



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan KORTEMARK

plan_id:

01 oktober 09



west-vlaamse intercommunale
dienstverlenende vereniging

datum	aanpassing fase
07 januari 08 26 maart 08	plenaire vergadering aangepast aan opmerkingen van DRuM dd 28 02 08 aangepast aan opmerkingen van projectteam dd 04 03 08 aangepast aan opmerkingen van GECORO dd 13 03 08
14 april 2008	voorlopige aanvaarding gemeenteraad
08 december 08	aangepast aan bezwaren en adviezen bij het openbaar onderzoek
22 december 08	aangepast na overleg met DRP
29 mei 09	aangepast na overleg projectteam
14 september 09	aangepast ingevolge definitieve vaststelling in de gemeenteraad



Colofon

Opdrachtgever
Gemeentebestuur Kortemark

Opdrachthouder
WVI
West-Vlaamse Intercommunale voor
Economische Expansie, Huisvestingsbeleid
en Technische Bijstand

Projectteam

Toon Vancoillie, schepen Ruimtelijk Ordening
Hilde Smits, Diensthoofd Technische Dienst

Johan Michielssens, wvi
Stijn Saelens, wvi

Cartografie en beeldmontage

Luong Hung Chau, wvi
Karen Demol, wvi
Stijn Saelens, wvi

inhoud

Voorwoord

Wij zijn zeer verheugd U hierbij het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan te kunnen voorstellen.

Dit plan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur van onze gemeente. Een groot deel van de beleidsbeslissingen werden reeds vastgelegd in het Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Ons gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een verdere verfijning en geeft een concrete visie weer hoe de gemeente op ruimtelijk vlak op korte en lange termijn zou moeten evolueren. Het is de bedoeling om een samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die zeker hun invloed hebben op het dagdagelijkse leven in onze gemeente.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, kortweg GRS, heeft drie onderdelen: Een informatief gedeelte, dat allerhande gegevens over onze gemeente bundelt, een richtinggevend gedeelte, dat een toekomstvisie voor Kortemark schetst, en een bindend gedeelte, waarin de plannen (RUP's) worden vermeld die het gemeentebestuur, in uitvoering van het GRS, zal realiseren in de komende planperiode.

Toon VANCOILLIE
Schepen Ruimtelijke Ordening

Voorwoord	4
------------------------	----------

INFORMATIEF DEEL

Inleiding	15
------------------------	-----------

1. Wat is structuurplanning?	15
2. Het GRS Kortemark.....	15
2.1 Werkwijze	15
2.2 Onderdelen	15
2.3 Historiek van het planningsproces.....	15
2.4 Informatiemiddelen	16

Context	17
----------------------	-----------

1. Situering.....	17
2 Planningscontext	18
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	18
2.1.1 Referentiekader	18
2.1.2 Betekenis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) voor Kortemark.	19
2.2 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)	21
2.2.1 De gewenste ruimtelijke structuur per deelstructuur.....	22
2.2.2 Gebiedsgerichte benadering.....	26
2.3 GRS van de buurgemeenten (1/05/09).....	26
2.4 Gemeentelijke beleidsplannen.....	29
2.4.1 Gemeentelijke woonbehoeftestudie.....	29
2.4.2 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)	29
2.4.3 Gemeentelijk mobiliteitsplan	29
2.5 Juridische context.....	32
2.5.1 Gewestplan.....	32
2.5.2 Niet-afgewerkte vragen tot in herzieningstelling van het Gewestplan	33
2.5.3 Afwijkingen van het Gewestplan door BPA's en RUP'S.....	33
2.5.4 Andere goedgekeurde BPA's	33

2.5.5 BPA's of Rup's in opmaak of herziening.....	33
2.5.6 Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten.....	36
2.5.7 Juridisch vastgelegde natuurwaarden.....	37

1. WONEN..... 39

1.1 Inleiding.....	39
1.2 Opbouw van de dorpen.....	39
1.2.1 Inleiding.....	39
1.2.2 Historisch.....	39
1.2.3 Groeipatroon.....	39
1.2.4 Nieuwe ontwikkelingen.....	44
1.3 Woonkwaliteit.....	45
1.3.1 Inleiding.....	45
1.3.2 Ruimtelijke kwaliteit van het wonen.....	45
1.3.3 Voorzieningen.....	47
1.3.4 Sociale woningen en woontopologie.....	52
1.3.5 Bouwfysische kwaliteit.....	55
1.4 Berekening van de woonbehoefte.....	58
1.4.1 Evolutie van het aantal gezinnen.....	58
1.4.2 Onderzoek van de bouw mogelijkheden en inbreidings mogelijkheden.....	59
1.4.3 Conclusie.....	60

2. Bedrijvigheid..... 63

2.1. Inleiding.....	63
2.2 Ruimtelijke kenmerken.....	63
2.2.1 Steenbakkerij als zwaartepunt.....	63
2.2.2 N35 als slagader.....	63
2.2.3 Dorpskernen als gastheer van bedrijven.....	63
2.2.4 Kleine gehuchten en linten als omgeving voor kleine bedrijven.....	63
2.2.5 Agrarische ruimte als proefveld.....	65

2.3 Regionale bedrijven, lokale bedrijven en starters	65
2.3.1 Huidig aanbod voor regionale bedrijven	65
2.3.2 Huidig aanbod voor lokale bedrijven.....	68
2.3.3 Berekening van de vraag naar lokale bedrijventerreinen	69
2.3.4 Huidige vraag voor starters.....	72
2.3.5 Eindconclusie.....	73
3 Open ruimte.....	75
3.1 Inleiding	75
3.2 Natuur centraal en gespiegeld van noord naar zuid	75
3.2.1 De centrale vallei als spiegel-as	75
3.2.2 Overgang van hoog en droog naar laag en nat.....	75
3.2.3 Beschrijving van vijf samenhangende gebieden.....	77
3.2.4 Waardevolle elementen en groeimogelijkheden	79
3.3 Gevarieerd landschap.....	80
3.3.1 Landschapsatlas.....	80
3.3.2 Essentiële elementen in het landschap	80
3.4 Evoluerende landbouw	84
3.4.1 Oppervlakte	84
3.4.2 Aantal werknemers en opvolging.....	84
3.4.3 Teelten: vooral aardappelen en groenten	86
3.4.4 Veestapel.....	86
3.5 Toerisme en recreatie	89
3.5.1 Situering van recreatie en toerisme in de gemeente en de directe omgeving.....	89
3.5.2. Lokale evoluties.....	89
3.5.3 Huidig beleid en wettelijk kader voor plattelandsactiviteiten.....	91
3.5.4 Speelruimte.....	91
4. Mobiliteit.....	93
4.1 Autoverkeer en parkeren	93

4.1.1 Ontsluiting op bovenlokaal niveau.....	93
4.1.2 Ontsluiting op lokaal niveau.....	93
4.1.3 Parkeren	93
4.2 Transport voor bedrijven.....	93
4.2.1 Algemeen.....	93
4.2.2 Bedrijvenstructuur.....	94
4.2.3 Ontsluitingsroutes	94
4.3 Langzaam verkeer	95
4.4 Openbaar vervoer.....	95
4.5 Knelpunten en potenties.....	96
4.5.1 Verkeersleefbaarheid in de kernen en gehuchten	96
4.5.2 Bereikbaarheid van functies	98
4.5.3 Ontsluiting van de open ruimte.....	98

5 Deelruimtes 99

5.1 Vijf open ruimte gebieden.....	99
5.1.1 Ruidenberg	99
5.1.2 Noordelijke open ruimte.....	99
5.1.3 Centrale vallei.....	99
5.1.4 Zuidelijke open ruimte.....	99
5.1.5 Rug van Westrozebeke	99
5.2 Twee samenhangende gehelen.....	101
5.2.1 Bescheewege-Edewalle	101
5.2.2 Amersvelde.....	103
5.3 Kortemark	104
5.3.1 Algemene kenmerken.....	104
5.3.2 Ruimtelijke structuur van de centrum-as	104
5.3.3 Beschrijving van de vier delen van de centrum-as	105
5.3.4 Ruimtelijke structuur van de lobben aansluitend op de centrum-as	107

5.3.5 Verschuiven van functies	109
5.4. Handzame	111
5.5 Zarren	111
5.6 Werken	111

RICHTINGGEVEND DEEL

0. Globale concepten voor de gemeente..... 114

0.1 Wonen: eigen identiteit als troef	114
0.2 Bedrijvigheid: een gedifferentieerde en plaatsgebonden aanpak.....	114
0.3 Open ruimte: verbinden en geleden	115
0.4 Mobiliteit: bundelen van dynamiek.....	116

1. Wonen..... 117

1.0 Planningscontext	117
1.0.1 Toebedeelde rol vanuit hogere beleidsplannen	117
1.0.2 Verfijning van het beleid op gemeentelijk niveau.....	117
1.1 Doelstellingen van de gemeente	117
1.1.1 Hergebruik centraal	117
1.1.2 Behoud van woonkwaliteit	117
1.1.3 Kader voor wonen in open ruimte.....	118
1.2 Gewenste ruimtelijke structuur	118
1.2.1 Algemeen.....	118
1.2.2 Publieke functies en publieke ruimte als trekker.....	118
1.2.3 Versterking van centra rond polen en de centrum-as.....	119
1.2.4 Optimale benutting van groei-assen.....	120
1.2.5 Invulling van ruime lobben.....	120
1.2.6 Deelruimtes als basis voor zonevreemde woningen	120
1.2.7 Zonevreemde kleinhandel bestendigen.....	120
1.3 Ruimtelijk beleid.....	122
1.3.1 Inbreidingsprojecten	122

1.3.2 Kwaliteit en groei	125
1.3.3 Wonen in open ruimte.....	129

2 Bedrijvigheid 133

2.0 Planningscontext	133
2.0.1 Vanuit de hogere beleidsplannen	133
2.0.2 Verfijning op gemeentelijk niveau	133
2.1 Doelstellingen van de gemeente	133
2.1.1 De N35 als drager.....	133
2.1.2 Herbestemmen waar nodig.....	133
2.1.3 Bundelen van transport.....	133
2.1.4 Gebiedsgerichte aanpak voor zonevreemde bedrijven	133
2.2 Beleid voor 3 categorieën	134
2.2.1 Planologische ruil voor een regionaal bedrijventerrein.....	134
2.2.2 Hergebruik voor lokale bedrijven	136
2.2.3 Een plaats voor starters.....	136
2.2.4 Zonevreemde bedrijvigheid	136
2.2.5 Samenhangende gehelen.....	138

3 Open ruimte..... 139

3.0 Planningscontext	139
3.0.1 Toebedeelde rol vanuit de hogere beleidskaders	139
3.0.2 Verfijning van het beleid op gemeentelijk niveau.....	139
3.1 Doelstellingen van de gemeente	139
3.2. Natuurlijke geleding	139
3.2.1 Gewenste ruimtelijke structuur	139
3.2.2 Beleid.....	140
3.3 Landschappelijk verbinden	142
3.3.1 Gewenste ruimtelijke structuur	142
3.3.2 Beleid.....	142
3.4 Landbouw als belangrijkste actor	144

3.4.1 Gewenste ruimtelijke structuur	144
3.4.2. Beleid.....	144
3.5 Netwerk van toerisme	146
3.5.1 Gewenste ruimtelijke structuur	146
3.5.2 Beleid.....	146
3.5.3 Acties en maatregelen	147
3.5.4 Beleidskader zonevreemde horeca en hoevertoerisme.....	148
4 Mobiliteit.....	152
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen.....	152
4.2 Maatregelen en acties	152
4.2.1 Categorisering van de wegen.....	152
4.2.2 Stationsparking en parkeernorm.....	152
4.2.3 Gebundelde transportstromen.....	153
4.2.4 Langzaam verkeer	153
5. Deelruimtes	155
5.1 Vijf open ruimte gebieden.....	155
5.1.1 Ruidenberg	155
5.1.2 Noordelijke open ruimte.....	155
5.1.3 Valleiruimte	156
5.1.4 Zuidelijke open ruimte.....	158
5.1.5 Rug van Westrozebeke	161
5.2 Twee samenhangende gehelen.....	163
5.2.1 Bescheewege-Edewalle	163
5.2.2 Amersvelde	165
5.3 Vier dorpen	167
5.3.1 Kortemark	167
5.3.2 Handzame:	176
5.3.3 Zarren en Werken.....	179
6. Overzicht van maatregelen en acties	184

6.1 Wonen	184
6.2 Bedrijvigheid	184
6.3 Open ruimte	184
6.4 Mobiliteit	185
6.5 Deelruimtes	185
6.5.1 Open ruimte gebieden	185
6.5.2 Bescheewege-Edewalle	185
6.5.3 Amersvelde	185
6.5.4 Kortemark	185
6.5.5 Handzame	185
6.5.6 Zarren	186
6.5.7 Werken	186

BINDEND DEEL

Wonen	189
--------------------	------------

Bedrijvigheid	189
----------------------------	------------

Open ruimte	189
--------------------------	------------

Mobiliteit	189
-------------------------	------------

INFORMATIEF DEEL

1. Wat is structuurplanning?

Structuurplanning is een continu proces van visie- en beleidsvorming op lange termijn. Er wordt een globaal kader uitgezet waarbinnen de gemeente haar 'dagelijks' ruimtelijk beleid kan uitvoeren. Structuurplanning richt zich daarom ook op deze concrete maatregelen en acties. Deze kunnen het opmaken of herzien van bestemmingsplannen (uitvoeringsplannen) betreffen, het opmaken van een stedenbouwkundige verordening, het nemen van stimulerende maatregelen, e.d. Het structuurplan zelf vormt echter geen afwegingskader voor vergunningsaanvragen. Het GRS is enkel een beleidsdocument: het gemeentebestuur is gebonden aan de bepalingen van het GRS voor de opmaak van verordenende plannen, die rechtskracht hebben voor de burger.

2. Het GRS Kortemark

2.1 Werkwijze

Het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) van Kortemark geeft de visie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Deze visie wordt opgebouwd aan de hand van een studie van de verschillende sectoren of deelstructuren: de nederzettingsstructuur, bedrijvigheid, kleinhandel en voorzieningen, toerisme en recreatie, natuur, landbouw, landschap en mobiliteit.

Het GRS geeft eerst een analyse van deze 'deelstructuren', dan wordt voor elke deelstructuur een gewenste ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd, en tenslotte geeft het GRS concrete acties om deze wensstructuur te realiseren.

Ze werden in dit gemeentelijk structuurplan gebundeld tot 4 grote gehelen: '**wonen**', '**werken**' '**open ruimte**' en '**mobiliteit**' die het volledige grondgebied van de gemeente behandelen.

Anderzijds wordt het onderzoek en de ontwikkeling van de visie ook toegespitst op kleinere delen van het grondgebied, de '**deelruimten**'. Daarin worden wonen, werken, open ruimte en mobiliteit in samenhang met elkaar bekeken, in een kleiner gedeelte van de gemeente.

Door deze tweeledige aanpak - een sectorale visie op gemeentelijke schaal en een synthese op schaal van de deelruimten - wordt getracht om een evenwicht te vinden tussen sectoren; een evenwicht aangepast aan de specifieke ruimtelijke situatie.

2.2 Onderdelen

Het GRS bestaat uit drie gedeelten:

Een **informatief gedeelte**, waarin de gemeente gesitueerd wordt, de planningscontext beschreven wordt, de bestaande ruimtelijke structuur en een beschrijving van de kwaliteiten en knelpunten zijn opgenomen.

Een **richtinggevend gedeelte**, dat een toekomstvisie voor Kortemark schetst. De visie wordt vertaald in ruimtelijke concepten en keuzes voor het toekomstige ruimtelijke beleid.

In het **bindend gedeelte** zijn tenslotte de bepalingen opgenomen ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Het is het gedeelte dat het gemeentebestuur zal realiseren in de periode van vijf jaar na de goedkeuring van het structuurplan.

2.3 Historiek van het planningsproces

Het proces tot opmaak van het GRS werd opgestart in juni 2001. Om het draagvlak voor het plan te vergroten, werden gedurende het opmaakproces een drietal werkvergaderingen gehouden, waarin de verschillende sectoren aan het woord kwamen.

De Gecoro, die samengesteld is uit de verschillende maatschappelijke geledingen en deskundigen, heeft op twee momenten een integrale voorstelling van het voorontwerp gekregen en haar opmerkingen geformuleerd.

Op vraag van de politieke fracties werd specifiek voor hen een toelichting gegeven van de voorstellen en kon dieper ingegaan worden op bepaalde thema's.

Het is echter niet enkel de gemeente die bepaalt hoe het ruimtelijk beleid in de gemeente er uit zal zien. Een groot deel van de beslissingen is reeds genomen in de 'bovenliggende' structuurplannen.

Op het structureel overleg met de planologische diensten van het Vlaams Gewest en de Provincie West-Vlaanderen werden de beleidsopties die in het GRS voorgesteld werden getoetst een deze hogere beleidskaders; het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-Wvl).

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de besprekingen in het projectteam en officiële overlegmomenten die vooraf gingen aan deze versie van het document.

2.4 Informatiemiddelen

Tijdens het plannings- en besluitvormingsproces zijn inspraak en communicatie belangrijke elementen. Inspraak en communicatie moeten zorgen voor een breed maatschappelijk draagvlak voor het structuurplan, ook bij de bevolking. Na de voorlopige aanvaarding werden twee informatievergaderingen voor de bevolking gehouden, en werd een katern in het gemeentelijk informatieblad aan het voorontwerp van het structuurplan gewijd. Ook op de website zullen de inwoners en belangstellenden het document kunnen raadplegen.

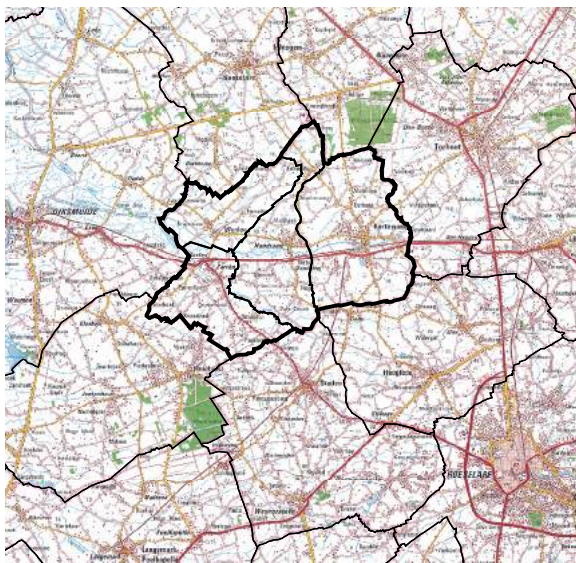
Overzicht van de overlegmomenten.

16/05/2001	Gunning van de opdracht	14/04/2005	Structureel overleg tweede voorstel voorontwerp
20/06/2001	Startvergadering		
5/10/2001	Vergadering	2/06/2005	Bespreking structureel overleg tweede voorstel voorontwerp
16/11/2001	Rondrit		
28/11/2001	Vergadering	9/11/2005	Bespreking structureel overleg tweede voorstel voorontwerp
1/02/2002	Bespreking eerste versie startnota		
15/03/2002	Bespreking eerste versie startnota	12/04/2006	Bespreking voorontwerp
3/05/2002	Bespreking eerste versie startnota	28/04/2006	Adviesvraag verstuurd
15/05/2002	Voorlegging	7/06/2006	Plenaire vergadering (1)
	startnota aan Schepencollege	13/07/2006	Overleg van WVI met provincie
25/09/2002	Structureel overleg startnota	10/01/2007	Overleg gemeente – WVI
18/10/2002	Bespreking structureel overleg startnota	6/02/2007	Bespreking aanpassingen
20/11/2002	Werkgroep wonen	17/04/2007	Plenaire vergadering (2)
11/12/2002	Werkgroep bedrijvigheid en werkgroep open ruimte	11/06/2007	Bespreking herwerking
		10/08/2007	Bespreking herwerking
25/04/2003	Bespreking deelnota wonen	31/08/2007	Bespreking herwerking
27/06/2003	Bespreking deelnota bedrijvigheid	5/10/2007	Bespreking herwerking
25/08/2003	Bespreking deelnota open ruimte	19/10/2007	Bespreking herwerking
1/10/2003	Bespreking integratie deelnota's	9/11/2007	Laatste aanpassingen met WVI en schepen
19/11/2003	Bespreking eerste versie voorstel voorontwerp	7/01/2008	Plenaire vergadering (3)
15/12/2003	Bespreking eerste versie voorstel voorontwerp	10/01/2008	Voorstelling GRS aan gecoro
		13/03/2008	Advies gecoro
11/02/2004	Bespreking voorstel voorontwerp	14/04/2008	Gemeenteraad voorlopige aanvaarding
17/03/2004	Bespreking voorstel voorontwerp	14/05/2008	Openbaar onderzoek tot 13/08/08
8/06/2004	Structureel overleg eerste voorstel voorontwerp		Publicatie gemeentelijk infoblad
		03/06/2008	Infovergadering Kortemark
30/06/2004	Bespreking structureel overleg eerste voorstel voorontwerp + aanpassingen	25/06/2008	Infovergadering Zarren
		01/10/2008	Bespreking advies Deputatie en Procoro
27/08/2004	Bespreking structureel overleg eerste voorstel voorontwerp + aanpassingen	22/10/2008	Behandeling bezwaren Gecoro
		17/11/2008	Bespreking Dienst RP West-VI.
26/10/2004	Bespreking tweede voorstel voorontwerp	27/11/2008	Advies gecoro
		22/12/2008	Bespreking Dienst RP West-VI.
2/02/2005	Bespreking tweede voorstel voorontwerp		

1. Situering

Kortemark is centraal in West-Vlaanderen gelegen, aan de noordrand van de Westhoek. De gemeente beslaat een oppervlakte van 5499 ha en bestaat uit de deelgemeenten Kortemark, Handzame, Zarren en Werken. De bevolking telde 12.149 inwoners op 1/1/2007.

Ten oosten van het grondgebied verbinden de A17 en de N32 de steden Brugge, Torhout, Roeselare en Kortrijk. Deze as bepaalt sterk de ontwikkeling van de gemeente. Ten westen vormt Diksmuide de voornaamste aantrekkingspool van de gemeente.

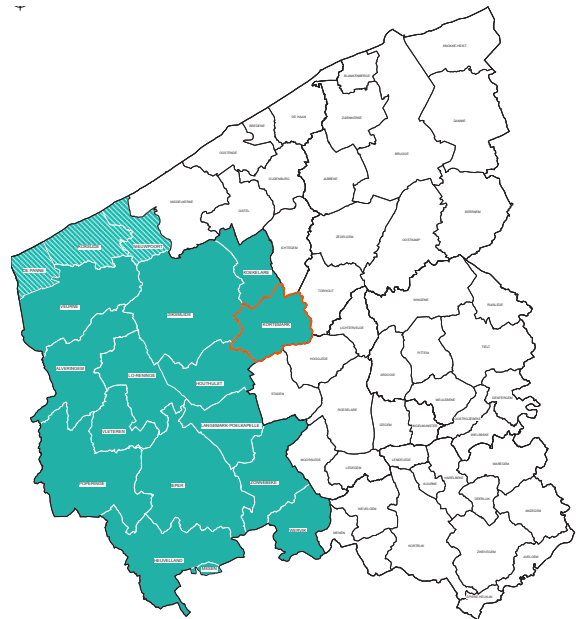


Kortemark wordt van oost naar west doormidden gesneden door de N35 en spoorlijn 73 (Duinkerke-Deinze). Deze infrastructuur verleent de gemeente enerzijds toegang tot de steden aan de A17, anderzijds bereikt men via Diksmuide de Westhoek en de Westkust. Vanuit Kortemark spoort men vlot naar bijvoorbeeld Gent of De Panne.

Centraal in de gemeente ligt de vallei van de Handzamevaart die bij Diksmuide in de IJzer uitmondt. De noordzijde van Kortemark wordt begrensd door het Plateau van Wijnendaele, de zuidzijde door de rug van Westrozebeke. Kortemark heeft door dit variërend reliëf een afwisselend landschap. De bodem van de gemeente is dan ook verre van uniform: de polderinvasie van de Handzamevaart heeft een kleiige afzetting tot diep in het binnenland, terwijl in de dieper gelegen valleigebieden en op de fronthellingen en heuvelkammen de zwaardere klei- en zandlemlagen dagzomen.

Deze combinatie van verschillende factoren, centrale en landelijke ligging, goede infrastructuur en variërende bodem en landschap, maakt dat Kortemark relatief veel mogelijkheden biedt aan bedrijvigheid, landbouw, toerisme en wonen.

De huidige prominente aanwezigheid van de steenbakkerij Wienberger –vroeger Desimpel– en de groentenverwerkende nijverheid (Dujardin en Unifrost) wijzen reeds op deze sterke dynamiek.

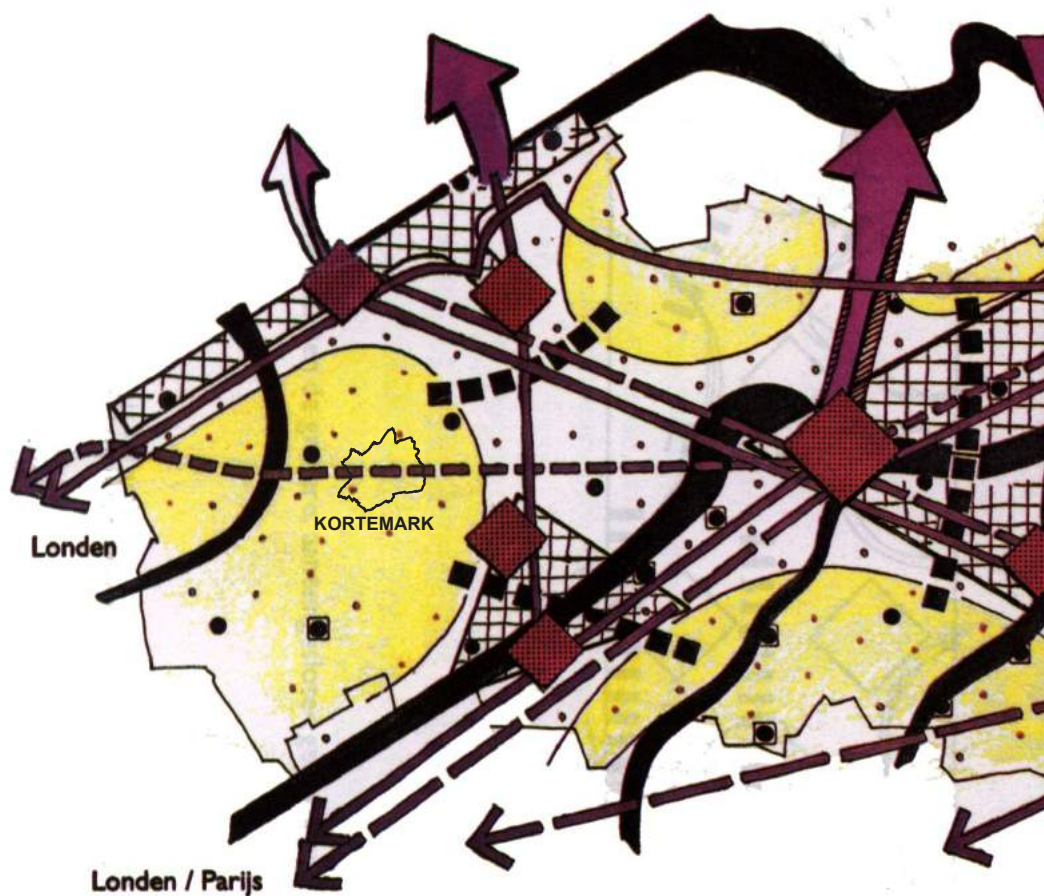


2 Planningscontext

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

2.1.1 Referentiekader.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, wordt een beleidsvisie ontwikkeld waarbij gestreefd wordt naar bundeling van de aanwezige dynamiek, rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur die gekenmerkt wordt door een gedeconcentreerd spreidingspatroon.



Bron

kaart 1: positionering van Kortemark binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

2.1.2 Betekenis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) voor Kortemark.

a. De gemeente Kortemark is gelegen in het buitengebied.

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur, onderbouwd door planologische kengetallen, wordt een onderscheid gemaakt tussen de stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken én de open ruimte, het zogenaamde buitengebied.

Door de groei zoveel mogelijk op te vangen in de stedelijke gebieden wordt een dubbel doel nagestreefd:

- het versterken van de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden
- de bescherming van de open ruimte voor verdere aantasting en versnippering.

Er wordt een selectie gemaakt van stedelijke gebieden.

In West-Vlaanderen betreft dit :

- regionaalstedelijke gebieden : Brugge, Kortrijk, Oostende, Roeselare
- structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden : Ieper, Knokke-Heist, Tielt en Waregem
- kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau: Blankenberge, Diksmuide, Menen, Poperinge, Torhout en Veurne

Kortemark behoort dus tot het buitengebied.

Niettemin wordt “het behoud van de economische dynamiek” in het buitengebied als essentieel beschouwd. Voor het buitengebied gelden de volgende doelstellingen:

Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies

- Dynamische en duurzame ontwikkeling garanderen zonder landbouw, natuur, bos, wonen en werken aan te tasten: op deze wijze blijft het buitengebied gevrijwaard en worden de grote aaneengesloten gebieden gevrijwaard en versterkt.

Het tegengaan van de versnippering in het buitengebied

- Versnippering en verbrokkeling door bebouwing en infrastructuur tegengaan. Structuurondersteunende maatregelen treffen voor landbouw, natuur, bos, wonen en werken.

Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied

- De trend naar een steeds groter aandeel aan woningbouw in de kernen van het buitengebied wordt tegengegaan. De verhouding die in 1991 bestond tussen het woningbestand in het buitengebied en het woningbestand in de stede-

lijke gebieden wordt als verdeelsleutel voor de groei gehanteerd.

- Ook de in 1991 bestaande verhouding voor de economische activiteiten blijft constant.
- Binnen deze verhouding blijven ontwikkelingen mogelijk.

Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

- Hoofdzakelijk landbouw, natuur en bos structureren het buitengebied. Een buitengebiedbeleid zorgt ervoor dat de gebieden die aan deze functies toegewezen worden ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel.
- Afbakening, eventuele ruiling en detaillering gebeurt in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied

- Kwaliteitsobjectieven met betrekking tot integraal waterbeheer, rivier- en beekvalleien, landbouweconomische systeem en agrarische structuur, nederzettingsstructuur, karakteristieke landschapselementen en -componenten.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid
- Gebiedsgerichte afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu

Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

- Onverenigbare functies scheiden.

b. Kortemark als economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden en economische netwerken

De gemeente Kortemark wordt daarentegen wel beschouwd als een “economisch knooppunt buiten stedelijke gebieden en economische netwerken”.

Buiten de geselecteerde stedelijke gebieden en het netwerk van het Albertkanaal hebben ook nog andere gemeenten grote impact op het vlak van werkgelegenheid. Het gaat over gemeenten die omwille van hun ligging, om historische redenen of omwille van het uitdeinen van bedrijven buiten het stedelijk gebied, een belangrijke rol vervullen binnen de economische structuur van Vlaanderen. De meeste van deze specifieke economische knooppunten hebben evenwel niet dezelfde uitstraling als de stedelijke gebieden.

Ze vervullen nochtans een belangrijke rol voor de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en voor de kansen die hieraan verbonden zijn voor de betrokken subregio.

Het versterken door het bundelen van economische activiteiten in door het Vlaamse gewest geselecteerde

economische knooppunten wordt als essentieel geacht.

Voor de economische activiteiten van “lokaal belang” (lokaal verzorgend) en voor de “historisch gegroeide bedrijven” bepalen de gemeenten, rekening houdend met het ruimtelijk kader op Vlaams en provinciaal niveau, zelf de krachtlijnen van het ruimtelijk beleid.

Voor zover een behoefte zou bestaan, bakent de provincie een regionaal bedrijventerrein af in een specifiek economisch knooppunt zoals Kortemark.

Het Vlaamse gewest bakent, in overleg met de provincie en de gemeente, de bedrijventerreinen af voor de herlocalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven buiten de economische knooppunten.

c. Lijninfrastructuren

■ Wegennet

Onderscheid wordt gemaakt naar hoofdwegennet, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Deze categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel aan de leefbaarheid.

De **hoofdwegen** verzorgen de verbindingfunctie voor de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden met elkaar en met deze in de andere regio's en in de buurlanden. Zij vormen als geheel de drager voor het wegvervoer over langere afstand.

Primaire wegen hebben een verbinding- en een verzamelfunctie op Vlaams niveau. Bij primaire wegen, categorie I, primeert de verbindingfunctie. Zij complementeren het hoofdwegennet maar hebben geen functie als doorgaande internationale verbinding. Bij primaire wegen, categorie II, primeert de verzamelfunctie. Zij verzorgen de verbinding naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg, categorie I.

Secundaire wegen ontsluiten gebieden naar de primaire wegen en naar de hoofdwegen en zijn tevens op lokaal niveau van belang voor de bereikbaarheid van de diverse activiteiten langsheen deze wegen (toegangsfunctie); zij zijn niet van gewestelijk belang.

Lokale wegen zijn deze waar het toegang geven de belangrijkste functie is. De selectie van de hoofdwegen en de primaire wegen gebeurt op gewestelijk niveau. De secundaire wegen worden in de provinciale ruimtelijke structuurplannen geselecteerd.

Op het grondgebied van Kortemark komen geen geselecteerde hoofdwegen, noch primaire wegen voor.

De secundaire wegen worden zoals gezegd geselecteerd op provinciaal niveau. De N35 en de N36 zijn als secundaire wegen geselecteerd. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat de inrichting ervan wordt bepaald door :

- de verbindingfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau ;
- de eisen vanuit het gebruik als toegangverlenende weg voor de aanpalende bestemming ;
- de eisen vanuit de leefbaarheid en de ruimtelijke inpassing.

Hierbij wegen deze laatste belangen in de afweging bij conflictsituaties zwaarder dan de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

De uitvoering is in het algemeen die van een weg met gemengde verkeersafwikkeling, met

- doortochtenconcept binnen bebouwde kom ;
- ontwerp-snelheid binnen bebouwde kom 50 km/ uur of minder.

Op lokale wegen gaan de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingssnelheid. Deze keuze heeft niet als gevolg dat de capaciteit negatief wordt beïnvloed, maar wel dat alle verkeersdeelnemers op een veilige manier van dezelfde ruimte kunnen gebruikmaken en dat door langzamer verkeer de geluidshinder wordt beperkt.

■ Spoorinfrastructuur

De lijn Gent-Deinze-Adinkerke wordt beschouwd als behorende tot het secundair spoorwegennet. Dit net is niet structuurbepalend voor Vlaanderen, maar kan regionaal of lokaal een sterke ruimtelijke structuurbepalende invloed uitoefenen. In de provinciale ruimtelijke structuurplannen wordt voor deze infrastructuur een ruimtelijke visie ontwikkeld.

