

4. Mobiliteit

4.1 Autoverkeer en parkeren

4.1.1 Ontsluiting op bovenlokaal niveau.

De bereikbaarheid van de gemeente voor autoverkeer wordt vooral bepaald door de aansluiting op de N35. Deze geeft rechtstreeks aansluiting op het hoofdwegennet (E403) in Lichtervelde en verbindt Kortemark met de stad Diksmuide. Deze as werd door de Provincie geselecteerd als een secundaire weg categorie 1. In tweede orde wordt het grondgebied ontsloten door de N36, die Zarren verbindt met Roeselare en de N363, ten noorden van de gemeente gelegen. Beide wegen werden geselecteerd als secundaire weg categorie 2.

4.1.2 Ontsluiting op lokaal niveau

De provincie heeft behalve de N36 en N35 geen wegen geselecteerd op het grondgebied van de gemeente. Het mobiliteitsplan van de gemeente maakt onderscheid tussen

■ lokale wegen, categorie I

Hoofd functie: verbinden en/of verzamelen op lokaal niveau

Aanvullende functie: toegang geven.

Ichtegemstr., Koekelarestr., Klerkenstr., Ieperstr., Hoogledestr., Gitsstr., Torhoutstr., Lichterveldestr., Edewallestr. (gedeeltelijk), Groenestr..

■ lokale wegen, categorie II

Hoofd functie: verbinden en/of verzamelen op sublokaal niveau

Aanvullende functie: toegang geven.

Vladslostr., Zarrenstr., Werkenstr., Amersveldestr., Koutermolenstr., Handzamestr., Edewallestr. (ged.), Stationsstr., Steenstr., Ruytterhoekstr.

■ lokale wegen, categorie III

Hoofd functie: ontsluiting geven.

De overige wegen.

Momenteel worden in de gemeente plaatselijk maatregelen genomen om op lokale wegen snelheidsremmende maatregelen in te bouwen, om het onderscheid tussen de verblijfsgebieden (de dorpskernen) en de verbindende trajecten duidelijk te maken.

4.1.3 Parkeren

Het gebundeld parkeren is in de gemeente geconcentreerd in de centra van de dorpen. In het centrum van Kortemark werd dit aangevuld met 3 grotere parkeerzones; ter hoogte van de sporthal, Proostdijne en de stationsomgeving. De gemeente denkt eraan deze laatste parking te versterken, om het gebruik van de trein te verbeteren.

Een ander aspect dat aandacht verdient is het vrachtwagenparkeren, dat enerzijds zijn weerslag heeft op de woonwijken en anderzijds op de omgeving van de N35 en de steenbakkerij:

- Het parkeren van trekkers, al dan niet met oplegger, bij de woonplaats van chauffeurs
- Het tijdelijk parkeren van combinaties in de omgeving van grote bedrijven.

4.2 Transport voor bedrijven

4.2.1 Algemeen

Situatieschets

In de gemeente treffen we veel solitaire (grootschalige) bedrijven aan die verspreid voorkomen op het grondgebied van de gemeente. De bedrijven maken gebruik van lokale wegen om hun grondstoffen en producten te transporteren, met als gevolg dat er veel zwaar verkeer door het centrum van Kortemark passeert.

Er werden reeds tonnagebeperkingen ingesteld op een aantal wegen. Deze worden echter beperkt gerespecteerd door het vrachtverkeer.

De N35 verzamelt het grootste deel van het wegtransport in de gemeente en geeft directe ontsluiting aan de voornaamste bedrijvengroep en aan verschillende lensvormige zones tussen de N35 en de spoorweg. Deze lenzen hebben als groot nadeel het groot aantal directe ontsluitingen op deze secundaire as.

Provinciaal plan zwaar vervoer

De provincie West-Vlaanderen heeft recentelijk een studieopdracht laten uitvoeren rond de problematiek van het zwaar vervoer in de regio tussen Roeselare, Ieper en Diksmuide. De studie-opdracht werd in april 2008 afgerond. In de maanden die erop volgden heeft de provincie via bilaterale gesprekken getracht tot een consensus te komen over de routes voor zwaar vervoer binnen het gebied.

Het gebied wordt afgebakend door de N35 in het noorden, de N32 en R32 in het oosten, de E19 en N38 in het zuiden en de N369 in het westen. Voor Kortemark heeft het betrekking op het gebied bezuiden de N35.

In een eerste fase werd de problematiek in kaart gebracht, aan de hand van beleidsdocumenten, reeds

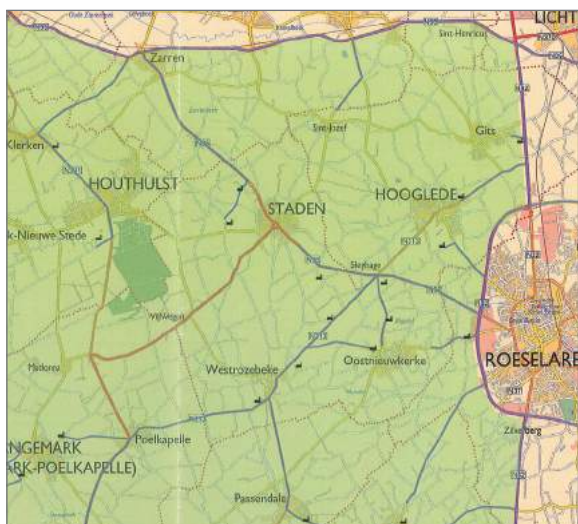
uitgevoerde studies, klachten enquêtes en verkeers-tellingen. In een tweede fase werd aan de hand van de verzamelde gegevens een concept ontwikkeld waarin de aanzet wordt gegeven tot ingrepen op het terrein. Dit zal uitmonden in een signalisatieplan.

Er werden tellingen gedaan op de wegen die aantakken op de N35. De N36 en Hoogledestraat krijgen het meeste verkeer te verwerken (ongeveer 550 personenauto's per uur tijdens avondspits). Op vlak van zwaar vervoer scoort de Hoogledestraat met ongeveer 85 goederenbewegingen per dag (of 20% zwaar vervoer) het hoogste van alle tellingen toekomend op de N35.

In het concept werden een aantal routes geselecteerd waarlangs het (bovenlokale) vrachtverkeer kan "gestuurd" worden.

Specifiek voor Kortemark werd beslist volgende routes te hanteren voor doorgaand zwaar verkeer:

- de N36 wordt behouden als route voor zwaar vervoer om het noorden van Staden te bereiken en bedrijven uit de Amersveldestraat te ontsluiten
- de route N35-Klerkenstraat als ontsluiting van o.a. Melanedreef, bezuiden de kern van Houthulst
- de Hoogledestraat-leperstraat werd geselecteerd tot aan grens bebouwde kom Sint-Jozef



Figuur: concept omgeving Kortemark met aanduiding routes zwaar vervoer

4.2.2 Bedrijvenstructuur

Een aantal grotere bedrijven is geconcentreerd ten zuiden van de kern Kortemark, met goede ontsluitingsmogelijkheden via de N35. De configuratie op het gewestplan heeft hierbij een doorslaggevende rol gespeeld.

Ruim 140, meestal kleinere bedrijven zijn gevestigd in woongebieden. Circa 70 bedrijven zijn gevestigd in het open ruimtegebied (inventaris 2000).

De bestaande structuur bedrijvigheid geeft de belangrijkste weer. Men kan eruit afleiden dat er een gegroepeerd voorkomen is van bedrijven;

- De steenbakkerij ten zuiden van Kortemark,
- De vestiging van Dujardin /Bonduelle

- De cluster van bedrijven bij Edewalle
- De cluster van bedrijven langs de Amersveldestraat.

- Enkele grotere bedrijven in de woonkern van Kortemark
- Een grootschalig bedrijf ten noordwesten van Handzame (Braem)
- De site De Meulenaere in Werken
- Het slachthuis en een kleine ambachtelijke zone langs de N35 te Zarren
- Bedrijven Kopal, Vulsteke en Lambrecht, Hoogledestraat-leperstraat

Op het gewestplan zijn langsheen de Staatsbaan in Kortemark bedrijvenzones ingekleurd, zowel voor KMO als voor regionale bedrijven.. Zij zijn gedeeltelijk ingenomen, vaak door functies met een gemengd karakter (opslag, bedrijfskantoren, productie, wonen en groen) en hebben geen publiek karakter.

Ook in Handzame komen langsheen de Staatsbaan in woonzone kleinere bedrijfjes voor.

Door de gemeente werd een BPA Ambachtelijke Zone Voshok opgesteld waarbinnen een lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter gerealiseerd werd, dat vandaag volzet is.

4.2.3 Ontsluitingsroutes

De belangrijkste routes naar het hogere wegennet die vandaag gebruikt worden door verkeer naar en van verspreide bedrijven zijn de: Edewallestraat, Koekeleestraat, Ichtegemstraat, Torhoutstraat, Roeselarestraat, Amersveldestraat, Hoogledestraat, leperstraat en de centrumstraten, vooral in de kern Kortemark.

De intensiteit van het vrachtverkeer is groot op de aansluitpunten met het hogere wegennet; uitschieters zijn

de Hoogledestraat (Steenbakkerij) en de Amersveldestraat (cluster bedrijven).

Lokaal doorgaand verkeer doorkruist het centrum van Kortemark en in mindere mate ook de kernen Handzame, Werken en Edewalle.

4.3 Langzaam verkeer

De huidige bereikbaarheid van functies voor voetgangers en fietsers wordt in hoofdzaak bepaald door 2 factoren: de onderlinge nabijheid van functies en de kwaliteit van de publieke ruimte.

Onderlinge nabijheid van functies

De publieke functies in de kern Kortemark komen, zoals beschreven in de bestaande structuur van het wonen, momenteel geclusterd voor ten noorden van de kern en in de omgeving van het station. Het kleinhandelsapparaat komt verspreid voor in de ruime omgeving.

Ook in Handzame is er een spreiding van kleinhandel vast te stellen, doordat de N35 niet doorheen het centrum gaat, maar ten zuiden ervan kruist met de Kronevoordestraat.

In de overige kernen en gehuchten zijn de voorzieningen gesitueerd in de (historische) centra, verweven met het wonen.

Edewalle vormt een uitzondering. Daar komen handelszaken buiten het centrum voor.

Kwaliteit van het openbaar domein

Sinds de goedkeuring van het mobiliteitsplan is er systematisch gewerkt aan een verbetering van de fietspaden en voetpaden.

Ook verschillende publieke pleinen (kerkomgevingen) zijn heringericht.

4.4 Openbaar vervoer

In Kortemark is een NMBS station met klokvast verbindingen om het uur naar Lichtervelde -Tielt-Deinze-Gent en Diksmuide-Veurne-Adinkerke.

Twee busverbindingen van De Lijn hebben een stopplaats bij het NMBS station : de lijn Diksmuide-Lichtervelde en de lijn Ieper-Torhout. De afstemming op de uurregeling van de treinen is ongunstig omdat de stations van Lichtervelde en Torhout een prioritaire afstemming genieten.

De aansluiting op bussen na 19.00 u is evenmin verzekerd.

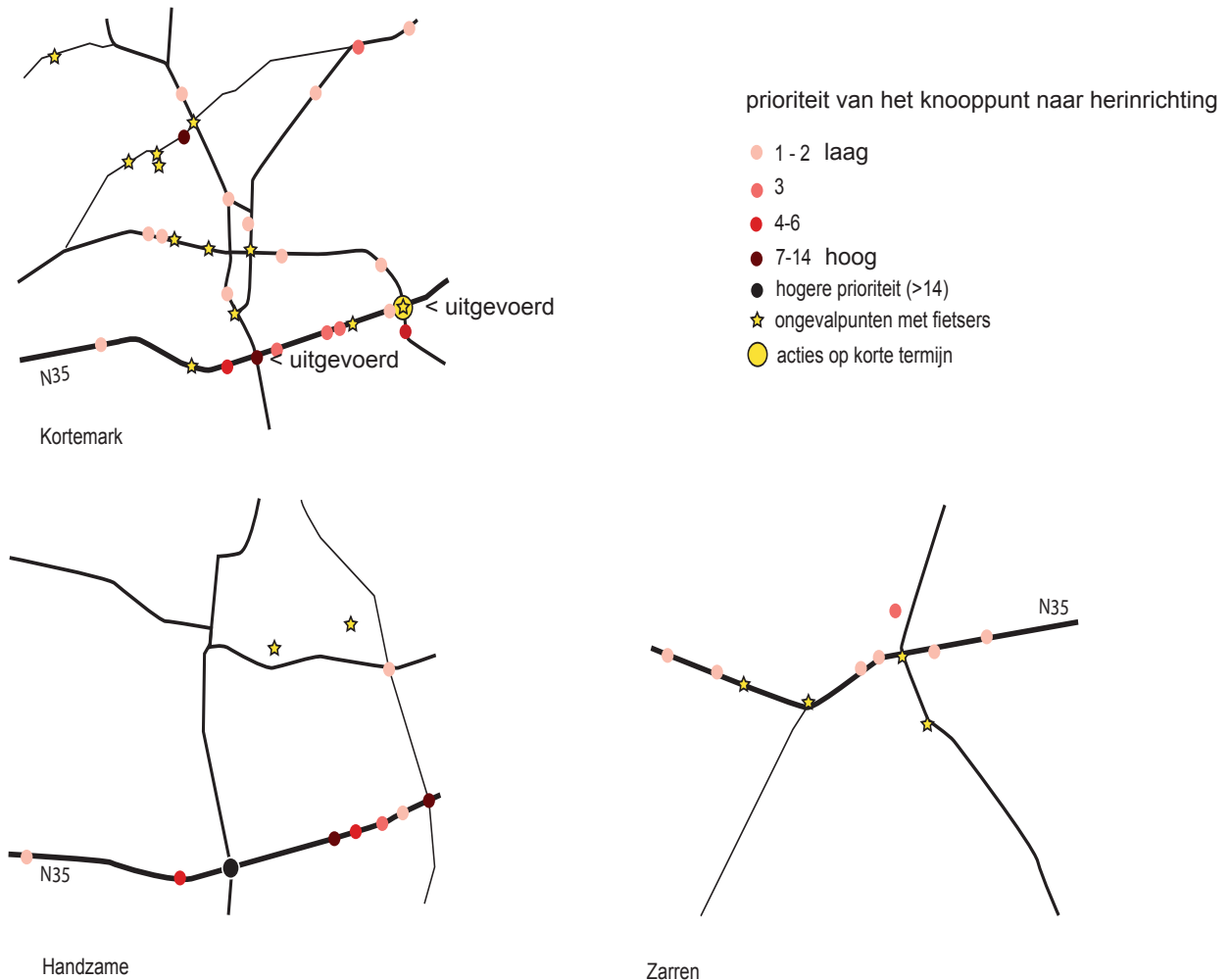
Kortemark wordt bediend door drie busverbindingen: de lijn Diksmuide-Lichtervelde, de lijn Ieper-Torhout en de lijn Diksmuide-Roeselare.

Er wordt tevens busvervoer georganiseerd door de onderwijsinstellingen, met financiële ondersteuning van de gemeente voor het basisonderwijs.

Als vraagafhankelijk aanbod is er de belbus.

4.5 Knelpunten en potenties

4.5.1 Verkeersleefbaarheid in de kernen en gehuchten



Figuur: Ongevallengis, giswest 2002-2005

Fietsers

Zowel in de ongevallenstatistieken als in de tevredenheidsindex (zie volgende blz.) vallen de ongevallen met fietsers op (op de kaartjes gemarkeerd met ster) en de ontevredenheid over fietspaden in de gemeente.

