ha. Het onbebouwde gebied sluit aan op het historisch kerngebied van Wijtschate en kan bovendien worden beschouwd als een logisch sluitstuk van de woonwijk ten noorden van de Hospicestraat. Voor ontsluiting kan aangetakt worden op bestaande wegen. In het woonuitbreidingsgebied langs de Ieperstraat rest nog een gebied van 0,15ha, waar in principe nog twee wooneenheden kunnen opgevangen worden.

### **Herstructureren van het woonlint langs de Ieperstraat**

Het woonlint wordt opgedeeld in drie delen. Het gedeelte tussen Staanijerstraat en Hospicestraat richt zich qua ontwikkeling naar het kerngebied. Hier staat een meer dense bebouwingsstructuur voorop. Het begin en einde van dit kerngebied wordt duidelijk gemaakt door het introduceren van poorten op de Ieperstraat. Tussen beide poorten wordt de snelheid gereduceerd tot 50 km/uur. De overige delen van het woonlint worden vorm gegeven als lineaire uitlopers van het kerngebied. Dit veronderstelt een meer transparante structuur (open bebouwing). Ten noorden wordt het woonlint begrensd door een open ruimtecorridor. De nog onbebouwde straatzijden (buiten het juridisch aanbod) tussen het woonlint en het serrecomplex blijven behouden als “vensters” op de achterliggende open ruimte.

### **Recreatiepool Wijtschate**

Het bestaande sportcomplex langs de Vierstraat vervult momenteel al een belangrijke rol als recreatiepool van binnen- en buitensporten binnen de gemeente. Gezien de vrij perifere ligging is een verdere uitbreiding van deze locatie niet wenselijk. Belangrijk is het garanderen van de nodige landschappelijke integratie van deze site.



#### 4.1.2.5 Nieuwkerke

*Kaart 16: Gewenste ruimtelijke structuur Nieuwkerke*

##### **Herinrichten marktplein en Nieuwkerkestraat**

Een aantal bijkomende ingrepen kunnen deze ruimte verder verfraaien. De historische context fungeert als inspiratiebron. Belangrijk is dat het plein zijn sociale functie behoudt (ontmoetingsplaats), dat de auto ondergeschikt is aan het verblijfsgebeuren en voldoende parkeermogelijkheden voorzien blijven.

##### **Kwalitatieve woonuitbreiding**

In het BPA Heirweg stelt de gemeente voor het woonuitbreidingsgebied tussen Heirweg en Dranouterstraat te schrappen en deels in te richten als bufferzone en speelbos (zie verder). Deze locatie komt dus niet meer in aanmerking voor een toekomstig woonproject. Voorstel is de woonwijk van de Bassevillestraat verder uit te breiden in zuidelijke richting. Hierbij gelden volgende randvoorwaarden:

- uitbreiden beperken tot rand van het kerkhof;
- het realiseren van een minimale dichtheid van 15 wooneenheden per ha;
- de ontsluiting voor het autoverkeer gebeurt via Bassevillestraat;
- garanderen van de privacy van de omwonenden;
- autovrije fiets- en voetwiel als verbinding naar het centrum;
- kwalitatieve afwerking naar open ruimte toe, bvb. door het oriënteren van de woningen naar het landschap toe of te werken met een uniforme groenstrook.

##### **Groene flank**

Het BPA Heirweg legt de maximale grenzen voor de ontwikkeling van het bedrijf Clarebout bestemmingsmatig vast. Daarnaast omvat het BPA de nodige garanties voor de aanleg van een ruime bufferzone rond de bedrijfssite. De gemeente grijpt deze bufferzone aan om deze flank van het kerngebied een 'groene' inkleding te geven.

Tussen het bedrijf en de Dranouterstraat combineert het BPA Heirweg de te voorziene buffer rond het bedrijf met de aanleg van een speelbos.

##### **Gebied met potenties voor sport- en spelinfrastructuur in open lucht**

Het gebied ten noorden van de kern draagt potenties voor de realisatie van sport- en spelinfrastructuur in open lucht. Hierbij kan de link gelegd worden met het jeugdverblijfscentrum 'De Bosgeus'. In tegenstelling tot het project in Kemmel draagt de activiteit een duidelijk lokaal profiel. De accommodatie blijft dan ook zeer beperkt. Hierbij kan gedacht worden aan een speelweide of een beperkt terrein voor omni – sporten. De oude tramzate en de kerkwegel vervullen een belangrijke rol binnen het recreatief netwerk en dienen zeker en vast behouden te blijven.

#### 4.1.2.6 *Dranouter*

*Kaart 17: Gewenste ruimtelijke structuur Dranouter*

##### **Behoud traditioneel dorpsilhouet**

Dranouter is nog steeds een zeer compacte kern. Dit geeft zowel het dorp als het omgevende landschap een heldere en leesbare structuur. Zaak is dit traditionele dorpsbeeld zoveel mogelijk te bewaren. Grootschalige uitbreidingen van het woonweefsel zijn hierbij niet aan de orde. Bij de inplanting van nieuwe gebouwen wordt de hoogte afgestemd op het traditionele dorpsprofiel. De inplanting van opzichtige elementen die de zichtrelatie kunnen verstoren, zijn te vermijden (bvb. silo's, GSM – masten).

##### **Gebied met potenties voor een cultuurproject**

Achter de bebouwing langs de Dikkebusstraat kan ruimte voorzien worden voor een strategisch project voor de kern Dranouter. Het betreft een door bebouwing versnipperd landschap. Daarnaast sluit het gebied aan op de site van het Muziekcentrum. Mogelijke invullingen zijn: cultuurtoerisme, cultuureducatie of gemeenschapsvoorzieningen. Hierbij gelden evenwel volgende randvoorwaarden:

- Gabariet van de gebouwen blijft kleinschalig;
- De bebouwing dient optimaal geïntegreerd in het landschap. Materiaalkeuze en groenelementen zorgen voor de landschappelijke integratie van de site. In de niet - bebouwde delen dient de verharding uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

##### **Herinrichten doortocht**

De herinrichting van de centrale as Dikkebusstraat – Dranouterstraat (pleinvorming, verkeerspoorten) vormt een belangrijk gegeven binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de kern. Een kwalitatieve herinrichting van deze centrale as levert immers een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en de uitstraling van het dorp.

#### 4.1.2.7 *Loker*

*Kaart 18: Gewenste ruimtelijke structuur Loker*

##### **Herinrichting doortocht Dikkebusstraat**

Medio 2004 werd gestart met de werken voor de herinrichting van de doortocht van de Dikkebusstraat te Loker.

Rond de kerk wordt voorzien in pleinaanleg, waarbij plein, straat en parkeerplaatsen een samenhangend geheel vormen. De nodige groenelementen en straatmeubilair worden aangewend om de structuur en het historische karakter van het plein te accentueren. Een dorpsonthaalpunt benadrukt de ontmoetingsfunctie van het plein. Langs Dikkebusstraat, Douanestraat en Kemmelbergweg wordt op de overgang van het dorp naar de open ruimte de aanleg van een verkeerspoort voorzien.

## **Ruimtelijk structureren van het woonlint langs de Dikkebusstraat**

– *transparante structuur*

Het woonlint wordt vorm gegeven als een lineaire uitloper van het kerngebied. Dit veronderstelt een meer transparante structuur (open bebouwing).

– *Hillebeek als open ruimte venster*

Zaak is deze beekdepressie te behouden als open ruimte venster.

– *kwalitatieve randafwerking naar de Rodeberg toe*

Het woonlint grenst aan de ecologisch en landschappelijk zeer waardevolle site van de Rodeberg. Om die reden staat voor de bebouwing die uitgaat op de Rodeberg een kwalitatieve randafwerking voorop. Dit kan onder de vorm van een kwaliteitsvolle groenstrook als overgang tussen tuin en landschap.

## **Woonuitbreidingsgebied in reserve**

### **4.1.2.8 Wulvergem**

*Kaart 19: Gewenste ruimtelijke structuur Wulvergem*

## **Herinrichten doortocht**

De herinrichting van de centrale as Nieuwkerkestraat – Dorpsstraat – Mesenstraat (pleinaanleg, verkeerspoorten) is een belangrijk gegeven binnen de ruimtelijke structuur van de kern. Een kwalitatieve herinrichting van deze as levert een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit van de kern.

## **Kwalitatieve randafwerking naar de Douvebeekvallei**

De enclave achter de bebouwing van de Dorpsstraat wordt meegenomen in de natuurgerichte ontwikkeling van de Douvebeekvallei. Voor de huiskavels die uitgaan op de vallei staat een kwalitatieve randafwerking voorop. Dit kan onder de vorm van een kwaliteitsvolle groenstrook die de overgang vormt tussen tuin en landschap.

## **Werken aan leefbaarheid**

Wulvergem vertoont een zeer laag voorzieningenniveau. Om te vermijden dat de kern “uitdooft” tot een louter residentieel woongebied, wordt de input van een aantal nieuwe functies gepland. Zo heeft de gemeente de aanleg van een DorpsOnthaalPunt gerealiseerd. Daarnaast wordt voorzien in een kleinschalig inbreidingsproject (sociale huisvesting).

## **Woonuitbreidingsgebied in reserve**

Voorlopig kan de behoefte niet aangetoond worden om het woonuitbreidingsgebied ten noorden van het kerngebied verder aan te snijden. Voorstel is dan ook om het woonuitbreidingsgebied in reserve te plaatsen, d.w.z. dat we het niet zullen aansnijden vóór 2007.

#### 4.1.2.9 Ieperhoek

##### **Lokaal bedrijventerrein in Ieperhoek**

In het gebied ten oosten van de bestaande bedrijvigheid in Ieperhoek wordt ruimte voorzien voor een lokaal bedrijventerrein. Op de lange termijn wordt de oppervlaktebehoefte begroot op 3 à 4ha (bruto – oppervlakte). Voor de korte termijn zullen 1,5 à 2 ha volstaan. Bij de realisatie zal rekening worden gehouden met de mogelijkheden voor de toekomst.

Hierbij gelden volgende randvoorwaarden:

- Oppervlakte bedrijfskavels afstemmen op lokale bedrijvigheid;
- Ongeveer één derde van de oppervlakte voorzien in functie van herlokalisatie van bedrijven;
- Landschappelijke inkleding;
- Ontsluiting enten op N314.

## 4.2 Gedifferentieerde open ruimte – gehelen

### 4.2.1 Hoppeland van Poperinge

*Kaart 20: Gewenste ruimtelijke structuur - hoppeland van Poperinge*

Het hoppeland van Poperinge wordt ontwikkeld als een samenhangend landbouwgebied met vooral **grondgebonden landbouw** als drager.

Om die reden stelt de gemeente dan ook voor het gebied aan te duiden als bouwvrije zone. Bestaande gebouwen kunnen wel herbouwd of verbouwd. Rond de bestaande bedrijfszetels wordt voldoende ruimte voorzien om verder uit te breiden, mits respect voor de schaal van het landschap.

Daarnaast bezit het gebied het nodige draagvlak om de **input van nieuwe functies** mogelijk te maken op vrijkomende agrarische bedrijfszetels, mits dit leidt tot een betere landschappelijke integratie van de site.

**Pandoeenebeek, Franse Beek en Sulferbergbeek** vormen de leidraad voor de uitbouw van de ecologische infrastructuur in het deelgebied. De ecologische kwaliteit van de waterloop en zijn oevers worden behouden en verder versterkt. Tenslotte dienen kleinere boskernen in het open landbouwgebied behouden te blijven als lokale refugia voor fauna en flora.

Het **reliëf** geeft een extra dimensie aan het landschap. Een S – vormige heuvelrug kruist het gebied en genereert een aantal vergezichten. De reliëfovergang gebeurt vrij gradueel in het gebied. Ter hoogte van de Vitsemolen zijn er echter een aantal vrij sterke taluds. Het is van belang dat deze reliëfstructuur behouden blijft, niet enkel voor de herkenbaarheid van het landschap, ook om een verregaande erosie te vermijden.