■ Opwaardering IJzeren Rijn

In de gewenste ruimtelijke structuur worden twee alternatieve trajecten weerhouden voor de verlenging van de IJzeren Rijn van Antwerpen naar de Chunnel. Het eerste gaat over Kortrijk en Rijsel, het tweede over Tielt, Lichtervelde, Kortemark, De Panne naar de Chunnel. Het is niet duidelijk of het hier om een nieuw tracé gaat dan wel met gebruikmaking van een bestaande infrastructuur.

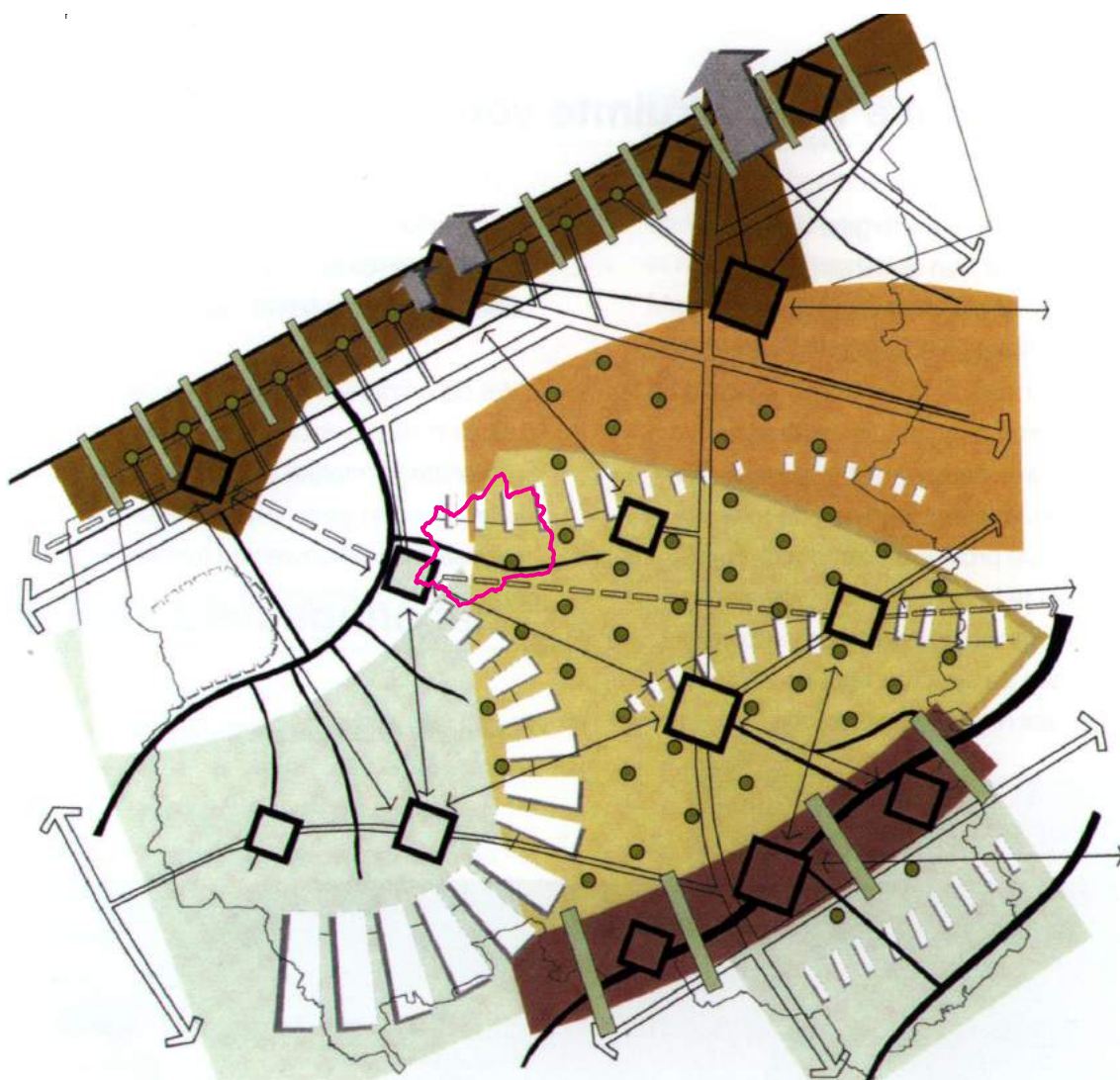
2.2 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002. Het bevat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

In het richtinggevend gedeelte wordt de ruimtelijke visie op de provincie weergegeven. Deze gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid. De provincie wenst deze te behouden en te versterken. Hierbij hanteert zij vier ruimtelijke principes:

- Het fysisch systeem als drager voor verscheidenheid: De drie onderdelen – rivier- en beekvalleien, de structurerende reliëfcomponenten, en de bodemsamenstelling – vormt de onderlegger voor de ontwikkeling van de verschillende functies.
- De selectieve ontwikkeling van hoogdynamische activiteiten in een gedifferentieerd kernpatroon: Activiteiten rond wonen, industrie, toerisme en recreatie worden selectief ontwikkeld in de kernen en volgens de schaal van de kern.

- Gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur: Het patroon van gedifferentieerde kernen en bepaalde gebieden vragen een eigen en gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur op provinciaal niveau.
- Deelruimten als bevestiging van de diversiteit: De 11 deelruimten, waarbinnen een samenhang bestaat van maatschappelijke en fysische processen, bevestigen de rijkheid aan diversiteit die de provincie verder wil uitbouwen.



kaart 2: positionering van Kortemark binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

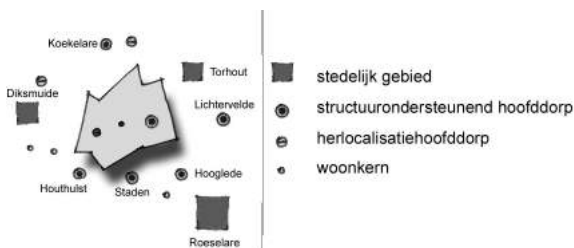
2.2.1 De gewenste ruimtelijke structuur per deelstructuur

■ Ruimtelijke nederzettingenstructuur

De kernen van Kortemark worden als volgt geselecteerd:

- Kortemark: structuurondersteunend hoofddorp (bindend)
- Handzame: woonkern (bindend)
- Werken: niet-geselecteerde kern
- Zarren: herlocalisatiehoofddorp (bindend)
- Edewalle: niet-geselecteerde kern

1. Voor Kortemark is als hoofddorp een structuurondersteunende rol voor wonen en werken weggelegd. Het beleid is gericht op het versterken van de centrumfunctie. Tevens krijgen de structuurondersteunende hoofddorpen een bovenlokale verzorgende rol; ze kunnen voorzien in bijkomende woonegelegenheden en er kunnen



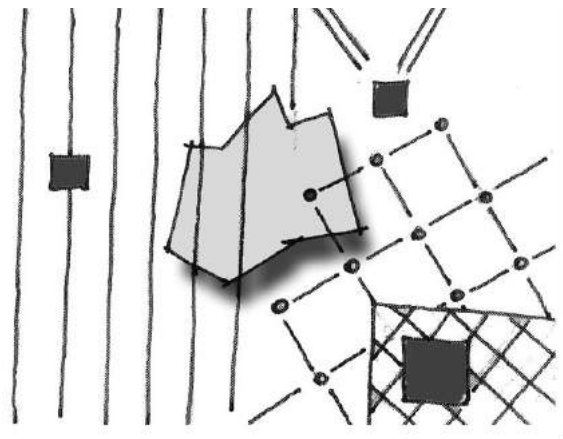
bedrijventerreinen worden voorzien voor lokale bedrijvigheid in de grootte van 5 ha.

2. De herlocalisatie hoofddorpen zijn structuurondersteunend voor wonen en werken en hebben een verzorgende rol enkel op het niveau van de kern; bijkomende woonegelegenheden kunnen worden voorzien om te voldoen aan de eigen behoeften en een lokaal bedrijventerrein is mogelijk in functie van herlocalisatie van bestaande bedrijven.

3. In woonkernen zijn enkel woonegelegenheden mogelijk om te voldoen aan de behoeften van de aangroei van de eigen bevolking. Nieuwe bedrijventerreinen zijn uitgesloten. Bedrijven, verweven in het woongebied kunnen blijven bestaan en ook uitbreiden, indien de ruimtelijke draagkracht dit mogelijk maakt.

In de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen kunnen de ontwikkelingsperspectieven aangegeven worden voor de niet-geselecteerde kernen.

In het PRS wordt een toebedeling gedaan van het pakket bijkomende wooneenheden over de verschillende gemeenten.



Voor Kortemark is in het PRS een pakket voorzien van 350 woningen voor de periode 1991-2007. Het PRS merkt op dat in de periode 1991-2001 daarvan reeds 260 eenheden gerealiseerd zijn.

Bij een herziening van het RSV wordt uitgegaan van een berekening volgens scenario II van het PRS en zal de verdeelsleutel 67/33 op een andere gebiedsomschrijving slaan, waarbij woningen van het stedelijk gebied naar het buitengebied zullen verschuiven.

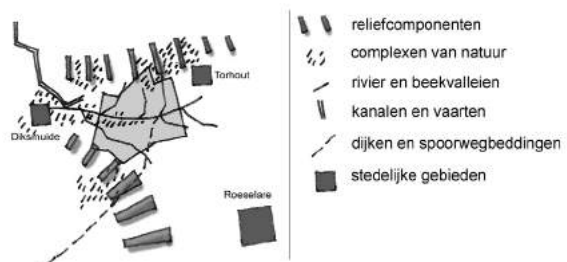
■ Ruimtelijke natuurlijke structuur.

Het ruimtelijk beleid gaat uit van natuuraandachtszones, natuurverbindingsgebieden en de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

De natuuraandachtszones bundelen de GEN-, GENO- en natuurverwevingsgebieden die het Vlaamse Gewest zal aanduiden. De natuuraandachtszones zijn dan ook hypothetisch en ruimer aangeduid.

Natuuraandachtszones in de omgeving van Kortemark zijn :

- de IJzer - Handzamevallei
- de omgeving van het Wijnendalebos
- de Koekelaarse Staatsbossen
- het Houthulstbos



De natuurverbindingsgebieden staan in voor de migratie van organismen naar de grotere natuureenheden : het zijn rivier- en beekvalleien, zoekzones van kleine

landschapselementen en kleine natuurgebieden en natuurlijke structuur in stedelijke gebieden.

Als verbinding tussen de Handzamevallei en de omliggende natuuraandachtszones werden bindend geselecteerd als natuurverbindingsgebieden :

De beekvalleien van volgende beken:

- Kasteelbeek
- Waterhoenbeek
- Spanjaardbeek
- Kregelbeek
- Zarrenbeek
- Kolvebeek

Als cluster van kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden:

- Het gebied op de Rug van Westrozebeke.

De ecologische structuur van bovenlokaal belang is lijnvormig en heeft een verbindingfunctie. De elementen zijn van menselijke oorsprong en zijn scherp afgebakend in het landschap.

Natte infrastructuur (kanalen, rechtgetrokken waterlopen) behoeven een integraal beleid (rond barrières, waterkwaliteit en oevers) met bovenlokale sturing.

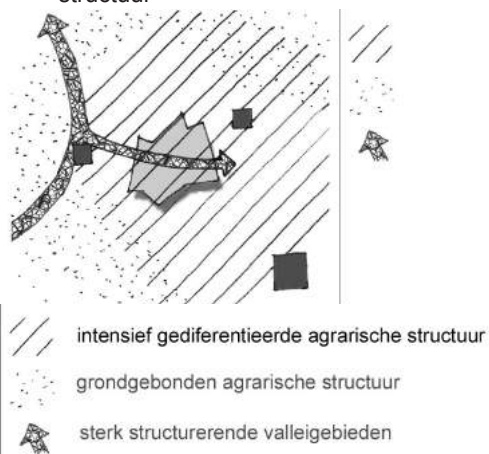
Droge infrastructuur (polderdijken en spoorwegbermen) zorgen voor migraties over het land en vragen een aangepast bembereiding die de landschappelijke waarde aanzienlijk kan verhogen.

Als droge ecologische infrastructuur is de spoorwegbedding Boezinge-Kortemark (bindend) geselecteerd.

■ Ruimtelijke agrarische structuur.

Het PRS maakt onderscheid tussen twee deelgebieden, die een invulling zijn van de grotere gehelen van het buitengebied en van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau:

- Het gebied waar de grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager fungeert.
- Het gebied met een intensief gedifferentieerde structuur



Kortemark wordt gesitueerd in een landbouwgebied met een concentratie aan intensieve veehouderij en in een intensief gedifferentieerd landbouwgebied (aanleunend bij Hoogdele-Roeslare). Het gebied van de Handzamevallei wordt gekenmerkt door extensieve landbouw in valleigebieden.

De Handzamevallei wordt dan ook als sterk structurerend aangeduid.

Op provinciaal niveau worden geen selecties voor de agrarische structuur gemaakt.

■ Ruimtelijke structuur bedrijvigheid.

Deze deelstructuur heeft betrekking op de bovenlokale activiteiten van de sectoren industrie, bouw, transport, distributie en bepaalde vormen van diensten.

In het PRS wordt verder invulling gegeven aan de basisdoelstelling van het RSV.

De taak van de provincie situeert zich enerzijds op het vlak van het ontwikkelen van ruimtelijk-economische visies en economische subregio's ondersteunen. Anderzijds wordt het pakket bedrijventerreinen verdeeld naar kleinstedelijke gebieden, economische knooppunten en gemeenten buiten economische knooppunten.

In het ontwerp PRS wordt een toebedeling van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen gedaan. Kortemark wordt hierbij weerhouden als specifiek economisch knooppunt en krijgt 15 ha toegewezen voor de periode 1994 - 2007. Rekening houdend met het aanbod bedrijventerreinen in de periode 1994-1999 kan een oppervlakte afgebakend worden van 12 ha.

Lokale bedrijventerreinen kunnen ontwikkeld worden in de hoofddorpen. Dit is mogelijk in Kortemark (gemiddeld 5 ha) en Zarren (gemiddeld 3 ha), respectievelijk geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp en herlocalisatiehoofddorp.

■ Ruimtelijke structuur kleinhandel.

Het beleid is erop gericht om enerzijds de kernen en hun aantrekkingskracht te versterken en tegelijkertijd het inplanten van handelzaken langs invalswegen of verbindingswegen in open ruimte een halt toe te roepen.

Verweving van de kleinhandelsfunctie in de nederzettingstructuur, volgens de draagkracht en het schaalniveau is de regel. Enkel als uitzondering, waar verweving door het schaalniveau niet mogelijk is, worden goed bereikbare kleinhandelszones toegelaten.

Nieuwe shoppingscentra worden slechts toegelaten, verweven met de binnenstedelijke woonomgeving.

Anderzijds wordt een behoud en versterking, eventueel uitbreiding, van de bestaande kleinhandel in de binnensteden nagestreefd.

De gemeente dient in haar ruimtelijk structuurplan de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe kleinhandel in- en aansluitend bij de kernen en overige woonconcentraties te bepalen.

Kleinhandel op bedrijventerreinen dient geëvalueerd te worden.

In Kortemark komen geen te herstructureren kleinhandelslinten voor

■ Ruimtelijke structuur toerisme en recreatie.

Het beleid is gericht op het kwalitatief en duurzaam versterken van het bestaande aanbod, het optimaal benutten van nog aanwezige potenties en de ontwikkelingen te richten op de eigenheid van de streek. Daarnaast wordt naast het versterken van verscheidenheid ook de samenhang bevorderd om ook minder voor de hand liggende locaties ontplooiingskansen te bieden.

In functie van de schaal van elk gebied moet de West-Vlaming een kwalitatief aanbod krijgen.

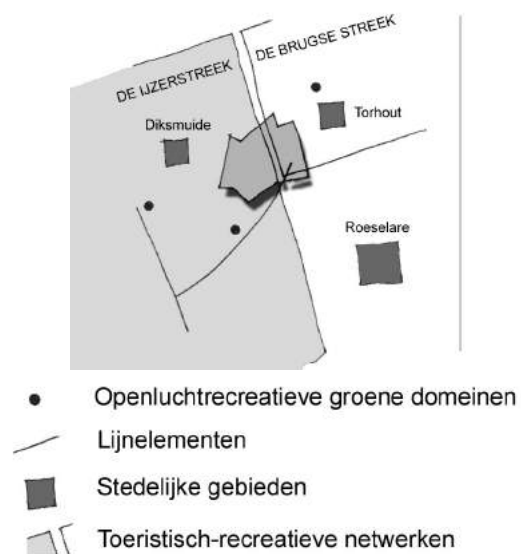
Netwerken, knooppunten en lijnelementen vormen de onderdelen van de gewenste ruimtelijke structuur. In West-Vlaanderen onderscheidt men twee soorten netwerken: deze van primair belang, waartoe de kust gerekend wordt en de landelijk-toeristische netwerken.

Kortemark behoort tot het landelijk toeristisch netwerk van de IJzerstreek, waarbinnen Diksmuide en Veurne de belangrijkste toeristisch-recreatieve knooppunten zijn.

De IJzer vormt een stuctuurbepalend lijnelement.

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen dienen kernversterkend te worden ingeplant. Kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten kunnen ontwikkeld worden met oog op het recreatief medegebruik van de open ruimte.

Het RSV selecteerde Diksmuide als toeristisch knooppunt. Als openluchtrecreatieve groene domeinen van provinciaal niveau werden in de omgeving van Kortemark De Blankaart en de IJzerbroeken in Diksmuide geselecteerd, Wijnendaele in Torhout en Ichtegem en het Houthulst-Vrijbos in Houthulst.



In Kortemark werd de spoorwegbedding Boezinge-Langemark-Kortemark als toeristisch recreatief lijnelement aangeduid. Het verbindt het netwerk van de Brugse streek met dat van de IJzerstreek.

■ **Ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer.**

- Er wordt gekozen voor een functionele categorisering van secundaire wegen.

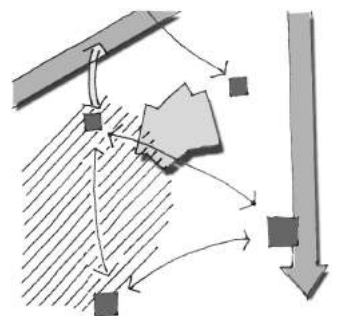
Categorie	Hoofdfunctie	Aanvullende functie	Inrichting
Secundaire weg I	Verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau	Verbinden, toegang verlenen	Weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling. Doortocht in de bebouwde kom.
Secundaire weg II	Verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau	Verbinden, toegang verlenen	Weg (2x1) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling. Doortochten in de bebouwde kom.
Secundaire weg III	Verbinden voor openbaar vervoer en fietsverkeer op bovenlokaal en lokaal niveau.	Verzamelen voor autoverkeer, toegang verlenen	Weg (2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling waar noodzakelijk voor een gegarandeerde doorstroming van openbaar vervoer en fiets. Doortochten in de bebouwde kom.

Op het grondgebied van Kortemark werden volgende wegen geselecteerd :

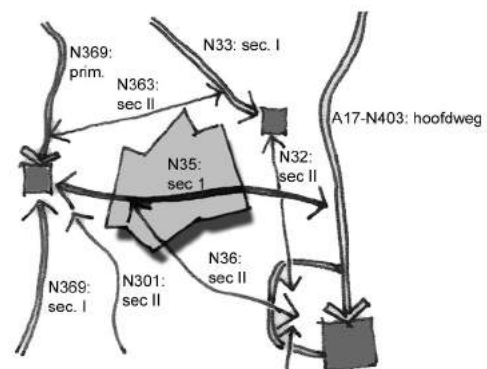
- N35 Roeselare-Diksmuide : secundaire weg I
- N36 Zarren-Staden : secundaire weg II

Tevens werd als uitgangspunten gekozen voor

- de ruimtelijke ondersteuning van een geïntegreerd regionaal openbaar vervoer
- de ontwikkeling van een provinciaal fietsroutenetwerk gericht op functioneel verkeer, om de alternatieven voor het autoverkeer te versterken.
- een ruimtelijk beleid voor de secundaire waterwegen.
- een ruimtelijk beleid voor de elektriciteitslijnen op het provinciale niveau.



- ↑↑ verbindingen met primaire weg II als basis
- ↑ verbindingen met secundaire weg als basis
- ▲ bundel van hoofdinfrastructuur
- stedelijk gebied
- /// gebied met aangepaste bereikbaarheid



- secundaire weg II
- secundaire weg I
- primaire weg
- hoofdweg

■ Ruimtelijke landschappelijke structuur.

Het beleid beoogt het behouden en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van de West-Vlaamse landschappen. Landschappen kunnen bijgevolg de ruimtelijke randvoorwaarden stellen bij de afweging van ruimtelijke ingrepen. De karakteristieke elementen en componenten dient men hiervoor beter te onderscheiden:

Er wordt daarom onderscheid gemaakt tussen landschapseenheden en structurerende landschapselementen en -componenten.

Landschapseenheden zijn gebiedsdekkend en vormen de onderbouw van de landschappelijke structuur.

In Kortemark en omgeving worden als gave landschappen (bindend) geselecteerd:

- De Rug van Westrozebeke
- Het plateau van Wijnendale en Aartrijke
- De vallei van de Handzamevaart

Als nieuw landschap, waar onder invloed van grootschalige ingrepen bestaande structuren zijn uitgewist, wordt het Land van Roeselare-Tielt aangeduid. Het oostelijke deel van Kortemark omvat delen van deze eenheid.

Als ankerplaats, plaatsen die de meest waardevolle landschappelijke plaatsen vertegenwoordigen, is de Handzamevaart aangeduid.

Landschapselementen en -componenten zijn visueel waarneembare objecten in het landschap. Zij kunnen meerdere eenheden doorkruisen. Zo zijn de spoorwegbedding Kortemark-Boezinge als lineair element en de markante overgang van de polder naar de zandleemstreek opgenomen.

2.2.2 Gebiedsgerichte benadering, middenruimte

De visie op het niveau van de Provincie van de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar deelruimten.

Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen aangegeven.

Kortemark is gelegen in de Middenruimte die Roeselare, Torhout en Tielt als stedelijke gebieden omvat.

Deze deelruimte wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan land- en tuinbouwactiviteiten. De ondersteuning van deze bedrijvigheid en de evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.

Het beleid is er dan ook gericht op het concentreren van de dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifieke economische activiteiten.

De inplanting van de agro-industriële nijverheid dient er te gebeuren in een juiste relatie met zowel het agrarische als het stedelijke gebied en de ontsluiting daarvan.

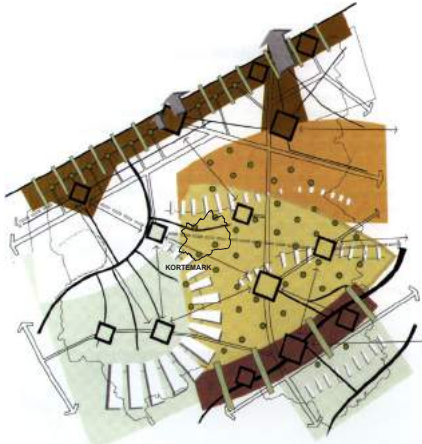
De structuurondersteunende hoofddorpen zijn geselecteerd met als doel het wonen sterker te bundelen en de vervaging van het kernenpatroon door verlinting tegen te gaan.

Op de structurerende heuvelruggen dient de versnippering te worden tegengegaan. Hiertoe dienen bouwvrije zones te worden afgebakend.

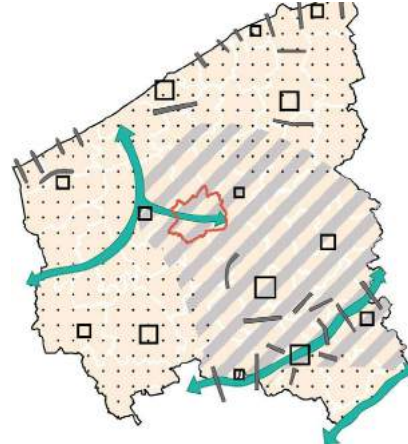
2.3 GRS van de buurgemeenten (1/05/09)

- Koekelare: goedgekeurd
- Ichtegem: stadium voorontwerp
- Torhout: goedgekeurd
- Hooglede: stadium ontwerp
- Staden: goedgekeurd
- Houthulst: stadium voorontwerp
- Diksmuide: goedgekeurd

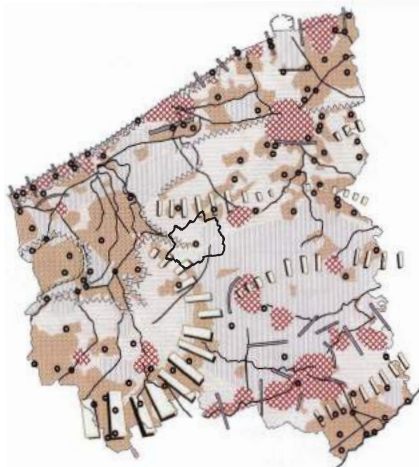
Figuren: Relevante kaarten PRS



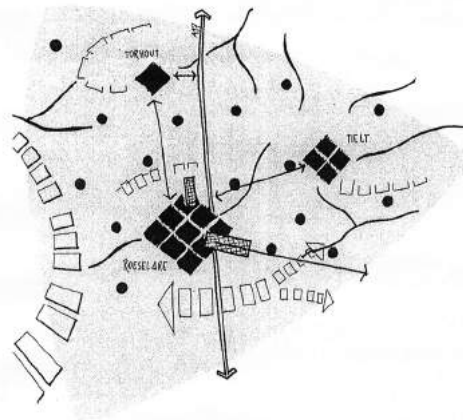
Ontwerp Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen



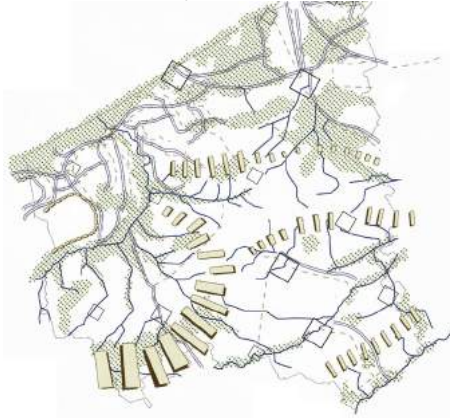
Gewenste agrarische structuur



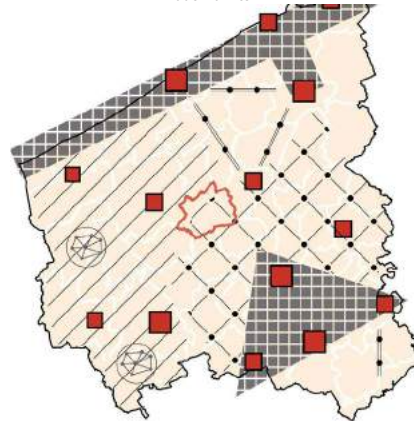
Gewenste ruimtelijke structuur landschap



Middenruimte



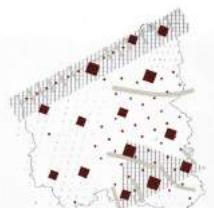
Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur



Gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur



2.1 Ruimtelijke structuur



2.2 Ruimtelijke structuur

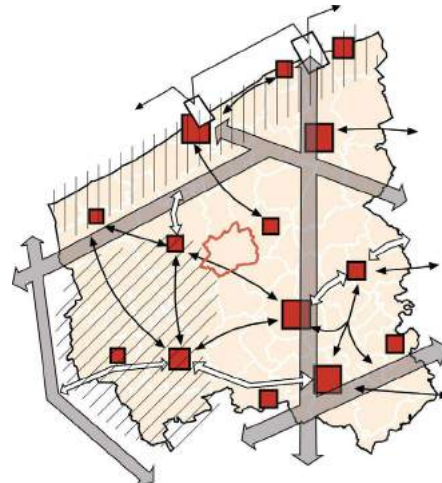


2.3 Ruimtelijke principes

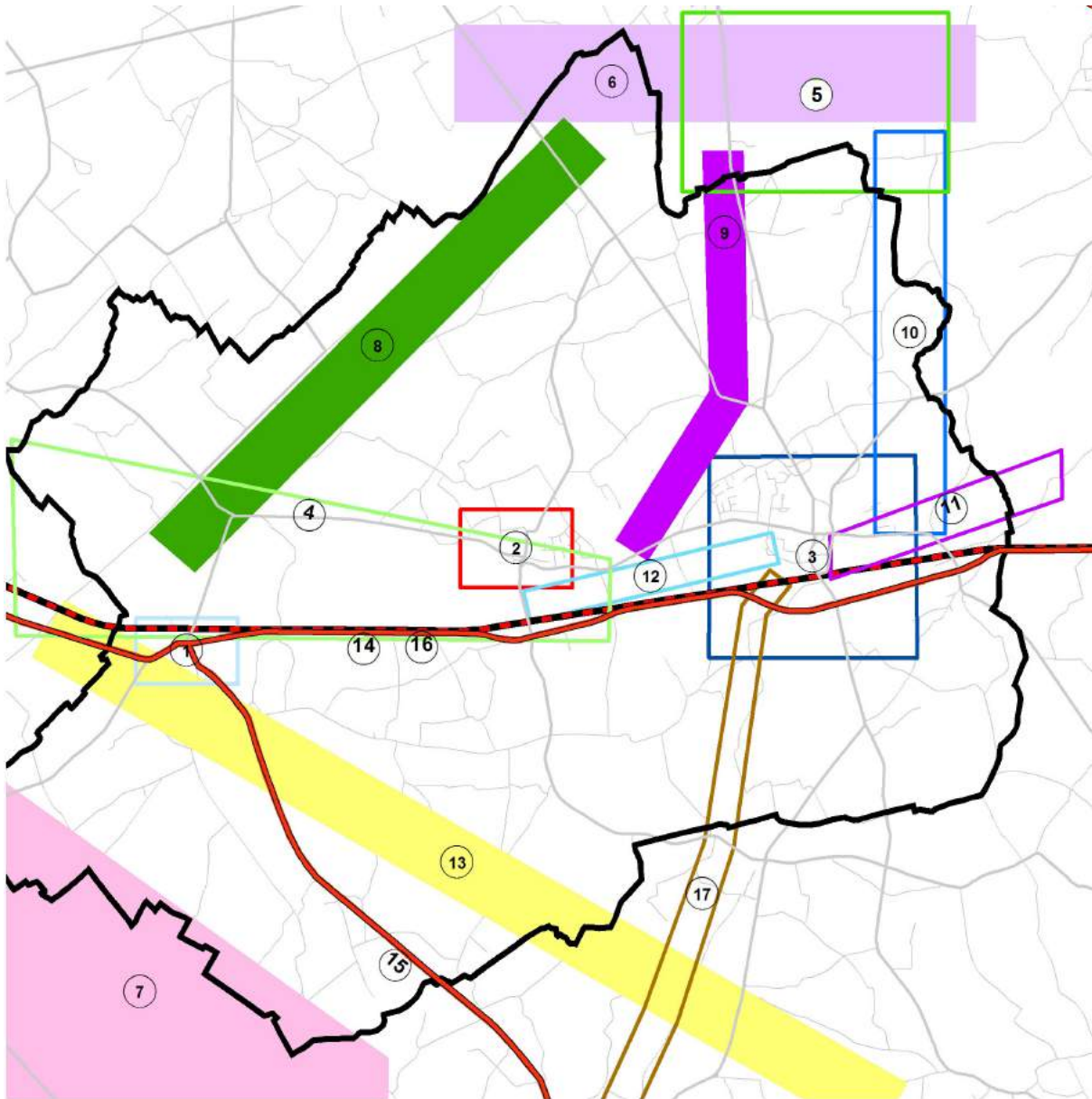


2.4 Ruimtelijke principes

Ruimtelijke principes



Gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer



Legende

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Kortemark 1. Zarren: herlocatie hoofddorp 2. Handzame: woonkern 3. Kortemark: structuurondersteunend hoofddorp 4. Handzamevallei: natuuraandachtszone 5. Wijnendalebos: natuuraandachtszone 6. Plateau van Wijnendale (clusters KLE & kleine natuurgebieden) 7. Rug van Westrozebeke (clusters KLE & kleine natuurgebieden) 8. Kolvebeek: natuurverbindingsgebieden | <ul style="list-style-type: none"> 9. Waterhoenbeek: natuurverbindingsgebieden 10. Kasteelbeek: natuurverbindingsgebieden 11. Spanjaardbeek: natuurverbindingsgebieden 12. Krekelbeek: natuurverbindingsgebieden 13. Zarrenbeek: natuurverbindingsgebieden 14. N35: secundaire weg I 15. N36: secundaire weg II 16. Spoorlijn 73: oud tracé IJzeren Rijn 17. spoorwegbedding: Boezinge-Kortemark: toeristisch-recreatief lijnelement |
|--|--|

Kaart 3: Planologische context volgens RSV & PRS

2.4 Gemeentelijke beleidsplannen

2.4.1 Gemeentelijke woonbehoeftestudie

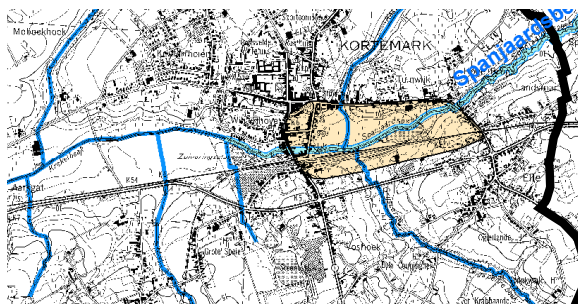
De laatste in de gemeenteraad goedgekeurde gemeentelijke woonbehoeftestudie dateert van 1997. Daarin werd nagegaan om 3 agrarische gebieden om te zetten naar woongebied:

- L1: Lichterveldestraat (Kortemark-uitbreiding bestaande sociale woonwijk)
- L2: Koutermolenstraat (Kortemark)
- L3: Sacramentstraat (Handzame)

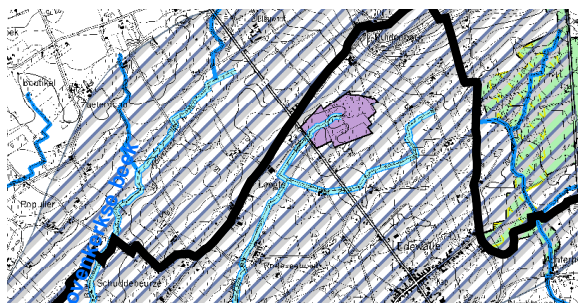
Geen van deze drie voorstellen is in een uitvoeringsplan omgezet.

2.4.2 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)

Het GNOP werd goedgekeurd in 1996 en omvatte 2 actieplannen:



- Krekedal (aanleg wachtbekken en natuurlijke inrichting)



- Ruidenberg-Kolvebeek (aanplantingen en herinrichtingen)

De Handzamevallei is gelegen binnen het ecologisch impulsgebied IJzervallei. Er werden in het GNOP geen bijkomende initiatieven hier rond ontwikkeld.