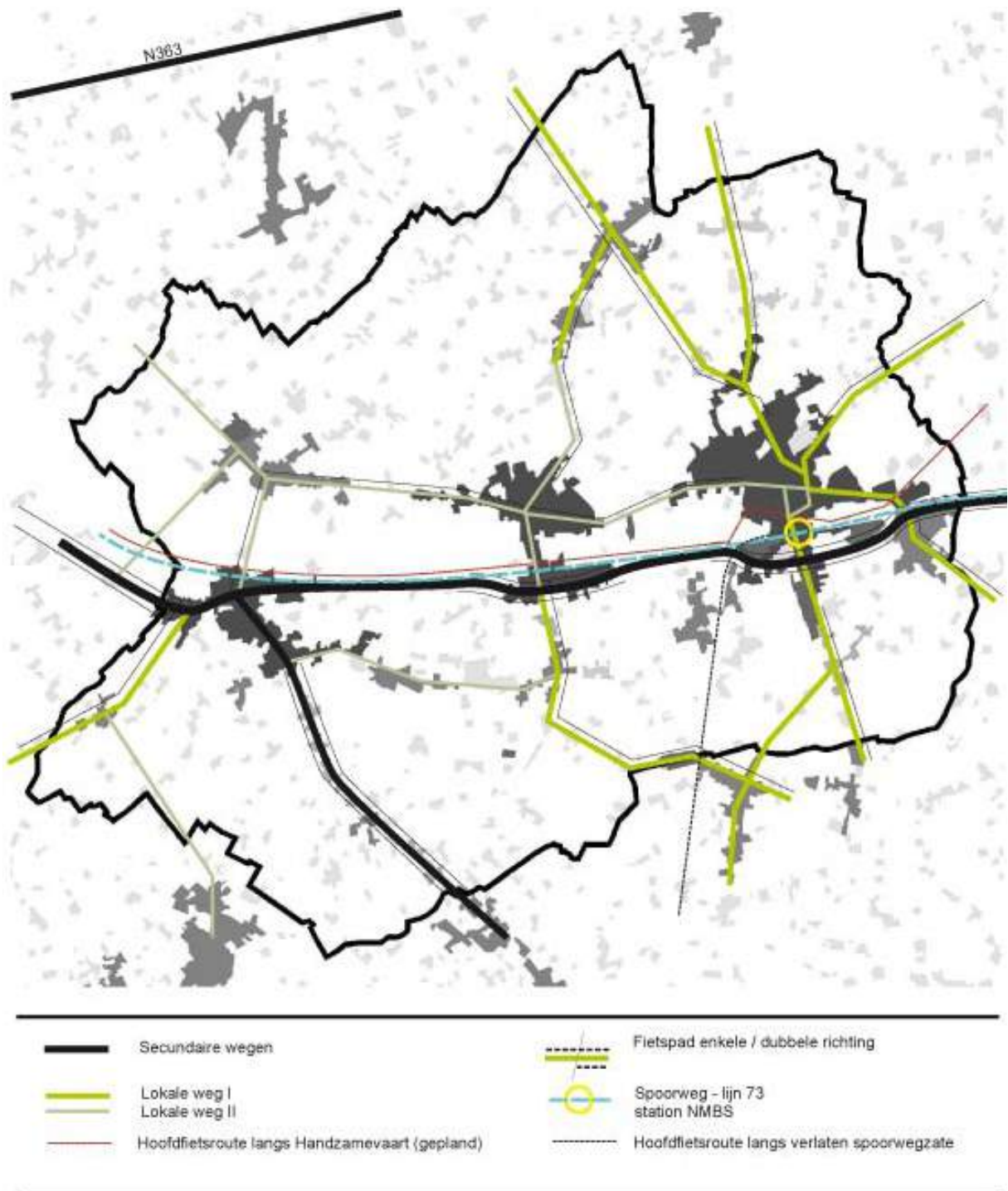
Het gevaarlijkst blijkt de doortocht van de N35 aan de zuidzijde van Kortemark en Handzame en het centrum van Zarren. In mindere mate komen de parallelwegen (zoals de Handzamestraat) naar voor en de Koutermolenstraat in Kortemark.

Het objectieve probleem van de verkeersveiligheid op de Staatsbaan versterkt wellicht ook het algemene (subjectieve) gevoel van onveiligheid van fietsgebruik in de gemeente. Verhoudingsgewijs ligt het aandeel ongevallen met fietsers niet hoger dan het provinciaal gemiddelde.

Voetgangers

In tweede instantie valt ook op dat de tevredenheid over voetpaden beperkt is. Hoewel de vraagstelling focust op slechts één aspect van de publieke ruimte, kan men vermoeden dat de globale inrichting volgens de bewoners voor verbetering vatbaar is.

Enkele maatregelen die recent genomen zijn, doen vermoeden dat er een positieve tendens is op het vlak van de verkeersveiligheid. Zo was er recent de herinrichting van de kruispunten op de Staatsbaan N35, de aanleg van publieke ruimte in de centra en de aanleg van enkele vrijliggende fietspaden, waaronder de Provinciale hoofd fietsroutes langs de spoorlijn n°73 en op de verlaten spoorwegzate richting Boezinge.



Kaart 25: huidige selectie van wegen

Tevredenheidsindex 2005

Wat vinden huishoudens van de straten in hun buurt	%
slecht voorzien	9,3
normaal voorzien	69,4
heel goed voorzien	21,3
Wat vinden huishoudens van de voetpaden in hun buurt	
slecht voorzien	30,4
normaal voorzien	51
heel goed voorzien	18,6
Wat vinden huishoudens van de fietspaden in hun buurt	
slecht voorzien	44,7
normaal voorzien	44
heel goed voorzien	11,2

tabel 27: tevredenheidsindex 2005

Lokale statistieken vlaanderen

	2002	2003	2004	2005
Aantal ongevallen met fietsen	12	8	4	9
Totaal aantal ongevallen	61	36	43	73
Kortemark Aandeel fietsers	19,67%	22,22%	9,30%	12,33%
Provincie W-Vlaanderen Aandeel fietsers	20,03%	22,43%	23,61%	20,67%

tabel 28: lokale statistieken vlaanderen.

Recente evoluties

Recente ontwikkelingen in de inrichting van publieke ruimte duiden op een samengaan tussen de kwaliteit van de inrichting als ruimte en de veiligheid/tevredenheid van de gebruikers ervan. (ref. Shared Space, <http://www.shared-space.org/>).

Hierbij staat niet het sectoraal benaderen van verkeersstromen centraal, maar het induceren van het gepaste gedrag vanuit de inrichting zelf. Een minimale hoeveelheid aan kwalitatieve publieke ruimte is essentieel voor de ontwikkeling van het verantwoordelijkheidsgevoel bij de gebruikers.

4.5.2 Bereikbaarheid van functies

De huidige bereikbaarheid van functies is aanvaardbaar, dankzij de historische verwevenheid van de voorzieningen met de centra. Verdere verlinting dreigt wel de afstand tussen wonen, werken en centra te vergroten. Bij de afweging van groei- en inbreidingsmogelijkheden voor wonen en werken zal dit aspect meegenomen worden.

4.5.3 Ontsluiting van de open ruimte

Het gemeentebestuur is van mening dat de huidige mogelijkheden om vanuit de kernen de open ruimte te bereiken nog te beperkt zijn. Met het oog op een kwaliteitsvolle uitbouw van natuur, fiets- en wandelroutes en groene speelruimte, wil de gemeente de mogelijkheden van trage wegen verder onderzoeken. Tevens kan de koppeling tussen bestaande fiets- en wandelassen en de centra verbeteren.

De trage wegen, ook gekend als buurtwegen, kerkwegels, land- en voetwegen kennen hun oorsprong soms heel lang geleden. Ze komen voor in de atlas der buurtwegen. Ze zijn (of waren) ooit zeer belangrijk in functie van de mobiliteit van mensen.

Om de trage wegen te inventariseren werkt de gemeente samen met een aantal vrijwilligers die gestuurd worden door het Regionaal Landschap IJzer & Polder.

De doelstellingen van deze werkgroep kunnen als volgt worden samengevat:

- inventariseren welke trage wegen nog aanwezig zijn;
- per trage weg dient een functietoekenning plaats te vinden (recreatief / woon-school verbinding / woon-werk verbinding);
- per trage weg zal worden nagegaan of deze nog beegaanbaar en of berijdbaar is om hieraan gekoppeld een beheersplan op te maken;
- per trage weg zullen ook de kleine landschapselementen zoals poelen, hagen, solitaire bomen, ... in kaart worden gebracht om zo naar de toekomst toe mooie recreatieve wandelingen rond de dorpskernen te kunnen uitbouwen.

Aan de hand van deze inventarisatie zal een actieplan worden opgemaakt welke trage wegen prioritair dienen te worden aangepakt. Dit kan gaan van achterstallig onderhoud tot het eventueel heropenen van belangrijke verbindingen tussen bv. een school en een woonwijk. Finaal is het zeker niet de bedoeling zomaar alle trage wegen te heropenen.

Uiteraard gaat aan de realisatie het nodige overleg vooraf met alle betrokken partijen (eigenaars, pachters, belangenverenigingen, enz...)

5 Deelruimtes

Op basis van voorgaande analyses van wonen, bedrijvigheid en open ruimte worden in de gemeente gebieden onderscheiden die door hun opbouw als samenhangende gehelen beschouwd kunnen worden.

5.1 Vijf open ruimte gebieden

5.1.1 Ruidenberg

Ten noorden van de kern Edewalle wordt de ruimte sterk gestructureerd door het drevenpatroon in de omgeving. Het is een sterk bosrijk gebied, dat er als het ware het decor vormt voor Edewalle. Edewalle kan dan ook beschouwd worden als de overgang naar het plateau van Wijnendale en het Wijnendalebos.

De bosrestanten en de bosrijke omgeving functioneren als een gemeentegrensoverschrijdend groenrijk gebied, geschikt voor wandelaars, ruiters en fietsers en met een sterke natuurlijke en landschappelijke kwaliteit.

Gelet op de nood aan extra groene ruimte op gemeentelijk schaalniveau, heeft de gemeente reeds beslist om in deze omgeving een bestaand bosperceel toegankelijk te maken en in te richten als speelbos.

5.1.2 Noordelijke open ruimte

De ruimte tussen Kortemark, Edewalle, Bovenkerke, Werken en Handzame kenmerkt zich door een grote openheid en een landschapsovergang van de polders naar het Houtland. Structuurbepalend zijn de loop van de Kolvebeek, insnijdend in het reliëf van het plateau van Wijnendale, de Steenstraat en de verspreide agrarische bebouwing. Specifiek kenmerkend zijn de historische relictten, zoals de site van Vrouwenhillewal en de monumenten rond Werken.

De ruimte die het oosten van de gemeente beslaat omvat de loop van de Kasteelbeek en de Spanjaardbeek. Deze beken snijden dieper in het landschap en worden begeleid door kleine landschapselementen. De wegen naar Torhout, Ichtegem en Koekelare structureren de omgeving. Het noorden van de deelruimte sluit aan bij de open ruimte van het Wijnendalebos.

5.1.3 Centrale vallei

De valleiruimte wordt bepaald door de loop van de Handzamevaart-Krekelbeek enerzijds en zijn randen, die bebouwd zijn, anderzijds. Het gebundelde tracé van de N35 en de spoorlijn bepalen mede de structuur. De vallei is duidelijk gesegmenteerd door de routes die haar dwarsen en die bij Handzame en Kortemark bebouwd zijn.

Kenmerkend is het wijdse weidelandschap en het stelsel van grachten en beken. De bomenrijen die de wegen in de vallei begeleiden zijn sterke landschappelijke elementen. De vallei is tussen de segmenten grotendeels vrij van gebouwen.

5.1.4 Zuidelijke open ruimte

De zuidelijke open ruimte wordt begrensd door de aanzet van de rug van Westrozebeke aan de zuidkant en de zuidelijke uitlopers van Zarren, Handzame en Kortemark aan de noordkant. Ze wordt gestructureerd door de Zarrenbeekvallei en de uitloper van de rug van Hooglede.

De centrale vallei vormt een spiegelglas voor de noordelijke en de zuidelijke open ruimte. Zo vormen de molens bij Zarren hier een patroon dat terugkeert in de noordelijke open ruimte.

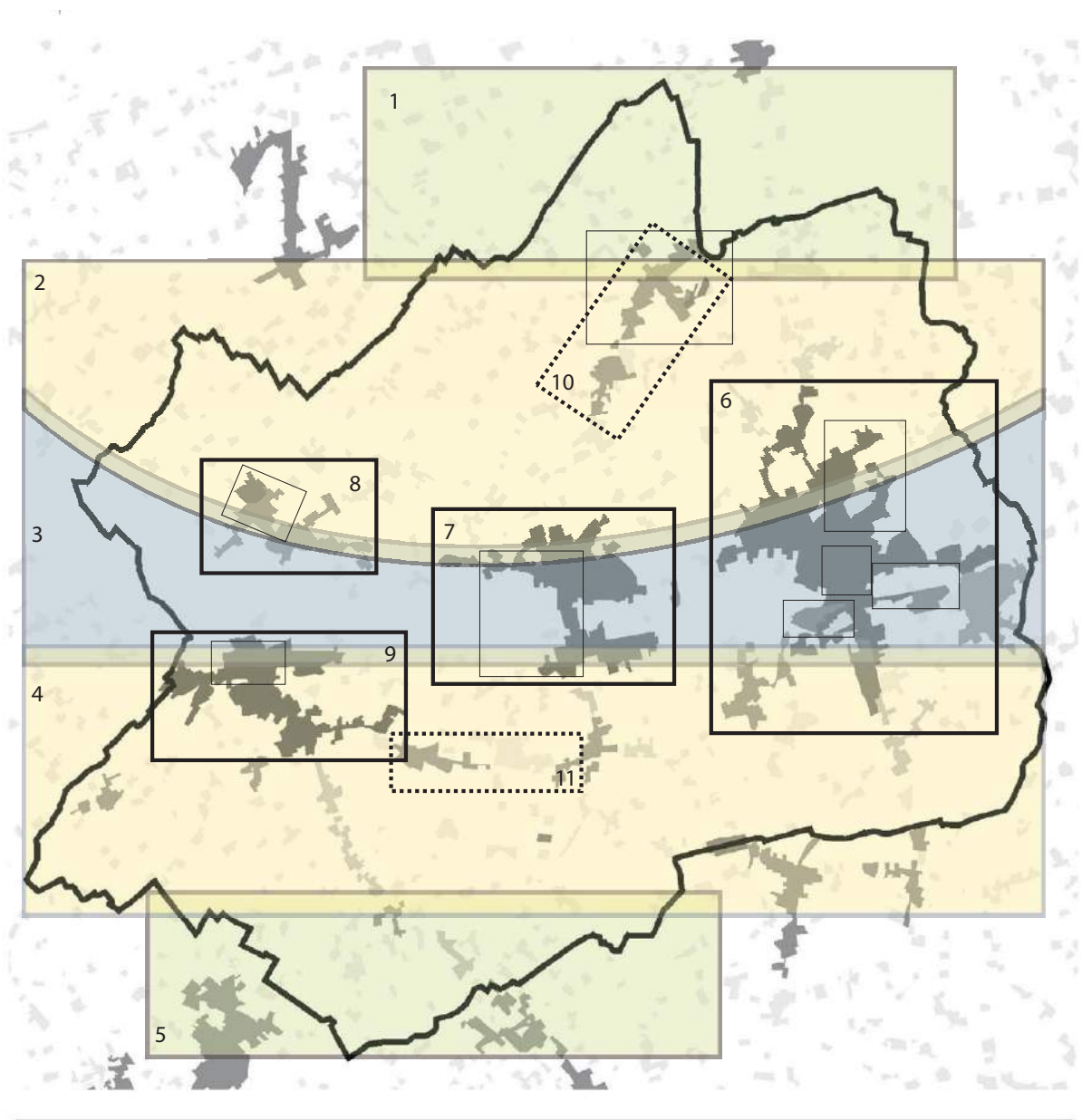
De N36, met de erlangs gelegen versnipperde bebouwingslinten, bepalen in grote mate de ruimtelijke structuur.

Ten zuiden van Kortemark is het landschap meer versnipperd en sluit het aan bij het landschap rond Roeselare. De groentenverwerkende nijverheid, de steenbakkerij en enkele grotere bedrijven bepalen sterk de activiteit en het landschap van de omgeving.

5.1.5 Rug van Westrozebeke

Bij Smisse en Papeleen gaat de zuidelijke open ruimte over in het kleinschalige landschap van de rug van Westrozebeke. Het reliëf domineert hier de omgeving. Deze ruimte sluit aan op de hoger gelegen dorpen Klerken en Terrest (Houhulst).

In het landschap zijn hier en daar meer kleinschalige elementen bewaard gebleven, zoals rijen knotwilgen, poelen e.d. Ook de openheid en de zichten richting Zarren en de vallei van de Handzamevaart zijn kenmerkend.



5 open ruimte gebieden

- 1. Deelruimte Ruidenberg
- 2. Open ruimte noord
- 3. Valleiruimte
- 4. Open ruimte zuid
- 5. Deelruimte Rug van Westrozebeke

4 dorpen

- 6. Deelruimte Kortemark
- 7. Deelruimte Handzame
- 8. Deelruimte Werken
- 9. Deelruimte Zarren



2 samenhangende gehelen

- 10 Bescheewege Edewalle
- 11 Amersvelde



Detail sleutelprojecten in richtinggevend gedeelte

Kaart 26: Deelruimten Kortemark

5.2 Twee samenhangende gehelen

5.2.1 Bescheewege-Edewalle

Historische groei

Bescheewege en Edewalle zijn twee sterk verschillende nederzittingsstructuren, die vergroeid zijn tot één ruimtelijk geheel.

Bescheewege (1) is de oudste woonconcentratie, die op de NGI-kaart van 1866 voorkomt als een zeer los geheel van een klein gehucht, met kapel en een aantal grotere boerderijen en kleine woninggroepjes in de directe omgeving. Ze worden gebonden door een structuur van drie belangrijke routes: één noord-zuid, richting Handzame (de huidige Edewallestr.) en twee kleinere, oost-west gericht en parallel aan elkaar. (de Hogestr.-Makeveldstr. en de Noordbosstr.-Bescheewegestr.)

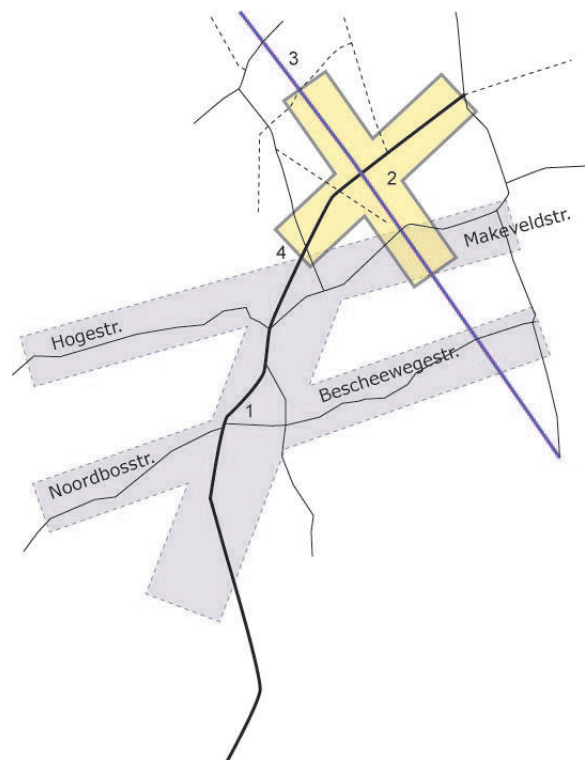
Edewalle (2) is een relatief jonge woonconcentratie, gevormd bij de aanleg van de weg naar Koekelare (3). Beide gehuchten werden op dat ogenblik aan elkaar gekoppeld door de Edewallestraat (4).