In functie van het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het deelgebied wordt gestreefd naar het vergroten van het contrast tussen de open landbouwzadels en het kleinschalige landschap van de beekvalleien en de omgeving van de Vitsemolen. Dit veronderstelt een gedifferentieerde landschapsbenadering:

- In de **beekvalleien** en de **omgeving van de Vitsemolen** wordt gestreefd naar de uitbouw van een fijnmazig netwerk van perceelsrandbegroeiing. Daarnaast wordt de aanplant van erfbepanting gestimuleerd. Op die manier verkrijgt men een gecompartmenteerd landschapsbeeld.
- In de tussenliggende landbouwgebieden is het beleid gericht op het behoud van het **open veld – karakter**. Het openveld – karakter legt specifieke randvoorwaarden op aan de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen in het gebied.

Op recreatief vlak richt het gebied zich louter op laagdynamische recreatievormen zoals fietsen en wandelen. De bestaande landelijke wegen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.

## 4.2.2 Noordelijk open ruimtegebied

*Kaart 21: Gewenste ruimtelijke structuur – noordelijk openruimte gebied*

Het noordelijk openruimte gebied wordt ontwikkeld als een gedifferentieerd landbouwgebied. Daarnaast vervult het gebied een belangrijke rol als drager van een aantal natuurverbindingen tussen de West-Vlaamse heuvels en de Ijzervallei.

De ontwikkeling van de landbouw wordt verder **gedifferentieerd**:

- Langs beide zijden van de Kimmelstraat wordt een brede strook aangeduid waarbinnen de inplanting van nieuwe agrarische bedrijfszetels mogelijk is. Enkele open ruimte corridors blijven echter als onbebouwd gebied gehandhaafd, om het contact met de achterliggende open ruimtelandschappen niet te verliezen.
- In de omringende open ruimte landschappen gaat prioriteit uit naar grondgebonden landbouwactiviteiten. De gemeente stelt deze gebieden voor als bouwvrije zones.

Daarnaast bezit het gebied het nodige draagvlak om de **input van nieuwe functies** mogelijk te maken op vrijkomende agrarische bedrijfszetels, mits dit leidt tot een betere landschappelijke integratie van de site.

De noord – zuid gerichte beekvalleien van **Scherpenbergbeek, Kimmelbeek en Wijtschatebeek** bieden het deelgebied een sterke structuur. Bovendien vervullen deze waterlopen een belangrijke betekenis op bovenlokaal niveau als verbinding tussen de ecologisch hoogwaardige gebieden van de centrale heuvelrij en de Ijzervallei. De ecologische kwaliteit van de waterloop en zijn oevers worden behouden en verder versterkt.

De noord – zuid structuur van de waterlopen weerspiegelt zich eveneens in het wegenpatroon. Deze wegen worden door **laanbeplanting** geaccentueerd als lijnvormige elementen in het landschap.

Voor de betonfabriek **NV Goudezeune** is, gezien de geïsoleerde ligging, een verdere uitbreiding niet wenselijk. Er wordt gestreefd naar een goede landschappelijke integratie. De gemeente heeft hieromtrent al planningsinitiatief genomen (cfr. BPA Vierstraat).

In functie van het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het deelgebied wordt gestreefd naar het vergroten van het contrast tussen de open landbouwzadels en het kleinschalige landschap van de beekvalleien. Dit veronderstelt een gedifferentieerde landschapsbenadering:

- In de **beekvalleien** wordt gestreefd naar de uitbouw van een fijnmazig netwerk van perceelsrandbegroeiing. Daarnaast wordt de aanplant van erfbeplanting gestimuleerd. Op die manier verkrijgt men een compartimenteerd landschapsbeeld.
- In de tussenliggende landbouwgebieden is het beleid gericht op het behoud van het **open veld – karakter**. Het openveld – karakter legt specifieke randvoorwaarden op aan de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen in het gebied.

Op recreatief vlak richt het gebied zich louter op laagdynamische recreatievormen zoals fietsen en wandelen. De bestaande landelijke wegen bieden hier voor voldoende mogelijkheden.

### 4.2.3 Centrale heuvelrij: omgeving Rodeberg – Zwarteberg

*Kaart 22: Gewenste ruimtelijke structuur – Centrale heuvelrij: omgeving Rodeberg - Zwarteberg*

Ecologie en landschap staan centraal in de toekomstige ontwikkeling van het gebied. In de ecologisch meest hoogwaardige gebieden voert natuur resoluut de boventoon (groene koers). In de omgeving van deze kerngebieden staat een optimale verweving tussen natuur en landbouw centraal (groen – gele koers). Voor de overige activiteiten wordt een beleid op maat voorgesteld, waarbij de omringende landschaps- en natuurwaarden strenge randvoorwaarden vooropstellen.

De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken deze gebieden van bovenlokaal belang. Onderstaande visie is dan ook te beschouwen als suggestie aan de hogere overheid.

#### 4.2.3.1 *Beboste heuveltoppen*

De beboste heuveltoppen van Rodeberg en Vidaigneberg, alsook het natuurreservaat Broekelzen vormen ecologisch hoogwaardige gebieden in de gemeente. In deze gebieden is het beleid gericht op het behoud en het versterken van de aanwezige natuurwaarden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het gebied zijn typerend abiotische milieu behoudt. De abiotische kenmerken (reliëf, bodem) bepalen immers in belangrijke mate de ecologische waarde van het gebied. In deze gebieden kan een beperkt recreatief medegebruik toegelaten worden (wandelen). Bepaalde delen fungeren als speelbos.

#### 4.2.3.2 *Landbouwkamers rond de beboste heuveltoppen*

Op de flanken van de beboste heuveltoppen wordt een gordel van diverse landschapstypes voorzien. Het reliëf in combinatie met een dens vlechtwerk van groenelementen deelt de ruimte op in een aantal landbouwkamers. Dit halfgesloten landschap creëert een unieke overgang tussen de beslotenheid van de beboste heuveltoppen en de openheid van de omringende landbouwruimten. Het beleid richt zich op het behoud van de typische reliëfelementen en het accentueren van lijnvormige elementen in het landschap zoals wegen, steilranden en kleine waterlopen via gerichte groenaanplantingen. In dit groen vlechtwerk rond de landbouwruimten staat natuurgericht beheer voorop.

#### 4.2.3.3 *Brongebied en bronbeken*

Daarnaast draagt het gebied een belangrijke functie als brongebied. De centrale heuvelrij vormt immers de scheidingslijn tussen IJzer- en Leiebekken. Tal van beken ontspringen in de omgeving van de heuveltoppen. Het effect op de waterhuishouding zal dan ook een belangrijke toetssteen vormen bij ingrepen in het ganse gebied.

Bronbeken zoals de Broekelzenbeek, de Hellegatbeek en de bovenloop van de Douvebeek stellen de ecologisch hoogwaardige gebieden van de heuveltoppen in verbinding met natuurcomplexen in de lager gelegen gebieden. De ecologische kwaliteit van de waterloop en zijn oevers blijven behouden en worden, waar nodig, verder versterkt. Beekbegeleidende boscomplexen betekenen een belangrijke ondersteuning voor de natuurverbindingfunctie.

#### 4.2.3.4 *Woonlint Rodebergstraat en Vidaigneberg*

##### **Woonlint Rodebergstraat**

We stellen voor dit recreatiegebied op een genuanceerde manier te herbestemmen in functie van het wonen (met landelijk karakter), gezien dit woonlint een louter residentieel karakter draagt. Het woonlint wordt langs beide zijden afgeschermd door een open ruimte corridor.

##### **Woonpark Hoogland (Vidaigneberg)**

Het beleid richt zich op het behoud van de bestaande situatie. Nieuwbouw op nog onbebouwde gronden is enkel mogelijk binnen het bestaande woonpark en dit op voorwaarde dat de groene dooradering en de lage bebouwingsdichtheid gerespecteerd blijven.

#### 4.2.3.5 *Recreatievelden*

Tussen het woonlint Rodebergstraat en het activiteitenlint Vidaigneberg/Zwarteberg bevinden zich zeven recreatievelden. Deze recreatievelden worden duidelijk afgebakend. Ontwikkeling van nieuwe infrastructuur buiten deze gebieden is uitgesloten. In elk van deze recreatievelden kunnen activiteiten in het kader van sport, recreatie en toerisme bestendig en/of verder ontwikkeld worden, onder een aantal duidelijk te bepalen richtlijnen. We maken een onderscheid tussen de recreatievelden die uitgeven op de centrale as (Rodebergstraat) en de gebieden die verder af gelegen zijn van de straatzijde.

##### **Recreatievelden langs centrale as (1, 3, 4, 6)**

Het gaat om de recreatievelden aangeduid met de nummers 1, 3, 4 en 6. Bestaande horecazaken kunnen geconsolideerd worden, mits de schaal en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Zonevreemde horecazaken die verenigbaar zijn met hun omgeving, kunnen als dusdanig zone – eigen gemaakt worden.

Nieuwe horecazaken kunnen zich enkel ontwikkelen op percelen die momenteel al bebouwd zijn. Nieuwbouw op nog onbebouwde percelen is uitgesloten. Bovendien dienen nieuwe gebouwen zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande gebouwen, om een verdere versnippering van de ruimte tot een minimum te beperken.

De nieuw toegelaten activiteiten situeren zich in de sfeer van recreatiezaken, verblijfsaccommodatie, cultuurtoerisme (bvb. museum) of sport. De uitbouw van grootschalige en hoogdynamische recreatie (bvb. pretpark) is niet toegelaten. De precieze invulling van deze functies met inbegrip van de nodige nuanceringen zullen verder vorm krijgen bij de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan.



Daarnaast zal voldoende aandacht besteed te worden aan de beeldkwaliteit van de recreatievelden. De niet – bebouwde ruimte van de recreatievelden wordt systematisch voorzien van groen, waarbij aansluiting wordt gezocht met de omringende ecologisch waardevolle gebieden. Gebouwen die op een zichtlocatie zijn gelegen, verdienen een specifieke architectuur. Tussen de gebouwen blijft voldoende ruimte aanwezig, wat de transparantie naar de achterliggende open ruimte garandeert. Publiek gebruikte parkings en bestaande recreatieterreinen kunnen verder bestendig worden, mits landschappelijke integratie.

### **Recreatieveld “Kosmos” (2)**

Teneinde tot een reorganisatie van de site over te gaan, werd voor het gebied al een BPA opgesteld. Volgende visie lag aan de basis van het bestemmingsplan:

- Binnen de bestaande zone voor recreatie kan het aantal vakantieverblijven worden geoptimaliseerd;
- Bouwvolumes, bouwstijl en parkeervoorzieningen moeten landschappelijk ingepast worden;
- Grootschalige handelszaken (supermarkten) zijn niet toegestaan. Kleinschalige, aan de recreatie verwante activiteiten zijn wél toegestaan;
- Groene dooradering : de inrichting en het beheer van de niet – bebouwde ruimten is gericht op een zo groot mogelijke integratie van de site in zijn natuurlijke omgeving;
- De verhoging van de terreinbezetting dient tot een minimum beperkt te blijven.

### **Recreatieveld “Lijstermolen” (5)**

Dit recreatieveld sluit aan op recreatieveld 4, maar is volledig zonevreemd (agrarisch gebied met ecologische waarde en natuurgebied). In het gebied zijn een aantal vakantiewoningen aanwezig. Een verdere uitbreiding van de verblijfsrecreatie is niet wenselijk. De parking kan verder bestendig worden, mits voldoende landschappelijke integratie.