2.4.3 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan werd goedgekeurd in 2000. De opties uit dit plan worden overgenomen in het GRS.

(zie kaart 4)

Momenteel wordt de sneltoets uitgevoerd voor het mobiliteitsplan.

De belangrijkste opties uit het beleidsplan waren op schaal van de gemeente de volgende:

Concepten voor een verkeersleefbare gemeente

De drie kernen ten noorden van de Handzamevallei (Kortemark, Handzame, Werken) worden quasi niet belast met doorgaand verkeer. Enkel Kortemark wordt belast met bedienend en lokaal doorgaand vrachtverkeer. Een beperking van de tonnenmaat ten aanzien van de kernen, gekoppeld aan een goede signalisatie naar het hogere wegennet, vormt de basis voor het verkeersleefbaar concept; het dient vervolledigd met ideeën voor een kwaliteitsvolle herinrichting van het openbaar domein. Zarren, de kern ten zuiden van de Handzamevallei is de enige kern die zwaar belast wordt met doorgaand verkeer van zowel de N 35 als de N 36. Op basis van ruimtelijk onderzoek wordt de realisatie van een omleidingsweg als onhaalbaar beschouwd. Derhalve wordt gekozen voor de herinrichting van de doortochten door AWV in samenwerking met de gemeente.

Autoarm concept

Aansluitend bij een verkeersleefbaar concept is de realisatie van een auto-arme kern geen grote stap meer.

Een auto-arm concept vertrekt van een maximale bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en hulpdiensten. De bereikbaarheid voor het autoverkeer wordt hieraan doelbewust ondergeschikt gemaakt.

Het concept kan bijna sluitend toegepast worden op de bestaande structuur van Kortemark en Handzame wanneer het ontsluitend en bedienend verkeer via bestaande straten wordt omgeleid; voor Zarren is dit laatste evenwel niet mogelijk.

Van belang is evenwel de benadering van de verkeersstructuur vanuit de gedachte dat het langzaam verkeer prioriteit dient te krijgen qua bereikbaarheid. Een dergelijke benadering waarborgt automatisch een verkeersleefbare omgeving.

Categorisering

Te Kortemark werd volgende categorisering doorgevoerd:

- hoofdwegen met hoofdfunctie verbinden op internationaal niveau en aanvullende functie verbinden op Vlaams niveau: geen;
- primaire wegen, categorie 1, met hoofdfunctie verbinden op Vlaams niveau en aanvullende functie verzamelen op Vlaams niveau: geen;
- primaire wegen, categorie II, met hoofdfunctie verzamelen op Vlaams niveau en aanvullende functie verbinden op Vlaams niveau: geen;
- secundaire wegen, categorie I, met hoofdfunctie verbinden van stedelijke gebieden en stedelijke gebieden met hoofddorpen, verzamelen en met aanvullende functie toegang geven: N 35;
- secundaire wegen, categorie II, met hoofdfunctie verbinden van hoofddorpen en/of verzamelen naar het hogere wegennet met aanvullende functie toegang geven: N 36;
- lokale wegen, categorie I, met hoofdfunctie verbinden en/of verzamelen op lokaal niveau en aanvullende functie toegang geven:
Ichtegemstr., Koekelarestr., Vladslostr., Kruisstr., Zarrenstr., Klerkenstr., Werkenstr., Edewallestr., Groenestr., Handzamestr., Ieperstr., Hoogledestr., Gitsstr., Torhoutstr., Lichterveldestr.
- lokale wegen, categorie II, met hoofdfunctie toegang geven: de overige wegen.

Veiligheid

Aan het voorstel tot categorisering van het wegennet worden snelheidszones gekoppeld. In plaats van een bruske overgang van 90 km/uur in verkeersgebieden naar 50 km/uur in verblijfsgebieden, wordt een geleidelijke overgang voorgesteld.

Fietsroutenetwerk

Aan de snelheidszones zijn eveneens type fietsvoorzieningen gekoppeld

Op de lokale wegen, categorie I, geven de bestaande (dubbelrichtings) fietspaden voldoening mits een strook met beplanting, paaltjes of dergelijke wordt voorzien tussen fietspad en rijweg.

Het scenario houdt verder in dat een aantal kruispunten en schoolomgevingen beter beveiligd worden, op basis van plaatselijke fysieke ingrepen, belijning en signalisatie.

Op de gewestwegen N35 en N36 zijn vrijliggende fietspaden noodzakelijk gezien de grote snelheidsverschillen tussen de weggebruikers. Dit heeft voor consequentie dat de N 35 en de N 36 dienen uitgerust met vrijliggende fietspaden.

Vrachtverkeer

In de kernen Kortemark, Handzame en Werken wordt een beperking van de tonnenmaat ingevoerd, gekoppeld aan een signalisatie voor het vrachtverkeer en het sensibiliseren van de betrokken verspreid liggende bedrijven (zie ook flankerende maatregelen). De geleiding gebeurt naar de N 363 voor de bedrijven ten noorden van de Handzamevallei en naar de N 35 voor de bedrijven ten zuiden van de vallei.

Parkeerbeleid

Het terugdringen van het autogebruik door het voeren van een gericht parkeerbeleid is het uitgangspunt. Het beperken van het parkeeraanbod en het beperken van de parkeerduur worden gekozen als uitvoerend instrumentarium.

Bij de herinrichting van de centrumstraten wordt direct ingegrepen op het aanbod ten gunste van de verblijfskwaliteit. Parkeerduurbepalingen staan garant voor een betere bereikbaarheid van de voorzieningen.

In Kortemark wordt ten behoeve van doelgroepen lerarenkorps en werknemers in de dienstensector voorzien in alternatieve parkeermogelijkheden aan de rand van het centrum; van hieruit zijn ook de winkelvoorzieningen te voet nog goed bereikbaar. Voor de gebruikers van het openbaar vervoer wordt de parking bij het station vergroot.

In Zarren zijn er alternatieven aanwezig nabij de spoorovergang en bij het sportcentrum.

Openbaar vervoer

De bestaande lijnvoering blijft behouden. De bediening van Edewalle is op vandaag niet haalbaar voor De Lijn. De gemeente staat open om te participeren in een eventueel project waarbij kleine bussen of vraagafhankelijk vervoer wordt ingezet voor de bediening van kleine kernen.

De gemeente ondersteunt verder het leerlingenvoer en zal de informatie rond de uurregeling van bus en trein optimaliseren.

2.5 Juridische context

2.5.1 Gewestplan

Kortemark is gelegen in het Gewestplan Diksmuide-Torhout (K.B. van 05.02.1979).

Het gewestplan geeft op gedetailleerde wijze de bodembestemmingen weer van het volledige grondgebied.

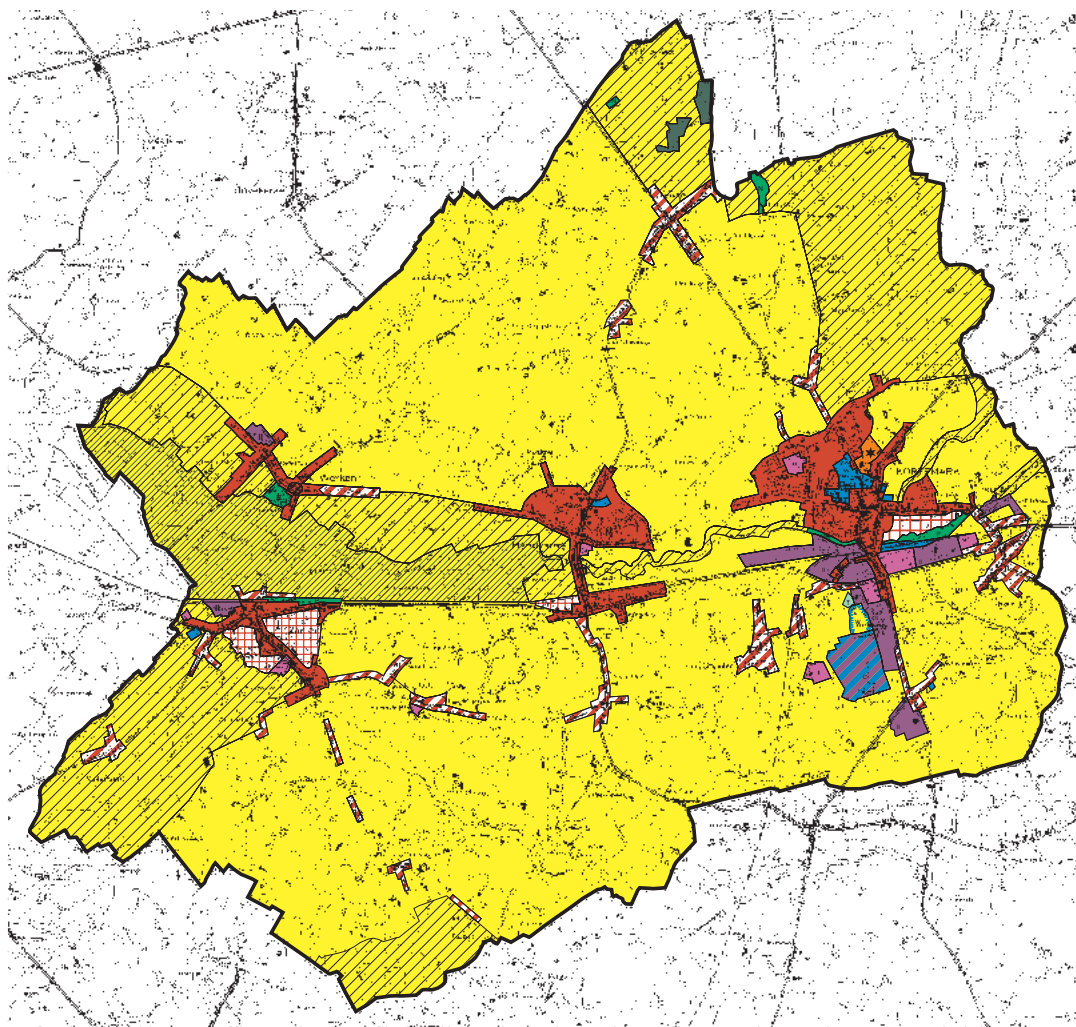
De mogelijkheden die het gewestplan tot op vandaag biedt zullen in het GRS geëvalueerd en getoetst worden aan de gewenste ruimtelijke structuur.

Bij besluit van de Vlaamse regering van 25.1.1995 is op het grondgebied van de gemeente een gewestplanwijziging doorgevoerd. Het betreft de aardgasleiding Nieuwpoort-Lichtervelde.

Een tweede gewestplanwijziging ten voordele van de bedrijven Bonduelle (groentenverwerking) en Desimpel (steenbakkerij) van 13.03.1996 betreft

- uitbreiding ontginningszone in westelijke richting
- vermindering ontginningszone ten voordele van een strook industriezone
- de ontginningszone krijgt de nabestemming gemeenschapsvoorzieningen
- een waterwinningszone ten behoeve van het bedrijf Bonduelle
- een bufferzone.

Een derde wijziging van 23.09.1997 betreft het RWZI.



Legende

woongebieden	waterwinningsgebied
woonuitbreidingsgebieden	landelijk waardevolle gebieden
woongebieden met landelijk karakter	natuurgebieden
woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde	parkgebieden
gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO	bosgebied
industriegebieden	gebieden voor gemeenschapsvoorziening
ontginningsgebied	bufferzone

kaart 5: gewestplan

2.5.2 Niet-afgewerkte vragen tot in herzieningstelling van het Gewestplan

Door het gemeentestuur werd gevraagd het gewestplan in herziening te stellen. Deze vragen betroffen:

- ambachtelijke zone Voshoek;
- uitbreiding bedrijf KOPAL;
- zonevrije bedrijven HIMA, HOUTLAND en ISOLKOR.

Op deze vragen werd niet ingegaan.

2.5.3 Afwijkingen van het Gewestplan door BPA's en RUP'S

BPA Amersvelde MB 8.05.2003

Het betreft een wijziging van agrarisch gebied naar nijverheidszone (bedrijf Shanks) met een oppervlakte van 3,48 hectaren,

BPA n°2 Koutermolen MB 18.06.1992

Het betreft een wijziging van de bestemmingszone woongebied naar nijverheidsgebouwen met een oppervlakte van 1,85 hectaren, ten behoeve van het bedrijf Bruynooghe N.V. in Kortemark.

BPA Verguldendam MB 30.10.1991, herziening goedgekeurd dd 05 07 2004

Het betreft een uitbreiding van het woongebied ten oosten van de kern Kortemark, met circa 2 hectaren.

BPA Sportcentrum MB 30.01.2002

Omvat 2,65 hectare agrarisch gebied dat omgezet werd naar zone met openbare bestemmingen.

BPA Zonevrije bedrijven MB 14.06.2001

Omvat 14 bedrijven.

BPA Voshoek MB 29.05.2000

Eerste fase van de ambachtelijke zone

BPA Steenbakkerij MB 21.05.2003

Uitbreiding en herschikking van de ontginningszones

BPA Verduyn MB 05.02.2004

Wijziging en uitbreiding van het deelplan 3 uit het sectoraal BPA zonevrije bedrijven. (lichte uitbreiding tot hoeve)

BPA Dujardin MB 14.01.2005

Uitbreiding van gewestplanzonering, herbepanning gedeelte tussen spoorwegen

BPA Kerkhof MB 17.04.2007

BPA Schaakstraat MB 27.7.2007

BPA Krekemeersen, MB 22.01.2009

in functie van aanleg bufferbekkens en schrappen van het woonuitbreidingsgebied.

PRUP Braem MB 6.7.2007

Herziening en uitbreiding van een deelplan uit het SBPA zonevrije bedrijven

PRUP Kopal MB 02 12 2008

Herziening en uitbreiding van een deelplan uit het SBPA zonevrije bedrijven

2.5.4 Andere goedgekeurde BPA's.

BPA Koordhoekstraat KB 07.11.1980, herziening MB 29.11.2002

BPA n°1 Centrum KB 10.05.1982, gedeeltelijk herzien MB 22.04.2003

BPA Wilgenhove KB 19.03.1975, herziening MB 05.02.1996

BPA Barisdam MB 28.09.2001

2.5.5 BPA's of Rup's in opmaak of herziening.

De opmaak of uitbreiding van volgende BPA's is opgestart:

BPA Gouden Hoofd

Uitbreiding van het deelplan uit het SBPA zonevrije bedrijven met 3 bedrijven uit de directe omgeving. MB 17.12.2008, aangevochten bij de raad van state.

BPA Voshoek Uitbreiding

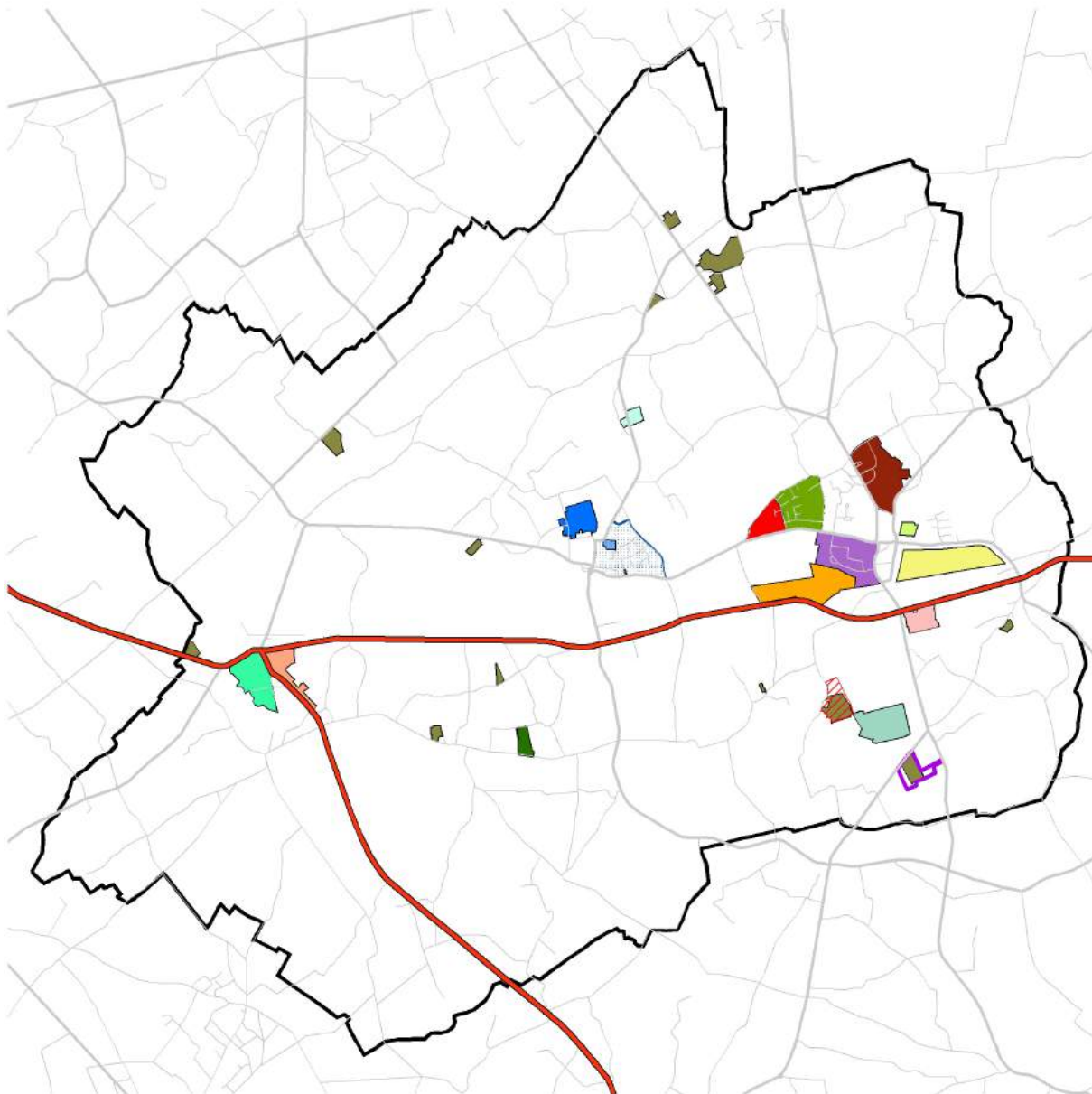
Uitbreiding van de ambachtelijke zone, tweede fase, stilgelegd.

PRUP Vermeersch

in opmaak

De gedeeltelijke herziening is aangevat van:

- **BPA Centrum: optimalisatie van het woongebied en bescherming van het gemeentehuis**
- **BPA Verguldendam: omzetting van KMO-zone naar wonen.**
- **BPA Koutermolen: omzetting van KMO-zone naar wonen.**
- **BPA Barisdam: optimalisatie van het woongebied ivf soc. huisvesting.**



Legende

Kortemark

Wegen

Autosnelweg

Hoofdweg

Secundaire weg

Straten

BPA's

BPA Amersvelde, 06/05/2003

BPA Barsdam, 26/09/2001

BPA Dujardin, 14/01/2005

BPA Koutermolen nr.2, 18/06/1992

BPA Steenbakkerij, 21/05/2003

BPA Verguldendam, ged. herziening 05/07/2004

BPA nr.1 Centrum, ged. herziening 22/04/2003

Gedeeltelijke herziening BPA Centrum, 22/04/2003

BPA nr.1 Koordhoekstraat, 29/11/2002

BPA nr.1 Wilgenhove, 05/02/1996

BPA nr.3 Sportcentrum, 30/01/2002

Sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven 1/1 tot 1/14, 14/06/2001

BPA Verdun: herziening deelplan SBPA, 05/02/2004

PRUP Braem, MB 06/07/2007

BPA Schaakstraat, MB 27/07/2007

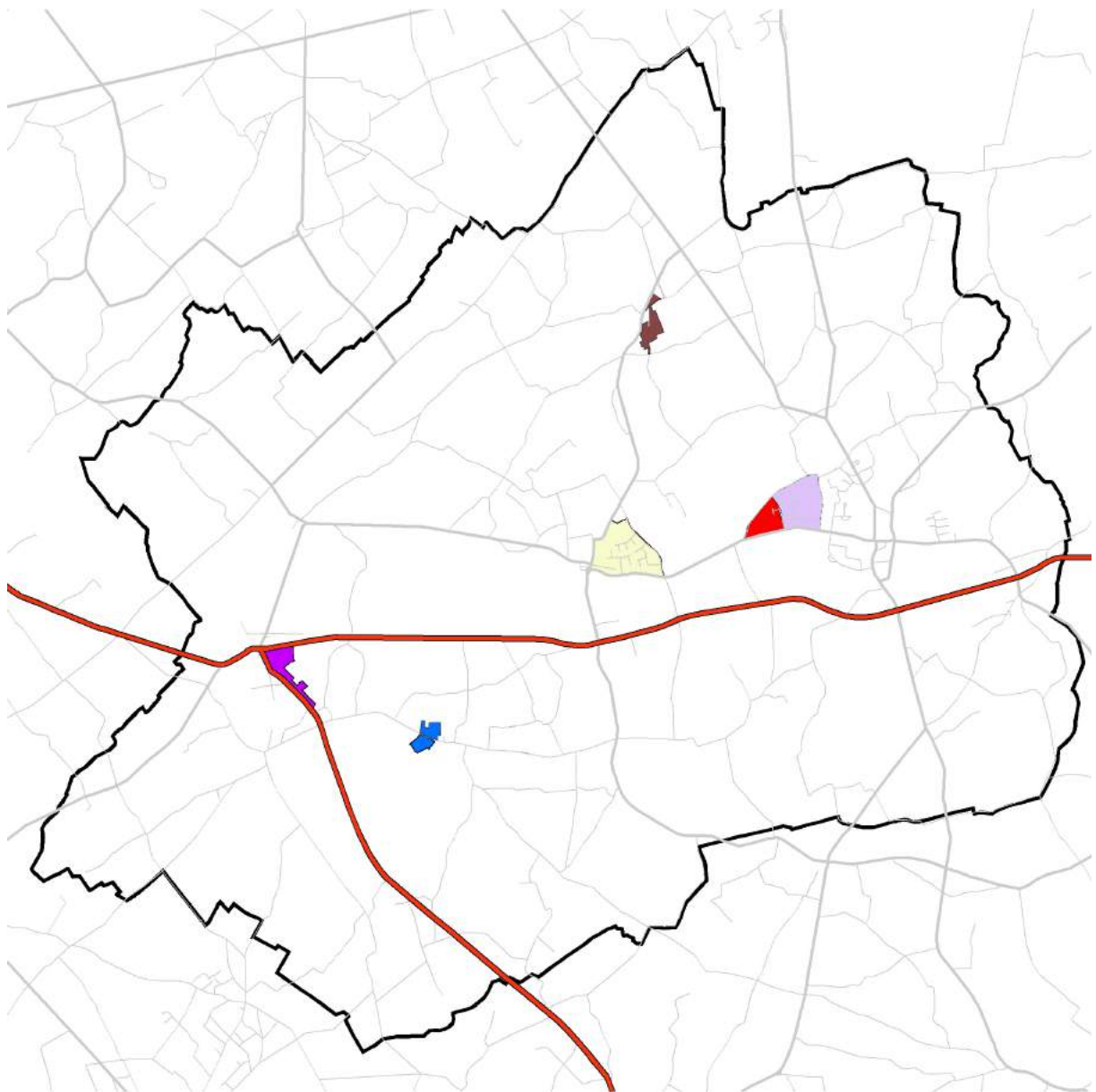
PRUP Kopal, 02/12/2008

BPA Kerkhof

BPA Ambachtelijke zone Voshoeke

BPA Kriekenmeersen

Kaart 6: BPA's en 2 RUP'S goedgekeurd



Legende		
Kortemark	BPA's	Herziening BPA Verguldendam, in opmaak
Wegen	Herziening BPA Centrum, in opmaak	Herziening BPA Koutermolen, in opmaak
Autosnelweg		Herziening BPA Barisdam, in opmaak
Hoofdweg		PRUP Vermeersch, in opmaak
Secundaire weg		BPA Gouden-hoofd, momenteel procedure voor R v. State
Straten		

Kaart 7: BPA's & RUP'S in opmaak of herziening

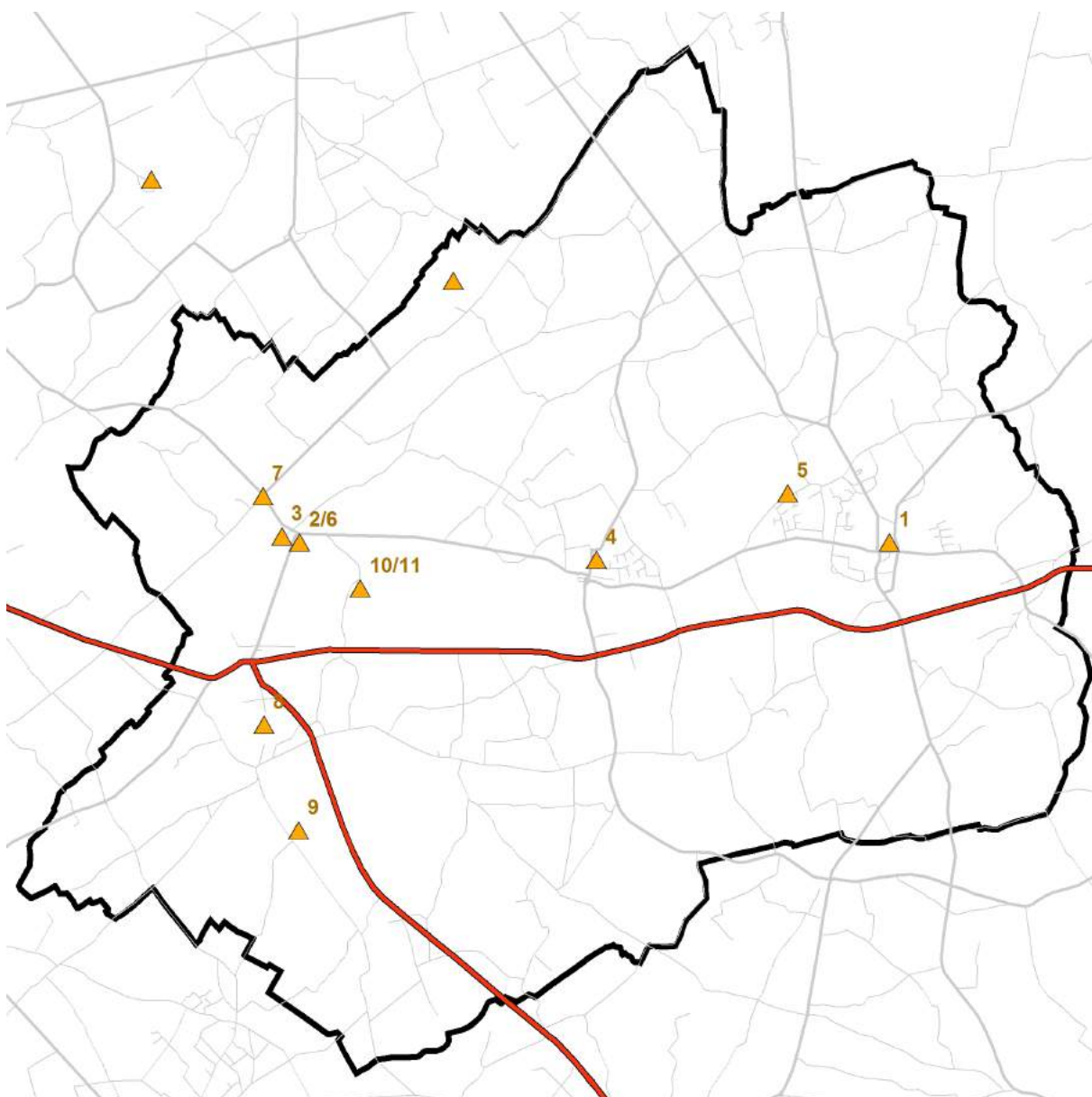
2.5.6 Beschermden monumenten, landschappen en dorpsgezichten.

Volgende landschappen zijn in Kortemark beschermd:

- Beuk in de Torhoutstraat , besluit van 09.10.48 (1)
- De Sint-Martinuskerk met de errond staande lindebomen en de rondgang (bedevaartweg met zeven kapelletjes) , besluit van 06.07.57 (2)
- Tumulus “De Hoge Andjoen” , besluit van 06.07.57 (3)
- Omgeving Barisdam in de Barisdamstraat, besluit van 13.11.2002 (10)

Volgende monumenten zijn in Kortemark beschermd:

- De 18e-eeuwse woning “Dewulf” en omgeving van de motte met boerenhuis (als dorpsgezicht) in de Edewallestraat, besluit van 11.06.2001 (4)
- De “Koutermolen” in de Koutermolenstraat te Kortemark, besluit van 11.04.1944 (5)
- De St-Martinuskerk (als monument) te Werken, besluit van 28.05.1962 (6)
- De “Molen Vanden Berghe” in de Steenstraat te Werken, besluit van 14.04.1944 (7)
- De “Wullepits Molen” in de Molenstraat te Zarren, besluit van 13.06.1973 (8)
- De “Couchezmolen of “Lindemolen” in de Zarren-Lindestraat te Zarren, besluit van 14.04.1944 (9)
- Barisdamhoeve, besluit van 13.11.2002 (11)



kaart 8: beschermde monumenten

2.5.7 Juridisch vastgelegde natuurwaarden.

■ Vogelrichtlijngebied

De Handzamevallei is aangeduid als Vogelrichtlijngebied (B. VI. Ex. 17.10.1988).

Het gebied wordt begrensd door de Werkenstraat, de Staatsbaan en de Kronevoordestraat en vormt zo een enclave tussen Werken, Zarren en Handzame, gelinkt met de IJzervallei.

■ Ramsar

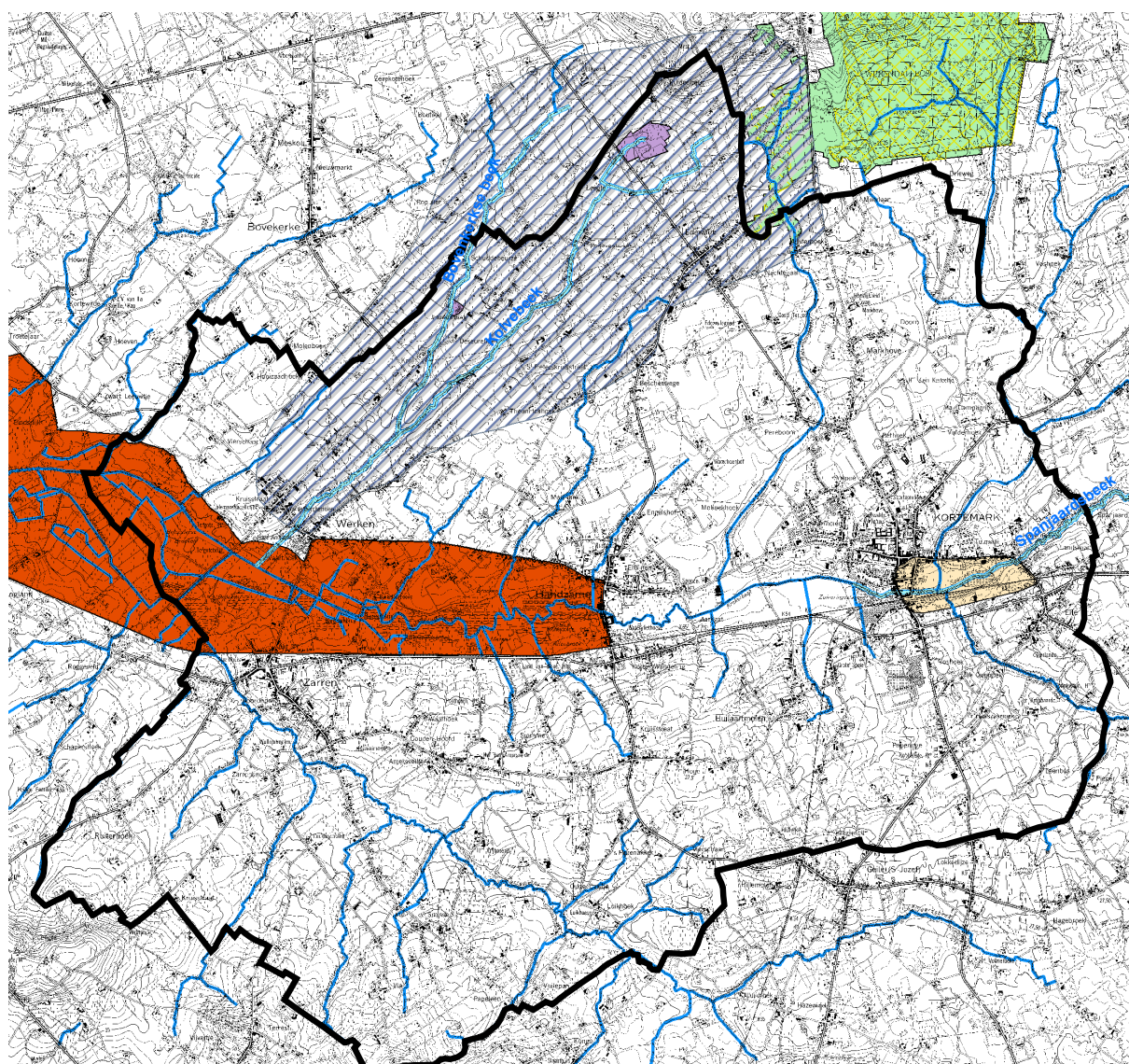
In de gemeente vallen geen zones in Ramsar-gebied (KB 27.09.1984).

■ Habitat-richtlijn

In Kortemark valt een kleine zone aan de Makeveldstraat onder deze richtlijn, aansluitend bij het omvangrijke habitatgebied van het Wijnendalebos, ten noorden van Edewalle. Een ander omvangrijk gebied is het Houthulstbos in de zuidelijke buurgemeente Houthulst.


■ Vegetatiebesluit

In het grootste deel van de groengebieden en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (in Kortemark 25,1 % van de oppervlakte) geldt voor de





Legende

 Kortemark

 Vogelrichtlijngebied (B. VI. Ex. 17.10.1988)

 Actieplan Kolvebeek-Ruidenberg

 Actieplan Omgeving Krekedal

 Habitatrichtlijnen

 VEN-gebieden

 natuurgebied Ruidenberg

kaart 9: juridisch & beleidsmatig vastgelegde natuurwaarden

wijziging van vegetatie en van punt- en lijnvormige elementen een vergunningsplicht.

(B. VI. Ex. 04.12.1991)

■ **Bosdecreet**

Het Bosdecreet (B. VI. Ex. 13.06.1990) bepaalt onder meer dat een bosbeheersplan dient opgemaakt te worden voor alle openbare bossen en voor de particuliere bossen met een oppervlakte van meer dan 5 ha. Deze komen echter niet voor in de gemeente.