Figuur: NGI 1866



Figuur: NGI 1911



Figuur: Historische structuur Edewalle en Bescheewege

Tweeledige problematiek

De problematiek van dit gehucht is dan ook tweeledig: De woonzone in Bescheewege is in het gewestplan zeer beperkt ingekleurd en veel van de verspreide historische bebouwing en een aantal kleine bedrijven is zonevreemd geworden.

Edewalle daarentegen is wel ingetekend als een aansluitende woonzone, maar kampt vooral met een probleem van verkeersleefbaarheid.



Figuur: bestaande structuur Edewalle

Huidig functies

De huidige situatie bestaat uit een verweving van een vijftal bedrijven, wonen, (grootschalige) kleinhandel en landbouwverwante functies zoals een paardenhouderij.

Het schema hierboven geeft dit weer:

- 1: paardenhouderij Verhaeghe-Vandemoortel met ontvangstruimte/cafetaria, geregulariseerd op 29/9/2008
2. Verhaeghe-Vandemoortel, vergunning 5/2/1996: regularisatie loods en paardenstal, verbouwing woning, garage en maalterij
3. WVD Bedrijvengroep (stock Vermeersch-Decoinck): het openbaar onderzoek voor het PRUP liep tot 30/10/08.
4. Houthandel Vermeersch, bedrijf opgenomen in het vigerende BPA zonevremde bedrijven.
5. Bestaande bedrijven, opgenomen in BPA Schaakstraat.
6. Andere gebouwengroepen, hoofdzakelijk zonevremde woningen en landbouwbedrijven.
7. Houtland, Waeyaert-Vermeersch en Hima, opgenomen in BPA zonevremde bedrijven.

5.2.2 Amersvelde



figuur: Amersvelde en ruimtelijke segmenten

Situering

Amersvelde wordt gevormd door de uitloper van de rug van Hooglede, die de scheiding vormt tussen de vallei van de Handzamevaart en de vallei van de Zarrenbeek. Het plaatselijke belang van de route tussen Zarren en Kortemark wordt aangetoond door het voorkomen van meerdere kleine bedrijven tussen de woningen en landbouwbedrijven langs de Amersveldestraat. Terwijl de andere lokale verbindingswegen vrij bleven, meestal ter plaatse van een beekvallei, is dit traject over zijn volledige lengte versnipperd en bebouwd.

Gehucht met segmenten

Amersvelde is op luchtfoto in feite slechts ruimtelijk identificeerbaar als een lint tussen twee andere uitlopers, de zuidelijke woonlinten van Zarren en Handzame. Maar vooral het reliëf, met een kleine heuvelkam tussen de valleien van Zarrenbeek en Handzamevaart, is bepalend voor de topologie van Amersvelde.

Het is door deze hogere ligging dat de functie van de Amersveldestraat als verbindende route en de dieptezichten op de vallei duidelijk wordt. Vanaf Amersvelde zijn de dorpen aan de Handzamevaart zichtbaar en ook de hogere delen van de rug van Westrozebeke. Door deze zichten is de bebouwing te verdelen in een viertal segmenten, die op slechts één plaats de twee zijden van de weg volledig innemen. Elders gaat het om een éézijdige bebouwing van de straat.

Versnippering

Amersvelde kent veel bedrijvigheid en wisselt dit af met woningen en dieperliggende landbouwzetels (2). Achter deze verspreide bebouwing sluit de open ruimte aan (1).

- 1. 'halfopen' corridors met vista's
- 2. solitaire gebouwen (hoeves, woningen)
- 3. randen van de aaneensluitende bebouwing (zicht vanuit en op open ruimte belangrijk)
- 4. voetbalvelden Handzame
- 5. bedrijventerrein Shanks
- 6. bedrijf Despegel
- 7. Gedeelte 'Gouden Hoofd'

Problematiek

Verschillende bedrijven in deze context wensen verder te groeien en hebben hiervoor reeds bestemmingswijzigingen aangevraagd, of zullen dit nog doen. De sportterreinen van Handzame (4) liggen er vergund, maar zonevreemd.

De situatie is op te delen in het BPA Gouden Hoofd (7), momenteel in procedure, de bedrijven Shanks (5) en Despegel (6) en de voetbalterreinen (4).

Het meest westelijke segment van Amersvelde (7), met de bedrijven Provoost, Heidi-Trans, Allemeersch en Debeuckelaere zou in een uitvoeringsplan een oplossing moeten krijgen.

Centraal liggen onder meer Shanks, opgenomen in het BPA Amersvelde en Despegel. Shanks sluit fysisch nauw aan bij de sportterreinen en twee kleinere bedrijven: Speecke en Vandoorne.

Het bedrijf Despegel is vergund voor wat de gebouwen betreft. De vergunning van de functie (transportbedrijf) wordt betwist.

5.3 Kortemark

5.3.1 Algemene kenmerken

Kortemark is de kern met het sterkst uitgebouwde voorzieningenapparaat en de sterkste troeven voor bedrijvigheid.

De centrumbebouwing is geënt op de assen dwars en evenwijdig met de beekvallei en de randbebouwing strekt zich ver uit in oostelijke, westelijke en noordelijke richting. De zuidelijke lobben worden gedomineerd door de industriële activiteit van de steenbakkerij, de groentenverwerkende industrie en de ambachtelijke zone. (B)

Hierdoor is Kortemark zeker geen compacte kern, integendeel. De beekvalleien van Krekelbeek, Spanjaardsbeek, Kasteelbeek en Grijsperrebeek vormen groene linten doorheen en langs de bebouwde ruimte. De spoorlijn en N35 voegen een harde oost-west-as toe aan de dorpskern.

Door het trekken van deze harde infrastructuurlijnen en door de uitbouw van vlakvormige verkavelingen rondom het centrum is de omgeving sterker versnipperd en zijn een aantal verbindingen en relaties met open ruimte verbroken. (A)

5.3.2 Ruimtelijke structuur van de centrum-as

Het dorpscentrum is sterk noord-zuid gericht, gaande vanaf de sporthal, het cc de Beuk, de leegstaande brouwerij Louwaege, de kerk, het marktplein, de Stationstraat en het gemeentehuis tot het station. De relatieve uitgestrektheid van dit centrum heeft als voordeel dat zowat alle belangrijke publieke en semi-publieke voorzieningen (warenhuis, winkels, kantoren...) er op geënt zijn. Het station en de sporthal vormen twee sterke uiteinden van de as.

Op de centrum-as takken van noord naar zuid volgende locaties aan:

■ 1. Zorgsite en sportzone:

De aaneengesloten zone voor gemeenschapsvoorzieningen (OCMW, rusthuis, serviceflats) sluit op de sportzone aan. Hier ontstaan nieuwe mogelijkheden door het vrijkomen van een school aan de Ichtegemstraat. Deze zone wordt gestructureerd door een kleine zijbeek van de Krekelbeek, de Kapellebeek, die het geheel een vrij groen en parkachtig karakter geeft.

■ 2. De brouwerijsite en de markt:

De brouwerijsite vormt een blinde vlek in het dorpsweefsel. Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe invulling van de site. De gebouwen zijn echter te vervallen om te recuperen. In de overwegingen worden de centrale ligging van de site en het contact met het marktplein en het CC de Beuk meegenomen als belangrijke troeven. Een grote tuin tussen de brouwerij

en de huidige bibliotheek vormt een mogelijke groene noord-zuidlink.

■ 3. het Krekedal als groene as

De belangrijkste open ruimte op de centrum-as wordt gevormd door het Krekedal, ten noorden van de spoorlijn en het station. Het gebied omvat twee grote groene ruimtes aan beide zijden van de centrum-as: de vrijgekomen terreinen van de vroegere waterzuivering en de Krekemeersen. Het park bij het gemeentehuis en de groene ruimte bij het station vormen de link tussen beiden.

■ 4. Site Dujardin, de stationsomgeving en Staatsbaan-Oost

Door het stopzetten van de activiteit in de conservenfabriek is ook een groot gedeelte van de industriële lob aan de Amersveldestraat leeg komen te staan.

De spoorlijn verbindt deze site ruimtelijk met de verlaten terreinen van het rangeerstation, die mogelijkheden bieden voor ontwikkeling.

De ruimte in het oostelijke deel van de 'lens' tussen Staatsbaan en spoorlijn (Staatsbaan oost) vervolledigt

deze zijtak.



Figuur: centrum-as en lobben

5.3.3 Beschrijving van de vier delen van de centrum-as

■ Zorgsite - Sportcentrum

De oostrand van Kortemark wordt gevormd door de parallelle opeenvolging van Spanjaardbeek, Kasteelbeek en de sportterreinen. Hierdoor is de rand vrij rafelig gebleven, met afwisseld open en bebouwde gedeelten. Ten zuiden van de Spanjaardbeek is dit het bedrijf Opmetaal, in industriezone van het gewestplan en dan, openschuivend naar het noorden, de Tuinwijk, de Torhoutstraat en de Koutermolenstraat.

Tegenover de vrij scherpe westrand is deze omgeving duidelijk minder afgewerkt en bevat ze een aantal ruimtelijke opgaven:

- De leegstaande Bloemmolens (aan de Torhoutstraat-Hermitagestraat) in landbouwgebied
- De sportterreinen en de groeimogelijkheden daarvan (op langere termijn, momenteel geen vraag)

Deze oostrand is ruimtelijk gelinkt met de zorgfuncties die aanleunen bij het centrum.

- ocmw,
- rusthuis,
- serviceflats

De Kapellebeek (een kleine beek van gemeentelijk niveau) verbindt deze functies.

■ De Brouwerijsite

De terreinen van de voormalige brouwerij Louwaeye vormen een interessante locatie voor een woonuitbreidingsproject.

Voor de brouwerijsite loopt momenteel een architectuurwedstrijd waarbij volgende doelstellingen voorop staan:

- Het realiseren van een gemengd kernversterkend woonproject waarbij een aantal brouwerijconstructies kunnen geïntegreerd worden
- Samen met de herontwikkeling van deze site zal het openbaar domein opgewaardeerd worden.

De bouw van een nieuwe gemeentelijke bibliotheek zal onderwerp zijn van een andere architectuurwedstrijd, maar grenst aan de projectsite. Een kleine commerciële functie wordt mogelijk geacht.

Troeven van de projectsite zijn de goede bereikbaarheid (multimodaal) en de nabijheid van de Markt (winkels-horeca), een aantal scholen en culturele functies.

Gezien de locatie -in het hart van de gemeente, grenzend aan de Markt en rechttegenover de kerk- is “de verschijning van het project aan de zijde van de

Markt een erg belangrijke en gevoelige materie” waarbij een hedendaagse architectuur met respect voor de omgeving essentieel is.

Het inbreidingsproject dient opnieuw ‘leven in de brouwerij’ te brengen.

■ Het Krekedal als groene as

De vallei van de Krekelbeek doorsnijdt de centrum-as ter plaatse van het gemeentehuis. Ze vormt een aaneenschakeling van groene ruimtes: de voormalige waterzuivering en waterberging van het bedrijf Dujardin (1), het gemeentepark bij het gemeentehuis (2) en de Krekemeersen (3), die recent in een BPA omgezet werden naar recreatieve groene ruimte.(fig. blz 106)

De voormalige waterzuivering, circa 7,23 ha, heeft een vrij grote landschappelijke waarde, aansluitend bij de woonkern en aansluitend bij het gemeentepark. De huidige loodsen van de technische dienst, achterin het park, vormen voorlopig een obstakel voor een doorlopende groenas naar de Krekemeersen.

De Krekemeersen hebben een grote landschappelijke waarde, een functie als bufferruimte voor oppervlaktewater en kennen een zacht recreatief medegebruik voor wandelaars en fietsers. De huidige stationsparking vormt de link naar het station.

In het gewestplan was deze zone bestemd als woonuitbreidingsgebied. Ze komt door de herbestemming niet langer in aanmerking voor woonuitbreiding. Omwille van het huidige aanbod is woonuitbreiding vandaag ook niet aan de orde. De gemeente zal elders zones aanduiden die zij op langere termijn voor wonen zal vrijwaren.

■ Dujardin, stationsomgeving en Staatsbaan-Oost

De ‘lens’ tussen Staatsbaan en spoorlijn is een duidelijk begrensde ruimte, met gelijkaardige ruimtelijke knelpunten en mogelijkheden. Over het algemeen is er een grote versnippering van ruimtes en een onderbenutting van bestemde ruimte.

Dujardin

Het overgrote deel van de terreinen van de voormalige conservenfabriek ligt in de gebieden voor milieubelastende industrie van het gewestplan. De site wordt momenteel gekenmerkt door leegstand en verval van de gebouwen.

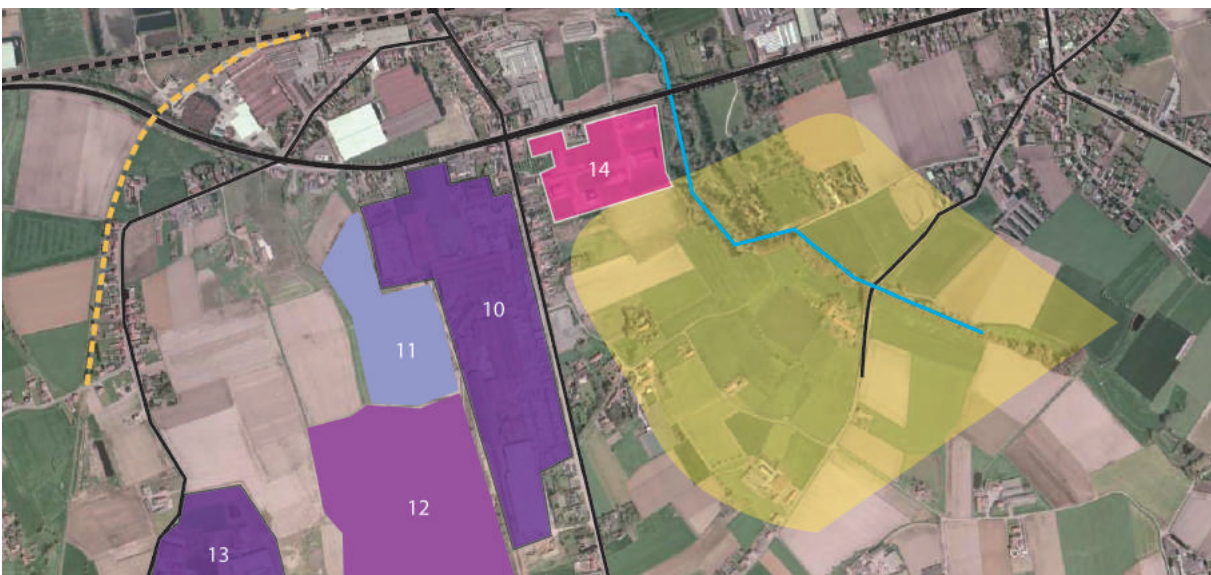
Grosso modo kan de site opgedeeld worden in drie onderdelen: een bebouwd gedeelte tussen de spoorlijnen en de Amerveldestraat (4), circa 6,07 ha, een noordelijke onbebouwde zone, de voormalige waterzuivering van circa 7,23 ha (1, zie hierboven) en een



figuur: Krekedal



figuur: Dujardin - stationsomgeving - Staatsbaan Oost



figuur: Steenbakkerij - Voshhoek

ingesloten onbebouwd perceel van circa 1,91 ha, een driehoekige ruimte tussen de spoorlijn, het spoorwegpad richting Boezinge en de Staatsbaan (5).

De noordelijke zone werd gebruikt als berging voor proceswater en sluit ruimtelijk aan bij de beekvallei van de Krekelbeek (zie voorgaande).

De zuidelijke zone wordt gekenmerkt door een probleem van ontsluiting naar de Staatsbaan en versnipperde woongebieden, ingeklemd tussen de huidige industriezones.

Het ingesloten gedeelte is in het BPA bestemd als stapel- en parkeerruimte, was in het gewestplan landbouwzone, maar heeft geen waarde voor de landbouw. De ontsluiting ervan dient in relatie met het fietspad op de spoorwegzate bekeken te worden.

Momenteel worden meerdere scenario's onderzocht voor de herontwikkeling van de site.

De stationsomgeving

De stationsomgeving is de schakel tussen de site Du-jardin en Staatsbaan oost. Ze omvat het station, stationsplein en de huidige stationsparking. Aan de zuidzijde van het spoor zijn er de vrijliggende terreinen van het vroegere rangeerstation / goederenstation (7).

Staatsbaan-oost

Op het oostelijk gedeelte van de Staatsbaan (N35), tussen het kruispunt met de Hoogledestraat en het gehucht Elle, sluiten een drietal industriële ontwikkelingen aan.

Aan de noordzijde van de Staatsbaan gaat het om twee KMO-zones en een zone voor milieubelastende industrie (MB) in het gewestplan.

De gebieden hebben elk hun specifieke ontsluitingswijze. Problematisch is de ontsluiting van de KMO-zones: sommige gedeeltes ontsluiten rechtstreeks op de N35 (Hyboma en een gedeelte van Desimpel-brandstoffen), andere delen, aansluitend bij de spoorweg, zijn moeilijker te ontsluiten.