### **Recreatieveld “Camping Douve” (7)**

Dit recreatieveld wordt volledig ingenomen door camping Douve. Deze camping bevindt zich achter het kleinhandelslint van de Zwarteberg en is gedeeltelijk in natuurgebied gelegen. Een verdere uitbreiding van de camping is niet wenselijk. De gemeente betreurt dat een planningsinitiatief op Vlaams niveau werd stopgezet. Zij is van oordeel dat de bestaande infrastructuur kan bestendig worden, mits volgende randvoorwaarden te respecteren:

- Naar toekomstige activiteiten toe, geldt de dynamiek van de huidige activiteiten als bovengrens;
- De bebouwde oppervlakte dient tot een minimum beperkt te blijven. Nieuwe infrastructuur dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande, om het gemeenschappelijke gebruik van voorzieningen mogelijk te maken;
- Groene dooradering: de inrichting en het beheer van de niet – bebouwde ruimten is gericht op een zo groot mogelijke integratie van de site in zijn natuurlijke omgeving.
- Ook voor wat betreft de architectuur van de gebouwen wordt gestreefd naar een optimale integratie in de omgeving (bvb. door gebruik van natuurvriendelijke materialen, gebruik van felle kleuren vermijden);
- In het lager gelegen valleigedeelte dient de infrastructuur tot een minimum beperkt te blijven.

#### 4.2.3.6 *Activiteitenlint Zwarteberg*

Een uitbreiding van dit handelslint is niet wenselijk, de bestaande activiteiten moeten geconsolideerd worden. De gemeente wenst echter wel een planologisch initiatief te nemen, om de bestaande handelszaken te bestendigen en tot een landschappelijke integratie van het geheel in de waardevolle omgeving te komen.

#### 4.2.3.7 *Uitbouw van een recreatieve as*

Zaak is een veilige en comfortabele fiets- en wandelverbinding te creëren tussen de Douvebeekvallei en het natuurreservaat Broekelzen enerzijds en de Hellegatbossen en de kern van Loker anderzijds. Dit kan op twee manieren:

- ofwel worden de bestaande fiets- en wandelpaden langs de Rodebergstraat en de Bellestraat heraangelegd en verbreed. Op strategische plekken worden zichtpunten ingericht.
- ofwel wordt een nieuw traject aangelegd, parallel aan deze as. De aanleg van dit nieuw fiets- en wandelpad kan dan samengaan met een ruimtelijk kwalitatieve afwerking van de achterzijde van de activiteitenvelden.

#### 4.2.4 Centrale heuvelrij tussen Loker en Kimmel

*Kaart 23: Gewenste ruimtelijke structuur: Centrale heuvelrij tussen Loker en Kimmel*

In het gebied gaat aandacht uit naar het versterken van de natuurwaarden op de beboste heuveltoppen in combinatie met het behoud van de samenhang en de hoge landschappelijke waarde van de tussenliggende “landbouwzadels”. Een groot deel van deze deelruimte werd als landschap beschermd.

De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken deze gebieden van bovenlokaal belang. Onderstaande visie is dan ook te beschouwen als suggestie aan de hogere overheid.

##### **Beboste heuveltoppen**

De beboste heuveltoppen van Kimmelberg – Monteberg, Scherpenberg en Zavelaar behoren tot de ecologisch hoogwaardige gebieden van de gemeente. In deze gebieden is het beleid gericht op het behoud en het versterken van de aanwezige natuurwaarden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het gebied zijn typerend abiotische milieu behoudt. De abiotische kenmerken (reliëf, bodem) bepalen immers in belangrijke mate de ecologische waarde van het gebied.

In deze gebieden kan een beperkt recreatief medegebruik toegelaten worden (wandelen). Daarnaast wordt een deel van het bos opengesteld als speelbos.

## **Landbouwkamers rond beboste heuveltoppen**

Op de flanken van de beboste heuveltoppen wordt een gordel van diverse landschapstypes voorzien. Het reliëf in combinatie met een dens vlechtwerk van groenelementen deelt de ruimte op in een aantal landbouwkamers. Dit halfgesloten landschap creëert een unieke overgang tussen de beslotenheid van de beboste heuveltoppen en de openheid van de omringende landbouwruimten. Het beleid richt zich op het behoud van de typische reliëfelementen en het accentueren van lijnvormige elementen in het landschap zoals wegen, steilranden en kleine waterlopen via gerichte groenaanplantingen. In dit groen vlechtwerk rond de landbouwruimten staat natuurgericht beheer voorop.

## **Brongebied en bronbeken**

Net als in de omgeving van Rodeberg – Zwarteberg draagt het gebied een belangrijke functie als brongebied. Het effect op de waterhuishouding zal dan ook een belangrijke toetssteen vormen bij ingrepen in het ganse gebied.

Bronbeken als de Scherpenbergbeek, Kemmelbeek, Kleine Kemmelbeek, Lindebeek en Hellebeek stellen de ecologisch hoogwaardige gebieden van de heuveltoppen in verbinding met natuurcomplexen in de lager gelegen gebieden. De ecologische kwaliteit van de waterloop en zijn oevers worden behouden en verder versterkt. Beekbegeleidende boscomplexen betekenen een belangrijke ondersteuning voor de natuurverbindingsfunctie.

## **Horeca en recreatie op de Kemmelberg**

Voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de bossen op de Kemmelberg zijn de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten richtinggevend. Voor de overige activiteiten is maatvoering vereist.

## **Ontsluiting van het gebied**

We opteren ervoor om de Kemmelberg zoveel mogelijk autoluw te houden. Het toeristische verkeer wordt zoveel mogelijk opgevangen in de dorpskern van Kemmel. Daarnaast worden aan de rand van het bos een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien. Parkeervoorzieningen dienen hierbij zoveel mogelijk gebundeld en voldoende landschappelijk geïntegreerd te worden.

## **Camping Ypra**

Camping Ypra kan zich verder ontwikkelen binnen het recreatiegebied (juridisch aanbod). Verdere uitbreiding is niet gewenst gezien de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

## **Landbouwzadels**

De “zadels” tussen de beboste heuveltoppen worden versterkt als samenhangend landbouwgebied met vooral de grondgebonden agrarische structuur als drager. Het gebied blijft dan ook gehandhaafd als bouwvrije zone. Gezien de hoge landschapswaarde blijven de mogelijkheden voor hergebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen beperkt tot laagdynamische activiteiten. De ligging in het recreatief kerngebied opent perspectieven voor het hergebruik van bestaande landbouwbedrijfsgebouwen in functie van aan recreatie verwante activiteiten.

## 4.2.5 Centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen

*Kaart 24: Gewenste ruimtelijke structuur: Centrale heuvelrij Wijtschate - Mesen*

Het beleid is gericht op het versterken van de natuurwaarden in de omgeving van de beboste heuveltoppen, in combinatie met het behoud van de samenhang van de tussenliggende landbouwzadels.

De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken deze gebieden van bovenlokaal belang. Onderstaande visie is dan ook te beschouwen als suggestie aan de hogere overheid.

### **Beboste heuveltoppen**

In de boscomplexen van Wijtschateheuvel (Kroonaardbos, Petit Bois en Kampagnebos) alsook in het bos ten noorden van de Hollebekestraat is het beleid gericht op het behoud en versterken van de aanwezige natuurwaarden. In deze gebieden kan een beperkt recreatief medegebruik toegelaten worden (wandelen).

### **Landbouwkamers rond beboste heuveltoppen**

Op de flanken van de beboste heuveltoppen wordt een gordel van diverse landschapstypes voorzien. Het reliëf in combinatie met een dichts vlechtwerk van groenelementen deelt de ruimte op in een aantal landbouwkamers. Dit halfgesloten landschap creëert een unieke overgang tussen de beslotenheid van de beboste heuveltoppen en de openheid van de omringende landbouwruimten. Het beleid richt zich op het behoud van de typische reliëfelementen en het accentueren van lijnvormige elementen in het landschap zoals wegen, steilranden en kleine waterlopen via gerichte groenaanplantingen. In dit groen vlechtwerk rond de landbouwruimten staat natuurgericht beheer voorop.

### **Brongebied en bronbeken**

Het gebied draagt een belangrijke functie als brongebied. Het effect op de waterhuishouding zal dan ook een belangrijke toetssteen vormen bij ingrepen in het ganse gebied. Wijtschatebeek, Diependalebeek, Rozenbeek, Wambeek en Steenbeek ontspringen in het gebied en stellen de beboste heuveltoppen in verbinding met de natuurcomplexen in de lager gelegen gebieden. De ecologische kwaliteit van de waterloop en zijn oevers worden behouden en verder versterkt.

### **Landbouwzadels**

De ontwikkeling van de landbouw wordt verder **gedifferentieerd**:

- In de omgeving van de woonlinten Ieperhoek wordt een brede strook aangeduid waarbinnen de inplanting van nieuwe agrarische bedrijfszetels mogelijk is. Enkele open ruimte corridors blijven echter als onbebouwd gebied gehandhaafd, om het contact met de achterliggende open ruimtelandschappen niet te verliezen.

- In de omringende open ruimte landschappen gaat prioriteit uit naar grondgebonden landbouwactiviteiten. Deze gebieden blijven gehandhaafd als bouwvrije zones.

Daarnaast bezit het gebied het nodige draagvlak om de **input van nieuwe functies** mogelijk te maken op vrijkomende agrarische bedrijfszetels, mits dit leidt tot een betere landschappelijke integratie van de site.

### **Woonlint Wijtschatestraat**

We stellen voor de woongroepering langs de Wijtschatestraat te herbestemmen in functie van de woonbestemming (met landelijk karakter). Nieuwbouw op nog onbebouwde percelen is niet toegelaten. Functiewijziging naar kleinhandel of ambachtelijke bedrijvigheid is niet toegelaten. Daarnaast worden de nodige randvoorwaarden opgelegd om een optimale integratie van de woongroepering in de omgeving te verkrijgen.

### **Woonlint Ieperhoek**

Het woonlint Ieperhoek fungeert als lineaire uitloper van Mesen. De ontwikkeling van het woonlint wordt in samenhang met dit kerngebied beschouwd. De aanwezige kleinhandelszaken bieden een belangrijke ondersteuning aan de woonfunctie. Verkeerspoorten markeren de overgang van de kern naar de open ruimte.

### **Covameat**

De bedrijfssite van Covameat sluit aan het woonlint Ieperhoek. Bij een eventuele uitbreiding dienen de nodige maatregelen genomen te worden om het bedrijf beter te integreren in zijn omgeving. Dit geldt zowel ten aanzien van de woonomgeving als naar de open ruimte toe.

### **Recreatief medegebruik**

Op recreatief vlak richt het gebied zich louter op laagdynamische recreatievormen zoals fietsen en wandelen. De bestaande landelijke wegen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.

## **4.2.6 Oostelijk open ruimtegebied**

*Kaart 25: Gewenste ruimtelijke structuur Oostelijk open ruimte gebied*

Het gebied ten oosten van de heuvelrug Wijtschate – Mesen wordt ontwikkeld als een gedifferentieerd landbouwgebied. Daarnaast wordt het gebied gestructureerd door een aantal west - oost gerichte waterlopen die de verbinding vormen tussen de boscomplexen van de heuvelrug Wijtschate – Mesen en het kanaal Ieper – Komen.

Het gebied behoudt zijn uitgesproken **agrarisch karakter**. De ontwikkeling van de landbouw wordt verder **gedifferentieerd**:

- In de omgeving van de woonlinten Ieperhoek wordt een brede strook aangeduid waarbinnen de inplanting van nieuwe agrarische bedrijfszetels mogelijk is.

- In de omringende open ruimte landschappen gaat prioriteit uit naar grondgebonden landbouwactiviteiten. Deze gebieden blijven gehandhaafd als bouwvrije zones.

Daarnaast bezit het gebied het nodige draagvlak om de **input van nieuwe functies** mogelijk te maken op vrijkomende agrarische bedrijfszetels, mits dit leidt tot een betere landschappelijke integratie van de site.

De west – oost gerichte beekvalleien van **Rozenbeek en Wambeek** bieden het deelgebied een sterke structuur. Bovendien vervullen deze waterlopen een belangrijke betekenis op bovenlokaal niveau als verbinding tussen de ecologisch hoogwaardige gebieden van de heuvelrug Wijtschate – Mesen en het kanaal Ieper - Komen. De ecologische kwaliteit van de waterloop en zijn oevers worden behouden en verder versterkt.