Bij uitvoeringsbesluit is bepaald dat vanaf een oppervlakte van 0,5 ha –mits gunstig advies- een subsidiëringsbedrag kan worden uitgekeerd.

De EG-verordening 2080/92 regelt daarenboven een communautaire steunmaatregel voor bosbouwmaatregelen in de landbouwhoofdberoepsbedrijven.

■ **Oppervlaktewateren**

Bepaalde oppervlaktewateren dienen te voldoen aan een aantal kwaliteitsnormen zoals opgelegd in het B.VI.R. 21.10.87. De waterlopen in de gemeente Kortemark dienen te voldoen aan de basiswaterkwaliteit.

1. WONEN

Wonen: een duidelijke structuur, met tal van mogelijkheden

1.1 Inleiding

Het onderdeel wonen in het informatief deel (ID) bestudeert zowel het wonen in de kernen en dorpen als wonen in de open ruimte.

1.2 Opbouw van de dorpen

Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur

1.2.1 Inleiding

Kortemark kreeg doorheen zijn verschillende groeifases een zeer duidelijke structuur: vier grotere dorpen aan de Handzamevaart en Krekelbeek ontstonden daar waar oude routes de vallei overstaken. Edewalle, een jonger gehucht, is hogerop gelegen, op de kruising van twee wegen.

Kortemark, Handzame, Zarren en Werken hebben telkens een heldere opbouw: twee oevers worden telkens verbonden met een dwarsende as. De typische H-structuur van Werken is nog het best leesbaar, maar men vindt ze overal in de gemeente terug. Waar beekvalleien de dorpen doorkruisen ontstaan hierdoor mooie, vaak nog onbebouwde ruimtes.

1.2.2 Historisch

Verknoping van routes

De groei van Kortemark wordt getekend door drie historische routes die bepalend waren voor het ontstaan van de huidige dorpskernen.

Vooreerst was er de heerweg van Kassel naar Aardenburg die over de huidige Steenstraat liep. Het gehucht Kruisstraat situeert zich op deze weg, waar hij kruist met de route langs de Handzamevallei.

Deze tweede route verbindt Vladslo met Werken, Handzame, Kortemark en Gits en was wellicht de kortste route van de haven aan de Handzamevaart naar Roeselare.

Aangezien de Handzamevaart bevaarbaar was en in verbinding stond met de zee gaf zij aanleiding tot verschillende nederzettingen op beide oevers.

Een derde route werd aangelegd door Boudewijn de IJzere in de negende eeuw en verbond Brugge, Torhout en Ieper over Kortemark en Staden. Het gehucht Elle ligt op deze oude verbindingsweg.

Behalve deze drie historische routes is er ook het wegenpatroon dat men op de Ferrariskaart (1775) terug kan vinden. Daarop zijn nog twee andere routes terug te vinden die belangrijk zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Een eerste verbindt Esen met Hoogde

en kruist Zarren en Amersvelde. Een tweede verbindt Handzame met Gits. (zie kaart groeipatronen)

Industriële ontwikkeling

Het tracé van de spoorweg en de bouw van de stations dateren van het midden van de negentiende eeuw. De eerste historische routes worden mettertijd vervangen door nieuwe infrastructuur: De verbinding naar Edewalle, de N36 en de verbindingswegen Kortemark-Koekelare en Kortemark-Ichtegem worden ingeplant.

Op dat ogenblik schakelde de regio over van een op landbouw, visvangst en handel geënte maatschappij naar een industrieel georiënteerde economie. De bossen die voordien niet doorkruist werden, Leenbos en Wijnendalebos, vormen niet langer een obstakel.

Deze ontwikkeling zette zich door na de eerste wereldoorlog met de aanleg van de gewestweg N35 en de opstart van een drietal steenbakkerijen, een brouwerij en later de conservenindustrie. Deze laatste schakelde recent om naar de verpakking met diepvriestechiek. Deze ontwikkelingen maakten van Kortemark gaandeweg de belangrijkste kern van de fusiegemeente.

1.2.3 Groeipatroon

Oversteken en volgen

De oorspronkelijke ontwikkelingswijze, voorafgaand aan de industriële ontwikkeling, heeft echter de basis gelegd voor het huidige beeld van de gemeente Kortemark.

Het is een zeer eenduidig, verknoopt nederzettingenpatroon, met de oude verbindende routes als onderlegger.

Terwijl in andere gemeenten meerdere, vaak overlappende patronen teruggevonden worden (geënt op ontwateringsstelsels, boscomplexen, reliëf, landbouw, infrastructuur...), overheerst in Kortemark duidelijk dit ene patroon.

Dit patroon van knopen wordt sterk bepaald door de Handzamevallei – Krekelbeekvallei die een diepe intrusie en een obstakel voor bebouwing vormde. De ligging van de gemeente tussen historische centra als Koekelare, Ichtegem, Torhout, Roeselare, Staden, Ieper en Diksmuide maakt dat verbindende routes zich richten op de oversteekplaatsen van de vallei.

In de gemeente zijn vier oversteekplaatsen duidelijk af te lezen: Werken–Roggeveld (de Steenstraat), Werken–Zarren (Zarrenstraat), Handzame (Kronevoordestraat) en Kortemark. (Nieuwstraat en Stationstraat). Maar ook de Lichterveldestraat, tussen het gehucht Elle en Kortemark, steekt de vallei (van de

Spanjaardsbeek) over. Zo zijn er ook nog minder gebruikte oversteken, zoals bij Barisdam en Aarsgat.

De meest uitgebouwde kern bevindt zich dan ook op de plaats waar de vallei het smalst is en waar een bundeling ontstaat van een drietal noord-zuidroutes.

De gehuchten Vlad slo en Esen (Diksmuide) vormen de meest westelijke oversteek van de vallei, voor zij door de staatsbaan N369 gekruist wordt.

Dwars daarop, parallel aan de centrale vallei, rijgen wegen de dorpen aan, terwijl ze de beekvalleien oversteken die in de Handzamevaart en Krekelbeek uitmonden.

De verknoping van routes evenwijdig met de vallei en de dwarsende routes werd de basis voor een groot aantal gehuchten en dorpen.

Wanneer deze verknoping van nabij bestudeerd wordt, komt men tot de conclusie dat zowel de Handzamevallei als de vallei van de Zarrenbeek een spiegelwerking kennen, zij het op een verschillend schaalniveau en dat Edewalle en Geite (Hooglede) een gelijkaardige plaats in het patroon innemen. (zie kaart groeipatroon)

Verlinting brengt H-patroon

Behalve de knopen is nog een tweede thema in het groeipatroon zichtbaar. De knopen hebben zich niet concentrisch ontwikkeld, zoals bij vele andere dorpen wel het geval is (Hooglede, Staden, Koekelare), maar quasi lintvormig.

De gemeenschappelijke drijfveer – het oversteken en volgen van de vallei – en de belangrijkheid van de routes, veroorzaakt een lintontwikkeling tussen de knopen van het netwerk. Men kan vaststellen dat naarmate de vallei breder wordt, de routes zelf in feite belangrijker worden dan de knopen die zij vormen. Dit kan men aflezen uit de lintvormige bebouwing, al dan niet in het gewestplan bestemd, aan de uiteinden van de dorpskernen en langs de verbindende wegen.

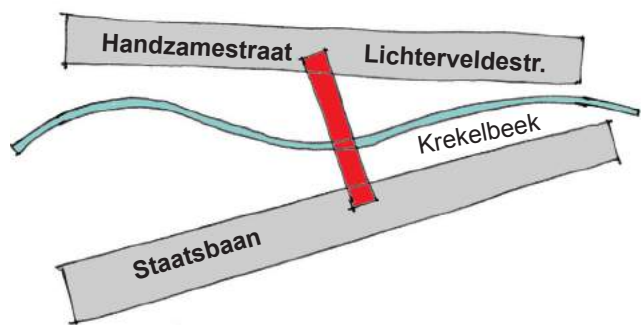
Het belangrijkste ruimtelijke resultaat hiervan is de terugkerende H-vorm in de opbouw van de kernen en gehuchten, waarbij telkens 2 delen van bebouwing aan weerszijden van een beekvallei liggen, met daartussen een korte, vaak bebouwde verbinding.

De binnenruimte van deze H-vorm is ruimtelijk één van de grootste troeven voor het wonen. Het levert een direct voordeel voor de woningen die met hun tuinen aan deze ruimte grenzen en een indirect voordeel voor dorpsbewoners die van deze open ruimte gebruik kunnen maken om er zich te ontspannen.

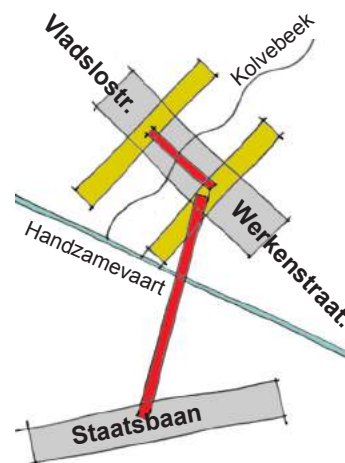
Tussenruimte

De langere verbindingstracés, tussen bijvoorbeeld Kortemark, Handzame en Werken, worden gekenmerkt door een uitdeinende en verdunnende bebouwing en een bouwvrij gedeelte, vaak gevormd door een of meer beekvalleien, uitmondend in de Handzamevaart of Krekelbeek.

Deze tussenruimtes, die op een hoger schaalniveau (dat van de gemeente) fungeren, markeren de beekvalleien en scheiden ruimtelijk twee dorpen of gehuchten. In die rol zijn ze essentieel voor de herkenbaarheid van de dorpen en de kwaliteit van de open ruimte.



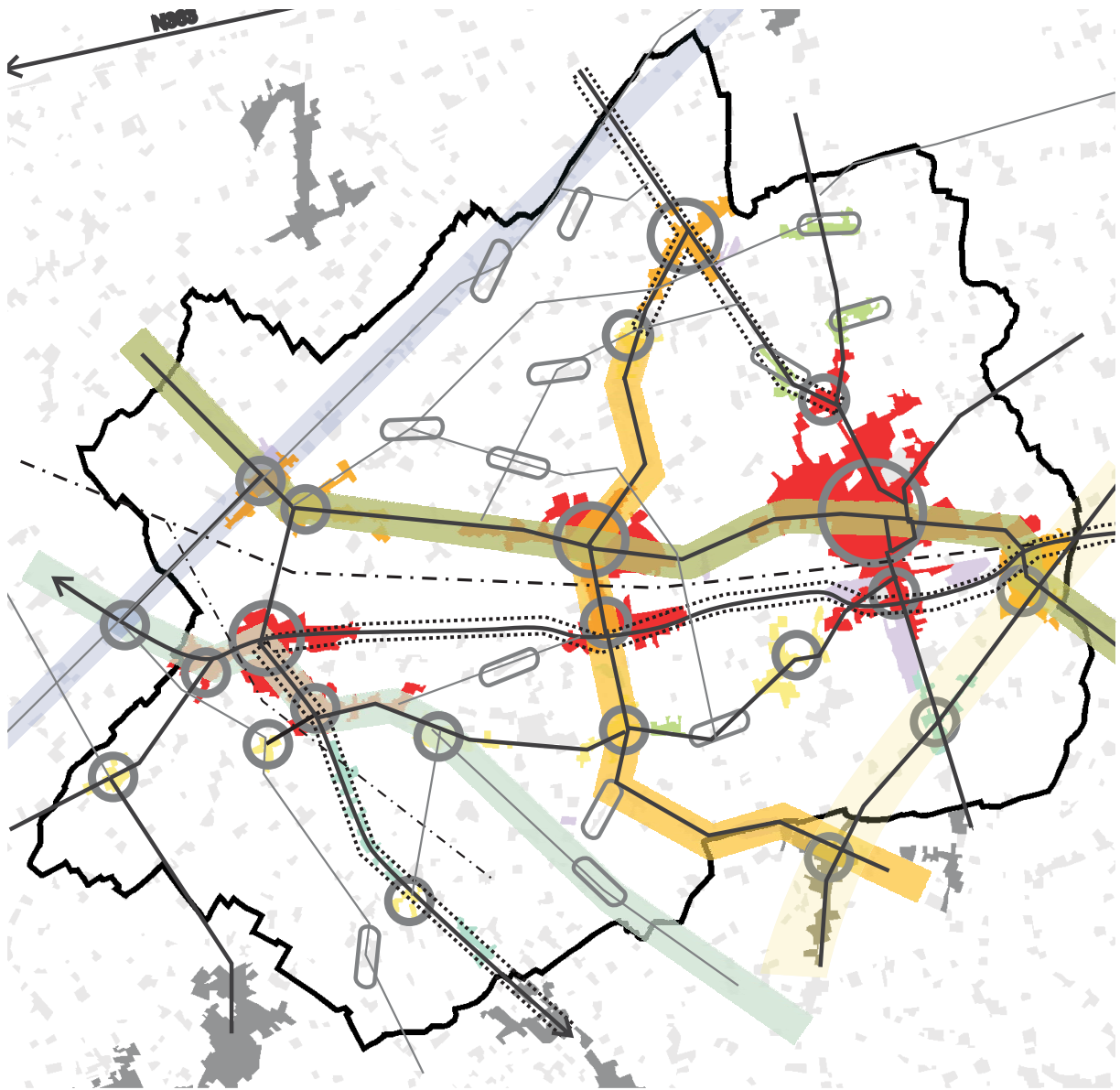
H-vorm Kortemark



H-vorm Zarren-Werken



H-vorm Handzame



LEGENDE



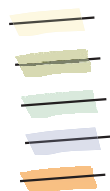
Dorpen en gehuchten (vastgelegd in gwp)
Gehuchten (niet in gwp vastgelegd)



Belangrijke nieuwe tracés (sinds 19e eeuw)



Vallei als spiegelas



Bundeling langs de route Ieper-Staden-Torhout-Ieper

Bundeling langsheen de route Vladslo - Gits

Bundeling langsheen de route Esen - Hooglede

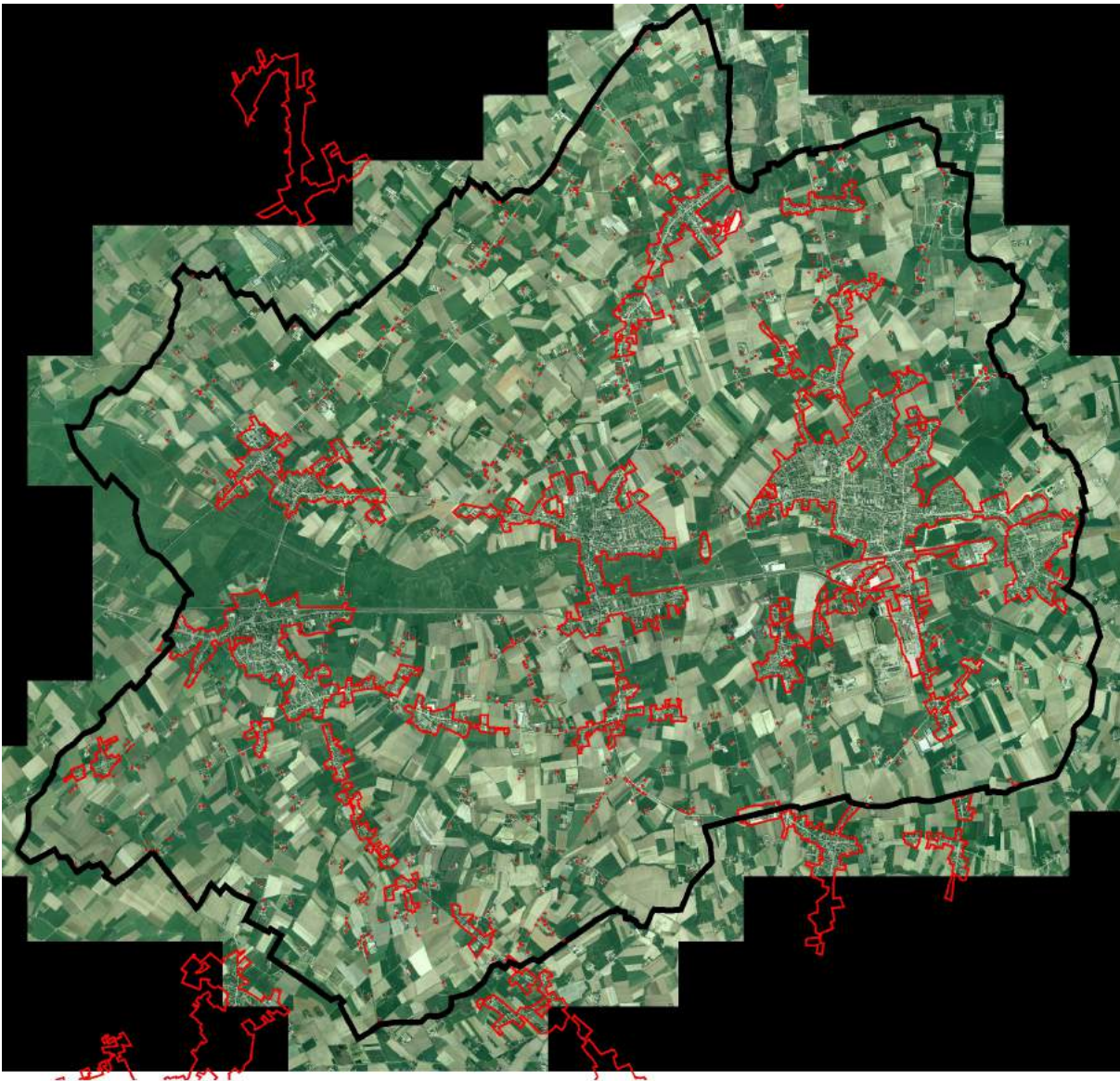
Bundeling langsheen de heirweg van Kassel naar Aardenburg

Bundeling lang de route Handzame - Gits

Kaart 10: Groeipatronen

Bovenstaande kaart geeft de relatie weer tussen de historische routes, de valleien van de Handzamevaart en Zarrenbeek (als spiegelas), en de dorpen en gehuchten die zich op de knooppunten van deze routes geënt hebben.

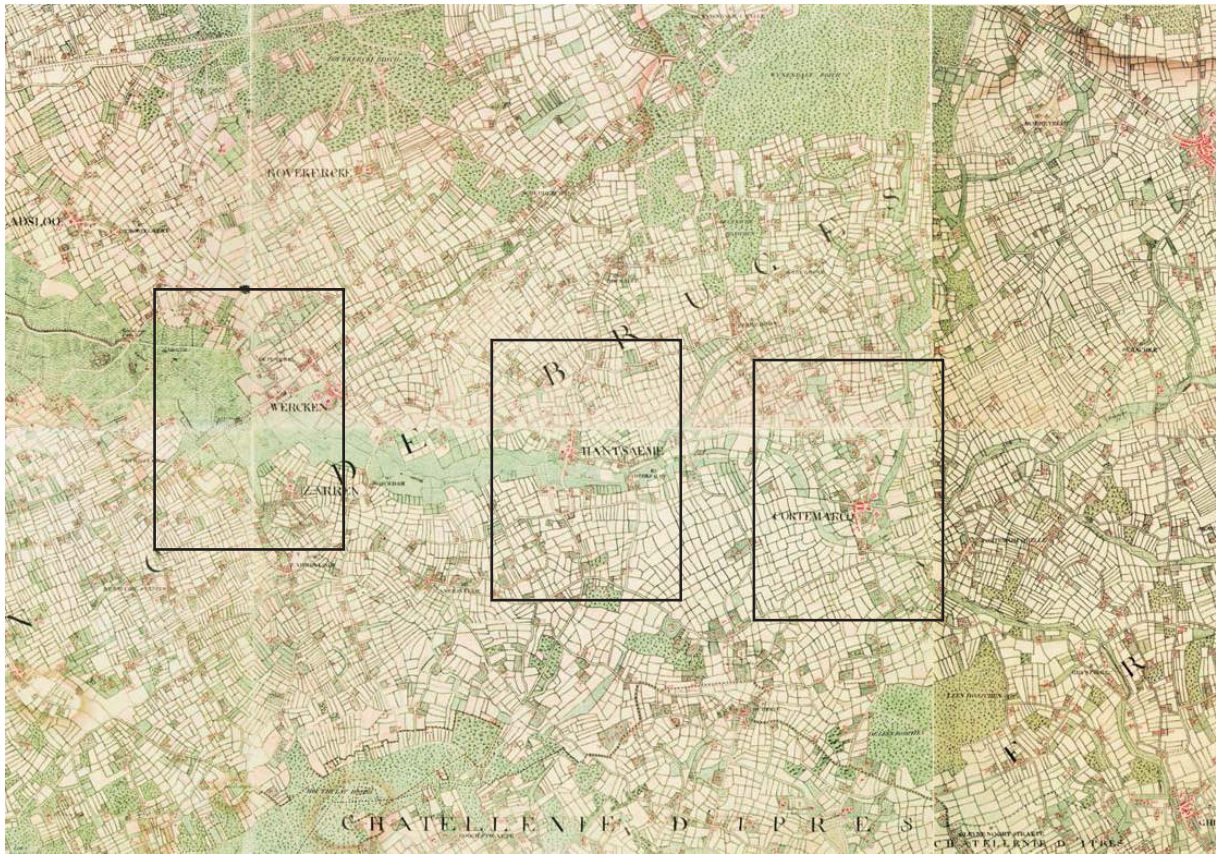
Er wordt onderscheid gemaakt tussen de gehuchten en dorpen die in het gewestplan als woonzone bestemd geworden zijn en de overige gehuchten.



Legende:

- Kortemark
-  Aaneengesloten woonconcentraties
-  Solitaire woningen in open ruimte

Kaart 11: Luchtfoto



Kaart 12: Ferrariskaart, met detail Wercken/Zarren, Handzame en Kortemark

1.2.4 Nieuwe ontwikkelingen

Jongere ontwikkelingen, die samenhangen met de industrialisering van de economie, hebben nieuwe lagen of vervormingen aan dit oorspronkelijke knopen- en lintenpatroon toegevoegd.

Edewalle / Bescheewege

Edewalle is een relatief 'jong' gehucht, ontstaan eind 19e eeuw en geënt op de verbindende route van Koekeleare over Kortemark naar Roeselare. Dit tracé is veel recenter dan de historische routes en kruist deze van het oorspronkelijke gehucht Bescheewege.

Lenzen

De spoorlijn en de 'Staatsbaan' N35 zijn de meest recente belangrijke infrastructures die aan het netwerk zijn toegevoegd en hebben de grootste ruimtelijke impact gehad op de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving. Eén van de meest zichtbare effecten is het ontstaan van een drietal 'lenzen', ingesloten ruimtes tussen Staatsbaan en spoorlijn. Ze zijn gegroeid tot zones met activiteiten allerhande, van bedrijven en stapelplaatsen tot woningen en handel. Een aantal landbouwpercelen bleven achter tussen de infrastructuur, maar ook de historische kern van Zarren ligt half-ingesloten in zo'n 'lens'.

Gewestplan

Tenslotte is door de opmaak van de gewestplannen (GWP) en latere bijzondere plannen van aanleg (BPA's) een laatste groeifase aan de ontwikkeling van de gemeente gegeven, ditmaal door een bestemmingsmatige ingreep. Er kunnen drie 'effecten' van deze ingreep onderscheiden worden.

a. Enkel Zarren, Handzame en Kortemark zijn in het gewestplan van veel groeiruumte voorzien, in de vorm van een inkleuring van tussenruimtes of randzones bij de dorpen. Dit gaf aanleiding tot vlakvormige uitbreidingen, zoals verkavelingen (fig 1).

b. Werken, Edewalle en andere gehuchten werden sterk beperkt in hun groeimogelijkheden (fig 2). Hier werd de oorspronkelijke lintvormige structuur bij de inkleuring bewaard en treft men geen vlakvormige uitbreidingen.

c. Als laatste effect van de gewestplannen kan men merken dat vrij veel linten in de bestemmingszones zijn opgenomen. (De linten zijn eigen aan Kortemark, juist door het typische groeipatroon). Hierdoor is vrij veel 'reserve' ontstaan aan bouwgronden, tussen bestaande woningen in (fig 3).

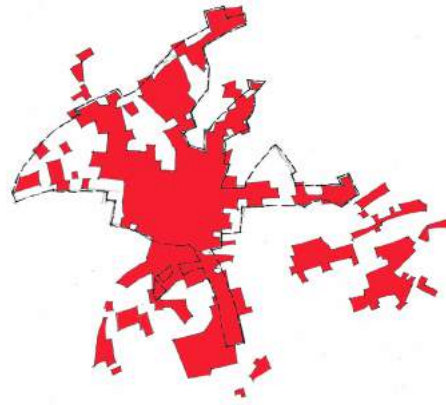


fig 1: Kortemark
Veel groeiruumte tussen de bebouwing in 1970 (rood) en de bestemmingszone van het gewestplan

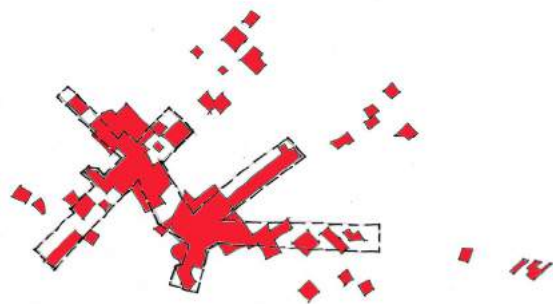


fig 2: Werken
Weinig groeiruumte tussen bestemmingszone en de bebouwing in 1970, dus beperkte groei.

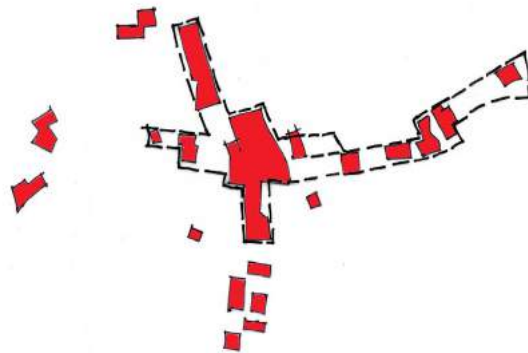


fig 3: Groenestraat / Amersveldestraat
Veel groeiruumte tussen bestemmingszone en de bebouwing in 1970, maar weinig invulling van deze ruimte.

Anderzijds werd een flink aantal van de gehuchten en woningen opgenomen in het landbouwgebied en zo 'bevoren' in hun historisch gegroeide toestand.

1.3 Woonkwaliteit

Analyse van de woontypologiën en de kwaliteit van het woningbestand

1.3.1 Inleiding

De woonkwaliteit in een gemeente hangt niet alleen af van de kwaliteit van de woningen, maar ook van andere factoren, zoals de verkeersveiligheid, het groen en de voorzieningen in de buurt. Dit is een belangrijke reden waarom in het structuurplan 'over sectoren heen' naar de omgeving gekeken wordt.

Ook de rechtszekerheid is voor wonen een belangrijk thema. Zoals in andere gemeentes in het buitengebied komen ook in Kortemark veel zonevreemde woningen voor. De gemeente werkt hiervoor dan ook een passend beleid uit.

1.3.2 Ruimtelijke kwaliteit van het wonen

Wonen in de overgang tussen bebouwde ruimte en open ruimte

Waar de bebouwing de rand van de (overstroombare) vallei vormt, ontstaat een duidelijke wisselwerking tussen landschap en bewoning. De structuur van de gebouwen en percelen die deze rand vormgeven, levert een woonsituatie op die een sterke open ruimte koppelt aan een eenduidige ontsluiting (de eerder beschreven langs- en dwarswegen).

Dat hierdoor een lintvormig patroon ontstaat, dat weinig interessant is om een open ruimte te versterken, valt niet te weerleggen. Het is ook een weinig efficiënte situatie om wooncomfort (nutsvoorzieningen) tot bij elke woning te brengen.

Toch is deze koppeling voor de kernen en gehuchten van goudwaarde. Niet enkel op het schaalniveau van de woning (die direct profiteert), maar ook op het niveau van de kern zelf: een park, de kerkomgeving of een zijbeek vormt vaak de schakel tussen centrum en vallei. Deze kwaliteit is zeer eigen aan de gemeente: de context van relatief dicht bij elkaar liggende dorpen aan een brede, natuurlijke vallei, is quasi uniek.

Tegelijkertijd is deze kwaliteit aan 'erosie' onderhevig, door de vrij uniforme intekening van gewestplannen in de jaren 70 en de beperktheid van het afwegingskader bij stedenbouwkundige vergunningen:

Het is vaak onduidelijk hoe de oorspronkelijke perceelsstructuur in overeenstemming gebracht kan/mag worden met de 'bouwzone' van het gewestplan. Bijgevoegde luchtfoto van Werken (fig. 4) illustreert dit. Het gevaar bestaat dat in de schemerzones van het GWP allerlei bouwsels de relatie tussen dorp en landschap doen dichtslippen.



fig 4: gekartelde perceelsranden bij Werken

De inname van landbouwgronden aansluitend bij wonen volgt uit de stopzetting of omschakeling van vele landbouwbedrijven, maar levert ook een volledig ander beeld op van de rand tussen dorp en landschap. De kwaliteit daarvan is daarom niet noodzakelijk minder, maar wel moeilijker te controleren. Het is een evolutie die kan worden vastgesteld op de luchtfoto van Kortemark (fig 5) en in het huidige beeld van de dorpsrand van Handzame (fig 6).



Fig. 5: Kortemark, gouden randen, hoe kwaliteit bewaken?



Fig. 6: Handzame, dorpsrand slijbt dicht met bouwsels

Wonen buiten de gehuchten en kernen, zonevreemdheid

Bij de opmaak van de gewestplannen is een tweedeling gebeurd tussen de woningen in woonzones van het gewestplan en deze daarbuiten. Dit met de bedoeling een verdere verspreiding van het wonen tegen te gaan en de landbouwgebieden te beschermen tegen versnippering.

In de jaren '80 zijn door uitzonderingsmaatregelen (de zgn. 'opvulregel') wel nog vergunningen afgeleverd voor nieuwe woningen, maar sinds de afschaffing daarvan kunnen geen nieuwe woningen in landbouwgebied meer gebouwd worden, tenzij in reeds goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen.

Het huidige decreet geeft wel nog ruime mogelijkheden om bestaande woningen te verbouwen en uit te breiden. Hierdoor is het duidelijk dat de bestaande vergunde of vergund geachte woningen (woningen van voor de goedkeuring van de wet op de stedenbouw in 1962) te onderscheiden zijn van illegale bouwsels.

Het vergunningenbeleid beroept zich hierbij op volgende kaders:

- Het decreet ruimtelijke ordening art 145; omtrent **volume en inplanting** van gebouwen
- Het besluit houdende de toelaatbare functiewijzigingen dd. 28/11/2003; omtrent de functie van zonevreemde gebouwen
- Voor de **omgevingsaanleg** van dergelijke gebouwen valt men terug op de gewestplanbestemming en de vergunningsplicht voor reliëfwijzigingen, het vellen van bomen, stapelingen, parkeerplaatsen en het aanbrengen van verhardingen.
- Voor ingrepen op het vlak van **bosbestanden en kleinschalige landschappelijke elementen** en de daaraan gekoppelde vergunningsplicht en/of compensatiemaatregelen, steunt men op het bosdecreet en het vegetatiebesluit.

Hoewel deze elementen, volume, functie, reliëf en groen, elk hun eigen wetgevend kader kennen, is er op het terrein een duidelijke samenhang. De minimale ruimtelijke impact, of de gewenste kwaliteit van een uitbreiding is steeds het gelijktijdige resultaat van een juiste schaal, een mate van ingroening, een geschikte functie en een aangepast materiaalgebruik.

Een uitvoeringsplan, in uitvoering van de bepalingen van het structuurplan, kan bijgevolg het bestaande kader verfijnen of aanvullen waar nodig.

Het structuurplan kan bovendien een ruimtelijk onderscheid aangeven tussen woningen die solitair liggen en deze die gegroepeerd voorkomen, of aansluiten bij kernen en gehuchten. Ook de ligging

van woningen in ruimtelijk gevoelige context (zoals beekvalleien of heuvelruggen) kan hierbij geëvalueerd worden.

Samengevat kan het GRS het beleid aangeven voor volgende aspecten :

- Volume en inplanting
- Functie
- Omgevingsaanleg
- Groen
- Andere aspecten, zoals materiaalgebruik

Hierbij zal het nooit ver afwijken van de bestaande wettelijke kaders, maar eerder verfijningen aangeven per deelgebied, die vastgelegd worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.3.3 Voorzieningen

■ Publieke functies en kleinhandel in de dorpen en gehuchten

Gerichtheid op steden

Kortemark is als buitengebiedgemeente voor vele functies aangewezen op de stedelijke gebieden in en buiten de provincie West-Vlaanderen.

Kortemark en Handzame richten zich voornamelijk op de kleinstedelijke polen Torhout en Roeselare, Zarren en Werken zijn eerder gericht op Diksmuide.

Onderwijs op universitair niveau wordt aangeboden in Gent en Kortrijk. Voor onderwijs van secundair niveau wordt behalve voor Kortemark ook voor Torhout, Brugge, Diksmuide en Roeselare en in mindere mate voor Tielt gekozen. De goede treinverbinding vanuit Kortemark is in vele gevallen de troef.

Voor alle gemeenschapsvoorzieningen, diensten aan particulieren en dagelijkse aankopen is in de gemeente een vrij ruim aanbod.

Verwevenheid met de dorpen en gehuchten

In de gemeente Kortemark komen voorzieningen voornamelijk verweven met de nederzittingsstructuur voor. Onder voorzieningen worden in hoofdzaak kleinhandel, diensten, horeca, verzorging, onderwijs en gemeenschapsvoorzieningen zoals gemeentelijke dienstencentra, culturele infrastructuur en sportinfrastructuur verstaan.

Doordat deze verwevenheid eerder typisch is, wordt met kleinhandel dan ook in eerste instantie de verschillende verkoopsoppervlakken bedoeld onder de vorm van winkels.

Overzicht

Het grootste aantal voorzieningen is gelegen binnen de dorpskernen van Handzame, Zarren en Kortemark en het gehucht Werken. Ook de gehuchten Edewalle en Elle beschikken over beperkte voorzieningen.

Het voorkomen van functies werd samengevat in de tabel nr.1.

Ruimtelijk voorkomen van voorzieningen

Het ruimtelijk voorkomen van kleinhandel en voorzieningen hangt in grote mate samen met de historische groei van de dorpen en het eerder beschreven 'verknopen' van routes. Logischerwijze zijn deze punten die het meest cruciaal gelegen zijn in het patroon ook deze die de meeste (publieke) functies of kleinhandel aangetrokken hebben.

Zo zijn de verzorgende functies en scholen geconcentreerd in Kortemark in 2 clusters: één met het cultureel centrum (De Beuk) en de bibliotheek, een tweede met de gemeentelijke sporthal en het OCMW-rusthuis, ten noorden van de Markt.