■ KMO Zone Hyboma

Deze zone (6) is in eigendom van het bedrijf, maar door de goede ontsluiting, ligging aan de Staatsbaan en link met het station denkt het bedrijf hier aan een eigen ontwikkeling die eerder kleinschalig is en KMO en kantoren kan bevatten. De gemeente ondersteunt deze visie, gelet op het lage aanbod aan kantoorfuncties vandaag.

■ MB Zone Lecluyse

Deze zone wordt voornamelijk ingenomen door het bedrijf Lecluyse, onder meer met de bedrijfswoning en de tuin, gelegen bij de Grijsperrebeek, waar de gronden minder geschikt zijn voor bebouwing (5a). De

achterliggende zone is vandaag moeilijk ontsluitbaar (5b).

■ MB/KMO Site Deskobil

De site Deskobil bestaat uit een bestaande leegstaande loods (Deskobil) in een zone voor milieubelastende industrie (8a) en de omliggende terreinen, deels in KMO zone, deels in zone voor milieubelastende industrie (8b). Samen kunnen ze een efficiëntere ontwikkeling krijgen. De gemeente onderzoekt momenteel samen met wvi hoe dit kan gebeuren.

Op het vlak van wonen valt hier de versnippering van het gehucht Elle door spoorlijn en Staatsbaan op, waardoor enkele onbebouwde restructies ontstonden. Daarvan is de zone in de oostelijke tip tussen Staatsbaan en spoorlijn de grootste (9). Voor landbouw is ze van weinig waarde. De natuurlijke structuur is in deze omgeving minder dominant aanwezig, maar wel bepalend voor het reliëf en de hydrografie.

5.3.4 Ruimtelijke structuur van de lobben aansluitend op de centrum-as

■ A. De westrand: woonwijken Verguldendam en Koutermolen

De westrand van Kortemark is een vrij grote aaneengesloten lob, in hoofdzaak woongebied. Onder meer twee bedrijven, die in de BPA's als ambachtelijke zone ingekleurd zijn, kunnen geheel of gedeeltelijk nieuwe woonmogelijkheden opleveren.

De optimalisatie van dergelijke zones kan in verschillende uitvoeringsplannen opgenomen worden.

■ B. de zuidelijke lobben: de Steenbakkerij en de Voshoek ten zuiden van de Staatsbaan

De ambachtelijke zone Voshoek (14) is als locatie optimaal ontsloten. In de huidige ontwikkeling is de uitbreiding naar het zuiden toe mogelijk gemaakt. De nood om deze zone verder uit te breiden is momenteel echter niet aantoonbaar. De Grijsperrebeek flankiert het bedrijventerrein aan de oostzijde.

Ten zuiden van het bedrijventerrein sluit een open ruimte aan die gestructureerd wordt door de Grijsperrebeek. Ze is relatief waardevol, zeker voor de woningen aan de Hoogledestraat.

Centraal in deze zuidelijke lob ligt de Hoogledestraat, die tevens de ontwikkeling van de steenbakkerij draagt. De voortschrijdende ontginning van de kleigronden en de activiteit van de steenbakkerij (10) zowel de productie, stapeling als transport vormen de belangrijkste industriële dynamiek in de gemeente. De ruimte tussen de Hoogledestraat,



schaal: 1/20 000



- landbouw als omliggende open ruimte
- woonweefsel met verweving van complementaire functies
- woonweefsel met langere densiteit
- lokale bedrijvigheid
- regionale bedrijvigheid
- centrum-as
- gemeenschapsfuncties als drager
- sport en recreatie als drager

- ontginningsgebieden
- sites met ontwikkelingsmogelijkheden naar wonen
- ☆ sites met ontwikkelingsmogelijkheden naar bedrijvigheid
- 2 Zijtakken op de centrum-as

1. Zorgsite - sportzone
2. Brouwerijsite, centrum
3. Krekedal
4. Dujardin - Staatsbaan oost

Kaart 27: Deelruimte Kortemark

het gehucht Huilaart en de Staatsbaan wordt gedomineerd door deze ontwikkeling.

Een belangrijk deel van de gronden zijn in eigendom van de steenbakkerij (10). Een gedeelte is al ontgonnen maar niet opgevuld (momenteel vijvers), of wordt gebruikt als waterbuffer (11), op een ander gedeelte is de ontginning en de opvulling aan de gang (12). Het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden in uitvoeringsplannen is de bevoegdheid van de hogere overheid. Hierbij zijn 2 elementen van belang:

Enkele bedrijven liggen aan de rand van de ontginningszone, waaronder een belangrijk groentenverwerkend bedrijf (13, Verduyn), dat om uitbreidingsruimte vraagt.

Door deze context van historisch gegroeide bedrijvigheid is het landschap hier sterk aangetast en gewijzigd. Door de Staatsbaan en de spoorlijn is deze zone ook afgesneden van de dorpskern.

Een nabestemming van de ontginningszone als gemeenschapsvoorzieningen (zoals nu in het westplan), lijkt dan ook achterhaald.

Gelet op de ligging, de goede ontsluiting, de aard van het terrein dat landschappelijk aangetast is en de afstand tot de woonkern, kan onderzocht worden of een meer dynamische ontwikkeling (naar een harde bestemming) niet eerder voor de hand ligt.

5.3.5 Verschuiven van functies

Onder meer door het vrijkomen van verschillende sites wordt nagedacht over de locaties voor een aantal bestaande en nieuwe functies.

- Bibliotheek, momenteel zeer beperkt gehuisvest bij het CC, maar door de herbestemming van de brouwerijsite wellicht te verhuizen naar een beter geïntegreerde locatie. Hierdoor zou het CC meer buitenruimte krijgen.
- Containerpark, momenteel bij Handzame, aansluitend bij de vallei van de Handzamevaart.
- Vrachtwagenparkeren, momenteel een frequent voorkomend probleem in de dorpskern. Chauffeurs nemen de combinatie (vaak op vraag van de firma) mee naar huis om 's morgens vroeg weer te vertrekken. Een nieuwe locatie zal bereikbaar en controleerbaar moeten zijn.
- Technische dienst, momenteel in loodsen gelegen tussen het park bij het gemeentehuis en de vrijgekomen gronden van de waterzuivering.
- Sociale voorzieningen: rusthuis, serviceflats, sociaal huis



- landbouw als omliggende open ruimte
- woonwefsel met verveving van complementaire functies
- woonwefsel met langere densiteit
- lokale bedrijvigheid
- regionale bedrijvigheid
- gemeenschapsfuncties als drager
- sites met ontwikkelingsmogelijkheden
- bestaande beekvalleien

kaart 28: deelruimte Handzame

5.4. Handzame

Structuur

Handzame heeft door zijn ligging aan de Handzamevaart een uniek aanbod aan woonkwaliteit.

Het wonen is geënt op een 4-tal structurerende assen. Zoals bij Kortemark zijn, aansluitend op de assen, vlakvormige uitbreidingen gekomen. De centrale vallei is hiervan volledig gespaard gebleven. Een kleinere beekvallei (de Plaatsebeek) geeft vorm aan de noordelijke lob van het woongebied.

Wonen

De kwaliteit van het wonen ontstaat hier dan ook door de directe relatie van woningen aan de randen van de vallei. Het handhaven van deze kwaliteit valt hier perfect te rijmen met de zorg voor de open ruimte en het maximaal behoud van ruimte voor landbouw.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Handzame wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van het bedrijf Braem in de noordrand van het dorp. Gelet op de schaalgrootte is de provincie hier bevoegd voor de opmaak van het uitvoeringsplan, dat intussen goedgekeurd is.

5.5 Zarren

Structuur

Zarren wordt als dorp gevormd door de vallei van de Zarrenbeek, uitmondend in de Handzamevaart. De bebouwing is quasi volledig opgebouwd langs de oorspronkelijke assen van de N35 en de N36. Enkel aan de westzijde is er vlakvormig verkaveld (verkaveling Koordhoek).

Wonen en bedrijvigheid

Zarren is doorsneden door de Staatsbaan en de Stadentraat, twee secundaire wegen. Dit bepaalt grotendeels de woonkwaliteit van het centrum.

Nochtans is de zuidzijde van het dorp zeer verweven met het landschap, dat versterkt wordt door de aanwezigheid van de windmolens. Het woonuitbreidingsgebied 'Barisdam' is niet aangesneden, wat ook de oostzijde een duidelijke meerwaarde geeft.

In de noordelijke rand van het dorp is een ruimte tussen spoorlijn en centrum momenteel onbebouwd (site Villa Sara). Deze sluit ruimtelijk aan op het industriegebied, waar het bedrijf Vannieuwenhuyse (slachthuis) gevestigd is.

5.6 Werken

Structuur

Werken is door zijn historiek en sterke landschappelijke gebondenheid een vrij uniek gehucht. De oorspronkelijke structuur is ongewijzigd gebleven; waar de Kolvebeek de bebouwde structuur doorsnijdt is een kleine spatie, die zicht biedt op de tussenruimtes.

Wonen en werken

Gelet op het feit dat Werken door de provincie niet als woonkern geselecteerd is, is het optimaal benutten van de bestaande bestemde zones de enige (groei)mogelijkheid. De site De Meulenaere wordt momenteel 'spontaan' hergebruikt door kleinere ondernemingen. In de woonzone is weinig restructuur te vinden; hier is vooral het vrijwaren van de bestaande kwaliteit een opgave.



- landbouw als omliggende open ruimte
- woonweefsel met verweving van complementaire functies
- woonweefsel met langere densiteit
- lokale bedrijvigheid
- regionale bedrijvigheid
- beeldbepalende site (Hoge Andjoen en kerkomgeving)
- gemeenschapfuncties als drager
- sport en recreatie als drager
- bestaande beekvallen
- sites met ontwikkelingsmogelijkheden

Kaart 29: deelruimte Zarren en Werken

RICHTINGGEVEND DEEL

0. Globale concepten voor de gemeente

0.1 Wonen: eigen identiteit als troef

Vanuit de analyse blijkt dat de gemeente een sterke ruimtelijke kwaliteit als troef heeft: duidelijke gestructureerde dorpen en gehuchten, in nauw contact met een landelijke en landschappelijke omgeving. In diezelfde landelijke omgeving is het verspreide wonen mogelijk in oude hoeves, of kleine gehuchten, in de nabijheid van landbouw, bos en erfgoed.

De gemeente staat ook voor een aantal uitdagingen; de samenstelling van de gezinnen 'verdunt', waardoor er meer en kleinere, betaalbare woningen nodig zijn. Vroeger resulteerde dit al te vaak in anonieme bouwprojecten, die weinig toevoegden aan de kwaliteit van het woonweefsel.

De open ruimte is echter schaars en essentieel voor de kwaliteit van het bestaande woningpatrimonium; aansnijding van nieuwe woongebieden kan dus pas in laatste instantie.

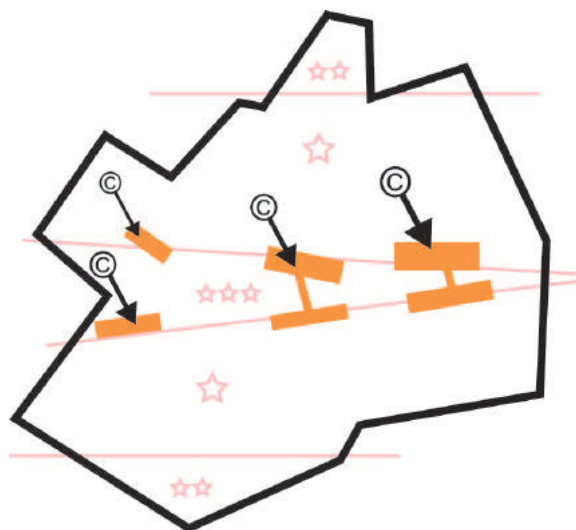
Vanuit de analyse blijkt bovendien dat nog vrij veel kansen bestaan om binnen de bestaande bebouwde omgeving nieuwe woonprojecten te ontwikkelen: open binnenruimtes in bouwblokken, verlaten bedrijfsruimtes, onbenutte bouwgronden.

De gemeente kiest ervoor om bij de verdere uitbouw van de woonfunctie, de sterkte van de bestaande ruimtelijke kwaliteit als 'basisingrediënt' te gebruiken. Door herbestemming, inbreiding en een gebiedsgericht beleid tegenover zonevreemde woningen wil de gemeente meer woningen, maar ook meer aantrekkelijke woonvormen. Door het inspelen op bestaand erfgoed en landschappelijke kwaliteit van de omgeving, streeft de gemeente naar een eigen identiteit voor elke locatie.

0.2 Bedrijvigheid: een gedifferentieerde en plaatsgebonden aanpak

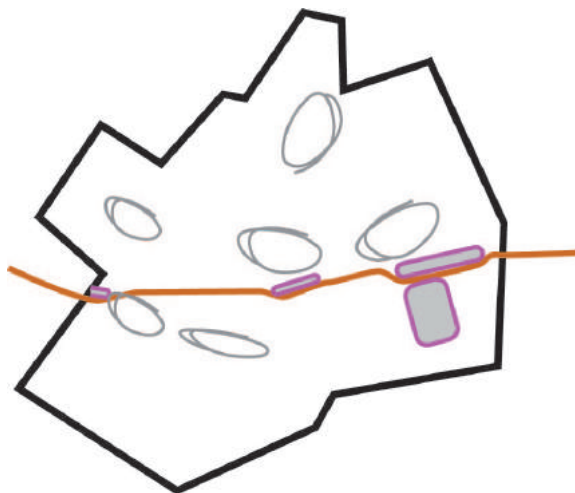
In het informatief gedeelte kwamen twee duidelijke conclusies naar voor: de gemeente heeft een ruimtelijke sterkte doordat de economische structuur zich in belangrijke mate geënt heeft op de N35, anderzijds heeft zij een taak te vervullen om nieuwe lokale en regionale ondernemingen te huisvesten. Hiervoor zou een aanbod 'op maat' moeten kunnen ontstaan, gedifferentieerd volgens de groeifase waarin het bedrijf zich bevindt.

De gemeente kiest er dus voor bedrijvigheid op deze 2 sporen te werken:



concept wonen: eigen identiteit als troef

concept bedrijvigheid: een plaatsgebonden aanpak



Een plaatsgebonden aanpak:

De ontwikkeling van ruimte voor bedrijvigheid gaat uit van het ruimtelijk principe dat de N35 de ruggengraat is voor bedrijvigheid, en dat bijgevolg in eerste instantie gezocht zal worden om transportbehoevende, grootschalige bedrijven verder hierop te enten. In tweede instantie kan het gebruik van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid in de zogenaamde 'lenzen' geoptimaliseerd worden, voornamelijk door de functie ervan af te stemmen op de ligging ten opzicht van de kern. Tenslotte zal gekeken worden naar de ligging van bedrijven elders in de gemeente. Sommigen komen voor in groep, bij kernen en gehuchten, of bij de samenhangende gehelen, zoals Amersvelde en Bescheewege., waardoor hun locatie binnen een groter ruimtelijk geheel bekeken kan worden. Anderen komen solitair voor; voor deze bedrijven worden een specifiek afwegingkader opgesteld.

Differentiëren van het aanbod:

Een tweede beleidspoor concentreert zich op het profiel van de bedrijven zelf, vanuit de vaststelling dat de opdeling lokaal - regionaal op zijn minst verder gedifferentieerd moet worden op gemeentelijk niveau. Om de vraag naar laagdrempelige, flexibele bedrijfsruimte op te vangen zal de gemeente een aanbod voor starters voorzien. Dit enerzijds om de druk van opstartende bedrijven in landbouwloodsen te verminderen, anderzijds om percelen voor nieuwe (lokale) bedrijventerreinen efficiënter te laten benutten.

0.3 Open ruimte: verbinden en geleden

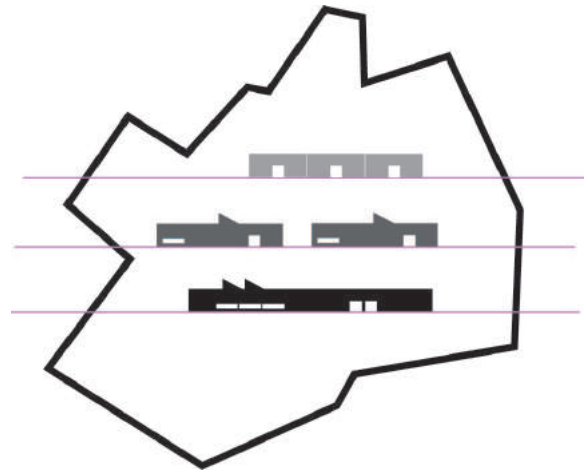
De gemeente heeft zoals andere buitengebiedgemeenten een uitdaging aan te gaan op het vlak van het vrijwaren van haar open ruimte. Dit kan door gebieden te gaan afbakenen, zoals gebeurt in de afbakeningsplannen op gewestelijk niveau, die de kwantiteit van essentiële landbouwgebieden garanderen.