De wegen worden door **laanbeplanting** geaccentueerd als lijnvormige elementen in het landschap.

In functie van het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het deelgebied wordt gestreefd naar het vergroten van het contrast tussen de open landbouwzadels en het kleinschalige landschap van de beekvalleien. Dit veronderstelt een gedifferentieerde landschapsbenadering:

- In de **beekvalleien** wordt gestreefd naar de uitbouw van een fijnmazig netwerk van perceelsrandbegroeiing. Daarnaast wordt de aanplant van erfbeplanting gestimuleerd. Op die manier verkrijgt men een compartimenteerd landschapsbeeld.
- In de tussenliggende landbouwgebieden is het beleid gericht op het behoud van het **open veld – karakter**. Het openveld – karakter legt specifieke randvoorwaarden op aan de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen in het gebied.

Op **recreatief** vlak richt het gebied zich louter op laagdynamische recreatievormen zoals fietsen en wandelen. De bestaande landelijke wegen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.

#### 4.2.7 Douvevallei (provinciale selectie als natuurverbinding)

*Kaart 26: Gewenste ruimtelijke structuur Douvevallei*

De gemeente suggereert dat het beleid zich richt op het accentueren van deze depressie als ruimtelijke **scheiding** tussen de centrale heuvelrij en de rug van Nieuwkerke. Hiervoor is een actief ingrijpen noodzakelijk, om de depressie als landschappelijke eenheid te herstellen en de natuurlijke verbindingfunctie van de Douvebeek te versterken.

De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken deze gebieden van bovenlokaal belang. **Onderstaande visie is dan ook te beschouwen als suggestie aan de hogere overheid.**

De Douvebeek wordt als **lijn in het landschap** verder geaccentueerd door het vervolledigen van de aanwezige bomenrijen. Op die manier wordt tevens verdere erosie tegengegaan. Beekbegeleidende aanplantingen ondersteunen de natuurverbindende functie van de waterloop. Op die manier kan de Douvebeek de ecologisch hoogwaardige gebieden van de centrale heuvelrij in verbinding stellen met de Leievallei.

In de komgronden rond de beek wordt gestreefd naar een relatief **open landschap van beekbegeleidende graslanden**. Prioriteit gaat uit naar grondgebonden landbouw. Om de kwaliteiten van het gebied te vrijwaren, blijft het gebied gehandhaafd als bouwvrije zone. Gezien de hoge landschapswaarde blijven de mogelijkheden voor hergebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen beperkt tot laagdynamische activiteiten. De ligging in het recreatief kerngebied opent perspectieven voor het hergebruik van bestaande landbouwbedrijfsgebouwen in functie van aan recreatie verwante activiteiten.

De inrichting van de open ruimte ondersteunt het **recreatief medegebruik**. Landelijke wegen vormen de dragers van recreatieve verbindingen tussen Nieuwkerke en de centrale heuvelrij. Overwogen moet worden om langs de Douvebeek een wandelpad aan te leggen. Nieuwkerke fungeert als recreatief knooppunt voor het gebied.

#### 4.2.8 Rug van Nieuwkerke

*Kaart 27: Gewenste ruimtelijke structuur Rug van Nieuwkerke*

Het beleid op de rug van Nieuwkerke is gericht op het ondersteunen van de landbouw als voornaamste grondgebruiker in het gebied en op het herstel van de landschappelijke identiteit.

Prioriteit gaat uit naar **grondgebonden landbouw**. Het gebied blijft dan ook gehandhaafd als bouwvrije zone. Gezien de hoge landschapswaarde blijven de mogelijkheden inzake hergebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen beperkt tot laagdynamische activiteiten. De ligging in het recreatief kerngebied opent perspectieven voor het hergebruik van bestaande landbouwbedrijfsgebouwen in functie van aan recreatie verwante activiteiten.

Er wordt gestreefd naar het herstel van het **halfgesloten heuvellandschap**. Kenmerkend hierbij is de subtiele afwisseling van open akkerlandcomplexen met een meer besloten structuur, bestaande uit houtkanten, hagen, bomenrijen langs wegen, erfbeplanting, solitaire bomen, hier en daar een bos (ook een speelbos) en een boomgaard.

In de omgeving van de Zwartemolenhoek richt het beleid zich op het behoud en het versterken van de **ecologisch waardevolle weilandcomplexen**. De uitbouw van een fijnmazig netwerk van perceelsrandbegroeiing staat voorop.

De voormalige **Romeinse Heirweg** vormt een belangrijk lijnrelict. Laanbeplanting benadrukt het structurende vermogen van deze weg in het landschap. De panoramische vergezichten langs beide zijden van de weg dienen onverstoord te blijven.

Met de kern van Nieuwkerke als knooppunt, wordt in het deelgebied een **recreatief circuit** uitgebouwd. Landelijke wegen en buurtwegen vormen hierbij de dragers.

#### 4.2.9 Land van Nieuwkerke

*Kaart 28: Gewenste ruimtelijke structuur Land van Nieuwkerke*

Het land van Nieuwkerke wordt ontwikkeld als een gedifferentieerd landbouwgebied. Landbouw krijgt de nodige flexibiliteit en mogelijkheden om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Daarnaast worden de ecologische kwaliteiten van het gebied verder versterkt door de uitbouw van Breemeersen en door het realiseren van een natuurverbinding richting Leievallei.

De ontwikkeling van de landbouw wordt verder gedifferentieerd:

- Langs beide zijden van de Seulestraat wordt een brede strook aangegeleid waarbinnen de inplanting van nieuwe agrarische bedrijfszetels mogelijk is. Enkele open ruimte corridors blijven echter gehandhaafd, om het contact met de achterliggende open ruimte niet te verliezen.
- In de omringende open ruimte landschappen gaat prioriteit uit naar grondgebonden landbouwactiviteiten. Deze gebieden blijven gehandhaafd als bouwvrije zones.

Daarnaast bezit het gebied het nodige draagvlak om de **input van nieuwe functies** mogelijk te maken op vrijkomende agrarische bedrijfszetels, mits dit leidt tot een betere landschappelijke integratie van de site.

In de omgeving van de Breemeersen richt het beleid zich op het behoud en het versterken van de **ecologisch waardevolle weilandcomplexen**. De uitbouw van een fijnmazig netwerk van perceelsrandbegroeiing staat voorop. Biestelbeek en Spierbeek zorgen voor de ecologische verbinding van het gebied met de Leievallei. Voor deze waterlopen en hun oevers richt het beleid zich op het behoud en het versterken van de ecologische kwaliteiten, zonder negatief beïnvloeden van de waterhuishouding.

In functie van het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het deelgebied wordt gestreefd naar het vergroten van het contrast tussen de open landbouwgebieden en het kleinschalige landschap van Breemeersen en de beekvalleien.

Op **recreatief** vlak richt het gebied zich louter op laagdynamische recreatievormen zoals fietsen en wandelen. De bestaande landelijke wegen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.

De identiteit van het gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van tal van **historische relict**en. Verschillende grenspalen getuigen van de bewogen geschiedenis van het gebied. Daarnaast zijn er een aantal historische hoevegebouwen die als een relict dienen bewaard te worden (bvb. Hoeve Westhof). Deze merkwaardige gebouwen kunnen een nieuwe invulling krijgen, gericht op het behoud van het historische erfgoed.



## 5 SPECIFIEK BELEIDSKADER VOOR NIET – AGRARISCHE FUNCTIES IN DE OPEN RUIMTE

### 5.1 Inleiding

Vanuit haar visie op de gewenste ruimtelijke structuur wenst de gemeente beleidsruimte te voorzien voor de ontwikkeling van niet – agrarische functies in de open ruimte. Het gaat hierbij zowel om bestaande, als om de ontwikkeling van nieuwe functies. In dit hoofdstuk geeft de gemeente haar visie weer op de ontwikkeling van deze functies. **Hierbij geven we duidelijk aan welke elementen op vandaag vergunbaar zijn of passen in de huidige beleidscontext op Vlaams en provinciaal niveau en voor welke elementen een wijziging in het huidige beleid noodzakelijk is. Deze laatste elementen zijn te beschouwen als suggestie naar de hogere overheid bij een mogelijke herziening van het beleid.**

Drie belangrijke uitgangspunten voor het beleidskader:

- Ontwikkeling van niet – agrarische functies is enkel mogelijk op bestaande landbouwbedrijfszetels. Het ontwikkelen van nieuwe sites buiten de bestaande bedrijfskavels is niet verenigbaar met de vooropgestelde beleidsdoelen rond de open ruimte.
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor niet – agrarische functies worden gebiedsgericht afgewogen op basis van de gewenste ruimtelijke structuur.
- Functiewijzigingen worden gekoppeld aan randvoorwaarden om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst.

### 5.2 Definitie van niet – agrarische functies

#### 1. Wonen

Het gaat hierbij zowel om de zuivere woonfunctie als om wonen in combinatie met agrarische bedrijfsvoering of één van onderstaande activiteiten<sup>3</sup>.

*Terugkoppeling RSV*

Volgens het RSV is het bestendigen van wonen, los van de agrarische functie, in beginsel toegelaten, mits het beantwoordt aan de grenzen gesteld aan zonevreemde woningen (RSV, p. 397).

---

<sup>3</sup> De ontwikkelingsperspectieven voor bestaande woningen in de woonlinten langs Rodebergstraat, Wijtschatestraat en Lokerhoekje werden reeds behandeld bij de gewenste structuur wonen (zie 3.2.2.2)

## **2. Activiteiten in het kader van agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten**

Het gaat om activiteiten die – in min of meerdere mate – een ruimtelijk – functionele band hebben met de zuiver agrarische bedrijfsvoering. We maken hierbij een verder onderscheid tussen:

- Activiteiten die als nevenactiviteit worden uitgeoefend in het kader van agrarische verbreding op nog actieve landbouwbedrijfszetsels. Voorbeelden zijn: hoevetoerisme, verwerking van hoeveproducten en boerderijverkooppunten, zorgboerderijen.
- Activiteiten die als hoofdactiviteit worden uitgeoefend maar nog een duidelijke, ruimtelijk – functionele band dragen met de land- of tuinbouw. Dit zijn onder meer de bedrijven die in het vergunningenbeleid als “para – agrarisch” werden beschouwd. Voorbeelden zijn tuinaanlegbedrijven en loonwerkers.

### *Terugkoppeling RSV*

Agrarische verbreding wordt ook in het RSV ondersteund. Op agrarische bedrijven kan immers een beperkte toeleverende en verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit (RSV, p. 395).

Aan de landbouw verwante activiteiten horen volgens het RSV in beginsel thuis op een lokaal bedrijventerrein (RSV, p. 395). Enkel aan de landbouw dienstverlenende bedrijven (bvb. veearts, dierenasiel) zijn mogelijk in leegkomende agrarische bedrijfsgebouwen (RSV, p. 397).

## **3. Aan recreatie verwante activiteiten**

Het betreft activiteiten die betrekking hebben op het recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Het gaat hierbij zowel om horeca en verblijfstoerisme (plattelandstoerisme) als om specifieke, recreatieve activiteiten zoals een natuureducatief centrum, fietsenverhuurcentrum, paardenpension of manege.

### *Terugkoppeling RSV*

Het RSV laat in beperkte mate recreatieve functies toe in het buitengebied. Belangrijk is dat deze functies een beperkte dynamiek genereren, verwant zijn aan de structuurbepalende functies van het buitengebied en de draagkracht van het open ruimtegebied respecteren. Activiteiten die een belangrijke dynamiek genereren (bvb. manèges, dierentuinen, enz.) worden verwezen naar de kernen van het buitengebied of naar specifiek daartoe ingerichte terreinen (RSV p. 396-397; 414-415).

De definitie in het gemeentelijk beleidskader gaat echter uit van een ruimere interpretatie. Zo is in bepaalde gebieden het omschakelen naar een horeca – activiteiten, los van een agrarische bedrijfsvoering, mogelijk.