Daar wordt dit versterkt door de aanwezigheid van het station, dat de bereikbaarheid op regionaal niveau verzekert. Het station en het gemeentehuis vormen

een cluster van voorzieningen aan de zuidzijde van de kern.

Kleinhandel en voorzieningen komen ook geclusterd voor in de centra van Handzame, Zarren en Werken. Ook in Handzame op twee 'knoten'; in het centrum en daar waar de N35 Staatsbaan de Kronevoordestraat kruist, zij het eerder verspreid, in de 'lens' tussen Staatsbaan en spoorlijn. In Zarren en Werken vallen deze clusters samen met de historische centra.

	Kortemark	Handzame	Zarren	Werken	Edewalle	Elle
Gemeenschapsvoorzieningen						
Dienstencentrum	X					
Politiekantoor	X					
Brandweer	X					
Cultureel Centrum / Ontmoetingscentrum	X	X	X	X	X	
Sporthal	X	X	X			
Sportterreinen	X	X	X	X		
Bibliotheek	X		X			
Jeugdhuis / Jeugdvereniging	X	X	X	X		
Verzorging						
Verzorgingstehuis	X	X				
Rusthuis	X					
Onderwijs						
Basisschool	X	X	X	X	X	X
Secundaire school	X					
Handel, horeca en diensten						
Dagelijkse aankopen	X	X	X	X	X	
Niet-dagelijkse aankopen	X	X			X	
Diensten (bank, verzekeringen...)	X	X	X	X		
Horeca	X	X	X	X	X	

Tabel 1: overzicht voorzieningen

Edewalle is als straatdorp zwakker uitgerust, evenals het gehucht Elle.

Verschuivingen

De site van de voormalige basisschool (gemeenschapsonderwijs) aan de Ichtegemstraat is leeg komen te staan en kan een nieuwe functie opnemen, die niet noodzakelijk correspondeert met de gewestplanbestemming (gemeenschapsvoorzieningen). De site is daarom reeds meegerekend als nieuw aanbod bij de inbreiding- en reconversieprojecten.

Daartegenover staat dat een aantal publieke functies nog geen vaste stek hebben in Kortemark. Er wordt nagedacht over

- een betere locatie voor het containerpark,
- een vrachtwagenparking.
- een ruimere stationsparking
- een nieuwe bibliotheek, om ruimte te scheppen bij het CC De Beuk.
- de uitbouw van de zorgfuncties (rusthuizen, dienstencentrum, ...)

De begraafplaats in Kortemark kreeg recent uitbreidingsruimte in het 'BPA Kerkhof'.

■ Sportvoorzieningen, binnen & buiten de kernen

De meeste sportvoorzieningen liggen zone-eigen, in de kernen. Anderzijds zijn er ook voorzieningen die door hun aard een perifere of zelfs excentrische ligging hebben, in het bijzonder de voetbalterreinen van de verschillende deelgemeenten.

De voetbalterreinen van Kortemark zijn gelegen binnen BPA sportcentrum, maar deze van de andere deelgemeenten zijn zonevreemd. In totaal gaat het om terreinen voor meer dan 600 leden en 40 ploegen.

Sportcentrum Kortemark

Gelegen binnen de kern, in BPA sportcentrum. Beschikt over 3 voetbalvelden, sporthal, tennisvelden + tennishal en petanquevelden.

voetbalploegen: SVD KORTEMARK en 3 liefhebbersploegen.

Schuttersstand Kortemark

Zonevreemd gelegen staande wip.

Sportzaal Kortemark Hermitagestraat

Judo in de Hermitagestraat

Sporthal Handzame (Hansam)

Gelegen binnen de kern van Handzame

Voetbalvelden Handzame - Amersvelde

Zonevreemd gelegen.

Beschikt over 2 voetbalvelden met overdekte tribune, kleedkamers e.d. De gemeente is eigenaar van de gronden.

ploegen: SVD Kortemark

Voetbalterrein Werken

Zonevreemd gelegen voetbalterrein, met een heel beperkte infrastructuur.

Ploeg: SV WERKEN, 25 leden / 1 ploeg + 1 liefhebbersploeg

Sportcentrum Zarren

Gelegen binnen de kern van Zarren in BPA Barisdarm Sporthal, 2 tennisvelden en petanque

Voetbalterrein Zarren

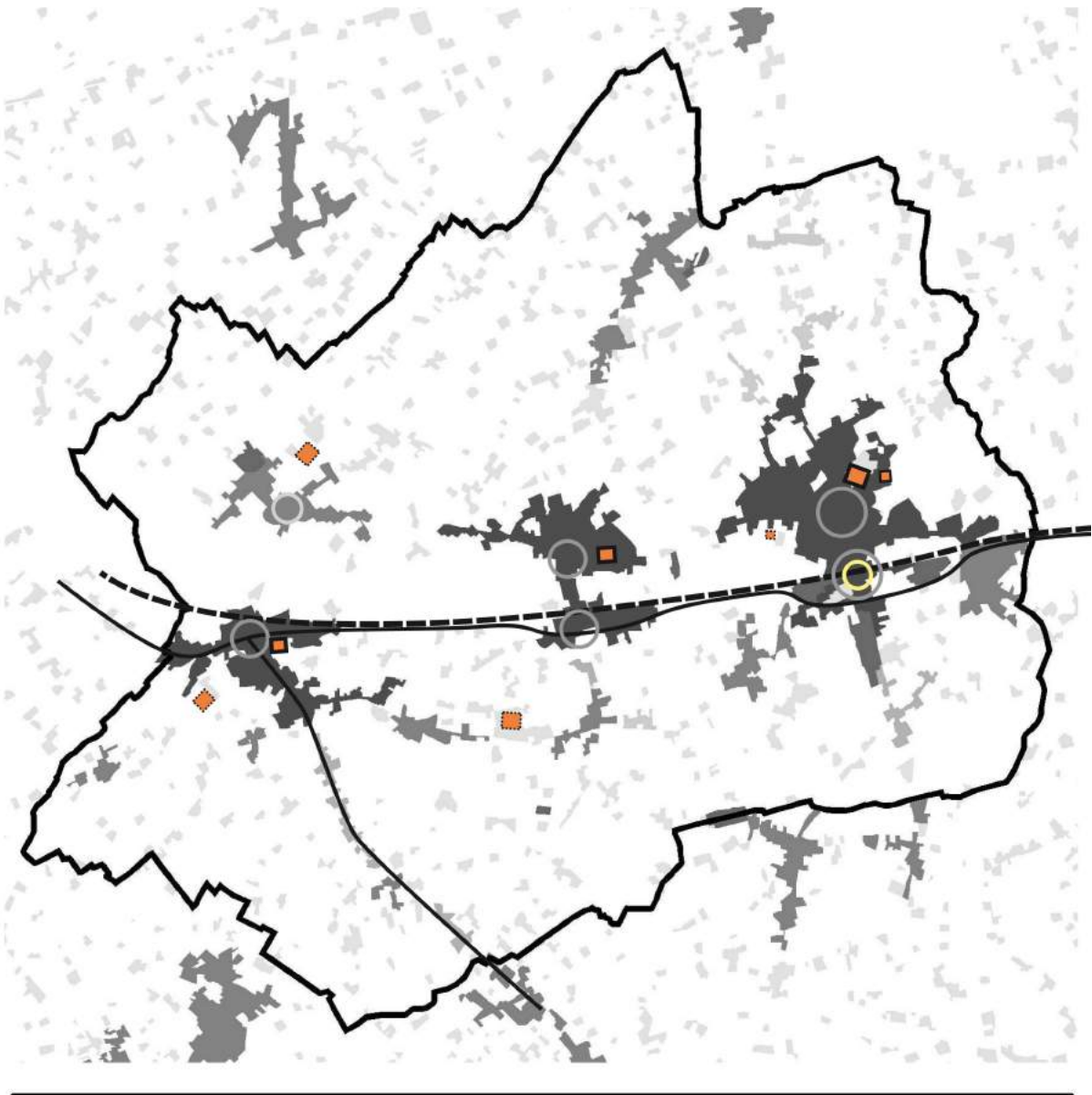
Zonevreemd gelegen voetbalterrein, met tribune en kleedkamers

Ploegen: WS ZARREN, 213 leden / 10 ploegen

Besluit:

1. De meeste voorzieningen zijn bij de kern gelegen en zijn zoneëigen.

2. De zonevreemde terreinen kunnen in een uitvoeringsplan vastgelegd worden. Sommige velden hebben vandaag nog weinig infrastructuur, wat in overeenstemming is met hun excentrische ligging. De (blijvende) inpassing ervan in het landschap is dan ook een van de doelstellingen bij de bestemming van de terreinen, of bij het toekennen van tijdelijke mogelijkheden.



- | | | | |
|---|--|---|--------------|
|  | Knooppunten van kleinhandel en voorzieningen |  | NMBS-station |
|  | sportvoorzieningen / sport buiten kernen |  | N35 / N36 |
| | |  | Spoorlijn |

Kaart 13: Ruimtelijk voorkomen van voorzieningen

■ Openbaar vervoer: netwerken van voorzieningen

Station

Kortemark wordt 1x per uur bedient per ic-trein, op de lijn De Panne-Diksmuide-Gent.

De tellingen van in- en uitstappende reizigers in het kader van de opmaak van het mobiliteitsplan duiden op een pendelbeweging met zowel woon-werkverkeer als studenten. De aansluiting op busvervoer is na 19.00 u niet verzekerd; dit maakt een goede infrastructuur voor fietsberging en parkeren noodzakelijk.

Het voormalige rangeerstation ten zuiden van de spoorlijn wordt eigendom van de gemeente, het gaat over een vrij omvangrijk terrein, gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen van het gewestplan.

Buslijnen

De lijn Veurne-Diksmuide-Lichtervelde bedient alle deelgemeenten van Kortemark 12 x per weekdag.

De lijn Ieper Torhout bedient Kortemark 10x per dag.

De lijn Diksmuide-Roeselare bedient Zarren 3x per dag.

Het busvervoer wordt vooral door leerlingen gebruikt. Er wordt tevens leerlingenvervoer door de onderwijsinstellingen georganiseerd met financiële ondersteuning van de gemeente.

1.3.4 Sociale woningen en woontypologie

1.3.4.1 Sociale woonmarkt

A. In de gemeente zijn 3 sociale huisvestingsmaatschappijen actief:

■ De Mandel

	Huurwoning		
	Gebouwd	Verkocht	Verhuurd
Kortemark (Hospitaalstraat/Markt)	4	0	4
Handzame	41	20	21
Zarren (Koordhoek)	28	0	28
Zarren (Dorpsplein)	--	--	--
Werken	--	--	--
Totaal:	73	20	53

	Huurappartement		
	Gebouwd	Verkocht	Verhuurd
Kortemark(Hospitaalstraat/Markt)	11	0	11
Handzame	--	--	--
Zarren (Koordhoek)	--	--	--
Zarren (Dorpsplein)	3	0	3
Werken			
Totaal:	14	0	14

Daarnaast verhuurt De Mandel ook 12 seniorenwoningen: 8 in Handzame en 4 in Zarren. Totaal: 99 woningen

Huurwoning	65
Koopwoning	20
Appartement	14
Totaal	99

Toekomstige projecten:

- Zarren 2 appartementen en 30 seniorenwoningen: hiervoor dient het BPA Barisdam gewijzigd te worden.
- Werken 4 huurwoningen, momenteel in uitvoering

■ De Mandelbeek

	Huurwoning		
	Gebouwd	Verkocht	Verhuurd
Kortemark (F. Deprezstraat)	66	11	55
Kortemark(P.M. Devloostraat)	38	28	10
Kortemark (F. Deprezstraat)	27*	27	24
Totaal:	131	66	65

*in uitvoering

Daarnaast verhuurt de Mandelbeek ook 18 seniorenwoningen.

■ IJzer en Zee (vroeger de Gewestelijke huisvestingsmaatschappij Veurne-Diksmuide)

	Koopwoning	Sociale Kavels
	Verkocht	Verkocht
Kortemark Tuinwijk	53	5
Handzame Elflijnen	30	3
	83	8

In totaal bouwde de maatschappij 83 sociale koopwoningen en verkocht ze 8 kavels.

Toekomstige projecten:

- 11 koopwoningen in de Hospitaalstraat in Kortemark

B. Andere spelers op de sociale woningmarkt.

■ RSVK

	Huurwoning
Kortemark	6
Handzame	3
Zarren	1
Werken	--
Edewalle	--
Totaal:	10

	Huurappartement
Kortemark	4
Handzame	1
Zarren	--
Werken	--
Edewalle	--
Totaal:	5

Het RSVK heeft in totaal 15 woningen gerealiseerd en heeft voorlopig geen nieuwe projecten.

■ OCMW

Het OCMW in Kortemark beschikt over een aanbod van 15 serviceflats en heeft er 33 bijkomende gepland. Daarnaast zijn er 2 rusthuizen (OCMW en Godsvelde) en 2 woningen voor kort-opvang van gezinnen

C. Overzicht:

In totaal zullen er, na realisatie van de geplande projecten, 451 sociale woonegelegenheden zijn in Kortemark. Dit is circa 8,5 % van het totale woningaanbod. Circa 70% daarvan zal in de deelgemeente Kortemark liggen.

Momenteel bedraagt het percentage sociale huurwoningen (eengezinswoningen, seniorenwoningen en appartementen) ongeveer 4% van het aantal sociale woningen

Men kan vaststellen dat er nog groeipotentieel is voor sociale woningbouw in de gemeente en dat ook in de kleinere dorpen het aanbod verder kan uitgebouwd worden.

Een specifiek woningaanbod naar senioren (seniorenwoningen) is vrij beperkt evenals het aandeel huurappartementen. Met het oog op een vergrijzende bevolking en verdunnende gezinssamenstelling kan hier een aandachtspunt van gemaakt worden

Gerealiseerd	Gezinswoning		Huur-appartement	Koopwoning	Kavels	Senioren-woning	Totaal
	verhuurd	verkocht					
Kortemark	51	39	15	53	8	33	199
Handzame	24	20	1	30		8	83
Zarren	29		3			4	36
Werken							0
Totaal:	104	59	19	83	8	45	318

In Aanvraag / In Uitvoering	Gezinswoning		Huur-appartement	Koopwoning	Kavels	Senioren-woning	Totaal
Kortemark	24			38		33	95
Handzame							0
Zarren			2			30	32
Werken	4						4
Totaal:	28	0	2	38	0	63	131

Tabel 2: overzicht gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen

1.3.4.2. Huur en eigendom

De woningvoorraad in Vlaanderen wordt gekenmerkt door een hoog aandeel eigendomswoningen. Ook in Kortemark is dit het geval. Meer dan 80% van de ééngesinswoningen bestaat uit eigendomswoningen. De gemeente scoort hiermee iets hoger dan het arrondissementeel gemiddelde.

Ook bewoners van appartementen in Kortemark zijn vaak eigenaar (42,4% - wat hoger ligt dan het arrondissementeel aandeel: 36,8%).

De meer recente gegevens (2001) uit de socio-economische enquête geven aan dat het aandeel eigenaars de voorbije 10 jaar iets gedaald is in Kortemark en gestegen in de kleinere kernen.

	Eigenaar			Huurder		
	Eengezinswoning	Appartementen	Totaal	Eengezinswoning	Appartementen	Totaal
Kortemark	84,8%	36,5%	82,8%	15,2%	63,5%	17,2%
Handzame	79,6%	42,9%	78,7%	20,4%	57,1%	21,3%
Werken	81,2%	57,1%	80,8%	18,8%	42,9%	19,2%
Zarren	80,7%	75,0%	80,6%	19,3%	25,0%	19,4%
Gemeente	82,5%	42,4%	81,2%	17,5%	57,6%	18,8%
Arr. Diksmuide	79,0%	36,8%	77,0%	21,0%	63,2%	23,0%

Tabel 3: verhouding eigenaars-huurders 1991

bron: NIS 1991, eigen verwerking

	eigenaar	huurder	niet ingevuld	totaal	% eigenaar	% huurder	% niet ingevuld
Kortemark	1.848	319	63	2.230	82,9	14,3	2,8
Handzame	917	192	29	1.138	80,6	16,9	2,5
Werken	320	44	13	377	84,9	11,7	3,4
Zarren	655	121	18	794	82,5	15,2	2,3
+++	3.740	676	123	4.539	82,4	14,9	2,7

Tabel 4: verhouding eigenaars-huurders 2001

Bron: SEE 2001, eigen verwerking

1.3.4.3. Typologie

	Eengezinswoningen			App. studio's	Andere
	open	halfopen	gesloten		
Kortemark	55,8%	20,7%	18,9%	4,2%	0,3%
Handzame	54,6%	26,4%	16,2%	2,6%	0,2%
Werken	66,9%	22,4%	8,4%	2,0%	0,3%
Zarren	62,6%	19,9%	15,6%	1,7%	0,1%
Gemeente	57,6%	22,2%	16,8%	3,2%	0,3%
Arr. Diksmuide	53,6%	20,3%	21,3%	4,6%	0,2%

Tabel 5: samenstelling woningvoorraad naar typologie 1991

Bron: NIS, eigen verwerking

Kortemark beschikte in 1991 over een woningpatrimonium van ongeveer 4250 bewoonde woningen. Het grootste deel van het woningenbestand bestaat uit ééngesinswoningen in open bebouwing (meer dan 50%). Werken telt het hoogst percentage woningen in open bebouwing (66,9%), op de voet gevolgd door Zarren. Het aandeel ééngesinswoningen ligt in de volledige gemeente hoger dan het arrondissementeel gemiddelde.

Iets meer dan 20% van het patrimonium bestaat uit halfopen bebouwing. Het aandeel gesloten bebouwing ligt lager, op 17%. In Werken bedraagt dit aandeel zelfs minder dan 10%. Het aandeel appartementen en studio's binnen de gemeente is vrij beperkt. Het aandeel bedraagt minder dan het arrondissementeel gemiddelde.

	Eengezinswoningen			App.	Andere
	% open	% half open	% gesloten	% appartementen	% overige en niet ingevuld
Kortemark	55,4	24,1	13,8	4,0	2,8
Handzame	54,7	26,4	13,9	1,8	3,3
Werken	70,6	18,8	7,2	0,8	2,7
Zarren	61,5	18,6	15,9	1,1	2,9
Gemeente	57,5	23,3	13,6	2,7	2,9

Tabel 6: samenstelling woningvoorraad naar typologie 2001

Bron: SEE 2001, eigen verwerking

In 2001 is vooral het aandeel van de verdichte woonvormen, aaneengesloten eengezinswoningen en appartementen, nog verkleind t.o.v. 1991: respectievelijk van 16,8 naar 13,6 en van 3,2 naar 2,7%. Dit is te verklaren door een groot aantal woongebieden dat in deze periode is aangesneden (Koutermolen, Wilgenhove,...)

1.3.5 Bouwfysische kwaliteit

Comfort

De kwaliteit van het woningenbestand kan afgeleid worden aan de hand van een aantal criteria. De methode die NIS hiervoor hanteert, onderscheidt woningen in drie categorieën:

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

Woningen die niet tot de eerste categorie behoren worden woningen zonder klein comfort genoemd. Dit zijn woningen die ten aanzien van het huisvestingsbeleid prioritair in aanmerking komen voor een kwalitatieve opwaardering. Bij de raming van de verbeterings- en vervangingsbehoefte wordt dieper ingegaan op de kwaliteit van het woningenbestand. Bij de raming spelen ook andere elementen een rol zoals de ouderdom van de woningen.

	Groot comfort	Middelmatig comfort	Klein comfort	Zonder klein comfort	Totaal
Kortemark	37,6%	7,9%	29,0%	23,2%	100,0%
Handzame	32,8%	5,9%	32,7%	26,9%	100,0%
Werken	28,9%	3,4%	33,9%	32,8%	100,0%
Zarren	31,0%	5,0%	30,4%	31,6%	100,0%
Gemeente	34,5%	6,5%	30,6%	26,4%	100,0%
Arr. Diksmuide	31,6%	7,1%	32,1%	27,9%	100,0%

Tabel 7: Kwaliteit van het bestaande woningenbestand

Bron: NIS 1991

In Kortemark bestond het woningenbestand in 1991 ongeveer uit 26% woningen zonder klein comfort. Woningen zonder klein comfort zijn vaak oudere of kleinere woningen.

Dit cijfer zal in de loop van de voorbije decenia ongetwijfeld sterk gedaald zijn, gezien de recente groei van de renovatie-markt.

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

	% groot	% middelmatig	% klein	% zonder	% onbekend
Handzame	43,6	5,9	34,0	12,5	4,0
Kortemark	49,1	7,2	31,2	8,9	3,6
Werken	38,7	4,8	43,0	10,3	3,2
Zarren	44,5	7,7	33,0	11,1	3,8
Gemeente	46,0	6,7	33,2	10,3	3,7

Tabel 8: Kwaliteit van het bestaande woningenbestand

Bron: SEE 2001, eigen verwerking

De gegevens uit de socio-economische enquête laten zien dat het comfort over een periode van 10 jaar duidelijk gestegen is; de woningen met groot comfort vormden in 2001 een aandeel van 46%, t.o.v. 34,5 % in 1991. Het aandeel woningen zonder comfort gaat van 26,4% naar 10,3%. Opvallend is wel dat het aandeel woningen met klein en middelmatig comfort minder evolueert. Men kan hieruit afleiden dat het om een doorschuiven van woningen naar een hogere categorie gaat en dat men daarom het verschil enkel in de hoogste en laagste categorie waarneemt.

Ouderdom

Ongeveer de een derde van het woningenbestand in de gemeente is gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog. In de deelgemeenten Zarren en Werken bedraagt dit echter ongeveer de helft van het bestaand woningenbestand.

Het profiel van de gemeente op het vlak van de ouderdom van het woningpatrimonium houdt het midden tussen de eerder regionale tendens van vernieuwing langsheen de grote infrastructuurassen en de verouderde bebouwing in het landelijke gebied. Het onderscheid tussen deelgemeenten Kortemark en Werken is in dat opzicht veelzeggend.

	voor 1945	1946-1970	1971-1991	onbekend	Totaal
Kortemark	31,1%	31,6%	29,9%	7,3%	100,0%
Handzame	39,8%	24,2%	28,7%	7,3%	100,0%
Werken	54,9%	17,4%	18,2%	9,5%	100,0%
Zarren	45,5%	28,3%	16,1%	10,1%	100,0%
Gemeente	37,7%	27,9%	26,4%	8,0%	100,0%
Arr. Diksmuide	41,4%	26,3%	24,4%	7,9%	100,0%

Tabel 9: Ouderdom van het bestaande woningpatrimonium

Bron: NIS 1991

%	voor 1945	1946-1970	1971-1990	na 1991
Handzame	28,1	19,9	25,5	7,5
Kortemark	22,2	24,8	24,9	11,3
Werken	39,8	13,3	17,2	9,5
Zarren	30,4	23,2	13,5	15,4
Gemeente	26,6	22,3	22,4	10,9

Tabel 10: Ouderdom van het bestaande woningpatrimonium

Bron: SEE 2001, eigen verwerking

De socio-economische enquête ordent de gegevens anders dan de volkstelling en voegt 3 categorieën toe: ouder dan 20j (14% voor gemeente) en jonger dan 20j (0,8%) en 'niet ingevuld' (3%), waardoor de 'leeftijdsklassen' niet optimaal vergelijkbaar zijn.

Grootte

De volgende tabel scheidt een beeld van de bebouwde grondoppervlakte van de woongebouwen. Wanneer we als maatstaf voor een kwaliteitsvolle woning een minimale oppervlakte van 65 m² veronderstellen, volgt dat globaal gezien ongeveer 26% van woningen niet voldoet aan deze voorwaarde. Uitgesplitst naar deelgemeente hebben de deelgemeente Kortemark en Handzame het grootste aandeel aan woningen kleiner dan 65 m². Ongeveer één vierde van de woningen in elke deelgemeente is kleiner dan 65 m².

	Oppervlakte van de woningen in m ²			Totaal
	< 65	65 - 124	> 124	
Kortemark	566	1255	276	2097
Handzame	293	667	133	1093
Werken	71	206	80	357
Zarren	176	412	115	703
Gemeente	1106	2540	604	4250
	26,0%	59,8%	14,2%	100,0%
	procentuele verhouding			
	< 65	65 - 124	> 124	
Kortemark	51,2%	49,4%	45,7%	
Handzame	26,5%	26,3%	22,0%	
Werken	6,4%	8,1%	13,2%	
Zarren	15,9%	16,2%	19,0%	

Tabel 11: Grootte van de woningen

Bron: NIS 1991, eigen verwerking

Deze gegevens zijn niet beschikbaar in de SEE 2001.

Renovatie

Omtrent de kwaliteit van de woningen kunnen volgende gegevens bijkomende aanwijzingen geven:

- Het aantal woningen, verwarmd met butaan- of propaan- of steenkool of hout, bedroeg in 2001 nog steeds 472, of 10% van het aantal woningen in de gemeente.
- Minstens 15% van de inwoners is nog niet aangesloten op een rioleringsstelsel.

Jaarlijks worden circa 30 tot 40 stedenbouwkundige vergunningen voor renovatie verleent.

Op basis van dit ritme van renovaties kan men ervan uitgaan dat sinds 1991 een 350-tal woningen niet langer als 'woning met klein comfort' beschouwd moeten worden. Op het totale woningpatrimonium kan men dus een daling van het aantal minder geschikte woningen vermoeden.

Van de woningen die kort- of langdurig leeg blijven staan, kan men echter aannemen dat dit het 'minst goede' gedeelte is. Het aandeel dat te klein is, of geen klein comfort heeft, zal hier dus globaal minimaal 25% zijn.

1.4 Berekening van de woonbehoefte

De berekening van de behoefte aan bijkomende woningen wordt in volgende stappen gemaakt:

- de berekening van de evolutie van het aantal gezinnen in de gemeente
- de inschatting van het huidige aanbod aan woningen en woonmogelijkheden (mogelijke, maar nog niet gerealiseerde woningen)
- de conclusie: de afweging van beide voorgaande cijfers tegenover elkaar.

1.4.1 Evolutie van het aantal gezinnen

Kortemark is een gemeente met een vrij stabiel bevolkingsaantal, maar ondanks dat blijft het aantal gezinnen in de gemeente stijgen: de gezinnen worden immers kleiner: meer eenoudergezinnen, meer alleenstaanden. De gemeente heeft dan ook een taak te vervullen op verschillende vlakken: enerzijds ruimte voorzien voor de bijkomende gezinnen, anderzijds de woontypologie aanpassen aan de veranderende noden.

Ook de kwaliteit van het bestaande woningbestand werd onderzocht. Hieruit blijkt onder meer dat vooral in de kleinere dorpen, Zarren en Werken, relatief veel woningen voor 1945 gebouwd werden en de woonvernieuwing volop aan de gang is.

Onderstaande prognose (WES 2007) geeft de evolutie van de bevolking en het aantal gezinnen weer van 2006 tot 2021.

Leeftijdsklasse	2006	2011	2016	2021
	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
0-19	5	7	7	7
20-39	1.087	1.040	1.037	1.032
40-59	1.824	1.864	1.847	1.781
60-79	1.378	1.414	1.467	1.556
80+	395	486	546	594
Totaal	4.689	4.810	4.905	4.970
toename		121	95	65
gemiddeld/jaar		24,22	18,91	13,01

Tabel 12: Gezinsprognose 2006-2021

Bron: NIS, WES, eigen verwerking

Via interpolatie aan de hand van de gemiddelde jaarlijkse aangroei, kan men het aantal gezinnen terugbrengen op de referentie jaren 2007, 2012 en 2017.

	2007	2012	2017
Totaal	4.713	4.829	4.918
toename		116	89

Tabel 13: Toename van het aantal gezinnen in de prognoseperiode

Bron: WES, eigen verwerking

1.4.2 Onderzoek van de bouwmogelijkheden en inbreidingsmogelijkheden.

In de gemeente liggen nog heel wat onbebouwde percelen in woongebied. Deze dienen grotendeels ingevuld te zijn vooraleer van een uitbreiding van woongebieden sprake kan zijn.

De gemeente staat ook voor een uitdaging op het vlak van vrijgekomen sites binnen de dorpskernen. Meest in het oog springend zijn de leegstaande brouwerij 'Louwage' en de conservenfabriek 'Dujardin' in Kortemark. Maar ook in kleinere dorpskernen is nog ruimte.

Binnen het GRS wordt onderzocht hoe deze ruimte het best ingezet kan worden.

Buiten de kernen en gehuchten liggen heel wat woningen 'zonevreemd'. Zij hebben intussen door decretale bepalingen enige groeimogelijkheden gekregen. In het GRS kan een verfijning van deze maatregelen gebeuren.

■ Inbreiding en reconversie

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de de belangrijkste bestemde sites die in aanmerking komen voor bebouwing.

Het betreft zowel sites die wonen als bestemming hebben, als verlaten bedrijfssites, met een industriële bestemming.

Zo gaat men er voor de site Dujardin van uit dat slechts ca 3 ha in aanmerking zou komen voor wonen.

In deze tabel is voor bepaalde inbreidingsprojecten ook uitgegaan van een grotere gemiddelde dichtheid dan de minimale dichtheid van 15 w/ha. In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan zal deze beleidskeuze toegelicht en onderbouwd worden.

Verder zijn er nog een aantal kleinere industriële sites die in de toekomst potentiële gebieden kunnen zijn voor wonen (Vb. site Beernaert,...), maar omwille van hun kleine schaal en de onzekerheid over de termijn worden zij niet in de tabel meegenomen.

			m ²	ha	w/ha	aantal woningen	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2012	aanbod tot 2017
Kortemark	1	Brouwerijsite	7700	0,77	50	40	2012	100	40	0
Kortemark		Dujardin	59761	5,9761						
	2	Dujardin wonen	30000	3	25	75	2012	100	75	0
		Dujardin andere	29761	2,9761						
Kortemark	3	Bruyno N	5000	0,5	20	10	2012	100	10	0
	4	Bruyno Z	10000	1	20	20	2012	100	20	0
Kortemark	5	Verguldendam	15000	1,5	20	30	2012	100	30	0
Kortemark	6	Staatsschool	10000	1	20	20	2017	0	0	20
Edewalle	7	Koekelarestr	9212	0,9212	15	14	2017	0	0	14
Zarren	8	Villa Sara	11145	1,1145	20	22	2017	0	0	22
		TOTAAL		9,8057	23,56	231			175	56

tabel 14: overzicht inbreidingsprojecten 2007-2017

Bron: gemeente, eigen verwerking

■ Vrijliggende percelen

De inschatting van het aantal beschikbare bouwmogelijkheden binnen de aangesneden woongebieden en in goedgekeurde verkavelingen gebeurt op basis van de inventaris van onbebouwde percelen in de gemeente.

Deze inventaris werd opgemaakt op basis van de gevectoriseerde kadasterkaart (kadvec) 2004 en de gedigitaliseerde gewestplannen. Op basis van de luchtfoto 2001 werden correcties aangebracht (niet ontsluitbare percelen). Nadien werd een opdeling gemaakt tussen percelen aan een uitgeruste weg en percelen die (her)verkaveld dienen te worden alvorens bebouwbaar te zijn. Deze inventaris geeft de toestand weer op referentiejaar 2004.

Op basis van het aantal afgeleverde bouwvergunningen voor woongebouwen kan vervolgens een inschatting gemaakt worden voor de toestand op 1/1/2007. Voor 2004 waren dat er 38, voor 2005 werden 39 vergunningen afgeleverd. De telling van 2006 was nog niet afgesloten, maar er wordt vanuit gegaan dat deze in dezelfde grootorde zal liggen.

In de inventaris is een onderscheid gemaakt tussen volgende categorieën van bouwmogelijkheden: percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen; percelen niet gelegen langs uitgeruste wegen / nog te verkavelen percelen;

Percelen gelegen in woonuitbreidingsgebieden werden niet in de inventaris meegenomen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beschikbare bouwmogelijkheden.

onbebouwde percelen	2004	2007	Realisatiegraad tot 2012 (%)	2012
aan uitgeruste weg	187	135	80	108
aan niet-uitgeruste weg	87	24	30	7
totaal	274	159		115

tabel 15: overzicht onbebouwde percelen 2007-2012

Bron: gemeente, eigen verwerking

De hoeveelheid vrijliggende percelen in verkavelingen en langs uitgeruste wegen werd in 2004 geraamd op 274 percelen. Hiervan kan men de intussen vergunde nieuwbouw-woningen aftrekken (circa 39 per jaar). Op 1/1/2007 worden dus 159 onbebouwde percelen geraamd.

De verdeling tussen het aantal recent verkavelde en reeds verkavelde percelen dat bebouwd werd is niet gekend, maar in de raming worden dezelfde verhouding gehanteerd (80/30) als de realisatiegraad die vooropgesteld wordt voor de raming tot 2012.

Uitgaande van een realisatiegraad van 80% voor percelen aan een uitgeruste weg en 30 % voor percelen die niet aan een uitgeruste weg gelegen zijn, wordt geschat dat in 2012 in totaal nog **115** percelen onbebouwd zullen zijn.

■ Kort- en langlopende leegstand

Er kan, op basis van de beschikbare gegevens, uitgegaan worden van een totale leegstand van 141 woningen, of circa 3% van het totale woningenaantal in 2007

Men kan ervan uitgaan dat circa 25% hiervan structureel slechte woningen zijn, te klein vaak, zoals blijkt uit de analyse van het aanbod.

Deze zullen niet in het onmiddellijke aanbod meegerekend worden, zij zullen pas op langere termijn weer op de markt komen (na herbouwen bvb).

Als resultaat kan men **106** woningen als leegstaand aanbod in de berekening meenemen.

1.4.3 Conclusie

■ Aanbod tot 2012

Het aantal te realiseren woonmogelijkheden bedraagt 396 eenheden voor de periode 2007-2012:

- door inbreiding en reconversie: 175 eenh.
- op onbebouwde percelen: 115 eenheden
- in leegstaande woningen: 106 eenheden
- totaal: 396 eenheden

Het **totale aanbod** aan woonmogelijkheden zal in 2012 bedragen:

- Het aantal gezinnen (bewoonde woningen) in 2007: 4713
- de te realiseren woonmogelijkheden van 2007 tot 2012: 396 eenheden
- totaal aanbod in 2012: **5109** eenheden

■ Vraag tot 2012

De totale **vraag** naar woonmogelijkheden in 2012 wordt berekend door de prognose van het aantal gezinnen in 2012 te vermeerderen met de frictieleegstand. Dit is de leegstand die nodig is om verhuisbewegingen toe te laten.

- aantal gezinnen in 2012: 4829
- de frictieleegstand, 3%: 145 eenheden
- totale vraag in 2012 = **4974 eenheden**

■ Confrontatie van vraag en aanbod tot 2012

De woningbehoefte wordt berekend door de vraag van het aanbod af te trekken.

- Aanbod: 5109 eenheden
- Vraag: 4974 eenheden
- Verschil: **135 eenheden**.