De rol van de gemeente Kortemark is hierin beperkt. De huidige structuur van de open ruimte in de gemeente is sterk geled: gebieden met duidelijk meer reliëf zijn te onderscheiden van de centrale, zeer vlakke polderintrusie; een sterk verlinte en bebouwde valleirand van aaneengesloten open ruimtes. Tegelijkertijd wordt de gemeente geconfronteerd met een problematiek van versnippering en vervlakking. Als antwoord op deze evoluties schuift de gemeente twee ruimtelijke concepten naar voor:

Geleding optimaal benutten

- uiterste noorden en zuiden als ruimte voor de uitbouw van natuur en landschap, in samenhang met landbouw
- aaneengesloten open ruimtes ten noorden en zuiden van de vallei als essentiële landbouwruimtes

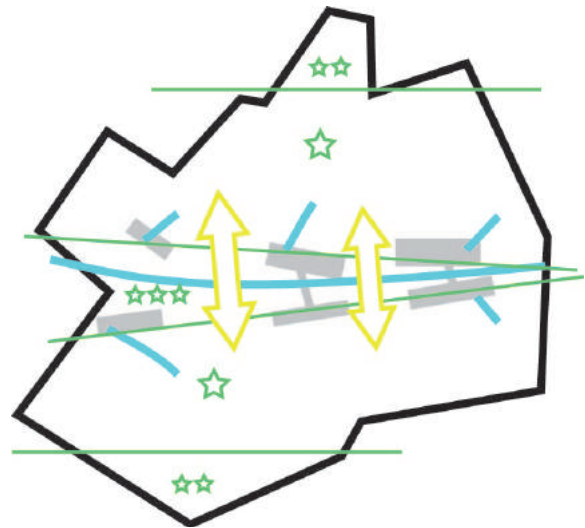
- centrale vallei als landschappelijke en natuurlijke drager.



concept bedrijvigheid: differentiëren van het aanbod

Kleinschalig en kwaliteitsvol verbinden

- open ruimteverbindingen tussen bebouwde gebieden als landschappelijke en agrarische component
- verbinding tussen beekvalleien en dorpskernen als natuurlijke en zachte recreatieve component
- uitbouwen van een kleinschaliger verbindend netwerk als recreatieve en verkeerskundige component
- 'gouden randen' als antwoord op verrommeling in de overgang tussen bebouwde en open ruimte.



concept open ruimte: verbinden en geleden

0.4 Mobiliteit: bundelen van dynamiek

De gemeente wil in eerste instantie de ruimtelijke troeven die zij in handen heeft door haar goede ontsluitingsstructuur maximaal uitspelen. De ontwikkeling van de meest verkeersgenererende functies zal daarom aansluiten bij de N35.

Ten tweede zal zij trachten alle mogelijkheden benutten om zwaar verkeer vanuit verspreide (bedrijfs)locaties uit de dorpskernen te weren, en gebundeld te laten aantakken op de bovenlokale infrasystructuur.

Tenslotte zal zij zich concentreren op de kwaliteit van het openbaar domein voor langzaam verkeer, zowel binnen de dorpskernen, als daarbuiten.

1. Wonen

1.0 Planningscontext

1.0.1 Toebedeelde rol vanuit hogere beleidsplannen

Het PRS West-Vlaanderen heeft de dorpen in Kortemark een rol toebedeeld voor de opvang van bijkomende woningen. Het structuurondersteunend hoofddorp Kortemark krijgt hierin het grootste belang; het kan steunen op zijn huidige centrumfunctie en deze verder versterken. Zarren, geselecteerd als hoofddorp en Handzame, woonkern, kunnen eveneens bijkomende woningen opvangen. Edewalle en Werken werden niet geselecteerd.

Voor de zonevreemde woningen stelt de provincie dat de gemeente in haar GRS een visie kan ontwikkelen, waarbij de consolidatie van de woonfunctie als uitgangspunt genomen wordt.

1.0.2 Verfijning van het beleid op gemeentelijk niveau

Conform deze uitgangspunten legt de gemeente haar focus op Kortemark om het grootste contingent bijkomende woningen op te vangen. De ruimte die ontstaat op voormalige bedrijvensites wil zij hiervoor inzetten. Bijkomende ruimte, het aansnijden van landbouwgebied, zal niet nodig zijn voor de opvang van de aangroei. Ook de kleinere dorpen en gehuchten (Zarren, Handzame, Edewalle en Werken) hebben in beperktere mate groeiruin te binnen de huidige bestemde zones. De gemeente gaat ervan uit dat deze ruimte voldoende is voor de huidige planperiode 2007-2012, en dat ze in verhouding is tot de rol die de provincie vooropstelde.

De gemeente wil in haar beleid rond zonevreemde woningen een gedifferentieerde aanpak, uitgaand van de bestaande regelgeving, die bijgestuurd wordt naar gelang de ruimtelijke situatie. Bijkomende kavels voor wonen zijn in open ruimte niet mogelijk.

1.1 Doelstellingen van de gemeente

1.1.1 Hergebruik centraal

Inbreidingsprojecten als nieuwe schakels in het dorp

De aanpak van de ongebruikte ruimte in de dorpskernen is voor de gemeente prioritair.

Dit komt de huidige inwoners én nieuwe bewoners ten goede. Het zoeken naar passende woontypologie, oplossen van de vraag naar parkeerruimte, inpassen van voldoende groen en de noodzakelijke publieke voorzieningen is in dergelijke projecten cruciaal.

'Inbreiding' is dan ook de geschikte manier om in elk dorpscentrum te komen tot kwalitatieve knooppunten zoals een gezellig en levendig plein, maar ook om nieuwe schakels te vormen tussen bestaande voorzieningen. Geen geïsoleerde projecten dus.



figuur: hergebruik als prioriteit

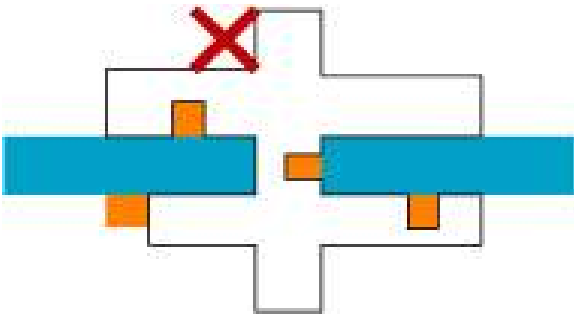
1.1.2 Behoud van woonkwaliteit Kwaliteit door 'gouden randen'

Het is het essentieel dat de bestaande kwaliteit van het wonen in Kortemark gevrijwaard blijft. Deze kwaliteit is er in grote mate door de aanwezigheid van open ruimte dicht bij het wonen, ook in de dorpen.

De oorspronkelijke H-structuur van de dorpen dient dus bewaard te blijven, samen met de kwaliteit van de overgang tussen bebouwde ruimte en valleien, de 'gouden randen' van de gemeente.

Eventuele uitbreiding na de huidige planperiode

Indien er, op lange termijn, in de inbreidingsprojecten onvoldoende ruimte is om nieuwe gezinnen een woning te geven, zal gezocht worden naar groeiruin te. Deze keuze zal opnieuw gemaakt worden met als belangrijkste criterium het behoud van de huidige woonkwaliteit. Onbebouwde beekvalleien dienen dus

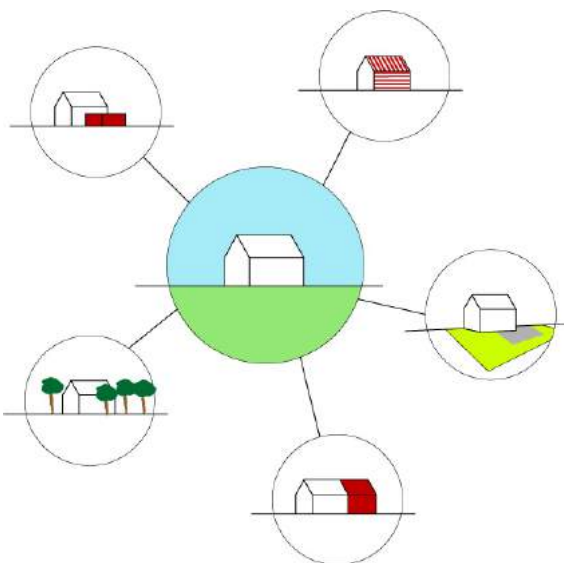


Figuur: behoud van woonkwaliteit en structuur

open te blijven. Enkel op specifieke goed bereikbare plaatsen, waar de logische groeirichting van het dorp gerespecteerd wordt, kunnen bijkomend gronden bestemd worden. Deze bestemming zal er binnen de huidige planperiode enkel op gericht zijn de gronden te vrijwaren van gebouwen en verhardingen. In een latere planningsperiode kunnen ze bestemd worden voor wonen, indien op dat ogenblik wel een behoefte aantoonbaar is. Op dat ogenblik zal ook het minimale percentage aan sociale woningen en kleine woningen voor senioren en eenoudergezinnen vastgelegd worden.

1.1.3 Kader voor wonen in open ruimte

Kortemark wil een helder antwoord bieden op het gegeven van de zonevrije woningen. Vandaag geldt een uniform beleid voor de meeste zonevrije woningen, maar vallen sommigen uit de boot. Kortemark wil een beleid op maat van de gemeente. Dat niet op elke plaats evenveel mogelijk zal zijn is duidelijk, maar het aangepaste beleidskader zal voor alle zonevrije woningen van toepassing zijn. Het gebrek aan rechtszekerheid moet hierdoor weggewerkt worden.



Figuur: Beleid op maat voor zonevrije woningen

1.2 Gewenste ruimtelijke structuur

1.2.1 Algemeen

De gewenste ruimtelijke structuur van het wonen in de gemeente krijgt vorm door de kwaliteitsvolle inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod, en door de reconversie van vrijkomende industriële sites. Het beleidskader voor zonevrije woningen zorgt ervoor dat de decretale mogelijkheden gebiedsgericht verfijnd worden, en er randvoorwaarden komen om woningen in open ruimte landschappelijk in te passen.

De gewenste structuur van het wonen krijgt vorm op basis van volgende ruimtelijke gehelen waaraan een beleid gekoppeld wordt:

- de publieke functies
- de centrum-assen en polen
- de groei-assen
- de lobben
- de vijf open deelruimtes als basis voor zonevrije woningen
- zonevrije kleinhandel bestendigen.

1.2.2 Publieke functies en publieke ruimte als trekker

De publieke functies in Zarren, Handzame en Kortemark komen vandaag overwegend geclusterd voor in de centra. In Kortemark zijn er drie duidelijke clusters waarneembaar: rond de sporthal, rond de markt (CC, kerk, bibliotheek) en rond het station (gemeentehuis, politie). Ook in Handzame is er een 'tweedeling': zowel de omgeving van de markt als het voormalige station vormen een cluster met andere functies (kleinhandel, diensten...). Zarren is geïntereerd naar de markt.

In Werken is er geen duidelijk centrum; de functies komen eerder verspreid voor in het straatdorp, net zoals in Edewalle.

De gemeente ziet de clustering in Zarren, Handzame en Kortemark als een te versterken kwaliteit; de onderlinge nabijheid, complementariteit met kleinhandel en bereikbaarheid met openbaar vervoer zijn interessant als basis voor een levendige, leefbare woonkern.

Bovendien kan een publieke functie, of de vernieuwing van publieke ruimte als katalysator werken bij de herontwikkeling van verlaten sites, zoals de site Dujardin of de Brouwerijsite.

Tenslotte zijn er ook publieke functies die eerder profiteren van een goede auto-bereikbaarheid om optimaal te functioneren, zoals het containerpark. Hier kan een herlocatie vanuit Handzame naar een goed ontsloten locatie in Kortemark nieuwe mogelijkheden bieden.

1.2.3 Versterking van centra rond polen en de centrum-as

In het informatief gedeelte van het structuurplan kwam men tot de vaststelling dat het oorspronkelijke groeipatroon van de bebouwde ruimte in de gemeente bestaat uit langgerekte linten en knopen.

Bepaalde van die knopen vallen samen met de hierboven beschreven clusters van publieke functies.

Ook het volgende onderdeel van de gewenste ruimtelijk structuur voor de dorpen vloeit voort uit dit historische groeipatroon.

Kortemark

In Kortemark komen de publieke functies grotendeels voor in een cluster ter hoogte van de sporthal in Kortemark.

Een tweede pool voor publieke functies is de ruime omgeving van station en gemeentehuis. Hier is de reconversie van de site Dujardin motor voor een kwaliteitsvolle uitbouw.

Door de uitbouw van deze twee polen kiest de gemeente in Kortemark voor een duidelijke noord-zuidgerichte centrumzone, haaks op de centrale vallei. Door de reconversie van de brouwerijsite kan deze as versterkt worden.

De toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van deze zone zal maximaal moeten zijn, onder meer door zachte verbindingen te leggen met de directe omgeving, en het langparkeren te bundelen op de uiteinden van deze as (station en sportzone), en centraal (Proosdij, aan het einde van de Lichterveldestraat).

Hierdoor ontstaat een interessante omgeving voor kleinhandel, kantoren en horeca.

Handzame, Zarren en Werken

Ook in de andere centra wordt werk gemaakt van een goede koppeling tussen inbreidingsprojecten publieke functies en kleinhandel. Waar mogelijk wordt de aanleg van de publieke ruimte meegenomen.

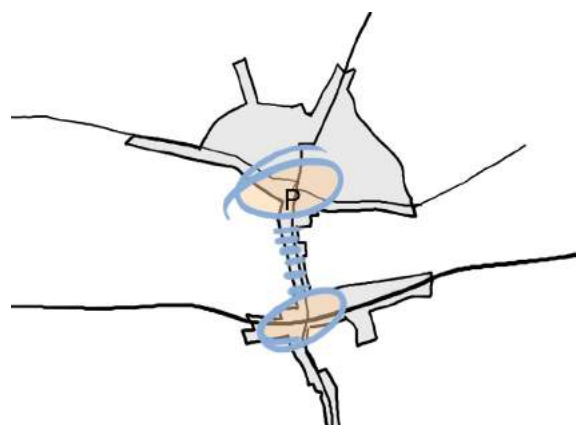
Handzame is eveneens tweepolig opgebouwd, waardoor de bebouwde as tussen beiden, eveneens noord-zuid en haaks op de vallei, aan belang wint.

Zarren en Werken worden van elkaar gescheiden door de vallei van de Handzamevaart. Aangezien het centrum van Werken het minst uitgebouwd is en Werken niet geselecteerd werd als kern, wordt ervoor gekozen om hier geen versterking van de centrumzone te beogen.

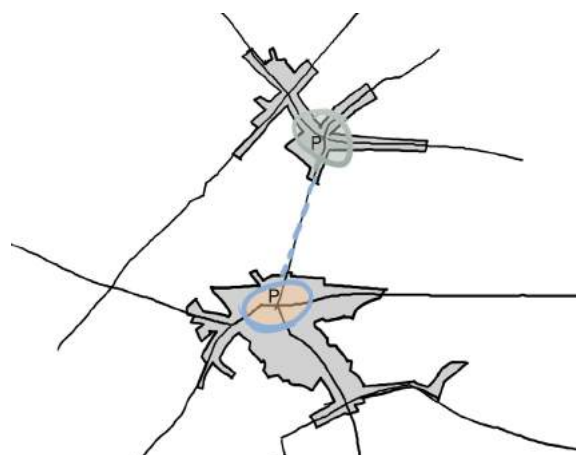
In Zarren wordt het centrum versterkt door de heraanleg van N36 en markt, zodat de verkeersleefbaarheid verbetert.



Figuur: Kortemark centrumas en polen



Figuur: Handzame centrumas en polen



Figuur: Zarren en Werken, polen in de centra

1.2.4 Optimale benutting van groei-assen

Haaks op de centrumas wordt de ruimtelijke structuur gevormd door de groei-assen. Het zijn de bestemde zones in het gewestplan die evenwijdig aan de valleien gelegen zijn. Door uit te gaan van het openhouden van deze valleien, en aandacht te besteden aan de kwaliteit van de randen van de groeiassen, wil de gemeente de woonkwaliteit bewaren (uitzicht, nabijheid tot groen, een goede natuurlijke afwatering)

In Zarren en Handzame is de betekenis van deze groeiassen beperkt, omdat de restzones aan woonbestemming of industrie in het gewestplan er beperkt zijn. In Kortemark zullen zij echter een belangrijke rol spelen. Daar bevinden zich in deze groeiassen een groot aantal vrijgekomen of nog niet ontwikkelde sites.

De gemeente wil dan ook prioriteit verlenen aan deze (her)ontwikkelingsprojecten, aangezien zij gelijktijdig een nieuw aanbod kunnen vormen voor wonen en de ruimtelijke structuur van het dorp versterken. De functies in dergelijke groeiassen zullen zich niet enkel op wonen toespitsen, maar ook op andere functies (recreatie, lokale bedrijvigheid), naargelang hun huidige bestemming.

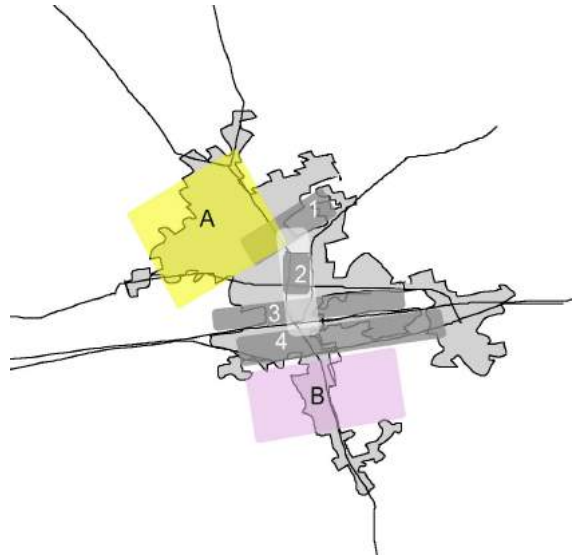
1.2.5 Invulling van ruime lobben

In de lobben die zich rond deze groeiassen gevormd hebben bevinden zich hier en daar ook ontwikkelingsmogelijkheden, maar die worden in hoofdzaak afgestemd op de woonfunctie (A). Enkel ten zuiden van de kern van Kortemark wordt aan de hogere overheden gesuggereerd om de lob met de steenbakkerij (B) als nabestemming regionale bedrijvigheid te geven.