#### 4. Andere economische activiteiten

Deze activiteiten zijn niet noodzakelijk verbonden met de hoofdfuncties van het landelijke gebied (landbouw, natuur, recreatie) en horen evengoed thuis in een woongebied of op een bedrijventerrein. We onderscheiden twee groepen van activiteiten:

- Activiteiten die op zich géén producten voortbrengen maar wel producten opslaan of verkopen of diensten aanbieden. Voorbeelden zijn opslagruimten, dierenartsenpraktijk, kantoorruimte, antiekhandel.
- Activiteiten waar er effectief geproduceerd wordt. Voorbeelden zijn een schrijnwerkerij, meubelmakerij, natuursteenbewerking of drukkerij.

#### *Terugkoppeling RSV*

De ontwikkeling van nieuwe economische activiteiten, niet verwant aan de landbouw en buiten een bestaande, vergunde ambachtelijke bedrijfszetel is niet mogelijk volgens het RSV. Het huidige beleid is immers gericht op het verweven van kleinschalige bedrijvigheid met het wonen in de kernen en het bundelen van nieuwe bedrijven op speciaal daartoe ingerichte bedrijventerreinen (RSV p. 405 - 406).

### 5.3 Methodiek

De opmaak van het gemeentelijk beleidskader gebeurt in drie stappen:

- STAP 1: bepalen van het draagvlak van elke deelruimte voor niet – agrarische functies;
- STAP 2: onderzoek naar de verenigbaarheid van de functie met zijn concrete omgeving;
- STAP 3: vastleggen van de voorwaarden die moeten vervuld zijn om een economische drager op een concrete plaats toe te laten.

### 5.4 STAP 1: bepalen van het draagvlak van elke deelruimte voor niet – agrarische functies

Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur voor iedere deelruimte (zie 4) wordt bepaald welke categorieën van niet – agrarische functies per deelruimte in beginsel toelaatbaar zijn. Dit betekent niet dat deze activiteiten zomaar worden toegelaten. Er moet immers nog een specifieke afweging gebeuren voor iedere concrete aanvraag (zie stap 2). Bovendien kan de ontwikkeling enkel gebeuren binnen vastgestelde randvoorwaarden (stap 3).

Een speciale categorie vormen de merkwaardige gebouwen. Dit zijn gebouwen die omwille van hun beeldbepalend of monumentaal karakter een specifiek beleid behoeven, gericht op het behoud van erfgoedwaarde. Om leegstand te voorkomen, is de vestiging van niet – agrarische functies binnen de bestaande bebouwing mogelijk. Het gaat om activiteiten met betrekking tot landbouwverbreding, aan de landbouw verwante activiteiten, aan recreatie verwante activiteiten en andere economische activiteiten (met of zonder productiefunctie).

Toegepast op de verschillende deelruimten geeft dit volgend resultaat:

#### 5.4.1 Hoppeland van Poperinge, noordelijk open ruimtegebied en oostelijk open ruimtegebied

##### **Woningen**

Voor bestaande woningen is verbouwen, herbouwen of uitbreiden van gebouwen binnen de huiskavels in beginsel mogelijk. Uitbreiding in de richting van de open ruimte dient vermeden. Op hoeves kan, na stopzetting van de agrarische functie, de woonfunctie behouden blijven.

##### **Agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten**

Gezien prioriteit uitgaat naar de landbouw, kunnen ook deze activiteiten toegelaten worden.

##### **Aan de recreatie verwante activiteiten**

Het gebied draagt weinig potenties op vlak van toerisme en recreatie. Nieuwe, aan de recreatie verwante activiteiten kunnen dan ook niet toegestaan worden. Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding noodzakelijk is in functie van de leefbaarheid van de activiteit en om te voldoen aan de hedendaagse normen.

##### **Andere economische activiteiten**

Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding plaatsvindt in een versnipperd landschap.

##### *Visie van de gemeente*

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten (met of zonder productiefunctie) op voormalige bedrijfszetels is in beginsel toegelaten. Verdere analyse (stap 2) zal moeten uitwijzen of de activiteit verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving. Vooral de ligging van de site ten opzichte van de lokale verbindingsweg die het gebied doorkruisen zal een doorslaggevende rol spelen.

#### 5.4.2 Centrale heuvelrij Rodeberg – Zwarteberg

##### **Woningen**

###### (A) GELEGEN IN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

Gezien de ligging in een zowel ecologisch als landschappelijk zeer waardevol gebied, is een specifiek beleid vereist. Gezien het bovenlokale belang van deze gebieden, wordt dit beleid vorm gegeven door de hogere overheid (het Vlaams Gewest).

*Visie van de gemeente:*

- Op huiskavels die gelegen zijn langs een uitgeruste weg kunnen gebouwen verbouwd en herbouwd worden in bepaalde situaties. Bij bijzonder kleine woningen kan een beperkte uitbreiding toegelaten worden, indien deze de totstandkoming van een leefbare woning betreft.
- Op huiskavels die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg kunnen gebouwen enkel binnen hun bestaand volume verbouwd worden. Het herbouwen is niet mogelijk, met uitzondering van enkele te bepalen situaties (bvb. overmacht).
- Op hoeves kan, na stopzetting van de agrarische functie, de woonfunctie behouden blijven.

(B) GELEGEN BUITEN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

Voor bestaande woningen is verbouwen, herbouwen of uitbreiden van gebouwen binnen de huiskavel in beginsel mogelijk. Op hoeves kan, na stopzetting van de agrarische functie, de woonfunctie behouden blijven.

**Agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten**

Wat de activiteiten betreft met betrekking tot landbouwverbreding, kunnen in beginsel de activiteiten toegelaten worden die de functies landbouw, natuur en recreatie integreren. Landbouw verwante activiteiten zijn niet verenigbaar met deze deelruimte.

**Aan de recreatie verwante activiteiten**

Bestaande activiteiten kunnen behouden blijven, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Daarnaast kunnen ze beperkt uitbreiden in functie van de leefbaarheid van de activiteit en om te voldoen aan de hedendaagse normen.

*Visie van de gemeente*

Gezien de potenties van het gebied op vlak van toerisme en recreatie zijn nieuwe, aan de recreatie verwante activiteiten op voormalige landbouwbedrijfszetels toegestaan. Aanvullend wordt verwezen naar de bestaande recreatievelden waar nieuwe toeristisch – recreatieve voorzieningen kunnen ingeplant worden (zie 4.2.3.5).

**Andere economische activiteiten**

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten is in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van de bepalingen rond het kleinhandelslint van de Zwarteberg (zie gewenste deelruimte, 4.2.3.6).

Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2).

### 5.4.3 Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel

**Woningen: zie centrale heuvelrij: Rodeberg – Zwarteberg**

#### **Agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten**

(A) GELEGEN IN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

*Visie van de gemeente:*

Wat de activiteiten betreft met betrekking tot landbouwverbreding, kunnen in beginsel de activiteiten toegelaten worden die de functies landbouw, natuur en recreatie integreren. Landbouw verwante activiteiten zijn niet verenigbaar met deze aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

(B) GELEGEN BUITEN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

Gezien landbouw nog een belangrijke rol vervult buiten de natuuraandachtsgebieden, kunnen activiteiten van landbouwverbreding of land en tuinbouw verwante activiteiten in beginsel toegelaten worden.

**Aan de recreatie verwante activiteiten: zie centrale heuvelrij Rodeberg - Zwarteberg**

Gezien de potenties van het gebied op vlak van toerisme en recreatie zijn nieuwe, aan de recreatie verwante activiteiten op voormalige landbouwbedrijfszetels toegestaan. Bestaande activiteiten kunnen behouden blijven, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Daarnaast kunnen ze beperkt uitbreiden in functie van de leefbaarheid van de activiteit en om te voldoen aan de hedendaagse normen.

#### **Andere economische activiteiten**

(A) GELEGEN IN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

*Visie van de gemeente:*

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten is in beginsel niet toegestaan. Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten.

(B) GELEGEN BUITEN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding plaatsvindt in een versnipperd landschap.

*Visie van de gemeente:*

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten zonder productiefunctie op voormalige bedrijfszetels is in beginsel toegelaten. Verdere analyse (stap 2) zal moeten uitwijzen of de activiteit verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving. Vooral de ligging van de site ten opzichte van de lokale verbindingswegen die het gebied doorkruisen zal een doorslaggevende rol spelen. Activiteiten die gepaard gaan met om het even welke vorm van productie zijn in beginsel niet toegelaten omwille van de natuur- en landschapswaarde van deze deelruimte.

#### 5.4.4 Centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen

##### **Woningen : zie centrale heuvelrij: Rodeberg – Zwarteberg**

##### **Agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten**

(A) GELEGEN IN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

*Visie van de gemeente:*

Wat de activiteiten betreft met betrekking tot landbouwverbreding, kunnen in beginsel de activiteiten toegelaten worden die de functies landbouw, natuur en recreatie integreren. Landbouw verwante activiteiten zijn niet verenigbaar met deze aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

(B) GELEGEN BUITEN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

Gezien landbouw nog een belangrijke rol vervult buiten de natuuraandachtsgebieden, kunnen activiteiten van landbouwverbreding of land en tuinbouw verwante activiteiten in beginsel toegelaten worden.

##### **Aan de recreatie verwante activiteiten**

Het gebied draagt weinig potenties op vlak van toerisme en recreatie. Nieuwe, aan de recreatie verwante activiteiten kunnen dan ook niet toegestaan worden. Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding noodzakelijk is in functie van de leefbaarheid van de activiteit en om te voldoen aan de hedendaagse normen.

##### **Andere economische activiteiten**

(A) GELEGEN IN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

*Visie van de gemeente:*

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten is in beginsel niet toegestaan. Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten.

(B) GELEGEN BUITEN EEN NATUURAANDACHTSGEBIED

Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding plaatsvindt in een versnipperd landschap.

*Visie van de gemeente:*

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten (met of zonder productiefunctie) op voormalige bedrijfszetels is in beginsel toegelaten. Verdere analyse (stap 2) zal moeten uitwijzen of de activiteit verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving. Vooral de ligging van de site ten opzichte van de lokale verbindingsweg die het gebied doorkruisen zal een doorslaggevende rol spelen.

#### 5.4.5 Douvebeekvallei

##### **Woningen**

Voor bestaande woningen is verbouwen, herbouwen of uitbreiden van gebouwen binnen de huiskavels in beginsel mogelijk. Uitbreiding in de richting van de open ruimte dient vermeden. Op hoeves kan, na stopzetting van de agrarische functie, de woonfunctie behouden blijven.

##### **Agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten**

Gezien landbouw nog een belangrijke rol vervult in deze deelruimte, kunnen activiteiten van landbouwverbreding of land en tuinbouw verwante activiteiten in beginsel toegelaten worden.

##### **Aan de recreatie verwante activiteiten**

Bestaande activiteiten kunnen behouden blijven, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Daarnaast kunnen ze beperkt uitbreiden in functie van de leefbaarheid van de activiteit en om te voldoen aan de hedendaagse normen.

*Visie van de gemeente:*

Gezien de potenties van het gebied op vlak van toerisme en recreatie zijn nieuwe, aan de recreatie verwante activiteiten op voormalige landbouwbedrijfszetels toegestaan.

##### **Andere economische activiteiten**

Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding plaatsvindt in een versnipperd landschap.



*Visie van de gemeente:*

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten zonder productiefunctie op voormalige bedrijfszetels is in beginsel toegelaten. Verdere analyse (stap 2) zal moeten uitwijzen of de activiteit verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving. Vooral de ligging van de site ten opzichte van de lokale verbindingswegen die het gebied doorkruisen zal een doorslaggevende rol spelen. Activiteiten die gepaard gaan met om het even welke vorm van productie zijn in beginsel niet toegelaten omwille van de natuur- en landschapswaarde van deze deelruimte.