Hieruit blijkt dat, indien de inbreidingsprojecten gerealiseerd worden zoals in voorgaand overzicht opgenomen, er een **overschot** van circa **135** wooneenheden zal blijven binnen de planperiode 2007-2012.

Men kan er bijgevolg van uitgaan dat het aanbod de vraag zal overschrijden en het benutten van het juridische aanbod voor de planperiode tot 2012 voldoende mogelijkheden levert. indien de inbreidingsprojecten gerealiseerd worden zoals gepland.

■ Overzicht en berekening tot 2017

		2007-2012	2012-2017
Vraag	Aantal gezinnen	4.829	4.918
	Incl frictieleegstand 3%	4.974	5.065
Aanbod	aantal bewoonde woningen	4.713	4.829
	Reconversie / inbreiding	175	56
	Onbebouwde kavels	115	27
	Leegstand	106	109
	Aantal woningen	5.109	5.021
	verschil aanbod-vraag	135	-44

tabel 16: overzicht tot 2012 en 2017

Bovenstaand overzicht geeft ook voor de periode 2012-2017 de confrontatie van vraag en aanbod weer. Van het aantal onbebouwde kavels is het niet-gerealiseerde

gedeelte uit voorgaande planperiode verder verrekend aan dezelfde realisatiegraden. De leegstand is als 3% op het totale aantal woningen gerekend.

Voor de planperiode tot 2017, waarin een bijkomende groei met 89 gezinnen voorspeld werd, kan reeds ingeschat worden dat de voorraad zal geslonken zijn en er een tekort kan ontstaan (-44).

Op dat ogenblik zullen de bestemde zones niet langer voldoen.

De gemeente zal daarom reservegebieden (zoekzones) aanduiden, waar het tekort op langere termijn kan opgevangen worden.

In het gewestplan werden gebieden aangeduid om de nodige groei van het aantal woningen op te vangen. Voor de gemeente Kortemark gaat het om volgende locaties:

- Kortemark: Krekedal: circa 10,5 ha is onbebouwd. Daarvan is circa 2,6 ha ingenomen als bufferbekken. Voor de zone werd een BPA opgemaakt, dat het woonuitbreidingsgebied grotendeels herbestemt.
- Zarren: Barisdam: circa 10,8 ha is onbebouwd.
- Zarren: Koordhoek; bijna volledig ingenomen (0,85 en 0,95 ha voorlopig onbebouwd)
- Handzame: Staatsbaan; bijna volledig ingenomen (1,7 ha voorlopig onbebouwd).

■ Afweging t.o.v de provinciale quota

Op het ogenblik dat de provincie het haar toebedeelde pakket woningen verdeeld heeft over de gemeenten, kan de door Kortemark berekende behoefte afgewogen worden ten opzichte van het aan de gemeente toebedeelde quotum.



	Wonen in open ruimte		Geselecteerde woonkernen (PRS)
	Linten en gehuchten rond Edewalle		Gehuchten (niet geselecteerd) met sterker voorzieningenniveau
	Wonen in de overgang tussen bebouwde en open ruimte		Gehuchten (niet geselecteerd) met laag voorzieningenniveau
	Historische centra langs de Handzame-Krekelbeekvallei		Linten
	Wonen in open ruimte: linten en gehuchten bij de Zarrenbeek		Gegroepeerd voorkomen van woningen
1-8	Mogelijke inbreidingsprojecten		

- 1. Brouwerijsite
- 2. Site Dujardin
- 3,4 Bruyno
- 5. Verguldendam
- 6. Staatsschool
- 7. Koekelarestraat
- 8. Villa Sara

Kaart 14: Bestaande structuur wonen

2. Bedrijvigheid

2.1. Inleiding

Het onderdeel bedrijvigheid in het informatief gedeelte bestudeert de typologieën van bedrijven en het ruimtelijke voorkomen ervan in de gemeente.

2.2 Ruimtelijke kenmerken

Analyse van de ruimtelijke structuur

2.2.1 Steenbakkerij als zwaartepunt

De steenbakkerij vormt in de gemeente het zwaartepunt van de industriële bedrijvigheid. Ze is als activiteit internationaal georiënteerd en vergt een ruimtelijk kader op gewestelijk beleidsniveau door onder meer de voortschrijdende ontginning.

De bedrijfsgebouwen van de steenbakkerij zijn haaks op de N35 ingeplant en de ontginning verloopt in zuidelijke en westelijke richting. Verwacht wordt dat de noordelijke kleiputten stelselmatig opgevuld zullen worden en een nieuwe functie kunnen krijgen.

Rondom dit zwaartepunt zijn een aantal middelgrote bedrijven en een bedrijventerrein gelegen (nv Kopal ten zuiden, ambachtelijke zone Voshoek ten oosten, nv Silvamo ten noorden en nv Verduyn ten westen). Hoewel enkel nv Silvamo functioneel met de steenbakkerij gelinkt is, kan men toch stellen dat zij samen de economische ruimte bepalen ten zuiden van Kortemark.

2.2.2 N35 als slagader

De Staatsbaan (N35) verzamelt het grootste gedeelte van het wegtransport in de gemeente en geeft directe ontsluiting aan een groot aantal bedrijventerreinen.

De ruimtelijke en economische 'sterkte' van de N35 wordt bepaald door drie factoren:

- De bundeling met de spoorlijn, waardoor men kan spreken van een beperkte hinder van de infrastructuur naar de woonkernen.
- Het vermijden van drie belangrijke centra, wat de mogelijkheden voor een gezonde verkeersafwikkeling vergroot, zowel in de centra, als op de N35. De belangrijke kruispunten vallen samen met de ontsluitingspunten van de dorpskernen. Enkel Zarren wordt als centrum doorsneden.
- De aansluiting op het internationale en regionale wegennet, respectievelijk op de E403 in Lichtervelde en de N369 in Diksmuide.

Tenslotte kan men vaststellen dat de aanleg van spoorweg en N35 een aantal lensvormige 'ruimtes' heeft doen ontstaan tussen beide infrastructuren in. Deze 'lensen' hebben enerzijds het voordeel dat ze duidelijk ruimtelijk begrensd zijn en anderzijds het

nadeel dat ze langsheen de N35 aanleiding geven tot een groot aantal directe ontsluitingen.

In het mobiliteitsplan (2000) zijn reeds enkele belangrijke opties m.b.t. de afwikkeling van transport in de gemeente opgenomen;

- het sturen van transportstromen naar N35 en N363 op schaal van de gemeente
- het beperken van de tonnenmaat in de kernen

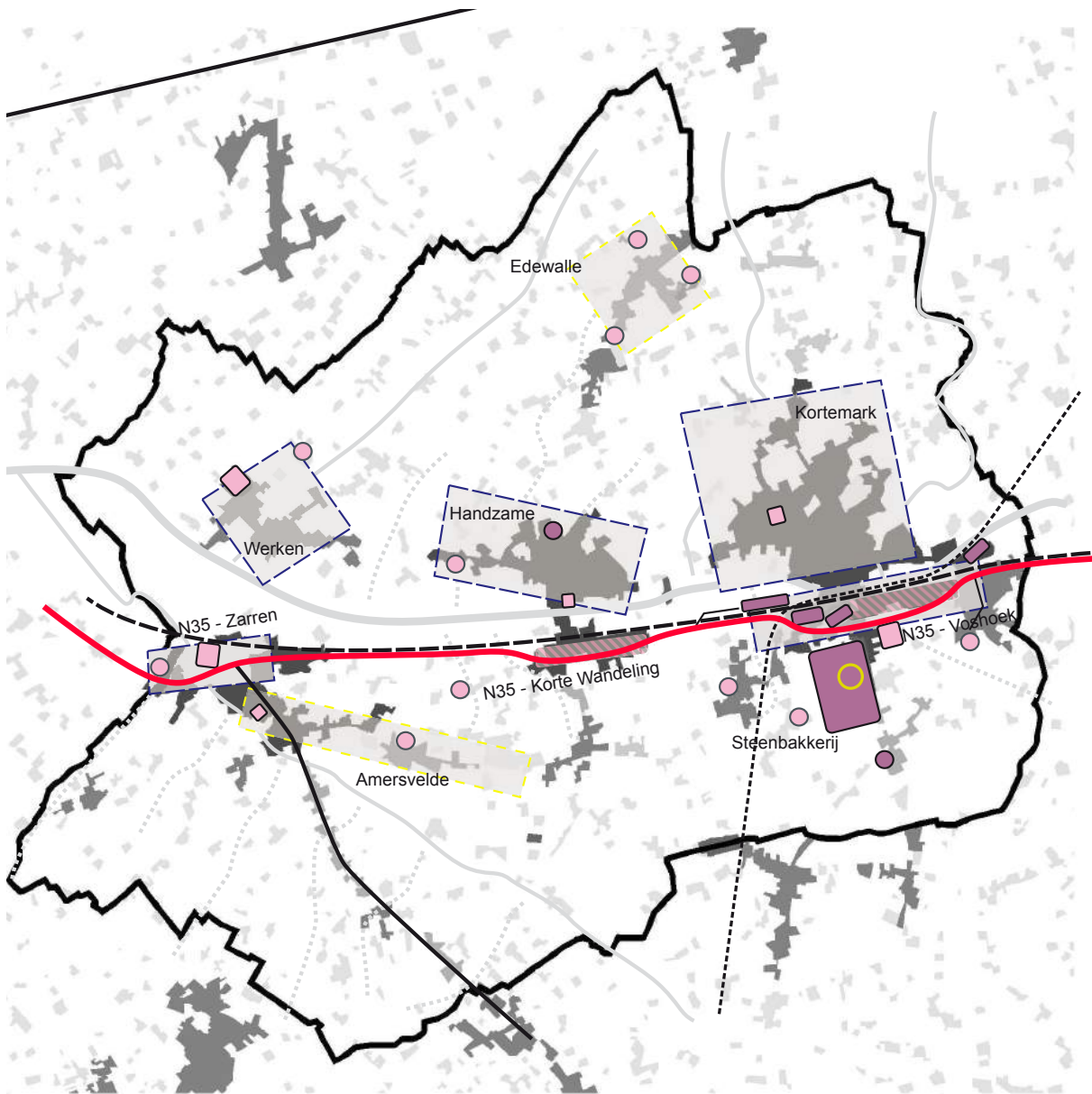
2.2.3 Dorpskernen als gastheer van bedrijven

Ingesloten in de dorpskernen, zowel in de 4 hoofdkernen als in Edewalle, of aansluitend erbij, komt economische bedrijvigheid voor. Het gaat globaal gezien om 2 types bedrijven:

- Kleinschalige bedrijven, gegroeid binnen woonzone, vaak bij een woonhuis, of ontstaan vanuit een landbouwbedrijf en ingesloten geraakt in het woonweefsel. Door schaal en groeiwijze is een verweving van wonen en werken ontstaan.
- Grootschalige bedrijven (>5000 m²) die historisch gegroeid zijn binnen het woonweefsel, of aan de rand ervan. Sommigen ervan zijn opgenomen in de geëigende bestemmingszones van het gewestplan, of opgenomen in een bestemmingsplan, zoals het bedrijf Braem bij Handzame. Door het schaalverschil, de ruimtevraag voor transport, buffering e.d., is de verweving van wonen en werken hier niet vanzelfsprekend en zijn specifieke maatregelen nodig.

2.2.4 Kleine gehuchten en linten als omgeving voor kleine bedrijven

Binnen de lintvormige woonzones buiten de kernen en gehuchten is de schaal en de aard van de activiteiten sneller veranderd. Door hun relatief groot aanbod aan woonzone en hun lage aantrekkingskracht op nieuwe bewoners, vormden kleine gehuchten en linten zoals Amersvelde en Bescheewege aanvankelijk een geschikte ruimte voor kleine bedrijven om verder te ontwikkelen. Hun positie wordt echter moeilijker eenmaal de schaal of het aantal van dergelijke bedrijven de juridische voorraad en de schaal van de gehuchten overschrijdt.



	Regionale bedrijvigheid		kernen en gehuchten als gastheer
	Steenbakkerij als zwaartepunt		kleine gehuchten en linten als omgeving voor bedrijven
	Lokale bedrijvigheid		Spoorlijn 73
	Lokale bedrijven in sectorale BPA's		Spoorwegzate
	Regionale bedrijven in PRUP's		N35 als slagader
			N36
			lenzen tussen N35 en spoorlijn (gemengde functies)

Kaart 15: bestaande structuur bedrijvigheid

2.2.5 Agrarische ruimte als proefveld

Buiten de woonzone is de link met landbouw op vandaag meestal nog duidelijk. Door de mogelijkheden die het decreet op de functiewijzigingen biedt, kan men ook hier verwachten dat meer en meer landbouwloodsen nieuwe invullingen zullen krijgen.

Een groot aantal bedrijven is gegroeid in landbouwgebied, door het verder evolueren vanuit para-agrarische bedrijvigheid, of door het hergebruik van percelen en gebouwen voor nieuwe activiteiten. Door de schaalvergroting in de landbouw, is ook het potentiëel aan omschakelende gebouwen enorm vergroot. De juridische toestand van dergelijke bedrijven is vaak onduidelijk. Een deel ervan is opgenomen binnen een sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijvigheid.

2.3 Regionale bedrijven, lokale bedrijven en starters.

Regionaal

De bedrijvigheid in de gemeente Kortemark wordt in grote mate bepaald door de steenbakkerij en de groentenverwerkende industrie. Hun inplanting hangt sterk samen met de spoorlijn en de N35-Staatsbaan als belangrijkste verkeersassen van de gemeente. Daarnaast zijn er de talrijke grote en middelgrote ondernemingen die zich enten op de gunstige bereikbaarheid van de gemeente en veelal historisch op hun locatie gegroeid zijn.

Over deze 'regionale' bedrijven heeft de gemeente zelf weinig zeggenschap. Het is de provincie West-Vlaanderen die bevoegd is om ruimte te voorzien voor dergelijke ondernemingen.

Lokaal

De 'lokale' bedrijven, eerder kleinschalig, komen sterk verspreid in de gemeente voor en in een aantal grotere, samenhangende gehelen, zoals bij Amersvelde. Tot voor kort kon de gemeente voor lokale bedrijven ruimte aanbieden op het bedrijventerrein 'Voshoek', maar het aanbod is hier intussen uitgeput.

Starters

Veel startende bedrijven nemen dan ook hun toevlucht tot vrijkomende landbouwloodsen, waar de financiële drempel veel lager is, maar de juridische situatie problematisch. Het beperken van het aantal verspreide bedrijfslocaties is essentieel om de kwaliteit van de open ruimte te bewaren, met landbouw als eerste partner. Om het ontstaan, maar ook de rechtszekerheid van zonevreemde bedrijven doelgericht aan te pakken is een aangepast beleid nodig.

Tegelijkertijd staat de gemeente voor de uitdaging om het klimaat voor innoverend ondernemerschap in de gemeente gunstig te houden en verder te verbeteren. De werkgelegenheid in de eigen gemeente is immers een bepalende factor om de trend naar uitwijking te keren.

2.3.1 Huidig aanbod voor regionale bedrijven

De provincie, die bevoegd is voor het ruimtelijk beleid ten aanzien van regionale bedrijven en bedrijventerreinen in economische knooppunten, heeft het huidig aanbod en de vraag in kaart gebracht in haar nota 'Ruimtelijk-economische visie specifiek economische knooppunt Kortemark', die gebaseerd is op gegevens van de POM West-Vlaanderen.

In dit hoofdstuk worden de essentiële elementen hieruit overgenomen.

Bedrijventerreinen voor regionale bedrijven

Als aanbod voor regionale bedrijven worden volgende in het gewestplan bestemde terreinen beschouwd:

Bestemde bedrijventerreinen volgens het gewestplan:

■ Kortemark

- Staatsbaan Oost: eigendom Lecluyse, zone voor milieubelastende industrie, waarvan een gedeelte momenteel onbebouwd,(1)
- Staatsbaan West: bedrijven Dujardin, zone voor milieubelastende industrie. Deze zone bestaat uit twee gedeeltes: de zone tussen de Amersveldestraat en de spoorlijn (2) en de zone ten noorden van de spoorlijn, met de waterzuivering (3).
 - Gedeelte Amersveldestraat: ca 6 ha, bebouwd, gelegen in GWP zone voor milieubelastende industrie (2)
 - Gedeelte waterzuivering: ca 8 ha, onbebouwd (waterbekkens), gelegen in BPA Dujardin (waarbij het grootste gedeelte bestemd is voor waterzuivering en stapelplaatsen) en in zone voor milieubelastende industrie in het Gewestplan. (3)
- Ontginningsgebied Wienerberger (4): het gedeelte dat reeds ontgonnen is en opgevuld wordt, heeft als nabestemming gemeenschapsvoorzieningen in het GWP en komt vandaag dus niet in aanmerking voor bedrijvigheid.
- Ieperstraat: bedrijven Lambrecht / Vulsteke (7), zone voor milieubelastende industrie (sluit aan bij het PRUP Kopal).

■ Zarren

- Esenstraat Oost: zone voor milieubelastende industrie, bedrijf Vannieuwenhuysse (5)

■ Werken

- Steenstraat: zone voor milieubelastende industrie, voormalig bedrijf Demeulenaere.(6). De site werd grotendeels opgedeeld in kleine loten en verkocht aan kleinschalige bedrijven. Een gedeelte bleef in eigendom van bedrijf Demeulenaere.

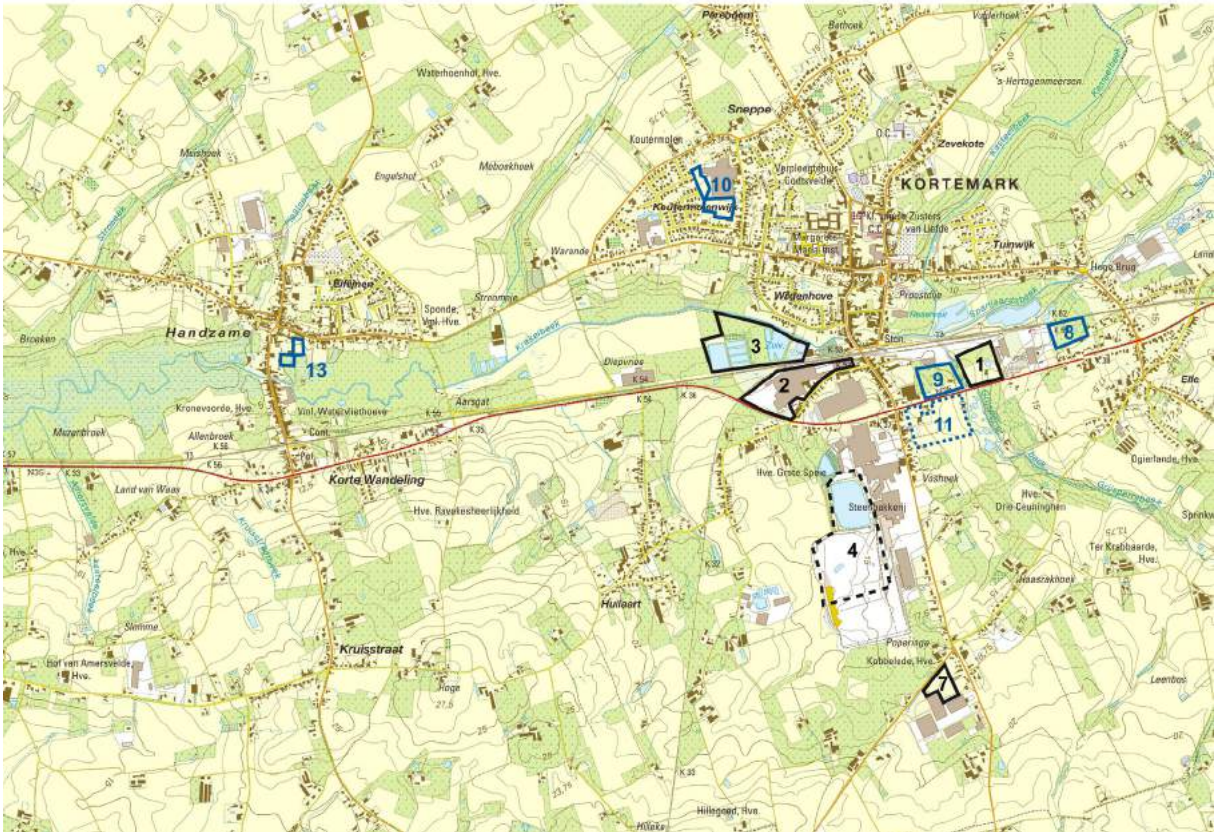
Regionale bedrijven

Volgende bedrijven worden als bovenlokaal aanzien:

- Bonduelle
- Braem Gebr.
- Bruynooghe
- De Ster
- Devan
- Dujardin
- Hima
- Houtland
- Waeyaert-Vermeersch
- Kopal - Segaf
- Lambrecht Constructie
- Lecluyse
- Opmetaal
- Shanks
- Verduyn
- Palen Vermeersch
- Wienerberger (door de koppeling aan een ontginningszone, worden de ontwikkelingsperspectieven van dit bedrijf mede bepaald op gewestelijk niveau)
- Vermeersch-Deconinck
- Orbo labels

Als mogelijk bovenlokaal (op het ogenblik dat hun opp. 1 ha overschrijdt) worden door de provincie beschouwd:

- Garage Automobilia
- Voeders Bosch
- Houthandel Debeuckelaere
- Transport Despeghele
- Aardappelen Vancoillie
- Voeders Willaert
- Werkhuizen Allemeersch



Figuur: overzicht Handzame en Kortemark

Figuur: overzicht Zarren en Werken

Overzicht bestemde gronden en sites

Terreinen voor regionale bedrijven (milieubelastende industrie in het gewestplan)

1. Gronden Lecluyse
2. Site Dujardin
3. Site Dujardin waterzuivering
4. Ontginningsgebied Wienerberger (reeds ontgonnen gedeelte, gedeeltelijk opgevuld)
5. Gronden Vannieuwenhuysse
6. Site Demeulenaere (opgedeeld en verkocht in kleinere loten)
7. Gronden Lambrecht / Vulsteke

Terreinen voor lokale bedrijven (KMO-zone in het gewestplan)

8. Gronden Wienerberger, site Deskobil
9. Gronden Hyboma
10. Gronden Bruyno
11. Bedrijventerrein Voshoek (volledig uitverkocht)
12. Gronden Weyne
13. Gronden Pattyn



Kaart 16: bestemde gronden en sites voor bedrijven

Conclusie

Alle bedrijventerreinen voor milieubelastende industrie zijn in eigendom van bedrijven. In de cijfers van POM West-Vlaanderen wordt gesteld dat op 1/1/2006 nog 0,31 ha als volledige leegstand beschouwd kan worden, wat kleiner is dan 5000 m² en dus niet als aanbod voor een regionaal bedrijf kan beschouwd worden.

Drie grote sites hebben wel mogelijkheden vanuit hun historiek als ruimte voor bedrijvigheid, maar hun bestemming dient onderzocht te worden:

- De opgevolde delen van het ontginningsgebied Wienerberger (Kortemark) hebben als nabestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Nochtans is de site zowel vanuit landschappelijk oogpunt als omwille van ontsluiting en historiek van het terrein interessant om als mogelijke locatie voor bedrijvigheid mee te nemen.
- De leegstaande site van Dujardin (Kortemark) kan enkel als aanbod beschouwd worden indien zij geen andere bestemming krijgt. De vraag stelt zich of milieubelastende industrie, zo dicht bij de dorpskern, en deels in een belangrijke beekvallei, nog aanvaardbaar is.
- De site Demeulenaere (Werken), welke enige jaren geleden vrijkwam, werd verkocht aan verschillende kleine (lokale) bedrijven. De bestemming als milieubelastende industrie is dus achterhaald.

2.3.2 Huidig aanbod voor lokale bedrijven

Bedrijventerreinen voor lokale bedrijven

Daarnaast zijn er de KMO-zones die als aanbod naar lokale bedrijven beschouwd dienen te worden.

■ Kortemark:

- Staatsbaan (oost): eigendom Wienerberger, site Deskobil (brandstoffen en stapelplaats steenbakkerij), waarvan ca 1,17 ha onbebouwd terrein. (8)
- Staatsbaan (oost): gronden Hyboma (9) reservegronden van het bedrijf.
- Snekpestraat (bedrijf Bruyno), waarvan ca 1,50 ha onbebouwd terrein. (10)
- Ambachtelijke zone Voshoek, volledig uitverkocht (11)

■ Zarren

- Stadenstraat (bedrijf Weyne), ca 7000 m² onbebouwd, reservegrond van het bedrijf (12)

■ Handzame

- Handzame dorp (bedrijf Pattyn), ca 3400 m² onbebouwd (13)

De gronden van Hyboma gelden momenteel als reservegronden van het bedrijf. Het bedrijf wenst ze op korte termijn te ontwikkelen.

De gronden van Wienerberger (site Deskobil) zijn op zich niet afzonderlijk ontsluitbaar, maar momenteel wordt onderzocht of via de aangrenzende zone een ontsluiting en ontwikkeling van de terreinen mogelijk is.

De gronden bij Bruyno (BPA Koutermolen) en d'Arta (BPA Verguldendam) worden momenteel onderzocht naar hun mogelijkheden op het vlak van herbestemming (zij worden opgenomen bij de inbreidingsprojecten).

De gronden bij Weyne en Pattyn zijn vandaag niet afzonderlijk te ontsluiten en kunnen dus enkel dienen als uitbreidingsruimte voor deze bedrijven.

Verwaarloosde gebouwen

Momenteel zijn er geen verlaten bedrijfsruimten gekend die in aanmerking komen als locaties voor lokale bedrijven

Conclusie

Momenteel geldt in feite geen enkele site als direct bouwbaar aanbod voor bedrijven. Enkel de site Deskobil (ca 2 ha) en de site Hyboma kunnen op termijn als aanbod voor lokale bedrijven gelden. Voor beiden dient echter nog de ontsluiting en de gewenste bestemming bestudeerd te worden.

2.3.3 Berekening van de vraag naar lokale bedrijventerreinen

Om een inschatting te maken van de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente worden drie evoluties bekeken; de evolutie van de bodembestemming en het aantal bedrijven, de evolutie van de grondverkoop en de concrete vragen naar bedrijfsgronden. Voor de grondverkoop en de concrete vragen kan beroep gedaan worden op de gegevens voor de zone Voshhoek. Voor de evolutie van de bodembestemming wordt de aangroei van bedrijventerreinen in het gewestplan bekeken.

Evolutie van de bodembestemming en het aantal bedrijven.

Een van de indicaties die de ruimtebehoefte van de gemeente weergeeft is de aangroei van het aantal economische functies die als activiteit 'productie' aangeven en de oppervlakte die de economische functies in de gemeente innemen.

Dit kan men aflezen uit onderstaande tabel:

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
aantal bedrijven (productie)	292	278	294	296	294	296	319	344	366	378	377	405	415
aangroei (aantal)		-14	16	2	-2	2	23	25	22	12	-1	28	10
opp. ec. functies (ha)		122,6	123,7	126,7	127,5	128,7	132,0	134,6	135,0	136,8	138,8		
aangroei (ha)			1,1515	2,9337	0,8214	1,2112	3,3123	2,5487	0,4722	1,7277	2,0304		

gemiddelde aangroei

12,1 bedrijven/jaar

1,80 ha/jaar

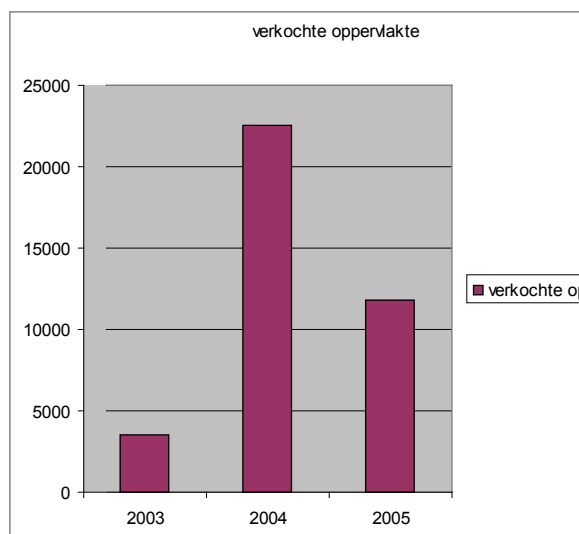
tabel 17 en 18: aantal bedrijven in de gemeente (productie). Bron: RSVZ, oppervlakte ingenomen door economische functies, en gemiddelde aangroei ervan. Bron: FOD economie

Evolutie van de grondverkoop voor lokale bedrijvigheid

Een tweede element waarop men zich kan baseren is de grondverkoop uit het verleden.

■ Lokaal bedrijventerrein Voshoek

Aangezien het bedrijventerrein Voshoek de eerste en enige ambachtelijke zone in de gemeente is waar een terreinbeheer en uitgiftebeleid op van toepassing is, kunnen hier slechts de verkoopcijfers van de periode 09/2003-05/2005 als referentie gehanteerd worden. Momenteel is het terrein volledig uitverkocht.



start 9/2003	Jaar	Cijfer
	2003	3494
	2004	1119
	2004	1139
	2004	3596
	2004	2860
	2004	5043
	2004	2261
	2004	3855
	2004	1286
	2004	1409
	2005	1426
	2005	5244
	2005	1091
	2005	1807
	2005	2253
Totaal		37883

tabel 19: overzicht verkoopcijfers ambachtelijke zone Voshoek. Bron: wvi

Uit bovenstaande cijfers en grafiek blijkt dat over een termijn van 2 jaar een netto oppervlakte verkocht werd van ca 3,8 ha, of een gemiddelde van 1,9 ha per jaar.

■ Bedrijvenzone De Vlasschaerd

De bedrijvenzone 'De Vlasschaerd' betreft een voormalige vlasfabriek, bestemd in het gewestplan als milieubelastende industrie, die in de loop van 2006 en 2007 verkocht werd in verschillende kleinere loten. Het betreft netto oppervlaktes, in de meeste gevallen de footprint van een klein deel van het gebouw en een parkeerstrook.

Hier is geen terreinbeheer aanwezig, maar de grootte van de loten is gekend; naar schaalgroten zijn het duidelijk lokale bedrijven.

start 2006, einde 2007	Jaar	Cijfer
	2006	1081
	2006	1089
	2006	562
	2006	466
	2006	461
	2006	916
	2006	788
	2006	401
	2006	412
	2006	355
	2006	362
	2006	1148
	2006	1356
	2006	213
	2006	906
2007	1183	
2007	726	
Totaal		12425

tabel 20: Verkoopcijfers site de Meulenaere. Bron: gemeente Kortemark.

Men kan hieruit afleiden dat de netto-verkoop over vijf jaar (2003-2007) 3,79 ha + 1,24 ha = 5,03 ha bedraagt.

De jaarlijkse verkoop van gronden bedraagt voor deze periode bijgevolg ca 1ha per jaar.

Aangezien de gemeente slechts over verkoopcijfers beschikt sinds 2003, is het onmogelijk een extrapolatie te maken van de verkoop over de voorbije 10 jaar.

Niettegenstaande het feit dat er enkel een continu aanbod geweest is over deze vijf jaar (2003-2007, waarvan '03 en '07 slechts een beperkt aanbod kenden), vindt de gemeente het hanteren van dit cijfer van 1 ha per jaar toch verdedigbaar.

Ten derde wordt ook de concrete vraag onderzocht.

Concrete vragen

De meest recente gegevens betreffen de vraag naar ambachtelijke bedrijventone in het kader van de verkoop van bedrijventerrein Voshoek.

concrete vraag	opp (m ²)
Bouwmaterialen	2000
Schrijnwerkerij	2000
Installateur el./cv	1500
Autohandel en opslag	1500
Installatiebedrijf	1500
Transport en onderhoud	2000
Airconditioning	1000
Schrijnwerkerij	1000
Transport en opslag	1200
Bouwwerken	2000
Totaal	15700
gemiddelde vraag	1570

tabel 21: overzicht concrete vraag ambachtelijke zone Voshoek. Bron: wvi

Uit bovenstaande tabel kan men afleiden dat, na volledige verkoop van het bedrijventerrein een resterende vraag blijft van ca **1,57 ha** netto voor een 10-tal bedrijven, met een gemiddelde oppervlakte van ongeveer 1570 m².

Daarnaast zijn er nog een **zestal** bedrijven die nog geen oppervlakte opgaven bij hun vraag.

Indien zij aan dezelfde gemiddelde perceels-oppervlakte meegerekend worden kan men aannemen dat er een concrete netto vraag is van **circa 2,5 ha, voor 16 bedrijven**.

Extrapolatie van de vraag

- de aangroei van ingenomen ruimte door bedrijven bedraagt ca 1,8 ha per jaar
- de verkoop van bedrijfskavels bedroeg voor de ambachtelijke zone Voshoek en de site de Meulenaere 1 ha per jaar
- er is een geschatte vraag van 2,5 ha, voor ca 16 bedrijven.

Vanuit deze drie gegevens kan men inschatten dat de grootte van de 'ijzeren voorraad', ca 2 x deze 1 ha of **2 ha** (netto) bedraagt. De 'ijzeren voorraad' is de reserve waarover een gemeente moet kunnen beschikken, om de realisatietermijn van een bedrijventerrein (ongeveer 3 jaar) te kunnen overbruggen. (zie ook Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen p284 en Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan p252).

Tevens kan men de verkoop van bedrijfsgronden extrapoleren over de planperiode van 5 jaar (2007-2012).

Op dat ogenblik dient men een aanbod van circa 1 ha x 5 = **5 ha** (netto) in rekening te brengen. Hierbij neemt men de verkoop over de voorbije vijf jaren als maatstaf voor de komende vijf jaar. (zie ook PRS p. 250).

Beide cijfers (2 ha netto ijzeren voorraad ha en 5 ha netto voor de planperiode) moeten strikt genomen genuanceerd worden; het gaat hier niet over een extrapolatie van verkoopscijfers van een relevante 10-jarenperiode, zoals het Provinciaal structuurplan eist. De gemeente Kortemark wil deze cijfers dan ook niet hanteren om een uitbreiding van bestemmingen voor te stellen.

Conclusie

Vandaag zijn geen percelen die als bebouwbaar aanbod kunnen gelden voor lokale bedrijven.

Als conclusie wil de gemeente bijgevolg stellen dat het huidige effectieve aanbod ontoereikend is om als ijzeren voorraad te gelden en dat er dus maatregelen zullen moeten genomen worden om aanbod te creëren.

Het is voor de gemeente ook duidelijk dat de bestemde ruimte voor bedrijven in de gemeente efficiënter kan ingezet worden. In dat geval komen in theorie eerst de KMO-zones in aanmerking:

- **site Deskobil (circa 3,4 ha)**, waarvan een kleiner gedeelte in de aangrenzende zone voor milieubelastende industrie ligt)
- **site Hyboma (circa 2 ha)**

Beide sites vormen potentieel een aanbod van 5,4 ha (bruto), of circa 4 ha netto.

Naar gelang hun ligging, wil de gemeente verschillende ontwikkelingsperspectieven uitwerken in het richtinggevend gedeelte van het structuurplan.