1.2.6 Deelruimtes als basis voor zonevreemde woningen

Tenslotte worden de vijf open deelruimtes gekozen als basis voor een gebiedsgerichte benadering van zonevreemde woningen in open ruimte. De gemeente zal in hoofdzaak de huidige decretale mogelijkheden als uitgangspunt nemen en deze verfijnen op basis van de ligging volgens de deelruimten.

Als algemeen principe wordt vooropgesteld dat woningen die in de deelruimte Ruidenberg, de valleiruimte of de deelruimte rug van Westrozebeke liggen, meer inspanningen zullen moeten doen naar inpassing dan deze gelegen in de noordelijke of de zuidelijke open ruimte.

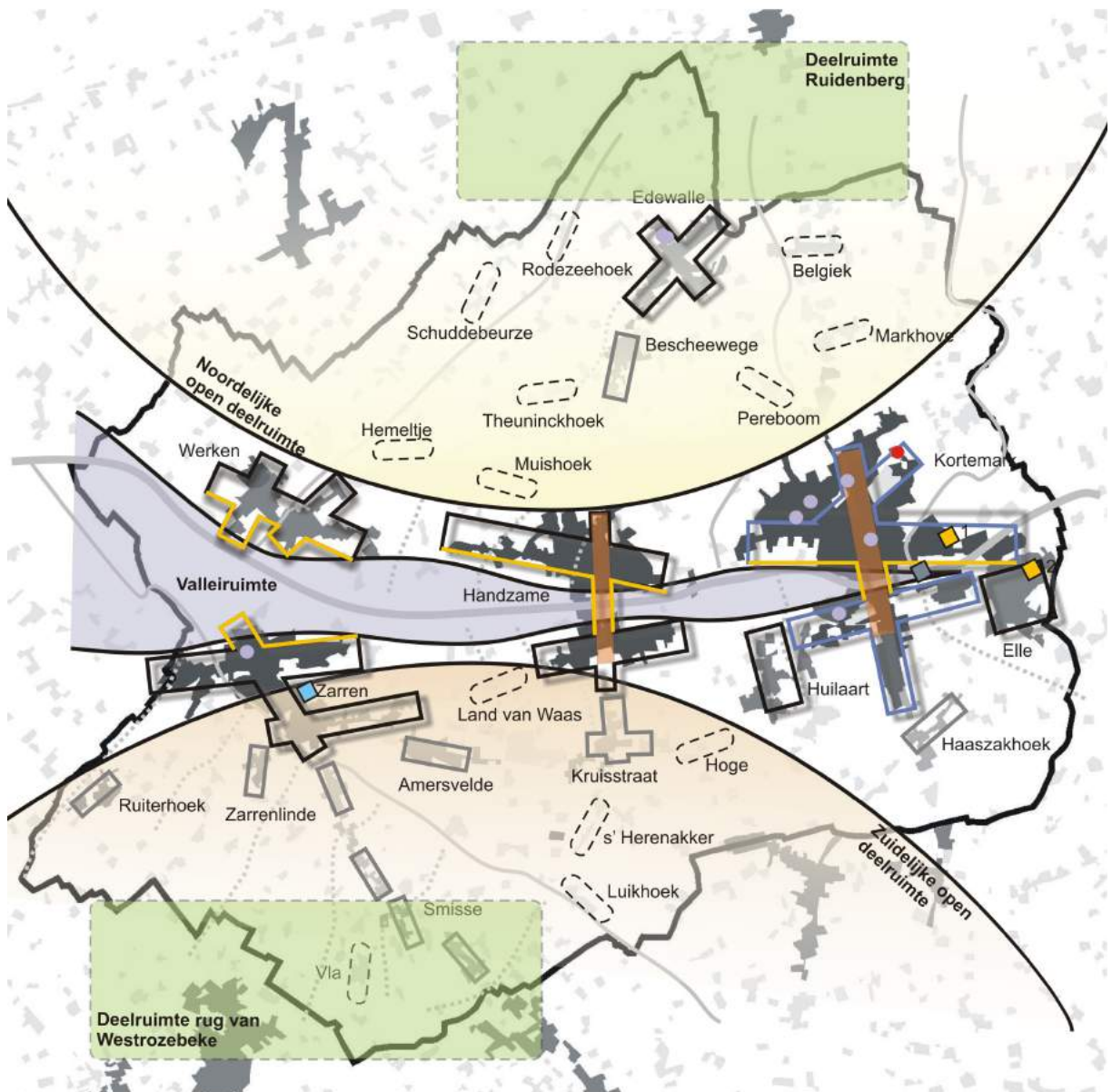


figuur: centrumas, groei-assen en lobben

1.2.7 Zonevreemde kleinhandel bestendigen

De kleinhandel in de gemeente is overwegend zone-eigen gelegen.

Voor bestaande en behoorlijk vergunde kleinschalige handelszaken buiten de geëigende bestemmingszones opteert de gemeente om ze, waar mogelijk, ter plaatse te bestendigen. Voorwaarden hieraan verbonden zijn een voldoende ontsluiting en een minimale impact op de omgeving op het vlak van bebouwing en transport. Maatregelen om de landschappelijke inpassing of inpassing in de bebouwde omgeving te verbeteren, zullen bij de opmaak van een uitvoeringsplan genomen worden.



Kaart 30: Gewenste structuur wonen

1.3 Ruimtelijk beleid

1.3.1 Inbreidingsprojecten

Op diverse plaatsen in de gemeente zullen nieuwe mogelijkheden voor wonen gecreëerd worden binnen de huidige contouren van het gewestplan. Waar nodig zal de gewestplanbestemming door een uitvoeringsplan aangepast worden, om bijvoorbeeld nieuwe industriële bedrijvigheid uit te sluiten.

Als belangrijkste projecten worden in Kortemark de oude brouwerij 'Louwaeghe' en de site Dujardin naar voor geschoven en Villa Sara, in het centrum van Zarren.

Telkens zal naar een kwaliteitsverbetering van het publieke domein en de voorzieningen gezocht worden.

1.3.1.1 Korte termijn

Kortemark, Brouwerijsite



		m ²	ha	w/ha	Theoretisch aantal woningen	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2012
Kortemark	Brouwerijsite	7700	0,7700	50	40	2012	100	40

Het project betreft de reconversie van de brouwerijsite. De site staat reeds geruime tijd leeg en is dringend aan een invulling toe. Er vond op initiatief van de provincie een inschatting plaats van de mogelijkheden naar hergebruik en erfgoedwaarde van de gebouwen. Deze bleken zeer beperkt te zijn.

Wellicht zal geopteerd worden voor het slopen van de gebouwen, op enkele historisch interessante relicten na.

Bij de invulling zal aangeknoopt worden met de noordelijke pool van de centrumzone en uitgegaan worden van

- een hogere dichtheid omwille van de centrumligging.
- een vermenging van publieke functies en wonen. De bibliotheek en/of een infopunt voor toerisme worden in de site geïntegreerd.
- het opwaarderen van de publieke ruimte in de directe omgeving

- het koppelen van deze site aan de andere publieke functies in de omgeving, met de markt als belangrijkste toegangspunt voor voetgangers en een reorganisatie van de parkeerfunctie rond het CC De Beuk.

Kortemark, site Dujardin



		m ²	ha	w/ha	Theoretisch aantal	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2012
	Dujardin	59761	5,9761					
Kortemark	Dujardin wonen	30000	3,0000	25	75	2012	100	75
	Dujardin andere	29761	2,9761					

De site Dujardin, een voormalige conservenfabriek, is gelegen in industriezone voor milieubelastende industrie. Een herinvulling met deze bestemming wordt, gezien de ligging nabij het dorpscentrum, niet wenselijk geacht.

Een gedeelte van de 6 ha grote site zal wellicht omgezet kunnen worden naar wonen en voorzieningen op het niveau van de gemeente.

Bij de invulling zal aangeknoopt worden met de zuidelijke pool van de centrumzone.

De hoofdfuncties worden wonen en lokale bedrijvigheid; veel zal echter afhangen van de financiële haalbaarheid en de mogelijke saneringskosten. De volgende oppervlakte wordt in rekening gebracht: maximaal 2,9 ha als aanbod naar lokale bedrijvigheid, en ca 3 ha naar wonen, of een 75-tal woningen, aan een dichtheid van 25 woningen per ha.

Kortemark, Site Bruyno



		m ²	ha	w/ha	Theoretisch aantal woningen	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2012
Kortemark	Bruyno N	5000	0,5000	20	10	2012	100	10
Kortemark	Bruyno Z	10000	1,0000	20	20	2012	100	20

Deze site betreft een 2 ledige-restruimte bij het bedrijf Bruyno. Het noordelijke gedeelte is moeilijker te verkavelen; circa 50% kan als ontwikkelbaar beschouwd worden (de rest blijft groenbuffer).

Het zuidelijke gedeelte is beter aansnijdbaar.

Beide delen zijn bestemd als KMO-zone in het BPA Koutermolen, dat herzien zal moeten worden.

Kortemark, Site Verguldendam



		m ²	ha	w/ha	Theoretisch aantal woningen	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2012
Kortemark	Verguldendam	15000	1,5000	20	30	2012	100	30

Gronden van het bedrijf d'Arta waren volgens BPA bestemd als ambachtelijke zone. Een gedeelte van de gronden was reeds omgezet in functie van de brandweerkazerne, de rest wordt omgezet naar woongebied

Hierdoor wordt een gedeelte van de site, circa 1,5 ha bijkomend aanbod voor wonen.

Sociale huisvestingsprojecten

Op korte termijn staan ook een aantal sociale woningbouwprojecten in de steigers.

■ SHM - Zarren, de Kring

Betreft 2 appartementen en 30 woningen, voornamelijk voor senioren waarschijnlijk ontwikkeld door de sociale huisvestingmaatschappij De Mandel,

Vooraleer de woontypologie (meergezinswoningen) vergund kan worden, dient het BPA eerst gewijzigd te worden

■ SHM - Kortemark, Firmin Deprezstraat

51 sociale woningen, waarvan de wegenis reeds is aangelegd. De eerste fase is in uitvoering door SHM De Mandelbeek

■ SHM - Werken, Vladslostraat:

Betreft 4 woningen, in uitvoering door SHM de Mandel

■ SHM - Kortemark, Hospitaalstraat,

Betreft 11 sociale woningen, momenteel in voorontwerp, uitvoering door de SHM IJzer&Zee.

1.3.1.2 Lange termijn

Site Staatsschool



		m ²	ha	w/ha	Theoretisch aantal woningen	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2012
Kortemark	Staatsschool	10000	1	20	20	2017	0	0

Voormalige school, momenteel in gewestplanbestemming voor openbaar nut. Site paalt aan de Kapellebeek. Aanbod wellicht pas na 2012 ontwikkelbaar.

Site Villa Sara



	m ²	ha	w/ha	Theoretisch aantal	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2017
Zarren							
Villa Sara	11145	1,1145	20	22	2017	0	22

Villa Sara vormt het niet bebouwde gedeelte van de kerkomgeving in Zarren. Voor de locatie bestaat een nog niet gerealiseerd project, maar het is eventueel te herdefiniëren. Wellicht een project op langere termijn (100% tot 2017).

Villa Sara, zal indien de huidige eigenaar niet langer wenst te ontwikkelen, herbekeken worden op het vlak van infrastructuur en woontypologie.

Conform de wens om naar een sociale mix te gaan in kleinere dorpen, kan de huisvestingsmaatschappij in dat geval hier ook een rol spelen.

Site Koekelarestraat



	m ²	ha	w/ha	Theoretisch aantal woningen	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2012
Edewalle							
Koekelarestr	9212	0,9212	15	14	2012	100	14

Betreft een niet bebouwd deel van de woonzone in het GWP; wellicht klein woningproject op langere termijn.

			m ²	ha	w/ha	aantal woningen	termijn	% tot 2012	aanbod tot 2012	aanbod tot 2017
Kortemark	1	Brouwerijsite	7700	0,77	50	40	2010	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: overzicht van inbreidings- en reconversieprojecten

Een aantal kleinere sites die in de toekomst potentiële gebieden kunnen zijn voor wonen (Vb. site Bernaert,...) werden niet verder in detail bekeken.

1.3.2 Kwaliteit en groei

1.3.2.1 Publieke functies

Kerngebonden publieke functies

De inbreidingsprojecten in Kortemark die aanhaken op de centrumas tussen de sportterreinen en de stationsomgeving krijgen een specifieke rol door ruimte te bieden voor publieke functies. De spreiding van deze functies is afhankelijk van

- de afstand tot openbaar vervoer (markt, station),
- ontsluiting voor autoverkeer (naar N35),
- het bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers.

Het gaat voorlopig over volgende functies:

- Bibliotheek: lokaal openbaar vervoer en wandelafstand zijn cruciaal. Er wordt een nieuwe locatie gezocht binnen het project van de brouwerijsite. Hierdoor kan meer ruimte ontstaan bij het cc de Beuk.
- Containerpark: gericht op autobereikbaarheid. Er wordt momenteel ruimte gezocht binnen de reconversie van de site Dujardin of site Deskobil (ts de spoorlijn en Staatsbaan).
- Bedrijfsverzamelgebouw: gericht op transport, station, en autoverkeer. Er wordt een locatie gezocht in de omgeving Staatsbaan-Oost of Dujardin
- Gemeentelijke technische dienst: momenteel gehuisvest in een loods in het voormalige park bij het gemeentehuis. Er wordt gezocht om deze functie in te passen in de site Dujardin of Deskobil, waar de functie kan aansluiten op het lokaal bedrijventerrein en de N35.
- Gemeentelijk park bij het gemeentehuis: krijgt door voorgaande optie meer ruimte en aansluiting op de provinciale fietsroute.
- Vrachtwagenparking: ontsluiting naar N35 is essentieel. Bij de reconversie van Dujardin (LO-zone) of Staatsbaan-Oost kan hiervoor ruimte gezocht worden.
- De drie parkeerruimtes: Station, sporthal, Proosdije
- Inrichting van het wachtbekken, aanleg parking aan het station, instapplaats voor de fietsroute, met eventueel overnachtingsplaats voor trekkers
- Sociaal huis: in de zorgsite komt ruimte voor een sociaal huis.
- Sport wordt gebundeld op de bestaande locaties

Andere publieke functies zullen volgens dezelfde criteria een locatie krijgen. Ook in de andere centra (Handzame, Werken, Zarren) zullen voor eventuele nieuwe functies de afstand tot openbaar vervoer, ontsluiting voor fietsers en wandelaars en de autobereikbaarheid als criteria gehanteerd worden. Deze functies zullen zich op lokaal niveau moeten enten (buurthuizen, jeugdlokalen, sportinfrastructuur,...) en bijgevolg

eerder de omgeving van openbaar vervoer opzoeken dan bijvoorbeeld de N35.

Zonevreemde publieke functies

De voetbalterreinen van Handzame, Zarren en Werken zijn zonevreemd gelegen en zullen ter plaatse bestendig worden. Het terrein van Handzame sluit aan bij het gehucht Amersvelde en zal in die context ingepast worden. De terreinen van Zarren en Werken sluiten aan bij de toeristisch-recreatieve routes rondom de dorpen en zullen hierop aangesloten worden.

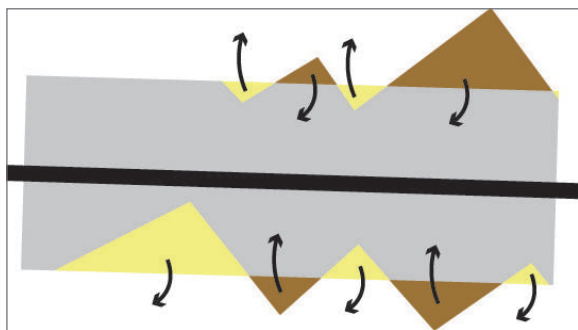
1.3.2.2 Gouden randen

Tegelijkertijd zal aandacht besteed worden aan de kwaliteit van de huidige woonzones: waar deze essentieel zijn, zullen beekvalleien vrij gehouden worden van bebouwing en de grens tussen wonen en open ruimte zo helder mogelijk.

Zo blijft de kenmerkende H-structuur van de dorpen een garantie voor het zicht op de open ruimte. Het dichtslibben van dieper gelegen weilanden met allerlei bouwsels wordt tegengegaan. Het zijn immers de 'gouden randen' van de dorpskernen.

De huidige bestemde zones worden waar nodig in een RUP bevestigd (benutting juridische voorraad) of plaatselijk gedetailleerd, om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen.

Bijkomend woonzone bestemmen, of ruimte creëren voor bijkomende woongelegenheden op plaatsen waar momenteel niet kan gebouwd worden is niet aan de orde.



figuur: bevestigen huidige woonzones, en plaatselijk detaileren, om dichtslibben van de achterliggende percelen te voorkomen.

1.3.2.3 Dichtheid en typologie

De dichtheid in de inbreidingsprojecten wordt voor de dorpen licht opgetrokken tot minimaal 20 woningen per ha, of minimaal 30, indien het gaat om centrumlocaties in Kortemark. Deze centrumlocaties hangen samen met de 'centrumzone', die de belangrijkste publieke ruimte en voorzieningen bundelt. De gemeente gaat hier uit van een versterking van het centrum, onder meer door 'dichter te gaan wonen'.