#### 5.4.6 Rug van Nieuwkerke

##### **Woningen**

Voor bestaande woningen is verbouwen, herbouwen of uitbreiden van gebouwen binnen de huiskavels in beginsel mogelijk. Uitbreiding in de richting van de open ruimte dient vermeden. Op hoeves kan, na stopzetting van de agrarische functie, de woonfunctie behouden blijven.

##### **Agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten**

Gezien landbouw nog een belangrijke rol vervult in deze deelruimte, kunnen activiteiten van landbouwverbreding of land en tuinbouw verwante activiteiten in beginsel toegelaten worden.

##### **Aan de recreatie verwante activiteiten**

Bestaande activiteiten kunnen behouden blijven, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Daarnaast kunnen ze beperkt uitbreiden in functie van de leefbaarheid van de activiteit en om te voldoen aan de hedendaagse normen.

*Visie van de gemeente:*

Gezien de nabijheid van de recreatiepool Nieuwkerke zijn nieuwe, aan de recreatie verwante activiteiten op voormalige landbouwbedrijfszetels toegestaan.

##### **Andere economische activiteiten**

Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten.

*Visie van de gemeente:*

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten (met of zonder productiefunctie) op voormalige bedrijfszetels is in beginsel toegelaten. Verdere analyse (stap 2) zal moeten uitwijzen of de activiteit verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving. Vooral de ligging van de site ten opzichte van de lokale verbindingsweg die het gebied doorkruisen zal een doorslaggevende rol spelen.

## 5.4.7 Land van Nieuwkerke

### **Woningen**

Voor bestaande woningen is verbouwen, herbouwen of uitbreiden van gebouwen binnen de huiskavels in beginsel mogelijk. Uitbreiding in de richting van de open ruimte dient vermeden. Op hoeves kan, na stopzetting van de agrarische functie, de woonfunctie behouden blijven.

### **Agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten**

Gezien landbouw nog een belangrijke rol vervult in deze deelruimte, kunnen activiteiten van landbouwverbreding of land en tuinbouw verwante activiteiten in beginsel toegelaten worden.

### **Aan de recreatie verwante activiteiten**

Het gebied draagt weinig potenties op vlak van toerisme en recreatie. Nieuwe, aan de recreatie verwante activiteiten kunnen dan ook niet toegestaan worden. Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding noodzakelijk is in functie van de leefbaarheid van de activiteit en om te voldoen aan de hedendaagse normen.

### **Andere economische activiteiten**

Bestaande activiteiten kunnen verbouwen of herbouwen, zolang ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving (zie stap 2). Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten, tenzij aangetoond kan worden dat de uitbreiding plaatsvindt in een versnipperd landschap.

#### *Visie van de gemeente:*

Het inplanten van nieuwe economische activiteiten (met of zonder productiefunctie) op voormalige bedrijfszetels is in beginsel toegelaten. Verdere analyse (stap 2) zal moeten uitwijzen of de activiteit verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving. Vooral de ligging van de site ten opzichte van de lokale verbindingsweg die het gebied doorkruisen zal een doorslaggevende rol spelen.

## 5.4.8 Kernen

Voor de kernen kunnen alle categorieën in beginsel worden toegestaan, zolang de activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving.

## 5.4.9 Merkwaardige gebouwen

#### *Visie van de gemeente:*

Ook in merkwaardige gebouwen zijn in beginsel alle categorieën toegestaan, zolang de invulling van deze nieuwe functies gericht is op het behoud of herstel van de erfgoedwaarde.

## 5.4.10 Overzichtstabel nieuwe economische dragers

Onderstaande tabel vat de gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende bedrijfszetels (naast de omschakeling naar wonen, wat in alle deelruimten mogelijk is) per deelruimte samen.

| DEELRUIMTE                                 | ACTIVITEITEN IN HET KADER VAN AGRARISCHE VERBREIDING | AAN DE LANDBOUW VERWANTE ACTIVITEITEN | AAN DE RECREATIE VERWANTE ACTIVITEITEN | ANDERE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN ZONDER PRODUCTIE | ANDERE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN MET PRODUCTIE |
|--|--|---------------------------------------|--|--|---|
| Hoppeland van Poperinge                    | X  | X                                     |  | X  | X   |
| Noordelijk open ruimtegebied               | X  | X                                     |  | X  | X   |
| Centrale heuvelrij : Rodeberg - Zwarteberg | X  |                                       | X                                      |  |   |
| Centrale heuvelrij tussen Loker en Kemmel  |  |                                       |  |  |   |
| → In natuuraandachtsgebied                 | X  |                                       | X                                      |  |   |
| → Buiten natuuraandachtsgebied             | X  | X                                     | X                                      | X  |   |
| Centrale heuvelrij Wijtschate – Mesen      |  |                                       |  |  |   |
| → In natuuraandachtsgebied                 | X  |                                       |  |  |   |
| → Buiten natuuraandachtsgebied             | X  | X                                     |  | X  | X   |
| Oostelijk open ruimtegebied                | X  | X                                     |  | X  | X   |
| Douvebeekvallei                            | X  | X                                     | X                                      | X  |   |
| Rug van Nieuwkerke                         | X  | X                                     | X                                      | X  | X   |
| Land van Nieuwkerke                        | X  | X                                     |  | X  | X   |
| Kernen                                     | X  | X                                     | X                                      | X  | X   |
| Merkwaardige gebouwen                      | X  | X                                     | X                                      | X  | X   |

## 5.5 Stap 2: onderzoek naar de verenigbaarheid van de functie met zijn concrete omgeving

Nadat is bepaald welke activiteiten in beginsel zijn toegelaten moet iedere economische activiteit op zich worden afgewogen. Zaak is of de bestaande of nieuwe functie verenigbaar is met zijn omgeving.

Het al dan niet verenigbaar zijn van een functie in zijn omgeving wordt bepaald door twee complementaire invalshoeken: de draagkracht (kwetsbaarheid) van het gebied waarin de functie gelegen is versus de dynamiek die de functie teweegbrengt.

Deze verenigbaarheidstoets is bepalend voor het formuleren van de specifieke ontwikkelingsperspectieven per functie. In eerste instantie wordt abstractie gemaakt van de huidige juridische toestand (i.c. het gewestplan en de vergunningtoestand). Voor het bepalen van de definitieve ontwikkelingsperspectieven worden ook de juridische parameters in rekening gebracht. Daarnaast komen ook socio – economische factoren aan bod.

Het gaat hierbij om een algemeen kader waarbij uiteraard bijkomende beoordelingscriteria kunnen toegevoegd worden.

### Beoordelen van de ruimtelijke impact van de activiteit

De ruimtelijke impact van een activiteit kan onder meer aan de hand van volgende criteria beoordeeld worden:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Ruimtelijke kenmerken | <ul style="list-style-type: none"> <li>Breedte, hoogte en diepte van de gebouwen</li> <li>Totale grondinname</li> <li>Benutting van de bedrijfsoppervlakte en de aanwezige gebouwen – leegstaande gebouwen</li> <li>Bebouwde grondoppervlakte</li> <li>Aanwezigheid van beeldverstorende gebouwen</li> <li>Identiteit van het bestaande gebouwencomplex – aanwezigheid van waardevolle gebouwen</li> </ul> |
| Milieuaspecten        | <ul style="list-style-type: none"> <li>te bepalen op basis van VLAREM – wetgeving: veroorzaakt het bedrijf milieuhinder voor zijn omgeving (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder of hinder door trillingen, straling, afval, visuele hinder)</li> <li>bodemverontreiniging : te bepalen op basis van VLARE-BO – klasse (bepaalt mate van risico op bodemverontreiniging).</li> </ul>                       |
| Integraal waterbeheer | <ul style="list-style-type: none"> <li>mogelijkheid tot aansluiting op openbaar rioleringsnet</li> <li>voorzien van waterzuiveringsinstallatie tot zuivering van afvalwater van de activiteit</li> <li>opvang van regenwater</li> </ul>  |
| Verkeersaspecten      | <ul style="list-style-type: none"> <li>verkeersgenererend karakter van de activiteit: aantal vrachtwagens per dag voor aan- en afvoer; aantal personenwagens dat dagelijks naar de site komt.</li> </ul>   |

### Beoordelen van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving

|  |  |
|--|--|
| Ligging ten opzichte van gewenste nederzettingsstructuur | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot een kerngebied</li> <li>• Afstand tot een woonlint</li> <li>• Afstand tot een woongroepering in de open ruimte</li> </ul>   |
| Nabijheid van waardevolle gebieden                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot natuurgebieden of onderdelen van het VEN</li> <li>• Afstand tot beschermd landschap of waardevolle landschappen</li> <li>• Afstand tot beschermingszone waterwinning</li> </ul>   |
| Aanwezigheid van economische dragers in de omgeving      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal bestaande economische activiteiten in de omgeving</li> <li>• Afstand tot bestaande economische activiteiten</li> <li>• Aantal actieve landbouwbedrijven in de omgeving</li> <li>• Afstand tot landbouwexploitatie</li> </ul>                       |
| Toeristische attractiviteit in de omgeving               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligging ten opzichte van toeristische routes (wandelpaden, fiets- en ruiterspaden)</li> <li>• Aantal toeristische attractiepunten in de omgeving</li> </ul>   |
| Lokale verankering van bedrijvigheid met de omgeving     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal toeleveranciers en afnemers uit de omgeving (%)</li> <li>• Afstand tot toeleveranciers / afnemers.</li> </ul>  |
| Aanwezigheid van nutsvoorzieningen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanwezigheid van elektriciteitsnet</li> <li>• Aanwezigheid van gas</li> <li>• Aanwezigheid van telefoon</li> <li>• Aanwezigheid van openbare verlichting</li> <li>• Voorkomen van openbaar rioleringsnet</li> </ul>                                       |
| Mobiliteit   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereikbaarheidsprofiel van de plek: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Verhardingsbreedte van de weg</li> <li>→ Verhardingstoestand</li> <li>→ Ligging tov hoger wegennet (lokale verbindingsweg, secundaire, primaire weg).</li> </ul> </li> </ul> |

### Beoordelen op basis van socio – economische factoren en beleidsaspecten (enkel bij bestaande activiteiten)

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Socio – economische factoren | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verrichte investeringen tijdens de voorbije 5 à 10 jaar</li> <li>• Haalbaarheid van herlokalisatie</li> <li>• Omvang en groei van de tewerkstelling</li> <li>• Technologie en organisatie van het productieproces</li> </ul> |
| Beleidsaspecten              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergunningtoestand (bouwvergunningen, milieuvergunningen)</li> <li>• Situering ten opzichte van het gewestplan</li> </ul>  |

## 5.6 Stap 3: vastleggen van de voorwaarden die moeten vervuld zijn om een economische drager op een concrete plaats toe te laten.

Het bestendigen of laten uitbreiden van bestaande functies, dan wel het invullen met nieuwe economische dragers moet leiden tot een ruimtelijke kwaliteitswinst op vlak van landschap, natuur, cultuurhistorie of recreatie. Om de kwaliteitswinst te bereiken moeten een aantal voorwaarden gekoppeld worden aan het toelaatbaar maken van nieuwe economische dragers. Volgende lijst is niet beperkend en bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd:

**Goede landschappelijke integratie:** Bestaande en nieuwe gebouwen moeten landschappelijk geïntegreerd worden door een groenscherm en/of een aangepaste materiaalkeuze. Ook de inrichting van de niet – bebouwde ruimte garandeert een optimale integratie in het landschap.

**Bewaren van de identiteit:** Nieuwe gebouwen kunnen opgericht worden voor zover ze passen binnen de structuur van het bestaande gebouwencomplex. Er mag geen aantasting zijn van monumentale, cultuurhistorische en architectonische waarden. Voor storende gebouwen kan sloop verplicht worden.

**Behoud of vervanging van alle natuurlijke elementen** die op de site aanwezig zijn en beheer ervan op natuurlijke wijze vb poelen, houtkanten, bomenrijen.