Vanuit ruimtelijke overwegingen (zoals de ligging t.o.v. centra) moet ook gekeken worden naar de vrijliggende terreinen die bestemd zijn voor milieubelastende industrie:

- **site Dujardin (6+8 ha)** momenteel bestemd als milieubelastende industrie in het gewestplan)

De gemeente stelt vast dat er door de (her)ontwikkeling van deze 3 sites (Dujardin, Deskobil, Hyboma) voldoende ruimte zou moeten zijn om aan de vraag van 5 ha (1 ha per jaar) voor lokale bedrijven te voldoen. In het richtinggevend gedeelte zal zij voor deze 3 locaties specifieke ontwikkelingsperspectieven geven, passend in de gewenste ruimtelijke structuur.

2.3.4 Huidige vraag voor starters

Onderzoek van het huidige ruimtegebruik

Wanneer men in onderstaande tabel de oppervlakte van verkochte percelen op de ambachtelijke zone Voshhoek bekijkt, kan men vaststellen dat bij de uitgifte een aantal kleinere percelen tot stand kwamen. Een viertal bedrijven heeft momenteel een kavel die niet veel groter is dan 1000 m², wat betekent dat de 'footprint' van hun gebouw, na aftrek van de bouwrijpe stroken, nauwelijks 300 à 400 m² zal bedragen, zelfs indien gekoppeld gebouwd wordt. Het spreekt voor zich dat dit een weinig efficiënt ruimtegebruik is.



Figuur: vb van kleine ruimtevraag op amb.zone Voshhoek

Wanneer men hiernaast ook de concrete vragen voor de zone Voshhoek (gemiddeld 1570m²) en de grootte van de loten in de site De Meulenaere (gemiddeld 730 m²) legt, geeft dit aan dat er een vraag is naar kleinere perceelsoppervlaktes.

De investeringskost om een perceel grond te verwerven weegt in het geval van een klein gebouw immers veel zwaarder door. Vooral voor starters lijkt dit een probleem.

Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat zij 'hun geluk beproeven' in het spreekwoordelijke tuinschuurtje, of in verlaten agrarische loodsen, vaak in de schemerzone van de zonevreemdheid.

Bedrijfsverzamelgebouw als mogelijkheid

Om deze kleinere oppervlaktes op te vangen zou een gedeelte van de vraag aan lokale bedrijventerreinen kunnen afgeleid worden naar een **bedrijfsverzamelgebouw**, dat verkocht of verhuurd wordt aan lokale bedrijven, in kleinere modules van circa 400 m².

Als maatgevend kan hier de oppervlakte van de 8 kleinste bedrijven uit de jaarlijkse verkoopscijfers gehaald worden zoals in vorig hoofdstuk berekend (zie tabel 21).

Ambachtelijke zone Voshhoek	1119
	1139
	1091
Site De Meulenaere	401
	412
	355
	362
	213
Totaal	5092

tabel 22: overzicht kleine verkochte oppervlaktes 2003-2007
Bron: gemeente, wvi

Impact op de behoefte aan lokale bedrijventerreinen

Het overzicht van ruimtebehoefte zou dus als volgt vertaald kunnen worden:

In plaats van 1 ha per jaar (5 ha voor de planperiode) te voorzien voor percelen voor lokale bedrijven, wordt 4,5 ha voorzien. Een oppervlakte van 0,5 ha wordt uit de behoeftegeraming geschrapt en vervangen door een bedrijfsverzamelgebouw.

Dit bevestigt voor de gemeente ook de eerdere conclusie dat de ruimte voor lokale bedrijven en starters binnen de huidige bestemde gronden kan gevonden worden.

Dit bedrijfsverzamelgebouw zou de behoefte voor een vijftal jaar moeten kunnen opvangen of 8 bedrijven. ("1,6 bedrijven" per jaar).

De grootorde van de locatie wordt als volgt ingeschat:

- Gebouw: 8 x 400 m²: 2400 m²
- De nodige parkeerruimte en omgevingsaanleg: 20%
- Totaal: circa 3000 m²

Deze ingreep zou een ruimtewinst opleveren van circa 2000 m² en bovendien een 'continu' aanbod betekenen naar startende ondernemers.

Men dient er wel van uit te gaan dat op een bepaald ogenblik bedrijven die het verzamelgebouw 'ontgroeid' zijn zullen verhuizen naar een lokaal of regionaal bedrijventerrein en zo plaats maken voor nieuwe. Dit systeem van rotatie zou opnieuw weerslag kunnen hebben op de behoeftegeraming van lokale en regionale bedrijven.

Dit is vandaag echter moeilijk in te schatten en het kan in een latere planperiode geëvalueerd worden.

Het pleit ervoor dat op hogere schaalniveau's werk gemaakt wordt van een operationeel aanbod aan ruimte voor bedrijven.

2.3.5 Eindconclusie

Starters

De gemeente voorziet een lokatie van ca 3000 m² voor de inplanting van een bedrijfsverzamelgebouw voor een 8-tal bedrijven.

Lokale bedrijven

De gemeente gaat voor lokale bedrijven die een eigen perceel en gebouw wensen op te richten op zoek naar netto 4,5 ha binnen de bestemde vrijliggende sites, als aanbod in de huidige planperiode (tot 2012):

- Site Dujardin, gedeelte ten zuiden van de spoorlijn (ca 6 ha)
- Site Deskobil (ca 3,4 ha)
- Site Hyboma (ca 2 ha)

Regionale bedrijven

De behoefte aan regionale bedrijventerreinen wordt door de provincie berekend. Er wordt door de gemeente gesuggereerd dat, indien een bijkomende behoefte aan regionale bedrijventerreinen zou vastgesteld worden, een planologische ruil van de industriële bestemming onderzocht wordt

- van de waterzuivering van de site Dujardin (circa 8 ha)
- naar de ontginningszone bij de steenbakkerij.

3 Open ruimte

3.1 Inleiding

Het onderdeel open ruimte in het informatief deel bestudeert de functies eigen aan de open ruimte. Deze 'deelstructuren' zijn:

- natuur
- landschap
- landbouw
- toerisme en recreatie

De ruimtelijke kenmerken van deze deelstructuren worden nu afzonderlijk beschreven. In het richtinggevend gedeelte zal de ruimtelijke samenhang ertussen onderzocht worden.

3.2 Natuur centraal en gespiegeld van noord naar zuid

3.2.1 De centrale vallei als spiegel-as

De natuurlijke structuur wordt sterk bepaald door de vallei van de Handzamevaart, centraal in de gemeente, waarvan het grootste gedeelte in Vogelrichtlijngebied ligt. Het is een polderintrusie die aansluit bij Diksmuide op de Ijzervallei.

Deze vallei sluit ruimtelijk aan bij de valleien van Krekelbeek en Spanjaardsbeek, die de centrale oost-west-as vervolledigen.

Aan de noordgrens van de gemeente ligt de Ruidenberg en het Wijnendaelebos, een Habitatgebied en aan de zuidgrens de rug van Westrozebeke, een belangrijke heuvelrug in de provincie.

Tussen deze drie deelgebieden in lopen smallere beekvalleien van de hellingen af naar de centrale vallei, zoals de Zarrenbeek bij Zarren en de Kasteelbeek bij Kortemark.

Men komt dan ook tot de vaststelling dat binnen de gemeente de centrale vallei als een spiegel-as werkt; ze verdeelt de gemeente in vijf deelruimten, evenwijdig aan de centrale vallei.

3.2.2 Overgang van hoog en droog naar laag en nat

In Kortemark is de gradiënt (geleidelijke overgang) van hoog en droog naar laag en nat zeer duidelijk aanwezig. Zo evolueert de natuurlijke structuur van de gemeente van gebieden met bossen in het uiterste noorden en zuiden, over landbouwgebieden, naar de natte weilanden in de centrale valleien. Dit levert zowel zeer diverse biotopen op, als een aantal sterke natuurverbindende elementen.

Ruidenberg en rug van Westrozebeke

Ten noorden van Handzame, op de Ruidenberg en de randen van het plateau van Wijnendale, liggen verspreid op het laagplateau, een aantal boskernen. De grootste eenheden, de zogenaamde restbossen, komen aan de noordgrens van de gemeente voor. Het betreft voornamelijk eiken- en beukenbosrestanten, met ook in open bouwland voorkomende bosontginningsdreven.

In totaal is ongeveer 40 ha van de gemeente met bossen bedekt. Deze oppervlakte vertegenwoordigt minder dan 1% van de oppervlakte van de gemeente. Kortemark is ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde van 8% een eerder bosarme gemeente, maar door de aanwezigheid van bossen in de onmiddellijke omgeving (Wijnendalebos en Houthulstbos) wordt dit niet zo ervaren.

Ook in het uiterste zuiden van de gemeente, op de rug van Westrozebeke, aan de grens met Houthulst en Staden, is de gemeente iets rijker aan groen.

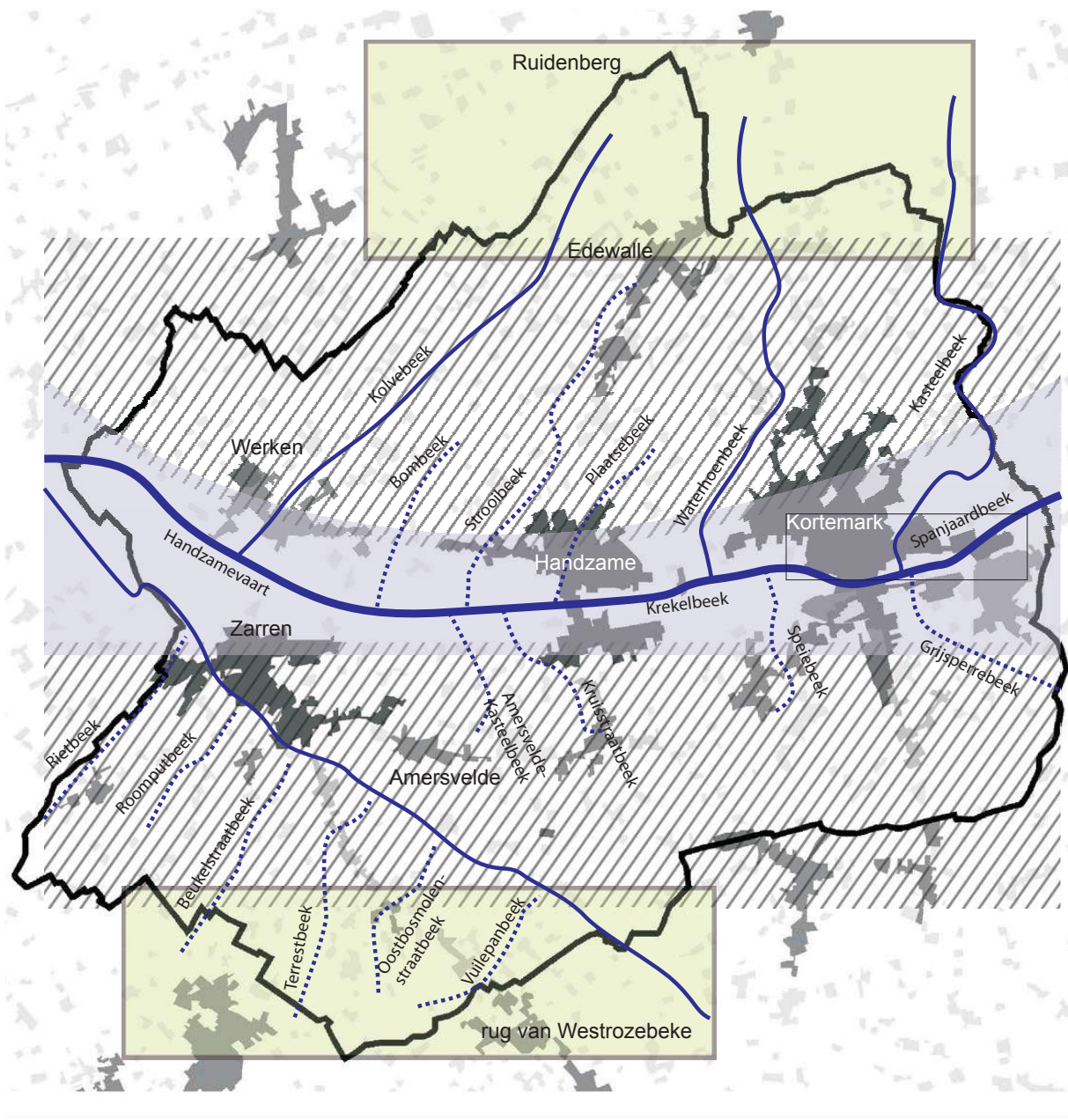
Men treft er een aantal bosrestanten en kleine landschapselementen (KLE's), ter hoogte van de bronniveau's van de beken.

De vallei van de Handzamevaart

De Handzamevallei vormt het centrale bekken van de gemeente. Ze draagt verschillende natuurlijke en antropogene elementen. Veelal is hun oorspronkelijke karakter nog moeilijk te onderscheiden. Men kan, zoals voor het overgrote deel van het Vlaamse landschap, spreken van een cultuurlandschap met natuurlijke kwaliteiten.

Die kwaliteiten zijn in de Handzamevallei gelegen in de hooiweiden met gecontroleerde periodieke overstromingen, de donken, de bermen van dijken, de bermen van spoorwegen en aanplanting langs wegen. Waar de Handzamevaart overgaat in Krekelbeek en Spanjaardbeek verbindt de vallei ook kleinere groene elementen zoals parken en waterbergende valleien.

De vallei van de Handzamevaart, Krekelbeek en Spanjaardbeek is duidelijk gesegmenteerd. Enerzijds doorsnijdt de lintbebouwing van Handzame en Kortemark de vallei, anderzijds variëren de natuurlijke eigenschappen van west naar oost van een brede, waterrijke en biologisch waardevolle vallei naar een smallere vallei, die eerder een parkachtige en recreatieve functie heeft ter hoogte van Kortemark.



- Handzamevallei-Krekelbeek- en Spanjaardsbeekvallei
 - Smalle beekdalbodems in een zachtgolvend landschap
 - Samenhangend geheel van bos/bosrestanten, KLE en reliëf
- Beken van lokaal belang
 - Beken van bovenlokaal belang

Kaart 17: Bestaande natuurlijke structuur

De overstroombare rechteroever van de IJzer valt eveneens onder de bescherming van de EG-Vogelrichtlijn, die in uitvoering door de Vlaamse regering een aantal specifieke maatregelen oplegt om het vogelbestand te behouden.

Dit Vogelrichtlijngebied is voor wat de IJzerbroeken betreft iets groter dan het Ramsar-gebied en beschermt tevens de broeken in de vallei van de Handzamevaart.

De centrale vallei vormt het verzamelbekken voor verschillende beken. De gevoeligheid van het gebied voor vervuiling vanuit de hoger gelegen zones is dan ook groot. Voor gronden die op het gewestplan aangeduid zijn als natuurgebied, natuurreservaat, bosgebied en bosgebied met ecologisch belang en andere gronden met ecologische kwaliteiten kunnen beschermende maatregelen getroffen worden.

De akkers en beekvalleien tussen de centrale vallei en de hoger gelegen deelzones.

De noordzijde van de centrale vallei loopt op naar de sterk versneden randen en flanken van het plateau van Wijnendale. Het tussenliggend laagplateau is gegolfd en licht ingesneden door de regelmatige zijvertakkingen van de Bovekerkse beken, Kolvebeek, Bombeek, Strooibeek, Plaatsebeek, Waterhoenbeek en Kasteelbeek. Aan de zuidzijde, oplopend naar de hoogtes bij Amersvelde, takken enkele kleinere beekvalleien aan. Ten zuiden van Elle stroomt de Grijsperrebeek.

De Zarrenbeek verbindt een groot aantal natte weilanden, beekdalgraslanden en waardevolle kleine landschapselementen. Ze vormt tevens een verbindend element tussen de rug van Westrozebeke, het Bos van Houthulst en de IJzervallei.

De Zarrenbeek verzamelt een zestal kleinere beken die van de Rug van Westrozebeke afstromen; de Vuilepanbeek, de Oostbosmolenstraatbeek, de Terrestbeek, de Beukelstraatbeek, de Roomputbeek en de Rietbeek.

Afdalend naar de vallei van de Handzamevaart langs deze beekvalleien, kan men beekdalgraslanden, oeverbegroeiing en poelen opmerken. De beekvalleien hebben langgerekte kleiïge beekdalbodems en zijn relatief scherp ingesneden. De Grijsperrebeek, Kolvebeek, Waterhoenbeek en Kasteelbeek hebben smalere bovenlopen dan Krekelbeek en Zarrenbeek.

De alluviale weilanden langs het beekdal komen voort uit vroegere hooilanden en kleinschalige klei-ontginningen. Kleine bosentiteiten met hazelaar, haagbeuk, meidoorn komen sporadisch voor, maar nitrofiële plantengroei overweegt.

3.2.3 Beschrijving van vijf samenhangende gebieden

De omgeving Ruidenberg – Edewalle: bos, bosrestanten en KLE's op steiler reliëf.

Van oost naar west evolueert deze omgeving van een dicht beboste omgeving (bos van Wijnendale) naar een omgeving met bosrestanten en kleine landschapselementen.

Het reliëf van het plateau van Wijnendale is hier de drager van een samenhangend geheel van bossen, bosrestanten en KLE's, die hier een dichter netwerk vormen dan in de rest van de gemeente.

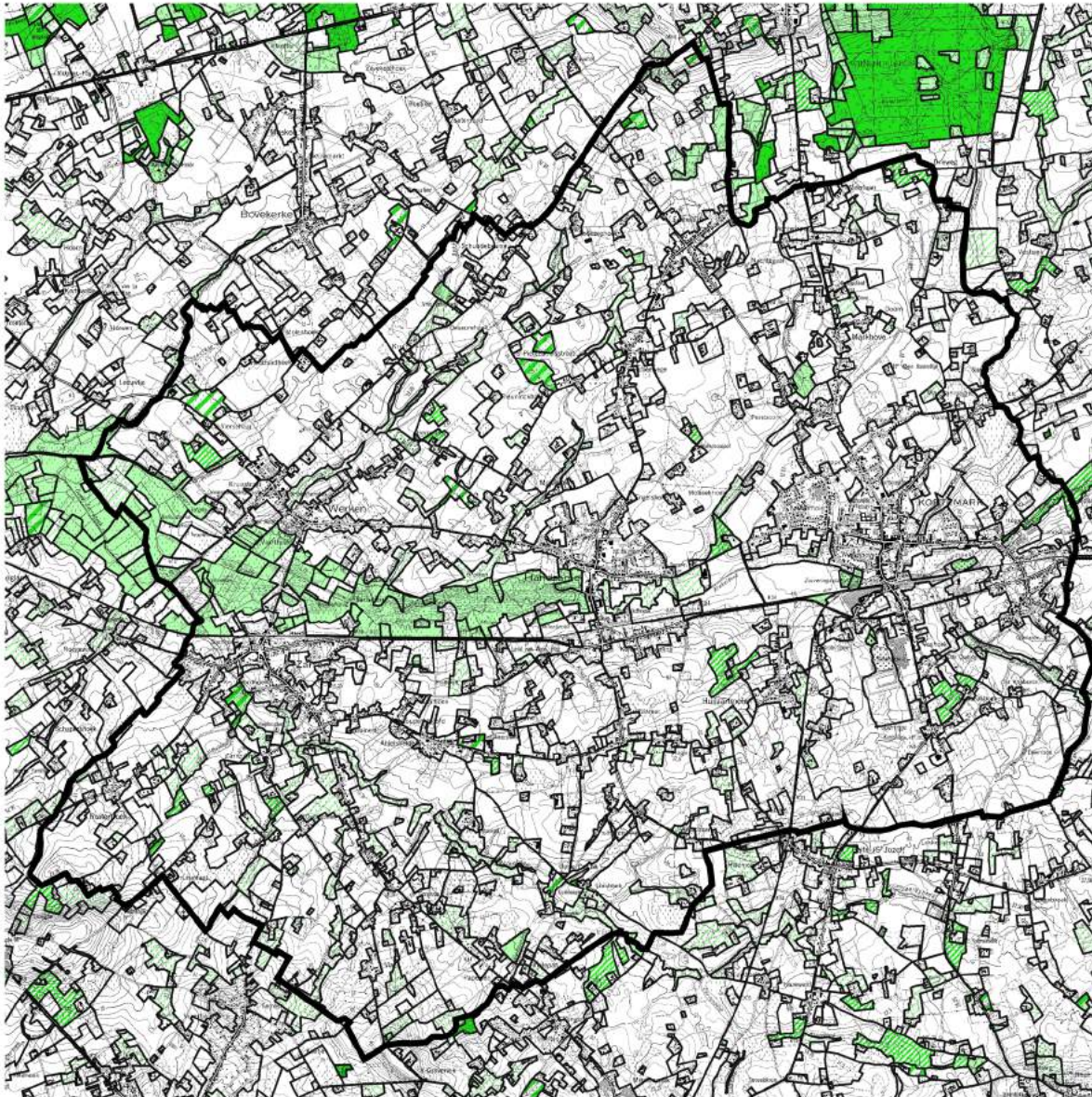
Natuurlijke elementen komen hier voor op schaalniveau van percelen en perceelsranden.

De ruimte tussen Edewalle en de Handzamevallei: smalle beekdalbodems in een zacht golvend landschap.

Het regelmatig patroon van zijvertakkingen (Kolvebeek, Waterhoenbeek...) structureert hier een belangrijk landbouwgebied. Behalve als beekbegeleidende elementen zijn hier weinig KLE's aanwezig. De ruimte voor natuur is hier beperkt tot de smalle beekdalbodems. Deze vormen evenwel een sterke noordoost-zuidwest verbinding, die fungeert op een schaalniveau dat de grotere landbouwpercelen overstijgt.

De Handzamevallei / Krekelbeek- en Spanjaardbeekvallei.

De gesegmenteerde centrale vallei wordt gekenmerkt door een open agrarisch landschap, overgaand naar een dieper ingesneden vallei, met cultureelrijke en kleinschaligere elementen.



Legende

- | | |
|--|---|
|  Kortemark |  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  biologisch minder waardevol |  biologisch waardevol |
|  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen |  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen |  biologisch zeer waardevol |

Kaart 18: Biologische waarderingskaart

De ruimte tussen de Handzamevallei en de Rug van Westrozebeke: smalle beekdalbodems in een zacht golvend landschap.

Het regelmatig patroon van de Zarrenbeek en zijn zijvertakkingen (Terrestbeek, Beukelstraatbeek...) en de Grijsperrebeek structureren het landbouwgebied, dat aansluit bij de landbouw rond Roeselare, die sterker gericht is op serreteelt. Behalve als beekbegeleidende elementen zijn hier weinig KLE's aanwezig. De ruimte voor natuur is hier beperkt tot de smalle beekdalbodems. Deze vormen evenwel een sterke zuidoost-noordwest verbinding, die fungeert op een schaalniveau die de grotere landbouwpercelen overstijgt.

De rug van Westrozebeke: bosrestanten en KLE's op steiler reliëf.

Tenslotte gaat in het uiterste zuiden van de gemeente de natuurlijke structuur weer over naar een omgeving met bosrestanten en kleine landschapselementen. Hier is het de rand van het vroegere Houthulstbos en het reliëf van de rug van Westrozebeke die zorgen voor een kleinschaliger landschap. Natuurlijke elementen komen hier opnieuw voor op schaalniveau van percelen en perceelsranden.

3.2.4 Waardevolle elementen en groei-mogelijkheden

Samenhang versus versnippering

Deze sterke geleiding van noord naar zuid kan tweërlei geïnterpreteerd worden: enerzijds is het een structuur die aanleiding geeft tot een sterke en waardevolle verweving van bebouwde omgeving en open ruimte. Anderzijds maakt het de natuurlijke elementen ook kwetsbaar, daar waar de dwarsende infrastructuur en bebouwing ze doorsnijden.

Hier kunnen een aantal plaatsen opgenoemd worden waar dit het geval is, of dreigt te zijn en waar een gepast beleid een positief effect kan hebben op de samenhang van verschillende natuurlijke elementen.

- De natuurlijke verbindingen tussen de centrale vallei en de hoger gelegen delen van de gemeente, bvb bij de Grijsperrebeek
- De plaatsen waar de centrale gedwarst wordt door wegen of bebouwing

Landbouw als partner

Het tegengaan van erosie en het werken aan een gezonde waterhuishouding zijn op de hellingen van de valleien een gezamenlijke doelstelling van landbouwer en natuurbeheerder. Hier kan dus gezocht worden naar een sterke samenwerking: maximale ruimte voor de landbouw, met een sterke onderbouw van natuurlijke waterlopen.

3.3 Gevarieerd landschap

Wat als landschap ervaren wordt, is dan ook zeer gevarieerd. Zo doet de Krekedalroute het Houtland aan, waar het plateau van Aartrijke en de Ruidenberg domineren, dwarst dan de Handzamevallei, met vlak en open landschap, om dan de rug van Westrozebeke op te klimmen, met tal van kleine landschappelijke elementen als houtkanten en poelen.

Dit landschap wordt doorsneden door een aantal recentere antropogene elementen: de N35, met kenmerkende laanbeplanting en de oude spoorwegzate Boezinge-Kortemark.

De kwaliteit bestaat er in Kortemark in dat de dorpen, ondanks hun recente veranderingen, sterk met deze landschappelijke elementen vergroeid zijn gebleven. De 'omarming' van de valleien van de Handzamevaart en Kregelbeek, is wellicht de sterkste vorm hiervan, maar ook de kleinere beekvalleien, de spoorwegberm en de laanbeplanting zijn beeldbepalend in de dorpskernen.

3.3.1 Landschapsatlas

De landschapsatlas van M. Antrop onderscheidt in de ruime omgeving Kortemark vijf grensoverschrijdende landschapseenheden.

Het Houtland

Dit zachtgolvend landschap vormt het interfluvium tussen Leie, kustvlakte en IJzerbekken ten zuiden van Brugge en Gistel. Het is een landelijk landbouwgebied met lokaal weidse vergezichten en met hoofdzakelijk verspreide bewoning en kleine kernen. Het grootste deel van Kortemark ligt in deze landschapseenheid. Dit traditionele landschap en zijn openheid wordt ondersteund door de grondgebonden landbouw. De recente omschakeling naar teelten in serres en intensieve veeteelt en de daarmee gepaard gaande versnippering oefent dan ook een bepaalde druk uit op deze structuren.

Oude veldgebieden

De oude veldgebieden vormen insluitingen in het traditionele Houtland. Het plateau van Wijnendaele en de Ruidenberg sluiten aan op een zone ten noorden van Torhout met compartimenten van vierkante akkers en weiden met afwisselend bossen. Kenmerkend zijn de talrijke dreven met afwijkende beplanting.

Rug van Westrozebeke

De rug van Westrozebeke is de waterscheiding tussen Leie- en IJzerbekken en bestaat voornamelijk uit terrasgrind. De kleine landschapselementen zoals kleine bosjes, panoramische zichten en verspreide bewoning met kerndorpen karakteriseren deze eenheid.

De heuvelrug krult zich van Zonnebeke, over Passendale, Westrozebeke en Staden naar Terrest en Klerken.

Westelijk Middelland

Het Westelijk Middelland, met een westelijke langgerekte uitloper doorheen de volledige gemeente, is een onderdeel van de kustpolders die gekenmerkt worden door het weidse landschap. De uitloper daarvan wordt in feite gevormd door de vallei van de Handzamevaart, de Kregelbeek en de Spanjaardbeek, die in de atlas eveneens opgenomen zijn als lijnrelicten vanwege hun belangrijke cultuurhistorische of ecologische waarde.

Land van Roeselare

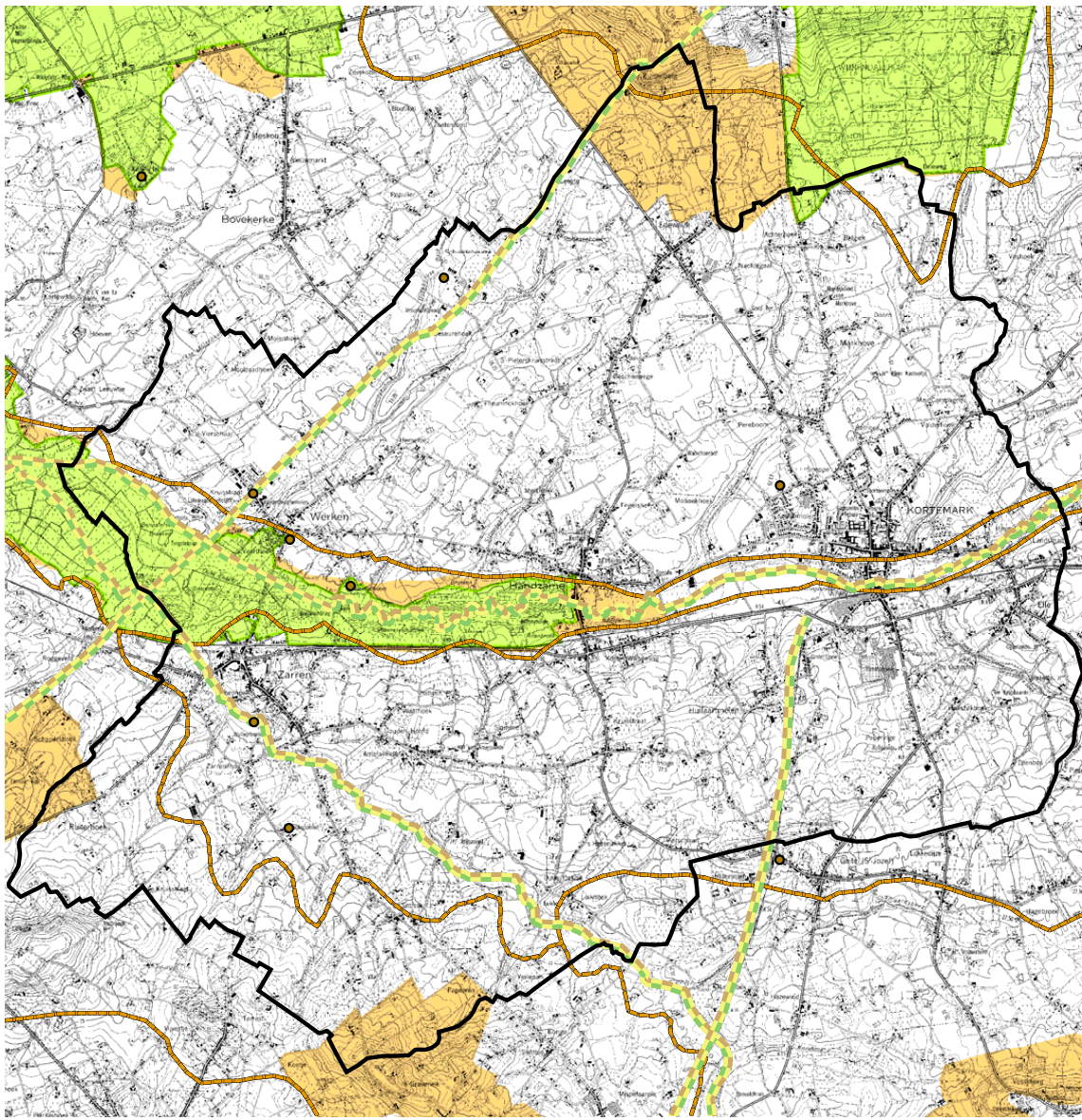
Tenslotte sluit een klein zuidelijk gedeelte van de gemeente (bij Oude Casine) aan op het Land van Roeselare, gekenmerkt door verstedelijking en versnijding door infrastructuur. De kernen Hooglede en Gits, in de periferie van Roeselare, vormen de overgang met het traditionele Houtland.

3.3.2 Essentiële elementen in het landschap

In de landschapsatlas van Antrop (1998) werden op het grondgebied van Kortemark relictzones aangeduid, ankerplaatsen en markante landschappelijke overgangen, evenals lineaire landschapscomponenten en nieuwe landschappen.

In de open ruimte in de gemeente worden deze specifieke zones gevormd door de samenhang van vlakvormige elementen (bvb bodemgebruik als akker en weiland), lineaire elementen (grachten, bomenrijen, bermen...) en puntvormige elementen (solitaire gebouwen, bomen, poelen...).

De essentiële elementen binnen deze gehelen voor de gemeente zijn dan ook deze die op lokaal niveau betekenis kunnen hebben voor de landschappen die op hoger schaalniveau werkzaam zijn:



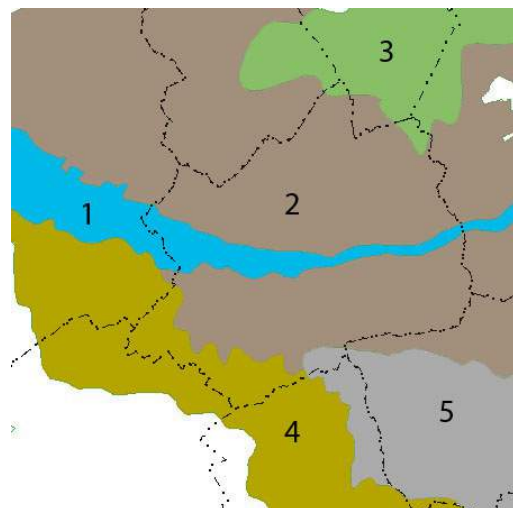
Legende

- Kortemark
- puntrelicten :
- lijnrelicten
- grenzen traditionele landschappen
- ankerplaatsen
- reliczones

Kaart 19: Landschapsatlas (M. Antrop, 1998)

Figuur: traditionele landschappen:

1. Westelijk Middelland
2. Houtland
3. Oude veldgebieden van Torhout
4. Rug van Westrozebeke
5. Land van Roeselare



Kleine landschappelijke elementen in het uiterste noorden en zuiden

Het noorden en zuiden van de gemeente kenmerken zich beiden door de aanwezigheid van KLE's. Kleinere, met wilgenrijen omzoomde percelen akkerland, poelen en houtkanten vormen er een kleinschaliger landschap. Deze opbouw versterkt het reliëf en geeft tegelijkertijd een ecologische meerwaarde aan het agrarische landschap.

Begeleidend groen langsheen beken

Het akkerlandschap net ten noorden en ten zuiden van de centrale vallei wordt gekenmerkt door kleinere, scherper ingesneden beekvalleien, hier en daar begeleid door groene elementen. De vallei van de Zarrenbeek onderscheidt zich hiervan door haar grotere breedte. Het reliëf aan weerskanten van de Zarrenbeek, gevormd door een uitloper van de rug van Hoogdele en de rug van Westrozebeke, is op haar beurt ingesneden door kleinere beken.

Dit groen komt zeker niet over de volledige lengte van deze beken voor, maar vooral daar waar de valleibodem iets breder is.