De verdichting van deze centrumzone in Kortemark hangt samen met de uitbouw van het centrum tussen 2 'polen', zoals beschreven onder 1.2.3.

Enkel indien het gaat om locaties buiten de dorpen Zarren, Handzame en Kortemark, (bvb Edewalle), wordt uitgegaan van een minimale dichtheid van 15 woningen per ha.

Appartementering

Zoals eerder aangegeven zal voor de inbreidingsprojecten een hogere dichtheid nagestreefd worden van minimum 20 woningen per ha in de woonkernen, of plaatselijk minimum 30 woningen per ha in de centrumzone. Ook buiten deze inbreidingsprojecten kan vanzelfsprekend naar een verdichte woningtypologie gezocht worden.

Anderzijds dient de woonkwaliteit gewaarborgd te blijven en problemen van gabariet, inkijk en parkeren tegengegaan worden. De gemeente zal dan ook een gemeentelijke verordening opmaken waarin voor projecten met appartementen minimaal volgende aspecten vastgelegd worden:

- het minimale aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.
- de minimale grootte en aard van de buitenruimte per appartement
- de kroonlijsthoogte, het aantal bouwlagen en het aantal toegelaten bouwlagen boven de kroonlijsthoogte
- dakvorm en dakuitbouwen.

Deze aspecten zullen onderzocht worden in relatie tot de grootte van de kern. Het is duidelijk dat het centrum van Kortemark grotere volumes kan verdragen dan dat van Handzame of Zarren.

Typologie

Voor elk project binnen de huidige bestemde zones wordt gezocht naar een passende woontypologie. Hierbij wordt in rekening gebracht dat vooral in de kleinere dorpen nog een te klein percentage van de woningen sociale woningen zijn. In de dorpskern Kortemark ligt dit percentage reeds vrij hoog. In Kortemark, Handzame, Werken en Zarren zal in elke verkaveling van minimaal 1ha, minimaal 25% sociale woningen, sociale appartementen of seniorenwoningen zijn. In de volledige gemeente wordt in elk woonproject met meer dan 10 woningen minimaal 20% kleine betaalbare woningen voorzien, gericht op senioren (levenslang wonen) of éénoudergezinnen.

Bvb : project Dujardin 25% soc. woningen

Rusthuizen Kortemark, een 33-tal nieuwe serviceflats.

1.3.2.4 Herbestemming waardevol erfgoed

Beeldbepalend erfgoed gelegen aan de rand van de bestemmingszone, meer bepaald de voormalige bloemmolens aan de Torhoutstraat (zie hieronder), kan binnen de bestaande gebouwen een nieuwe functie opnemen. Er wordt hierbij gedacht aan een combinatie van wonen en een complementaire functie, zoals diensten of horeca

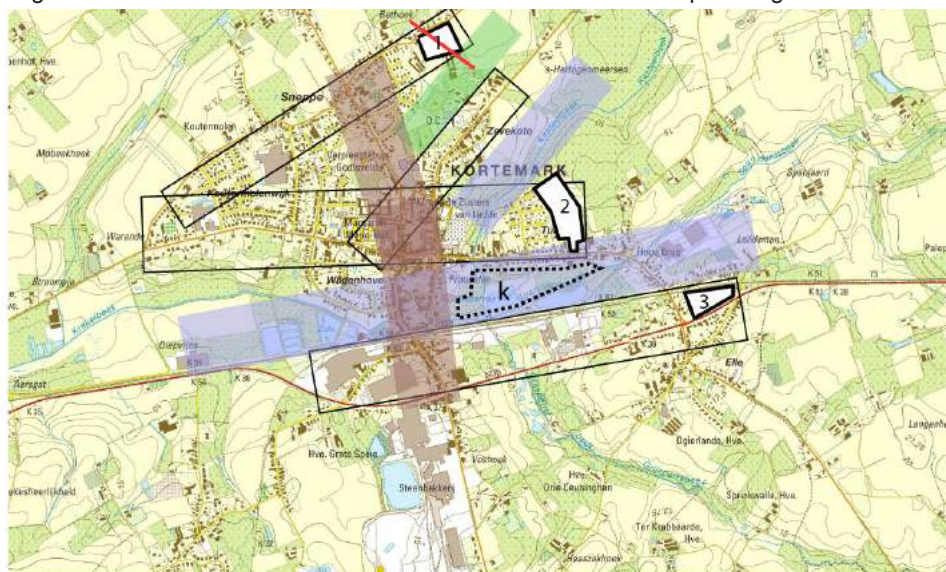


figuur: aanduiding reconversie bloemmolens

1.3.2.5 Groei

Aangezien de kern Kortemark het sterkst uitgebouwd centrum heeft, wordt op termijn (na 2012) enkel in Kortemark gedacht aan nieuwe woonwijken.

Het basisprincipe dat de gemeente hier wenst te hanteren, is het open houden van de waardevolle beekvalleien en eerder uitbreidingszones voor wonen te voorzien op plaatsen waar de logische groeirichting gerespecteerd wordt, of waar plaatsen in de dominante H-structuur ingevuld kunnen worden.



1. Hermitagestraat: komt niet in aanmerking
 2. Lichterveldestraat - Tuinwijk: wordt weerhouden als zoekzone
 3. Staatsbaan Oost: wordt weerhouden als zoekzone
- k: woonuitbreidingsgebied Krekemeersen te schrappen als bestemming

figuur: overzicht afweging zoekzones

■ Woonuitbreidingsgebieden

Krekemeersen

'Krekemeersen', in feite de vallei van de Krekelbeek en Spanjaardbeek en tevens de plaats waar deze met Grijsperrebeek en Kasteelbeek samenvloeien, is zo'n waardevolle beekvallei.

Het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied wordt daarom niet verder overwogen. Een verdere uitbouw naar een combinatie van park, graaslanden en ruimte voor waterbeheersingswerken zijn hier prioritair.

Barisdam

Het resterende woonuitbreidingsgebied bij Barisdam is op korte termijn niet aan te snijden als ruimte voor wonen.

Bij de herziening van het vigerende BPA Barisdam, zullen enkele stedenbouwkundige voorschriften herzien worden, om binnen de huidige bestemde zones meergezinswoningen mogelijk te maken, volledig in te vullen als sociale huisvesting.

■ Aanduiding zoekzones

Het in het gewestplan aangeduide woonuitbreidingsgebied 'Krekemeersen', ca 8,5 ha, werd intussen geschrapt door BPA Krekemeersen.

De plaats waar, indien in een latere planperiode wel een behoefte aan bijkomend woongebied aangetoond wordt, aan woonuitbreiding kan gedaan worden, zal elders gezocht dienen te worden.

In het GRS zullen daarom zoekzones aangeduid worden voor wonen op meer geschikte locaties.

Opnieuw steunend op het basisprincipe om een kwaliteitsvolle groeiwijze na te streven, wordt geopteerd voor locaties die een afwerking kunnen vormen van een groei-as.

Er werden 3 mogelijke locaties onderzocht, zoals weergegeven op het schema:

- Hermitagestraat, een gebied op het uiteinde van de Koutermolenstraat (1).
- Lichterveldestraat, het gebied aansluitend op de Tuinwijk(2)
- Staatsbaan Oost, een ingesloten gebied tussen Staatsbaan en spoorlijn (3).

■ Locatie 1, Hermitagestraat, voldoet wel aan de gewenste groeiwijze, maar ligt eerder excentrisch tegenover het centrum. Ook het huidige gebruik door de landbouw, en de aansluiting op een bestaande veehouderij pleiten tegen deze locatie. Ze wordt daarom niet verder meegenomen in de gewenste ruimtelijke structuur, en wordt niet aangeduid als zoekzone.

■ De uitbreiding van de Tuinwijk, locatie 2, sluit functioneel goed aan op het centrum, via de Lichterveldestraat en op de stationsomgeving, via Krekemeersen. De locatie is ook voldoende groot om op langere termijn als groeiruimte te dienen (ca 5 ha). Het gebied volgt de oost-westrichting, en kan zowel een kwaliteitsvolle afwerking krijgen naar de noordzijde, als naar de oostzijde. De link met Krekemeersen is mogelijk aan de overzijde van de Lichterveldestraat. Het gebied wordt dan ook weerhouden als zoekzone, en kan gefaseerd aangesneden worden vanaf 2012, indien de behoefte op dat ogenblik wel aantoonbaar is.

■ De locatie tussen de Staatsbaan en de spoorlijn (3, ca 1,5 ha), heeft door de versnippering minder waarde hebben voor de landbouw. Het is wel vlot te ontsluiten naar de Lichterveldestraat en kan eveneens gebruik maken van de zachte link via Krekemeersen richting station. De gemeente stelt de aanduiding als zoekzone van dit binnengebied dan ook voorop als prioritaire mogelijkheid, omwille van het versnipperde van de huidige situatie, met weinig waarde voor de landbouw.

In een RUP kunnen voor de twee weerhouden zoekzones enkel maatregelen genomen worden om ze te vrijwaren van versnippering en bebouwing, in functie van wonen op langere termijn. De effectieve aansnijdbaarheid zal pas in een volgende planperiode en na goedkeuring van een nieuwe woonbehoefte studie in een uitvoeringsplan opgenomen kunnen worden.

Van een planologisch ruil met het woouitbreidingsgebied Krekemeersen kan nog geen sprake zijn, aangezien momenteel geen woonbehoefte aangetoond wordt.

De woningtypologie van deze 2 locaties zal aangepast zijn aan de veranderende gezinssamenstelling. (kleinere types, meer collectief groen)

1.3.3 Wonen in open ruimte

1.3.3.1 Actuele decretale mogelijkheden

Van belang voor de huidige situatie zijn uiteraard de vandaag geldende mogelijkheden (dd. 30/10/2007). Indien het gaat om niet verkrotte en vergund geachte gebouwen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden, kunnen ze verkort weergegeven worden als volgt:

■ Volume en inplanting:

- Uitbreiding van woningen tot maximaal 1000 m³, of een uitbreiding tot maximaal 100%, indien het huidige volume kleiner is dan 500 m³. Het volume blijft beperkt tot 1000 m³ bij herbouwen van een bestaand volume, ook al was dit groter. Losstaande bijgebouwen moeten qua volume ongewijzigd blijven.
- Inplanting: verbouwen van een gebouw binnen het bestaand volume, herbouwen op dezelfde plaats (dit is op minimaal 75% van de huidige opp) of herbouwen op een gewijzigde plaats, als het gebouw getroffen is door een rooilijn, een achteruitbouwzone, of omwille van een betere ruimtelijke ordening. Met gebouw wordt hier telkens het woonhuis bedoeld, met de fysisch daaraan aansluitende bijgebouwen.

■ Mogelijke functies

- Woongelegenheden, beperkt tot het bestaande aantal (art 145bis §1c)
- Eén woongelegenheden per gebouw of gebouwencomplex, deel uitmakend van een gebouwengroep (MB art 5).
- Complementaire kantoor of dienstenfuncties, met een vloeroppervlak kleiner dan 100 m² en kleiner dan de oppervlakte voor wonen.
- Tijdelijke verblijfsgelegenheden bij een woongelegenheden.
 - Bedrijfsgebouwen mogen niet afgesplitst worden
 - Maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden
 - Geen restaurant of café
 - Binnen de bestaande structuur; geen ingrijpende werken.
- Opslag van materiaal of materieel, in een gebouw deel uitmakend van een gebouwengroep.
- Paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbureau, kinderboerderij, zorgboerderij.

■ Omgevingsaanleg

- Vergunningsplicht voor reliëfwijzigingen, verharding, stapeling en parkeerruimte.

■ Groen:

- In agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter en ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt het wijzigen van belangrijke vegetatie vergunningsplichtig gemaakt in het Vegetatiebesluit:
 - weg-, waterweg- en spoorwegbermen met vegetatie, waterlopen, veedrinkputten, bomenrijen, oude heggen, houtkanten, houtwallen, hagen;
 - verlaten spoorwegbermen met vegetatie; holle wegen; taluds en/of dijken met vegetatie,
 - hoogstamboomgaarden.
- Bossen worden door het bosdecreet beschermd. Ontbossen is enkel mogelijk in woongebied of industriegebied van het gewestplan. Indien het verbod op ontbossing in andere gebieden door de minister opgeheven wordt, geldt er een compensatieplicht.
- Het vellen van hoogstammige bomen is onderhevig aan vergunningsplicht.

De gemeente neemt deze decretale mogelijkheden (DM) als basis voor het verder sturen van het beleid. Naar bovenstaande mogelijkheden wordt verder gerefereerd met "DM".

- In uitvoeringsplannen kunnen, behalve bovenstaande wetgeving, ook andere aspecten verder gedetailleerd en geregeld worden. Onder meer kan gedacht worden aan:
 - Materiaalgebruik
 - Omheiningswijze
 - Kleur
 - Verlichting
 - Beplantingswijze
 - Beheersmaatregelen

1.3.3.2 Probleemstelling

De toepassing van de decretale mogelijkheden (DM) op het terrein stuit vaak op 'blinde vlekken'.

- Wat met de losstaande bijgebouwen. Kunnen zij ingevuld worden en kan hun volume niet in rekening gebracht worden binnen de 1000 m³-regel?
- Hoe dienen de regels bij het herbouwen omwille van de goede plaatselijke ordening geïnterpreteerd te worden? Wat wordt in die context bedoeld met een 'betere terreinbezetting', 'betere integratie' en een 'kwalitatief concept'?
- Hoe kan de landschappelijke kwaliteit van bepaalde gebieden gewaarborgd blijven, ook met de inpassing van nieuwe functies in bestaande gebouwen, als niets bepaald is omtrent kleur, materiaalgebruik e.d.?

1.3.3.3 Uitgangspunten

Om dergelijke onduidelijkheden weg te werken, en 'op maat van' de plaatselijke situatie te herschrijven, worden de woningen buiten de geëigende zones van het gewestplan systematisch opgenomen in uitvoeringsplannen.

Afhankelijk van de ligging in de deelruimten worden aan deze woningen mogelijkheden toegekend.

Deze mogelijkheden worden geënt op de bovenstaande decretale mogelijkheden, met een verruiming in 'minder-kwetsbare' deelruimten, en een verstrenging in kwetsbare deelruimten.

1.3.3.4 Selectiemethode: 3 categorieën

Zonevreemde woningen worden opgedeeld in drie categorieën;

Woonkorrels: woonconcentraties met een duidelijk grotere dichtheid dan de verspreide hoeves, vaak benoemd met een toponiem zoals 'Pereboom', 'Muishoek'....

Aangenomen wordt dat groepen vergunde of als vergund beschouwde woningen met meer dan 5 woningen, met de woongebouwen telkens op minder dan 70 meter van elkaar gelegen, als woonkorrel opgenomen kunnen worden.

Solitaire bebouwing: woningen die solitair in open ruimte voorkomen, vaak oorspronkelijke hoeves, soms ook ontstaan door verkaveling van een landbouwperceel, waardoor enkele (rij-)woningen in het latere landbouwgebied zijn komen te liggen. Aangenomen wordt dat alle vergunde, of als vergund te beschouwen woongebouwen buiten woonkorrels als solitaire bebouwing bestempeld worden.

Verlinting: Veelal correspondeert het lintvormige woongebied niet met de werkelijke bebouwde ruimte, die rafeliger is, of mettertijd verder uitgebouwd is langsheen verbindingswegen. Deze gedeeltes bevatten vaak diverse functies, en zijn moeilijk te begrenzen. Aangenomen wordt dat indien een vergunde, of als vergund beschouwde woning op minder dan 35 meter van een woning staat die wel binnen een woonzone in het gewestplan staat, zij als onderdeel van het lint of de woonzone in kwestie kan opgenomen worden.

1.3.3.5 Woningen: 3 profielen

Op basis van de bestaande mogelijkheden worden 3 'profielen' uitgewerkt.

Het A-profiel

Deze woningen krijgen een soepelere invulling van de bestaande decretale mogelijkheden.

A-profiel:

- DM met bijkomende mogelijkheid voor bestaande losstaande bijgebouwen. Indien het globale volume van het voor wonen aangewende deel de 1000 m³ niet overschrijdt, kan ook door deze gebouwen een gedeelte van de woonfunctie opgenomen worden. Een afzonderlijke woon-eenheid is uitgesloten.
- Nieuwe losstaande bijgebouwen worden beperkt tot een totale bebouwde oppervlakte van 30 m², en een volume van 120 m³.
- Op deze wijze kan de oorspronkelijke verschijningsvorm van een gebouwencomplex bewaard blijven, met bvb een losstaand koetshuis of schuur.

Het B-profiel, dat geënt is op kleine groepjes woningen, maar eerder gelegen in een landschappelijk gevoelige context, en met een lagere dichtheid, of solitair gelegen woningen in gevoelige gebieden.

Deze woningen krijgen de bestaande mogelijkheden, met een aantal randvoorwaarden naar inpassing.

B-profiel:

- DM met bijkomende mogelijkheid voor losstaande bijgebouwen. Indien het globale volume van het voor wonen aangewende deel de 1000 m³ niet overschrijdt, kan ook door deze gebouwen een gedeelte van de woonfunctie opgenomen worden. Een afzonderlijke wooneenheid is uitgesloten.
- Op deze wijze kan de oorspronkelijke verschijningsvorm van een gebouwencomplex bewaard blijven, met bvb een losstaand koetshuis of schuur.
- Bovendien worden extra verplichtingen opgelegd, individueel of in groep, om de landschappelijke integratie te verbeteren. Ook buiten de landschappelijk waardevolle gebieden van het gewestplan worden kleine landschapselementen opgenomen als te bewaren elementen, als aanvulling bij het Vegetatiebesluit.