Versterken van alle elementen die op de site aanwezig zijn en die kunnen bijdragen tot **toeristisch medegebruik**, bvb. terug openstellen van veldwegels en inpassen in toeristische routes (wandelpaden, fiets- en ruiterspaden).

**Aandacht voor milieuzorg:** de vestiging moet voorzien worden van een individuele waterzuivering indien niet kan aangesloten worden op een openbaar rioleringsnet. De nodige maatregelen moeten genomen worden om hinder (geluid, geur) te beperken.

Voor iedere economische activiteit dient de benodigde **parking** voorzien te worden op eigen terrein. Veel wegen in het buitengebied zijn immers niet voorzien van parkeervoorzieningen of zijn vrij smal zodat een verkeersprobleem kan ontstaan wanneer op de rijweg zou geparkeerd worden. De parking moet bovendien volledig landschappelijk geïntegreerd zijn en passen binnen de structuur van de site.

De vergunningverlenende overheid kan ook voor iedere activiteit een **maximale oppervlakte/ volume** vooropstellen wanneer er een vermoeden bestaat dat de activiteit sterk zou kunnen groeien.

Bij iedere vestigingsplaats waar een economische drager aanwezig is, dient een **permanente woonfunctie** voorzien te worden. Op die manier kan men immers vermijden dat de site van de economische drager geen enkele functie meer heeft wanneer de economische activiteit stilvalt. Dit gebeurt vooral bij horecazaken die geen enkele functie meer hebben buiten de openingsuren in het weekend en vakantieperioden. Tegelijkertijd zorgt deze voorwaarde onrechtstreeks voor een bovendrempel van hinderlijkheid van de geplande activiteit: door de voorwaarde moet de activiteit die ingepland wordt steeds verenigbaar zijn met de woonfunctie.

## **6 ACTIEPROGRAMMA**

In voorgaande hoofdstukken werden de ruimtelijke concepten verder uitgewerkt, enerzijds per deelstructuur, anderzijds per deeltiteit. In het afsluitend hoofdstuk van het richtinggevend gedeelte worden de acties beschreven die dienen ondernomen te worden om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

### **6.1 Omgaan met het structuurplan als beleidskader**

Structuurplanning is een proces. Dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een momentopname in dit proces. Het vraagt permanente opvolging, begeleiding en evaluatie. Structuurplanning stopt niet bij de opmaak van dit document. Daarom is het belangrijk dat er een aantal maatregelen worden genomen die de bewaking van het structuurplanningproces ook na dit structuurplan garanderen.

#### **Opstellen van eigentijdse, contextgebonden en kwaliteitsvolle voorschriften en plannen**

Het streven naar ruimtelijke kwaliteit vormt één van de basispijlers van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit moet zijn doorwerking kennen bij de verdere uitvoering van het structuurplan. Doel is meer contextgebonden en dus identiteitsversterkende voorschriften en plannen te bekomen. Dit kan zowel door regelgeving als door sensibiliseren.

#### **Jaarlijkse koppeling van de uitvoering van het GRS aan de begroting**

Zoals bepaald in artikel 6 §3 3° van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zal het College van Burgemeester en Schepenen elk jaar een jaarverslag opstellen dat een keuze bevat van de uit te voeren bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

#### **Optimale afstemming met andere gemeentelijke beleidsplannen**

Zaak is om de verschillende gemeentelijke beleidsplannen (mobiliteitsplan, jeugdwerkbeleidsplan, GNOP) op elkaar af te stemmen.

### **6.2 Sensibiliseren en informeren van de bevolking**

#### **Informeren over de uitvoering van het structuurplan**

De gemeentelijke overheid informeert de bevolking over de voortgang en uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan via een regelmatig uit te brengen informatiefolder.

#### **Sensibiliseren in verband met subsidieregelingen**

De gemeente zal de nodige initiatieven nemen om de bestaande subsidieregelingen van Vlaams of provinciaal niveau beter bekend te maken bij de bewoners. Het gaat o.m. om subsidies inzake het renoveren, verbeteren of aanpassen van woningen en de subsidieregelingen inzake onderhoud en aanplanten van kleine landschapselementen.

## 6.3 Stimulerende maatregelen

### Actief stimuleringsbeleid op vlak van wonen

In Heuvelland is er nog een belangrijke voorraad aan reële bouwmogelijkheden aanwezig. De gemeente zal een actief stimuleringsbeleid voeren om de reële bouwmogelijkheden op de markt te brengen, waarbij financiële en fiscale stimuli kunnen overwogen worden.

### Actief aankoopbeleid in functie van sociale woningbouw

De gemeente / sociale bouwmaatschappij / OCMW zal zelf ook de nodige maatregelen nemen om sociale huur- en koopwoningen te realiseren binnen het bestaande woonweefsel. Ideaal is natuurlijk om deze sociale huur- en koopwoningen in te planten tussen het bestaande woonweefsel. Op die manier kan immers een menging van verschillende gezinsvormen tot stand komen. Langdurig leegstaande woningen of gebouwen en terreinen die hun functie verloren hebben, kunnen hierbij voor het gemeentebestuur een potentieel aangrijpingspunt vormen. De subsidiëringssystemen van de Vlaamse overheid (zoals vastgelegd in de besluiten van 19.12.1996) in verband met de verwerving van gronden en de realisatie van kleinschalige woonprojecten, het recht van voorkoop en renovatiepremies worden hierbij ten volle benut.

### Ondersteuning in functie van het beheer van de open ruimte

De gemeente geeft ondersteuning aan het beheer van gronden met het oog op de realisatie van de gewenste open ruimte structuur, op het behoud en herstel van de natuurwaarden.

## 6.4 Opmaak gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) doet gebiedsgericht uitspraken over de inrichting van een gebied. Het geeft aan welke functies mogelijk zijn en kan tevens bepalingen omvatten naar inrichting en beheer van de ruimte.

De gemeente voorziet bij de opmaak van een RUP volgende stappen:

- STAP 1: De taak van de overheid beperkt zich niet louter tot het opmaken van een plan. De overheid treedt immers op als een soort 'gebiedsmakelaar'. Ze brengt de verschillende betrokkenen op de hoogte van de gemeentelijke beleidsinitiatieven en brengt de discussie op gang. Overleg en communicatie met de verschillende betrokkenen kunnen immers vaak meer opleveren dan een traditionele, regulerende aanpak. Bij dit overleg kunnen ook andere partners betrokken worden (bvb. sociale bouwmaatschappijen).
- STAP 2: Ondertussen werkt de ontwerper verder aan een zgn. voorstudie die de veelzijdige context van het project doorlicht en de problemen, doelstellingen en visie scherp stelt door ze onder andere ook te vertalen in een concept. Belangrijk in deze fase is dat dit concept ook reeds wordt getoetst op zijn haalbaarheid (financieel, beheersmatig, enz.) en kwaliteiten. Desgevallend kan het concept verder uitgewerkt worden in een stedenbouwkundig of landschapsontwerp. Dit ontwerp geeft een concreter beeld van hoe men de ruimte wenst in te richten. Hierbij is een confrontatie met de aspiraties van de verschillende betrokkenen noodzakelijk.
- STAP 3: De resultaten van deze confrontaties leiden dan tot de opmaak van een bestemmingsplan met bijhorende voorschriften. Dit bestemmingsplan geeft het project de nodige planmatige en juridische ondersteuning. Daarnaast bepaalt het de randvoorwaarden voor de toekomstige inrichting en beheer van de ruimte.



STAP 4: Eventueel kunnen aan het bestemmingsplan een aantal instrumenten gekoppeld worden die de uitvoeringsgraad ervan verhogen, zoals het inschrijven van een voorkooprecht en de rechtstreekse koppeling met een onteigeningsplan, rooilijnplan of verkaveling.

#### 6.4.1 Ruimtelijk uitvoeringsplan kerngebied Wijtschate

Met dit RUP wenst de gemeente de ontwikkelingsperspectieven voor de kern Wijtschate vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet uitspraken over:

##### **Activeren van het inbreidingsproject tussen Ieper- en Hospicestraat**

Het uitvoeringsplan legt de principes voor de inrichting, de ontsluiting en de gewenste woontypologie van het gebied vast. Onderzocht moet worden of de nabijgelegen bedrijfssite eventueel bij het project kan betrokken worden. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van woningtypes (kleine woonunits, huurwoningen, koopkavels)

##### **Activeren van kleinschalige woonprojecten in de woonuitbreidingsgebieden Kapelaniestraat en Ieperstraat**

Het uitvoeringsplan legt de principes voor de ontsluiting van de woonprojecten, evenals de gewenste woontypologie vast.

##### **Verdichtingsmogelijkheden in het historische kerngebied**

Het uitvoeringsplan geeft aan waar en binnen welk gabariet de inplanting van meergezinswoningen in het historische kerngebied mogelijk is.

##### **Verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving**

Het uitvoeringsplan onderzoekt de mate waarin de aanwezige ambachtelijke activiteiten verenigbaar zijn met het wonen. Tevens wordt de uitbreidingsnood van deze bedrijven onderzocht en getoetst op basis van de gewenste ruimtelijke structuur.

##### **Historisch waardevolle elementen**

Het uitvoeringsplannen duidt de historisch waardevolle elementen aan en maakt hiervoor specifieke voorschriften op, gericht op het behoud van de historische context.

#### 6.4.2 Ruimtelijk uitvoeringsplan kerngebied Kemmel

Met dit RUP wenst de gemeente de ontwikkelingsperspectieven voor de kern Kemmel vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet uitspraken over:

##### **Eventuele herlokalisatie van het gemeentehuis**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan een locatie aanduiden voor de herlokalisatie van het gemeentehuis.

### **Activeren van woonprojecten in het woonuitbreidingsgebied Nieuwstraat**

Het uitvoeringsplan legt de principes voor de inrichting, de ontsluiting en de gewenste woontypologie van het gebied vast. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van woningtypes (kleine woonunits, huurwoningen, koopkavels)

### **Verdichtingsmogelijkheden in het historische kerngebied**

Het uitvoeringsplan geeft aan waar en binnen welk gabariet de inplanting van meergezinswoningen in het historische kerngebied mogelijk is.

### **Verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving**

Het uitvoeringsplan onderzoekt de mate waarin de aanwezige ambachtelijke activiteiten verenigbaar zijn met het wonen. Tevens wordt de uitbreidingsnood van deze bedrijven onderzocht en getoetst op basis van de gewenste ruimtelijke structuur.

### **Historisch waardevolle elementen**

Het uitvoeringsplannen duidt de historisch waardevolle elementen aan en maakt hiervoor specifieke voorschriften op, gericht op het behoud van de historische context.

### **Activeren van toeristisch – recreatieve projecten**

De gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Kemmel duidt twee plekken aan met potenties voor toeristisch – recreatieve projecten. Het ruimtelijk uitvoeringsplan concretiseert deze projecten en legt de principes vast voor de inrichting, de ontsluiting en het beheer van deze gebieden. Belangrijk voor de realiseerbaarheid van deze projecten is dat er een ruime overleggronde met de verschillende betrokken partners (overheidsinstanties, VVV, regionaal landschap, enz.) wordt georganiseerd.

## **6.4.3 Ruimtelijk uitvoeringsplan kerngebied Westouter**

Met dit RUP wenst de gemeente de ontwikkelingsperspectieven voor de kern Westouter vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet uitspraken over:

### **Activeren van kleinschalige woonprojecten**

Het uitvoeringsplan legt de principes voor de ontsluiting van de woonprojecten, evenals de gewenste woontypologie vast.

### **Schrappen woongebied Hellegatstraat en verder aansnijden woonuitbreidingsgebied “Blauwpoortakker”**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan koppelt het verder aansnijden van het woonuitbreidingsgebied aan het schrappen van het woongebied in de Hellegatstraat (planologische ruil).

### **Verdichtingsmogelijkheden in het historische kerngebied**

Het uitvoeringsplan geeft aan waar en binnen welk gabariet de inplanting van meergezinswoningen in het historisch kerngebied mogelijk is.