Lineaire en puntvormige elementen in de vallei

De centrale vallei van de Handzamevaart heeft een brede valleibodem die opgebouwd is uit grotere percelen weiland en zacht opklimmende hellingen, waar de overgang naar akkerland zichtbaar is. De open gedeelten van de vallei zelf zijn slechts door grotere historische hoeves bebouwd en worden gedomineerd door lange bomenrijen die de vallei dwarsen en het strakke lineaire stelsel van grachten, dijken en vaarten. De open ruimte wordt versterkt door deze afwisseling van landschappelijke 'schermen' gevormd door rijen populieren en sterke punten. Het geeft een dieptewerking aan het landschap die verdwijnt wanneer bomenrijen geroid worden of hoeves hun solitair karakter verliezen.

De betekenis van deze punten hangt vaak af van hun historische relevantie. In dat opzicht kunnen de mottes, zoals de Hoge Andjoen en Vrouwenhillewal bij Werken, als referentie gelden.

Als puntvormige elementen fungeren ook de verticale bouwelementen van de dorpen en gehuchten, zoals de kerktorens. Ook de industriële elementen, zoals de schoorstenen van de steenbakkerij, of de fabriekstoren van de site Dujardin hebben een functie als landmark ten aanzien van de open ruimte.

Open ruimte tussen kernen

De hellingen van de vallei zijn aan de zuidzijde grotendeels onbebouwd tot op bepaalde hoogte. Aan de noordzijde situeren zich de dorpskernen. De ruimte ertussen is duidelijk afleesbaar vanuit de vallei.

De open ruimtes in de overgang tussen de centrale vallei en de opgaande heuvelruggen zijn essentieel. Ze maken de landschapsovergang zichtbaar en maken tegelijkertijd de bebouwde gedeelten van de gemeente individueel identificeerbaar. De landbouw is hier als beheerder van de open ruimte prioritair.

Nieuw agrarisch landschap ten zuiden van Kortemark

Hoewel het reliëf van de rug van Westrozebeke er sterk voelbaar is, is dit gedeelte van de gemeente duidelijk geëvolueerd van een 'klassiek' landbouwlandschap naar een intensiever benut en éénvormiger agrarisch landschap. Serrebedrijven komen er meer voor dan elders in de gemeente.

Merkwaardige gebouwen

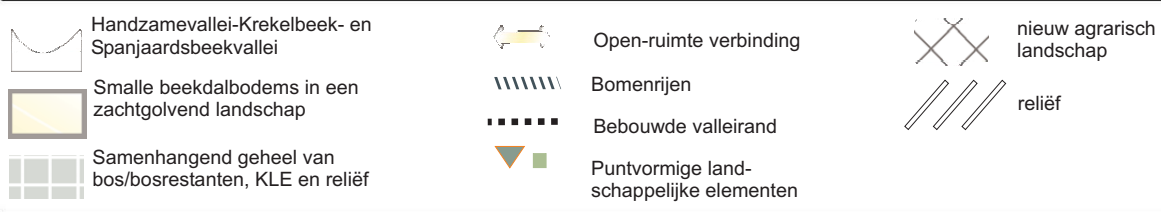
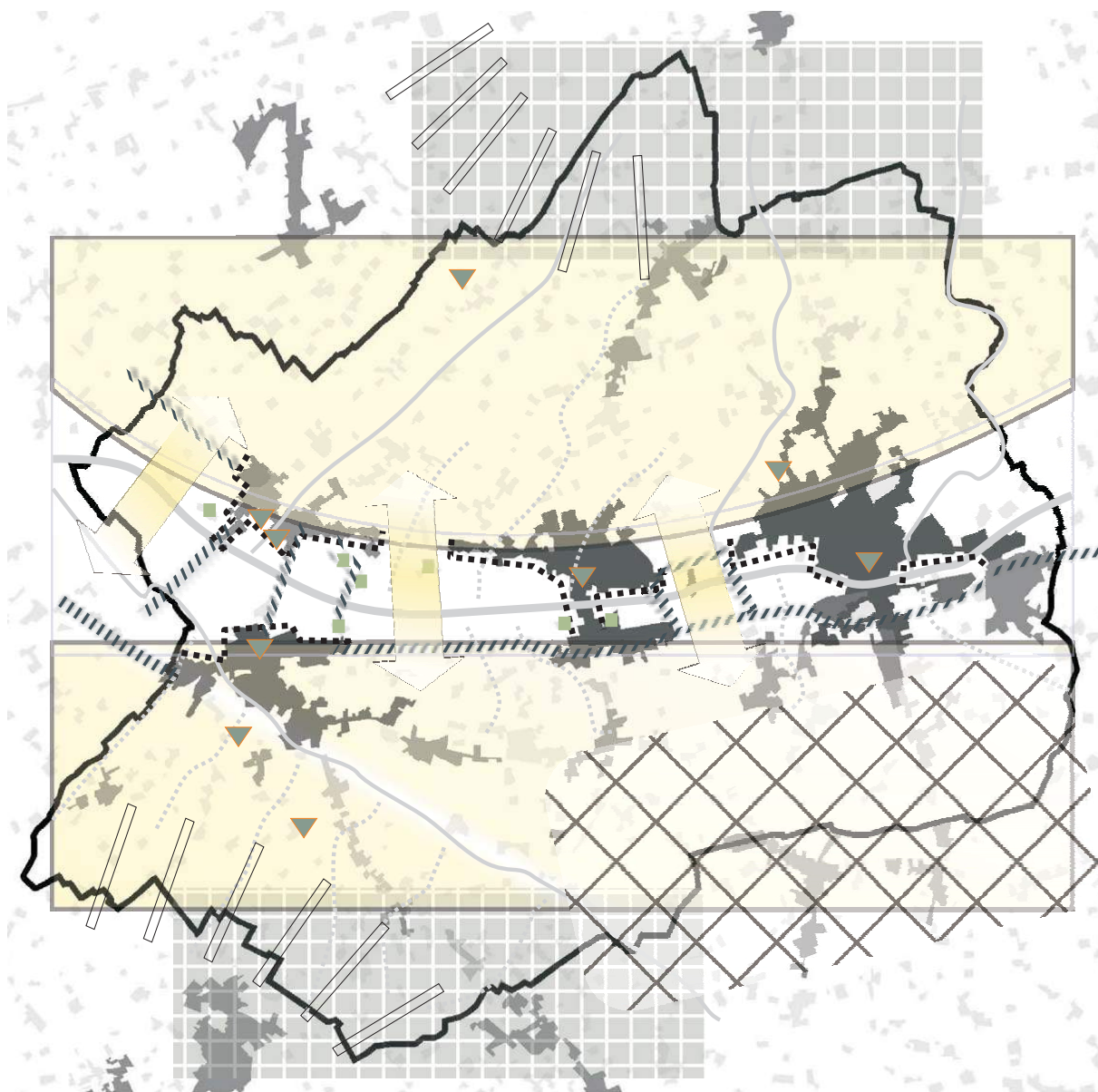
Kortemark heeft op zijn grondgebied een aantal sites die omwille van historisch belang of architecturale kwaliteit de identiteit en herkenbaarheid van het landschap of de bebouwde omgeving versterken. Dit niet alleen binnen de dorpskernen, waar de 'klassieke' gebouwentypologie voorkomt (gemeentehuis, kerk, pastorie...), maar ook in de open ruimte, waar karakteristieke windmolens en hoeves voorkomen. Volgende niet-limitatieve lijst geeft een eerste beeld van het aantal en soort gebouwen.

■ Molens:

- Couchez-molen (Zarren, gerestaureerd, op-nieuw functionerend)
- Koutermolen (nabij de dorpskern Kortemark)
- Kruisstraatmolen (in dorpskern Werken, gerestaureerd, opnieuw functionerend)
- Wullepits-molen (Zarren, gerestaureerd, op-nieuw functionerend)

■ Hoeves

- Barisdamhoeve (Zarren): geklasseerde hoeve, in restauratie.
- In de vallei komen ook andere typische hoeves voor



Kaart 20: Bestaande structuur landschap

■ Industriële gebouwen

- Bloemmolens (Kortemark): gelegen nabij de dorpskern, zonder functie
- De schoorstenen van de steenbakkerij ten zuiden van Kortemark.

■ Openbare gebouwen, of gebouwen met een publieke functie

- Oude gemeentehuizen van Werken en Handzame
- Voormalige stations van Zarren en Handzame

3.4 Evoluerende landbouw

Door deze natuurlijke structuur, bepaald door de polderintrusie, is het aandeel weilanden in de gemeente vrij groot. Het akkerland wordt voornamelijk aangewend voor aardappelteelt en –gezien de groentenverwerking in de gemeente- voor groenteteelt.

Er is een sterke evolutie naar schaalvergroting. Hierdoor daalt het aantal landbouwbedrijven en komen landbouwzetels leeg te staan. Indien zij niet door de landbouw zelf gerecupereerd worden, verschuift hun functie vaak naar wonen en naar kleinschalige vormen van toerisme.

Ook de landbouwers zelf gaan steeds vaker hun activiteiten diversifiëren. Er wordt beduidend meer overgeschakeld naar teelten onder glas, vooral aansluitend bij het Roeselaarse, met een duidelijke impact op het landschap.

In de gemeente is de verwerking van de groenten hoofdzakelijk gecentraliseerd tot 3 bedrijven rond de N35; Dujardin, Bonduelle en Verduyn.

3.4.1 Oppervlakte

De totale oppervlakte aan cultuurgrond van het landbouwareaal in de gemeente in 2007 bedraagt 3.762 ha, waarvan 2879 ha bouwland en 883 ha grasland.

Wanneer men de evolutie van de bodembezetting bekijkt, merkt men een gestage daling van de oppervlakte die in gebruik is voor landbouw: over de voorbije periode van 10 jaar is de totale oppervlakte gedaald met zo'n 620 ha of bijna 16%.

	1980	1986	1996	1999	2002	2005	2006	2007
Akkerland	3210	3089	2962	2935	2920	2953	2912	2879
Grasland	1500	1516	1496	1446	1433	969	925	883
Totaal	4710	4605	4458	4381	4353	3922	3838	3762

tabel 22: oppervlakte van het landbouwareaal (ha). Bron: landbouwtellingen 1980-2007

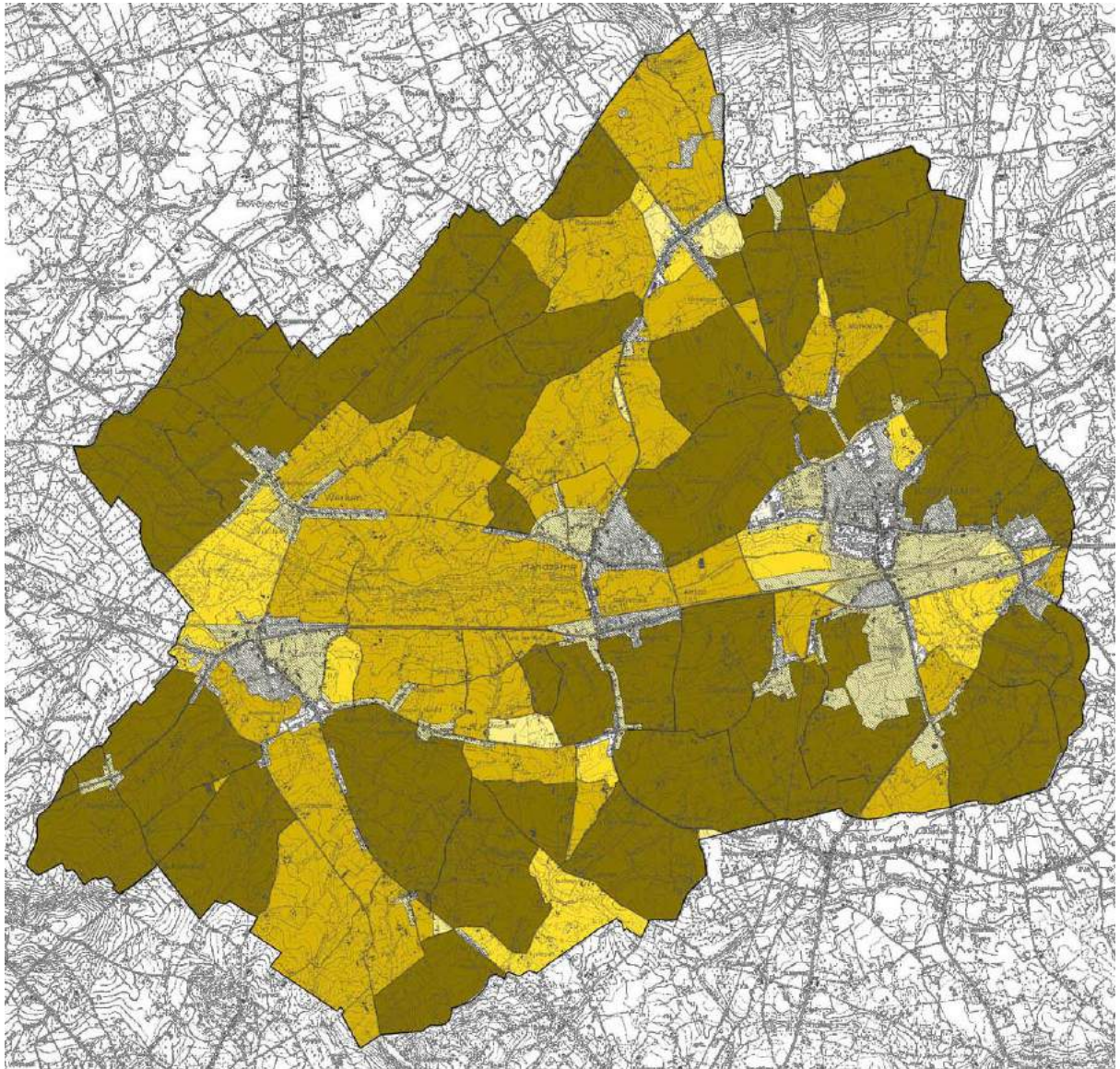
3.4.2 Aantal werknemers en opvolging











In 2007 telde Kortemark 244 landbouwbedrijven. 10 jaar daarvoor waren het er nog 330; een daling met 26%. De gemiddelde bedrijfsgrootte ligt in Kortemark op ongeveer 15,85 ha, wat iets lager is dan het provinciale gemiddelde.

	1996	2001	2005	2006	2007
aantal bedrijven	330	299	258	252	244
gem. bedrijfsgrootte	13,51	14,59	15,80	15,85	15,98

tabel 23: aantal landbouwbedrijven

In 2006 gaven 68 bedrijfsleiders, of ca 27%, aan geen opvolger te hebben.



Legende	
Agrarische gebieden	Niet-agrarische gebieden
 zeer lage waardering	 zeer lage waardering
 lage waardering	 lage waardering
 matige waardering	 matige waardering
 hoge waardering	 hoge waardering
 zeer hoge waardering	 zeer hoge waardering

Kaart 21: Landbouwtyperingskaart

Gesteld dat de schaalvergroting en het stopzetten van landbouwbedrijven aanhoudt, betekent dit dat jaarlijks gemiddeld 6 hoeves kunnen veranderen van een louter landbouwgebruik naar bijvoorbeeld een woonfunctie. Ook het opnemen van de gebouwen in grotere bedrijven is mogelijk.

3.4.3 Teelten: vooral aardappelen en groenten

Volgens de landbouwtelling van 2006 nemen de belangrijke teeltgroepen - weiden en grasland, groenvoedergewassen en aardappelen – respectievelijk 24,01%, 20,34% en 17,23 % van de cultuurgronden in. Ten opzichte van het cijfer op provinciaal niveau (bijna 10%) vormen aardappelen een belangrijkere teelt in deze streek. Ook in de kleinere teeltgroepen – granen, nijverheidsgewassen, extensieve groententeelt en groententeelt in serres – valt op dat groententeelt meer dan 20% voor zijn rekening neemt.

Het cijfer op provinciaal niveau ligt beduidend lager (samen ca. 9%).

Aandeel (%) van teelten in de cultuurgronden		
	Kortemark '96	Kortemark '06
weiden en grasland	36,77	24,01
voedergewassen	15,02	20,34
granen	5,99	12,81
nijverheidsgewassen	4,59	4,61
aardappelen	17,65	17,23
extensieve groententeelt	14,14	20,49
groententeelt in serres	5,89	0,09

Tabel 24: aandeel van teelten. Bron: NIS, landbouwtelling 1996, 2006

3.4.4 Veestapel

Kortemark bevindt zich in een concentratiegebied van intensieve grondloze veehouderij. Het voorkomen van een belangrijk aandeel intensieve veeteeltbedrijven is kenmerkend voor de regio Roeselare-Tielt. De concentratie is structuurbepalend op Vlaams niveau. Het intensifiëren is ook typerend voor de zandstreek, met zijn kleinschalige landbouwbedrijven, waar de omschakeling als enige overlevingskans gold. Ook de aanwezigheid van de Roeselaarse veevoederfabrieken speelt hierin een rol. Contractteelt garandeert de veeboeren een vast inkomen en de veevoederfabrieken een gegarandeerde afzetmarkt.

Kortemark					
	1996	1998	2001	2002	2007
runderen	10.800	10.021	9.268	8.701	7.655
varkens	121.345	90.594	98.545	97.467	104.712
schapen	326	379	424	462	689
pluimvee	181.191	129.168	115.765	83.500	91.977

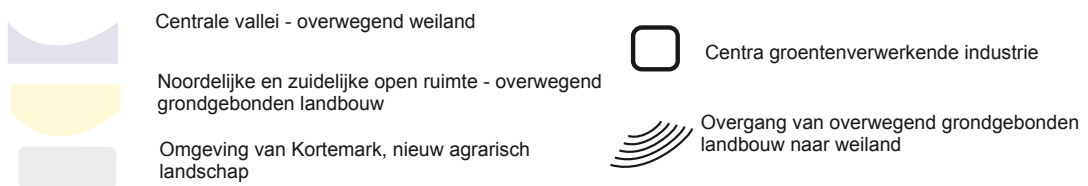
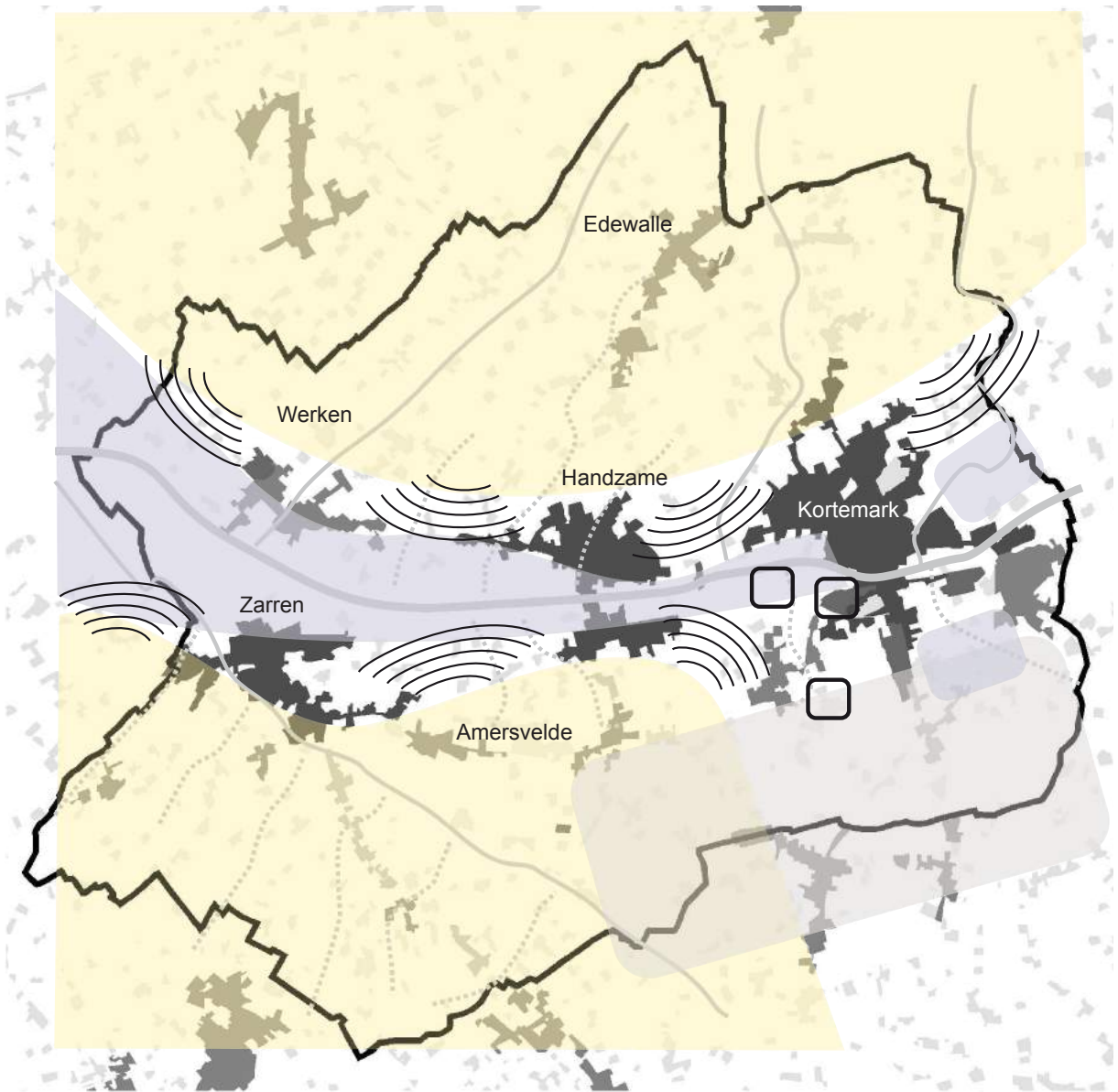
Tabel 25: aandeel van dieren. Bron: NIS, landbouwtelling 1996, 2007

In Kortemark was onder druk van strengere reglementeringen en quota het aantal dieren de laatste jaren sterk gedaald. In 2007 ligt het aantal dieren weer hoger, onder invloed van de gestegen mestverwerkingscapaciteit.

In 1996 benaderde de verhouding van het aantal varkens t.o.v. de oppervlakte cultuurgrond (28) nog het cijfer van Wingene (33). In 2001, vijf jaar later, is het aantal varkens gedaald met 22.800 stuks (bijna 19%) en ligt diezelfde verhouding een stuk lager dan in Wingene, waar nog steeds meer dan 33 stuks per hectare landbouwgrond gehouden worden.

	1996			2001		
	aantal	opp.	st/ha	aantal	opp.	s t / ha
Kortemark	121.345	4329,61	28,0	98.545	4156	23,7
Wingene	180.407	5452,74	33,1	165.067	4934	33,5





Tabel 25: Aantal varkens/opp. cultuurgrond: vergelijking Kortemark-Wingene. Bron: NIS, landbouwtelling 1996, 2001



Kaart 22: bestaande ruimtelijke structuur landbouw



Legende

- | | |
|---|--|
|  Kortemark |  graasweiden en weilanden |
|  akkers |  bossen |
-

Kaart 23: Bodemgebruik

3.5 Toerisme en recreatie

3.5.1 Situering van recreatie en toerisme in de gemeente en de directe omgeving

Algemene kenmerken

Het toerisme in de gemeente sluit aan bij drie grotere toeristische netwerken; dat rond Torhout, het netwerk rond Diksmuide en het netwerk rond Ieper. De Krekedalroute is de belangrijkste toeristische fietsroute. Een klein gedeelte van de Gitsbergroute loopt vanuit Hooglede over het grondgebied van Kortemark.

De windmolens en het landschap, voornamelijk rond Zarren en Werken vormen het belangrijkste uithangbord voor de gemeente. Enkele wandelingen zijn hierop afgestemd.

Behalve deze recreatieve routes zijn er ook functionele fietsroutes; de Handzamevallei vormt hier de belangrijkste drager en recent werd de fietsroute op de oude spoorwegberm tussen Boezinge en Kortemark aangelegd.

Globaal gezien is de toeristisch-recreatieve activiteit in Kortemark laag, de logiescapaciteit zeer beperkt en het economische belang van de sector nog vrij gering. De voornaamste infrastructuur is geënt op een aantal ruimtelijke componenten die een landschappelijke of natuurlijke aantrekkingskracht hebben. De aantrekkingskracht van de dorpskernen zelf is vrij laag.

Ruimtelijke componenten binnen de gemeente

De toeristisch-recreatieve infrastructuur in Kortemark bevat vier ruimtelijke componenten:

- De dorpscentra van historische kernen en gehuchten waarin aantrekkingspunten zoals historische gebouwen, musea of culturele centra verweven zijn. De site 'Hoge Andjoen' in Werken en 'De Beuk', in Kortemark zijn hiervan voorbeelden
- De lineaire infrastructuur zoals fiets- en wandelpaden
 - Krekedalroute (Prov.)
 - Gitsbergroute (Prov.)
 - Spoorwegzate Boezinge-Kortemark (Prov.)
 - de Plattelandskijkroute (Gemeentelijk)
 - de Molenroute (Gemeentelijk)
- De solitaire cultuurhistorische aantrekkingspunten zoals windmolens
- De historisch belangrijke verbindingroutes (Zarrenlindestraat en Steenstraat).
- De aaneengesloten open ruimtes binnen de gemeente, zoals de vallei van de Handzamevaart, Krekedal en de omgeving van de Ruidenberg
- Fietsnetwerken Brugs Ommeland & Westhoek

Ruimtelijke componenten aansluitend op toeristisch-recreatieve regio's

Daarnaast zijn er nog een aantal structurerende elementen die grensoverschrijdend aansluiten op toeristisch-recreatieve regio's.

- De bosrijke omgeving van Edewalle, aansluitend op het Wijnendalebos en de omgeving van Torhout.
- De waterrijke omgeving van Werken en Zarren, aansluitend op de omgeving van Diksmuide en de IJzervallei.
- De reliëfrijke omgeving aansluitend op de rug van Westrozebeke en het Houthulstbos

3.5.2. Lokale evoluties

Kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten

Historisch gezien zijn er in de gemeente steeds kleinschalige horeca-activiteiten aanwezig geweest.

Soms zijn de plaatsen in het netwerk nog te traceren in de historische kaarten zoals op de figuur hieronder, als vroegere afspanningen of herbergen, met het toponiem 'cab't', een cabaret of kleine herberg.



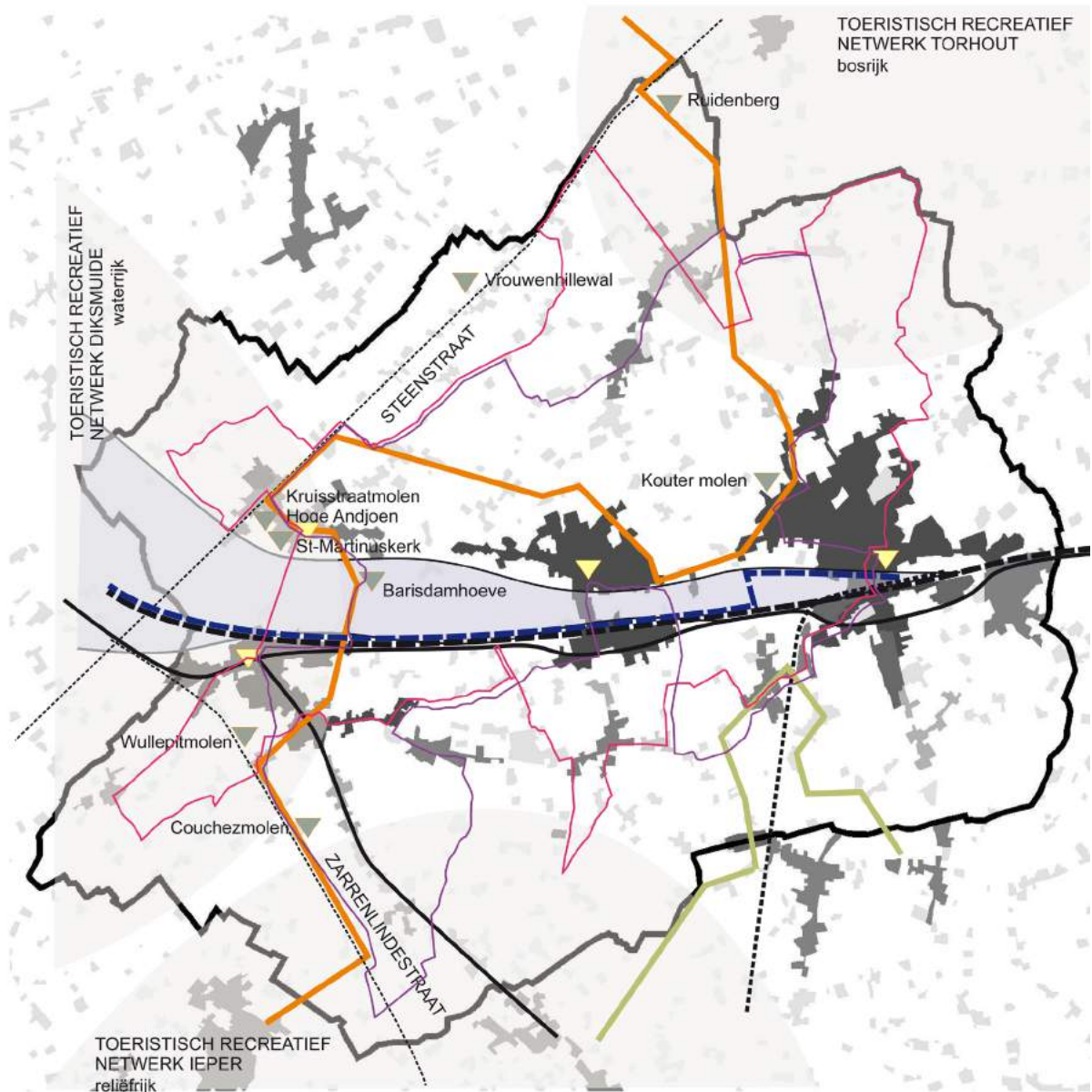
figuur: aanduiding van herbergen op de Ferrariskaart

Ook vandaag ziet men in Kortemark kleinschalige initiatieven ontstaan, die gebruik maken van vrijkomende landbouwzetels, of andere sites in de open ruimte, om toeristische activiteiten te ontplooiën en in te spelen op de recreatiemogelijkheden in de gemeente.

Ze enten zich in eerste instantie op voorgaande componenten, maar komen toch vrijwel over de volledige gemeente voor.

Het gaat om

- Actieve en niet actieve hoeves
- Gebouwen gelegen in de omgeving van belangrijke fiets- en wandelroutes.
- Merkwaardige gebouwen en bouwkundig erfgoed
- Andere gebouwen, in de omgeving van beschermde en merkwaardige gebouwen en sites



	bezienswaardige sites / merkwaardige gebouwen		Provinciale recreatieve fietsroutes		Plattelandskijkroute
	dorpscentra		Krekedalroute Gitsbergroute		De Molenroute
	toeristisch-recreatieve netwerken op provinciaal niveau		Provinciale hoofd fietsroutes		Vallei van de Handzamevaart en Krekedal
			Spoorwegzate Ieper - Kortemark		historische verbindingroute
			Handzamevallei		

Kaart 24: Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

3.5.3 Huidig beleid en wettelijk kader voor plattelandsactiviteiten

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt ten aanzien van hoevetoerisme het volgende:

“In het agrarisch gebied is eveneens toegelaten verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt. Hierbij moet in de eerste plaats worden gedacht aan toeristische verblijfsgelegenheid zoals de mogelijkheid van overnachting op een landbouwbedrijf of kampeermogelijkheid op een landbouwbedrijf (kampeerboerderij). Aldus kunnen in toeristische streken leefbare landbouwbedrijven worden ingeschakeld in de toeristische bedrijvigheid (hoevetoerisme). Eveneens kan worden gedacht aan verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders.

Geen vaste verblijven (weekendhuizen) of afzonderlijke woningen kunnen worden toegestaan en de landbouwactiviteit dient de hoofdactiviteit te blijven.”

Vandaag gelden tevens de mogelijkheden gegeven in het uitvoeringsbesluit dd. 23/11/2003, dat de mogelijke functiewijzigingen voor zonevreemde gebouwen vastlegt:

- **8 kamers met ontbijt in zonevreemde woningen (art 4.)**
- **jeugdlogies of kinderboerderij in landbouwgebouwen (art 8.)**
- **eender welke hoofdfunctie, in gebouwen opgenomen als bouwkundig erfgoed, op voorwaarde dat de erfgoedwaarde minsten behouden blijft (art. 10)**

De provincie heeft in het PRS een beleidskader opgenomen voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten. Dit kader laat toe dat in de landelijk-toeristisch-recreatieve netwerken (waartoe Kortemark behoort) hoeves, beschermde en merkwaardige gebouwen bepaalde kleinschalige toeristisch functies opnemen. Dit kader kan via een stedenbouwkundige verordening of een RUP van kracht worden.

Dit kader geeft volgende mogelijkheden aan

- **Actieve hoeves:**
 - kamers met toeristische dienstverlening
 - jeugdkampen
 - jeugdlogies
 - huurvakantiewoning
 - kamperen bij de boer
- **Niet-actieve hoeves**
 - kamers met toeristische dienstverlening
 - huurvakantiewoningen
- **Leegstaande hoeves, in combinatie met wonen van de eigenaar**
 - kamers met toeristische dienstverlening
 - huurvakantiewoningen
- **Leegstaande hoeves in combinatie met wonen van de initiatiefnemers:**
 - toeristisch attractiepunt
- **Beschermde gebouwen en sites**
 - jeugdlogies
 - huurvakantiewoning
 - café, tearoom of restaurant
 - kamers met toeristische dienstverlening
 - toeristisch attractiepunt
- **Merkwaardige gebouwen**
 - kamers met toeristische dienstverlening
 - jeugdlogies
 - huurvakantiewoningen
 - toeristisch attractiepunt

3.5.4 Speelruimte

De ruimte die in de gemeente voor kinderen direct als speelruimte voorhanden is, is vrij beperkt. Door de uitbouw van Krekedal zal hieraan een stuk tegemoet gekomen worden, evenals door de bestendiging van een aantal (nu zonevreemde) sportterreinen. Er blijft echter een gebrek aan groene speelruimte.



Als norm wordt, afhankelijk van de verstedelijkingsgraad, 10 à 30 m² (publiek) groen per inwoner vooropgesteld. Voor Kortemark zou met andere woorden 12 tot 36 ha publiek groen een aanvaardbare leefomgeving vormen.

Dit groen zit vanzelfsprekend ook vervat in parken en speelterreinen binnen de dorpskernen. De bereikbaarheid en 'bruikbaarheid' (zeker voor kinderen) zijn echter bepalend voor de kwaliteit ervan.

Het goedgekeurde BPA Krekemeersen is reeds een eerste stap die een invulling geeft aan ca 7 ha groene ruimte vlakbij de dorpskern van Kortemark. De gemeente wenst echter duidelijk in te zetten op meer van dergelijke grootschalige groene ruimtes, liefst divers van aard.

De natuurlijke en landschappelijke context is hierbij uiteraard een goed vertrekpunt.