### **Historisch waardevolle elementen**

Het uitvoeringsplannen duidt de historisch waardevolle elementen aan en maakt hiervoor specifieke voorschriften op, gericht op het behoud van de historische context.

### **Begeleiden van ontwikkelingen in het recreatiegebied ‘Woestenhof’**

Met dit ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de gemeente over de nodige voorschriften te beschikken teneinde de ontwikkeling van het recreatiegebied ten oosten van de kern te kunnen sturen aan de hand van de gewenste ruimtelijke structuur. Het uitvoeringsplan legt de principes voor de toekomstige inrichting, ontsluiting en beheer van het gebied vast.

Het vakantiedorp “Woestenhof” draagt een bovenlokale beleidsdimensie. Omwille van de lokale verstrengeling wenst de gemeente echter planningsinitiatief voor dit gebied te nemen.

### **Inplanting nieuwe brandweerkazerne**

Voor de inplanting van de nieuwe gebouwen voor de veiligheidsdiensten is de principeaanvraag gunstig geëvalueerd door de Vlaamse overheid. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is in procedure.

## **6.4.4 Ruimtelijk uitvoeringsplan kerngebied Nieuwkerke**

Met dit RUP wenst de gemeente de ontwikkelingsperspectieven voor de kern Nieuwkerke vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet uitspraken over:

### **Uitbreiding woonwijk Bassevillestraat**

Het uitvoeringsplan legt de principes voor de inrichting, de ontsluiting en de gewenste woontypologie van het gebied vast. Het uitvoeringsplan geeft vorm aan een kwalitatieve afwerking van de dorpsrand. Richtcijfer voor de oppervlakte van het gebied is 1,3 à 1,6ha.

### **Verdichtingsmogelijkheden in het historische kerngebied**

Het uitvoeringsplan geeft aan waar en binnen welk gabariet de inplanting van meergezinswoningen in het historische kerngebied mogelijk is.

### **Verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving**

Het uitvoeringsplan onderzoekt de mate waarin de aanwezige ambachtelijke activiteiten verenigbaar zijn met het wonen. Tevens wordt de uitbreidingsnood van deze bedrijven onderzocht en getoetst op basis van de gewenste ruimtelijke structuur.

## **Historisch waardevolle elementen**

Het uitvoeringsplannen duidt de historisch waardevolle elementen aan en maakt hiervoor specifieke voorschriften op, gericht op het behoud van de historische context.

## **Onderzoek naar de mogelijkheden betreffende een recreatief project ten noorden van de kern**

Het uitvoeringsplan duidt de mogelijkheden voor sport en spel binnen het gebied ten noorden van de kern. De mogelijkheden zijn gericht op het versterken van de toeristisch recreatieve mogelijkheden gekoppeld aan de versterking van de voorzieningen op het niveau van de kern.

### **6.4.5 Ruimtelijk uitvoeringsplan recreatievelden Rodeberg – Zwarteberg**

In overleg met het Vlaams Gewest en de provincie maakt de gemeente een RUP op voor volgende entiteiten uit het deelgebied “Centrale heuvelrij: Rodeberg – Zwarteberg”:

- recreatievelden langs de centrale as (nrs. 1, 3, 4, 5, 6)
- recreatieveld camping Douve (nr. 7)
- herbestemming van het woonlint Rodebergstraat
- activiteitenlint Zwarteberg

Het recreatieveld “Kosmos” werd reeds behandeld in het BPA Rodeberg (MB 12.05.2004).

Met dit ruimtelijk uitvoeringsplan wenst men de vernoemde entiteiten duidelijk af te bakenen en hun geëigende bestemming te geven. Daarnaast worden voorschriften opgenomen teneinde een betere landschappelijke integratie van de sites te bekomen.

### **6.4.6 Ruimtelijk uitvoeringsplan lokaal ambachtelijk bedrijventerrein leperhoek**

Het RUP legt de principes vast voor de toekomstige inrichting en beheer van het bedrijventerrein. De ontsluiting, de relatie met de woonomgeving en het omgevend landschap zijn hierbij richtinggevend. Richtcijfer voor de oppervlakte van het terrein is 3 à 4ha. Ongeveer één derde van het terrein is bestemd voor de herlokalisatie van bedrijven.

### **6.4.7 Ruimtelijk uitvoeringsplan niet-agrarische functies in de open ruimte**

#### *6.4.7.1 Inhoud*

De ontwikkelingsperspectieven voor niet - agrarische functies in de open ruimte worden vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit RUP doet gebiedsgericht uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden van volgende functies:

- Wonen en aanverwante nevenfuncties
- Horeca

- Ambachtelijke bedrijven en kleinhandel
- Aan de landbouw verwante dienstverlening en toeristisch – recreatieve bedrijven
- Verblijfsaccommodatie

Ook de mogelijkheden op het gebied van herbestemming van landbouwbedrijfszetels kunnen in dit RUP behandeld worden (wonen, aan de landbouw verwante activiteiten, aan de recreatie verwante activiteiten, andere economische activiteiten).

#### 6.4.7.2 Strategie

Om het beleidskader van het GRS toepasbaar te maken, kan het wenselijk zijn in eerste instantie de gebieden van de gewenste ruimtelijke structuur concreet af te bakenen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij per gebied de hoofdfunctie met de basisvoorschriften op middenschalig niveau (referentieschaal 1/10.000) wordt aangeduid.

Deze kaart kan dan als basis dienen voor het afwegingskader inzake bestaande of nieuwe niet – agrarische functies. In hfst. 5 werd reeds een eerste aanzet van dit afwegingskader weergegeven. Bij de voorstudie van het RUP zal dit afwegingskader verder uitgewerkt worden.

De resultaten van de inventaris van de waardevolle elementen in de open ruimte kunnen meegenomen worden bij de opmaak van het dit RUP. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen verkrijgen specifieke ontwikkelingsperspectieven.

## 6.5 Verder onderzoek

Wanneer er op dit ogenblik rond bepaalde elementen nog te veel onzekerheden bestaan of wanneer de uitspraken in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nog verder moeten verfijnd worden, kan de actie erin bestaan tot het voeren van verder onderzoek.

## 6.6 Andere maatregelen

### 6.6.1 Inventaris lokaal erfgoed

Er wordt een inventaris opgemaakt van erfgoedelementen in de gemeente, met als doel het vrijwaren van deze identiteitsbepalende elementen. Het gaat hierbij zowel om oude nederzettingvormen en gebouwen als om oorlogsrelicten, veldkapelletjes of grenspalen. Deze inventaris vormt het toetskader voor het beoordelen van stedenbouwkundige aanvragen.

### 6.6.2 Herinrichting openbaar domein dorpen

Er wordt gestreefd naar een herinrichting van het openbaar domein in de dorpen om de leefbaarheid en de woonkwaliteit te verhogen. Pleinontwikkeling is hierbij prioritair.

### 6.6.3 Ondersteuning van het recreatief medegebruik

Ter bevordering van het recreatieve medegebruik worden een aantal wandel- en fietscircuits ingericht en aangeduid. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van verkeersarme trajecten.

### 6.6.4 Aanvullende maatregelen voor ecologische basiskwaliteit

De gemeente neemt maatregelen om uitbreiding van de ecologische infrastructuur mogelijk te maken. Voorbeelden zijn:

- Sensibiliseren en stimuleren ivm subsidieregelingen en beheersovereenkomsten voor de aanleg en onderhoud van kleine natuurelementen
- Organiseren van haagplantacties waarbij goedkoop plantmateriaal wordt aangeboden
- Laten ontstaan van een bufferstrook rond kleinere bosjes om deze te beschermen tegen schadelijke invloeden van buiten uit

## 6.7 Suggesties naar de hogere overheid

Het principe van subsidiariteit stelt dat acties op verschillende beleidsniveaus mogelijk zijn en dat ze genomen worden op het niveau dat daarvoor het best geschikt is. Het RSV en het PRS bieden een kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Heuvelland. Ze bieden kansen en mogelijkheden en randvoorwaarden voor deze ontwikkeling.

De principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd in bovenstaande beleidsplannen vormen het kader voor een verdere verfijning. Het GRS benadert de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vanuit een geïntegreerde invalshoek. Dit betekent dat ook uitspraken gedaan worden over elementen van bovengemeentelijk niveau. Deze worden als voorstellen en suggesties van de gemeente naar de hogere overheid beschouwd.

Deze voorstellen hebben betrekking op:

- de ontwikkeling van de groene heuveltoppen (Rodeberg-Zwarteberg-Sulferberg-aanzet Douvevallei; Scherpenberg-Zavelaar; Kemmelberg-Monteberg; Kroonaard-Kampagnebos; bos ten noorden van de Hollebekestraat) als natuuraandachtsgebied (Vlaams Gewest)
- de ontwikkeling van Franse Beek, Scherpenbergbeek, Kleine Kemmelbeek, Wijtschatebeek en Douvebeek als natuurverbindingsgebied (provincie)
- de aanduiding van erfgoedlandschappen (Vlaams Gewest)
- de afbakening en differentiatie van de agrarische structuur (Vlaams Gewest)
- beleidskader voor niet – agrarische functies (Vlaams Gewest, provincie)

### 6.7.1 Groene heuveltoppen en Breemeersen – Zwartemolenhoek als natuuraandachtsgebieden (Vlaams Gewest)

De gemeente dringt bij het Vlaams Gewest op aan de groene heuveltoppen (Rodeberg-Zwarteberg-Sulferberg-aanzet Douvevallei; Scherpenberg-Zavelaar; Kemmelberg-Monteberg; Kroonaard-Kampagnebos; bos ten noorden van de Hollebekestraat) en de Breemeersen – Zwartemolenhoek op te nemen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, teneinde de gewenste ontwikkeling voor deze gebieden een geschikte juridische basis te geven. In de ecologisch meest hoogwaardige gebieden gaat prioriteit naar natuur. Een deel van deze gebieden is reeds opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk. Buiten deze ecologisch zeer waardevolle gebieden is het beleid gericht op het verweven van landbouw en natuur.

### 6.7.2 Franse Beek, Scherpenbergbeek, Kleine Kemmelbeek, Wijschatebeek en Douvebeek (provincie)

De gemeente dringt er bij de provincie op aan de nodige maatregelen te nemen, teneinde de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor deze beekvalleien in de praktijk te zetten. Voor de gemeente zijn volgende elementen van belang bij de afbakening en de inrichting van de beekvalleien:

- De afbakening van de beekvalleien gebeurt op basis van de natuurlijke bodemgesteldheid;
- Natuur is er nevenfunctie die de hoofdfunctie, meestal landbouw, niet kan regelen;
- Voor de natuurfunctie staat behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, ondersteuning van kleine natuurgebieden en het behoud van de open ruimte centraal;
- Voor particulieren worden stimulerende maatregelen genomen op vrijwillige basis.

### 6.7.3 Aanduiding van erfgoedlandschappen (Vlaams Gewest)

De gemeente stelt aan het Vlaams Gewest voor de gedeelten van de ankerplaatsen die nog niet als landschap beschermd zijn, aan te duiden als erfgoedlandschap. De gemeente wenst dat hieraan de nodige maatregelen worden gekoppeld, die een effectieve handhaving mogelijk maken en een stimulerend beleid inhouden (bvb. subsidies).

### 6.7.4 Afbakening en differentiatie van de agrarische structuur (Vlaams Gewest)

De deelgebieden van de gewenste open ruimte structuur worden door de gemeente naar voren geschoven als voorstel in verband met de afbakening en differentiatie van de agrarische structuur.

### 6.7.5 Beleidskader voor niet – agrarische functies in de open ruimte (Vlaams Gewest, provincie)

Het beleidskader bevat enerzijds elementen die vanuit de huidige beleidscontext vergunbaar zijn en anderzijds elementen die niet vervat zitten in de huidige beleidscontext. Deze laatste zijn te beschouwen als suggestie aan het Vlaams Gewest en de provincie.