Onder losstaande bijgebouwen worden in zowel het A- als B- profiel gebouwen op minder dan ongeveer 15 meter van het hoofdgebouw verstaan, Hoofd- en bijgebouw komen in een duidelijke ruimtelijke samenhang voor, door bijvoorbeeld op dezelfde (binnen)tuin of koer uit te geven.

In het uitvoeringsplan kunnen steeds meer specifieke normen opgelegd worden, in samenhang met de ruimtelijke context.

Het C-profiel, dat mogelijkheden geeft aan woningen die aan de rand van de woonzones in het gewestplan liggen. Het betreft enkel woningen op minder dan 35 meter van de begrenzing van de woonzone van het gewestplan.

De toekenning van mogelijkheden wordt hier gezien als een correctie van de begrenzing van het gewestplan op perceelsniveau.

C-profiel:

- Woningen in het C-profiel krijgen dezelfde mogelijkheden als deze die gelden in binnen de naastliggende woonzone.
- Een bijkomende afzonderlijke wooneenheid is evenwel uitgesloten.

In het uitvoeringsplan kunnen steeds meer specifieke normen opgelegd worden, in samenhang met de ruimtelijke context.

Indien de woning volgens het gewestplan gelegen is in kwetsbaar gebied wordt dit geformuleerd als een suggestie aan de hogere overheid. De gemeente wil hier wel initiatief in nemen om in overleg met het Vlaamse Gewest de randvoorwaarden vast te leggen.

1.3.3.6 Gebiedsgerichte benadering.

Gelinkt aan de landschappelijke gevoeligheid van elk deelgebied, en de categorie waartoe de woningen behoren, wordt een profiel toegewezen. De rug van Westrozebeke en de Ruidenberg worden als de meest gevoelige ruimtes aangeduid, evenals de valleiruimte. Daarom worden hier de dynamiek en de invulmogelijkheden voor bijgebouwen het meest beperkt. Er worden extra maatregelen verwacht om groen (zowel KLE als bosbestanden) te vrijwaren, en de landschappelijke integratie te verbeteren.

De noordelijke en zuidelijke open ruimte zijn minder kwetsbaar, sluiten ruimtelijk aan bij de kernen en kunnen daarom een intensievere benutting van de zonevreemde gebouwen verdragen. Voor solitaire gebouwen wordt wel aandacht gevraagd voor landschappelijke inpassing.

Bij de kernen en andere zones van het gewestplan, waar de verlinting oorzaak is voor zonevreemdheid, worden de mogelijkheden maximaal gelaten.

■ Solitaire bebouwing

- In de noordelijke en zuidelijke open ruimte: A
- In de ruimte Ruidenberg: B
- op de rug van Westrozebeke: B
- in de Valleiruimte: B, met de bijkomende beperking dat functies enkel kunnen wijzigen naar functies complementair met de natuurlijke en landschappelijke functie van de vallei. Enkel wonen of tijdelijke verblijfsunits zijn in die zin wenselijk.

■ Woonkorrels

- In de noordelijke en zuidelijke open ruimte: A
- In de ruimte Ruidenberg: A
- op de rug van Westrozebeke: A
- in de valleiruimte: niet van toepassing

■ Verlinting

- Aansluitend bij de 5 dorpen (Kortemark, Edewalle, Zarren, Werken en Handzame): C
- Aansluitend bij andere woonzones van het gewestplan: C
- Aansluitend bij de samenhangende gehelen (Amersvelde en Bescheewege-Edewalle): C

2 Bedrijvigheid

2.0 Planningscontext

2.0.1 Vanuit de hogere beleidsplannen

De gemeente is bevoegd voor lokale bedrijven.

Het PRS West-Vlaanderen selecteerde Kortemark als structuurondersteunend hoofddorp en Zarren als herlocalisatiehoofddorp. Kortemark heeft als structuurondersteunend hoofddorp de taak de eigen groei aan lokale bedrijven op te vangen. Zarren kan in principe de vraag van herlocaliserende bedrijven (uit Zarren) opvangen.

2.0.2 Verfijning op gemeentelijk niveau

Gelet echter op de landschappelijke kwaliteit van het dorp en het grote aanbod aan vrijgekomen en bestemde terreinen in Kortemark (site Dujardin, terrein Desimpel zie overzicht p 65), voorziet de gemeente geen nieuw aanbod in Zarren.

De gemeente richt haar beleid op 3 categorieën: regionale bedrijven (als suggestie), lokale bedrijven en startende ondernemingen.

De gemeente stelt zich tot doel de bestaande bestemde zones te optimaliseren en waar nodig de bestemming bij te sturen in functie van hun ligging tegenover de dorpscentra, om een aanbod te creëren voor lokale bedrijven. Bovendien zal zij het begrip 'lokale bedrijven' trachten te verfijnen en een specifiek aanbod creëren voor startende bedrijven.

Conform de selectie in het RSV als economisch knooppunt, kan Kortemark ook plaats bieden aan nieuwe regionale bedrijven. Een aanbod is er momenteel niet en enkel de provincie heeft de bevoegdheid om een locatie en een oppervlakte vast te leggen. De gemeente zal in deze wel suggesties doen, die opnieuw passen in de algemene doelstelling de juiste schaal aan de juiste plaats te koppelen (een plaatsgebonden en gedifferentieerde aanpak, doelstelling 0.2).

De bedrijven die niet kerngebonden zijn, worden conform de principes van het PRS gevat binnen een afzonderlijk beleidskader.

2.1 Doelstellingen van de gemeente

2.1.1 De N35 als drager

De belangrijkste keuze bij het ruimtelijke economische beleid is het aantakken van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid op de N35. Zo wordt de bijkomende belasting van dorpen met transportbewegingen tot een minimum beperkt en is de bereikbaarheid optimaal. Het aantal locaties aan de N35 is echter niet onbeperkt.

Integendeel, er zal gezocht moeten worden naar een bundeling.

Het ligt dan ook voor de hand dat de bestaande bestemde en in bepaalde gevallen verlaten locaties eerst aangewend worden, vooraleer nieuwe aangesneden worden.

Ook die locaties die binnen de 'lenzen' tussen N35 en spoorlijn vallen kunnen geoptimaliseerd worden. Op vele plaatsen valt de bestemming van deze lenzen in het gewestplan niet langer samen met de realiteit. In het gebiedsgericht gedeelte zal hierop ingegaan worden, in het bijzonder voor de 'lens' tussen Staatsbaan en spoorlijn, ter hoogte van het NMBS-station.

2.1.2 Herbestemmen waar nodig

Een aantal bestemde industriezones hebben hun oorspronkelijke activiteiten verloren en kunnen beter een nieuw profiel aangemeten krijgen om de kwaliteit van de woonomgeving te vrijwaren. Het herbestemmen van een milieubelastende naar een ambachtelijke bestemming of woonbestemming is hierbij essentieel.

De gemeente stelt als algemeen principe voorop dat de zones met milieubelastend karakter die direct aansluiten op de centrumzone, na stopzetting van activiteiten ofwel naar een ambachtelijke bestemming gaan, ofwel naar wonen (met de daaraan gelinkte functies), ofwel naar een gemengde functie wonen-werken.

Dit principe is van toepassing op Kortemark (site Dujardin) en Werken (site De Meulenaere).

2.1.3 Bundelen van transport

Vandaag worden door het 'ongestuurd' gebruik van het wegennet relatief veel woonwijken gestoord door wegtransport.

Omdat er in de gemeente een aantal duidelijke samenhangende bedrijfspgroepen te onderscheiden zijn, kan ook de ontsluiting van die bedrijven naar het hogere wegennet gebundeld worden en dit op een manier die woonwijken minimaal belast. Om die aanpak mogelijk te maken moet een verdere verspreiding van bedrijfslocaties tegengegaan worden. Via transportplannen kunnen met de bedrijven vaste en verkeersveilige routes naar het hogere wegennet afgesproken worden.

2.1.4 Gebiedsgerichte aanpak voor zonnevriendelijke bedrijven

Voor de bedrijven die zich in open ruimte bevinden, buiten de geëigende bestemmingszones, stelt de gemeente een beleid voor dat geënt is op de landschappelijke kenmerken van de open ruimte.

De indeling ervan in 5 grote deelgebieden die de centrale vallei als spiegelglas hebben vormt de basis voor dit beleid. De ontwikkelingsperspectieven voor zonnevriendelijke bedrijven worden geformuleerd aan de hand van 5 categorieën

2.2 Beleid voor 3 categorieën

Het ruimtelijke beleid voor bedrijvigheid wordt gericht op drie categorieën: regionale bedrijven, lokale bedrijven en starters.

2.2.1 Planologische ruil voor een regionaal bedrijventerrein.

Site Dujardin, gedeelte waterzuivering

Om het aantal individuele ontsluitingen op de N35 te beperken en nieuwe bedrijvigheid maximaal te bundelen met de bestaande, zal de gemeente aan de provincie suggereren om het regionaal bedrijventerrein in te planten op een goed ontsloten locatie bij de N35.

De zone 'waterzuivering' van de site Dujardin, gelegen ten noorden van de spoorlijn, netto ca 7.2 ha groot, kan hierbij grotendeels geherlocaliseerd worden. Het is een moeilijk ontsluitbaar en tevens laag gelegen gebied, dat eerder een meerwaarde heeft voor de open ruimte. Een gedeelte van de terreinen zou kunnen toegevoegd worden aan het park van het gemeentehuis, dat kan aansluiten op de open ruimte.

De huidige huisvesting van de technische dienst, achterin het park, kan geherlocaliseerd worden,

De gemeente suggereert dan ook aan de provincie deze noordelijke zone grotendeels te herbestemmen in functie van natuur, water en park, landbouw en een herlocalisatie van de ruimte voor bedrijvigheid (netto ca 7.2 ha). Opnieuw kan hier een belangrijke vallei open gehouden worden.

Suggestie nieuwe locatie

Volgens de gemeente komen als locaties voor regionale bedrijvigheid 2 sites in aanmerking:

■ Het ontginningsgebied (na opvulling)

Momenteel wordt het gefaseerd aangesproken voor kleiontginning, waarna het opgevuld wordt en afgedekt. Zo zijn er op vandaag drie delen:

- Een verlaten gedeelte, momenteel vijver (ca 5 ha)
- Een gedeelte dat ontgonnen is en opgevuld wordt door het bedrijf Silvamo ten zuiden ervan. Wienerberger verwacht dat een eerste gedeelte over een vijftal jaar opgevuld kan zijn.
- Een gedeelte van het terrein dat momenteel ontgonnen wordt.

Gemeenschapsvoorzieningen (zoals in het gewestplan) of landbouw (het huidige voorstel) zijn als nabestemming achterhaald.

Het terrein kan op verschillende manieren ontsloten worden naar het hogere wegennet. De gemeente suggereert om dit zo direct mogelijk naar de N35 te doen, op een wijze die de Hoogledestraat vermijdt als route. Een troef, het enten van bedrijvigheid op de N35, kan door de herlocalisatie van de bestemming van de waterzuivering (zie hierboven) uitgespeeld worden.

Eveneens kan onderzocht worden of grootschalige windturbines op het terrein ingeplant kunnen worden, rekening houdend met de vereiste afstanden tot bestaande woningen.

■ De Voshoek

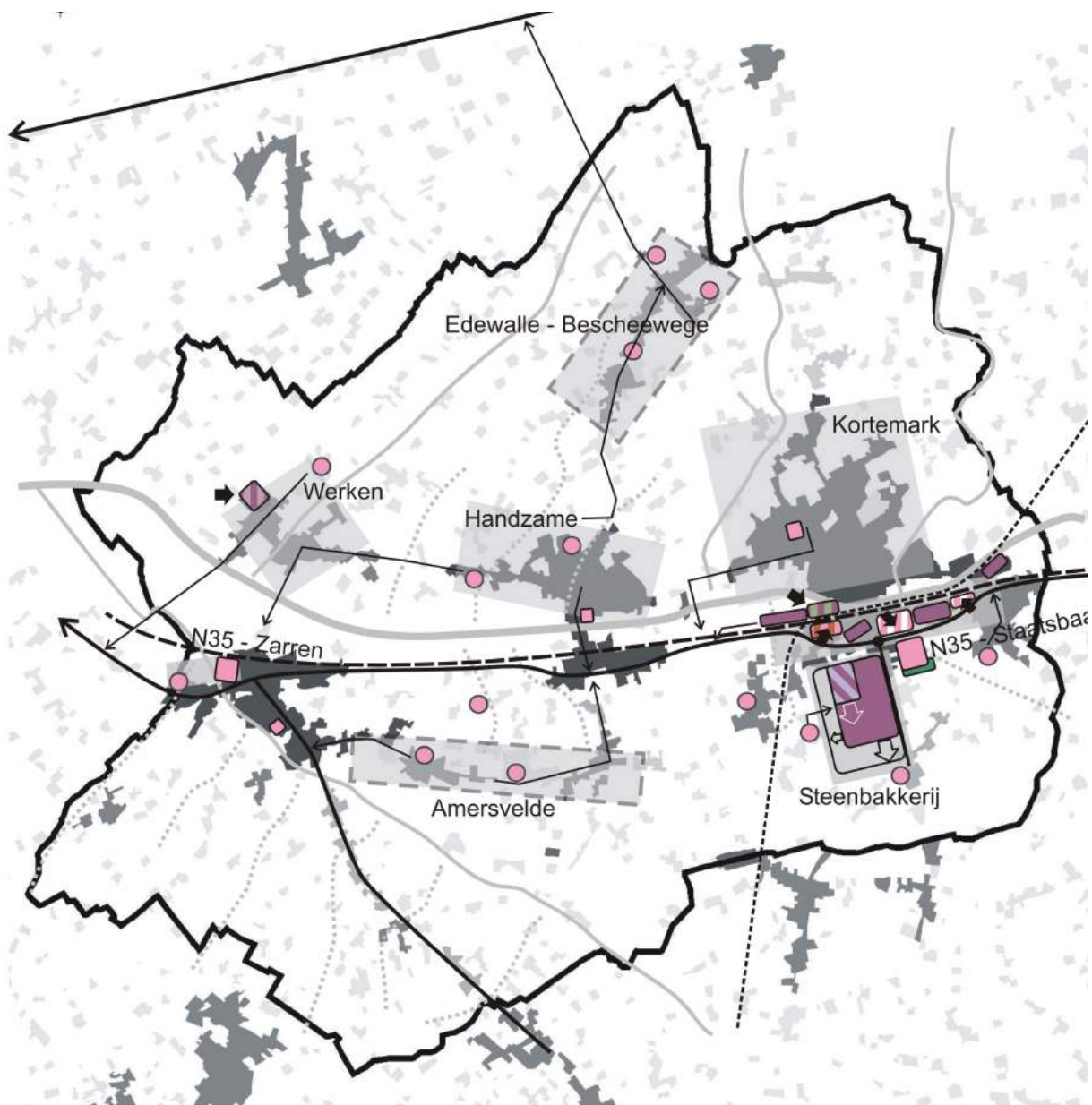
Het huidige bedrijventerrein is optimaal ontsloten en is uitbreidbaar met circa 8 ha. Het nadeel van deze locatie is dat ze ruimtelijk beperkt is door de begrenzing van de Grijsperrebeek en relatief nauw aansluit bij het woonlint langs de Hoogledestraat. Bovendien zou hiervoor kwaliteitsvolle open ruimte en landbouwgrond moeten opgegeven worden. Er is ook de ont-eigening van een woning vereist, wil men deze zone ontwikkelen.

De gemeente geeft daarom duidelijk de voorkeur voor het ontginningsgebied als locatie voor regionale bedrijvigheid aan.

■ Het is reeds een aangetast gebied en vanuit historisch oogpunt steeds een locatie met een zekere mate van hinder geweest. De herontwikkeling kan wellicht een verbetering betekenen op landschappelijk vlak.

■ Het gebied sluit aan bij de bedrijvencluster Kopal en Lambrecht en binnen dezelfde omgeving ligt het bedrijf Verduyn, waarvan de ontsluiting (nu via het gehucht Huilaart) wellicht kan verbeterd worden.

Pas op het ogenblik dat de herontwikkeling van het ontginningsgebied niet mogelijk zou blijken, of niet tijdig een aanbod kan vormen, kan ook de Voshoek uitbreiden als locatie voor regionale bedrijvigheid. Een uitgebreide buffering naar de Hoogledestraat is op dat ogenblik essentieel. De gemeente stelt een logische afwerking van het bedrijventerrein voorop met een bufferzone en eventueel een ontsluiting naar de steenbakkerij.



Kaart 31: Gewenste structuur bedrijvigheid

2.2.2 Hergebruik voor lokale bedrijven

Uit het informatief gedeelte kwamen volgende terreinen naar voor om de behoefte aan **4,5 ha** (netto) voor lokale bedrijven op te vangen.

- **site Deskobil (circa 3,4 ha)**
- **site Hyboma (circa 2 ha)**
- **site Dujardin (circa 6 ha momenteel bestemd als milieubelastende industrie in het gewestplan, en circa 1,9 ha in de ingesloten driehoek tussen spoorlijn, Staatsbaan en fietsroute)**

Staatsbaan Oost - site Deskobil

De gemeente wil de bestaande terreinen voor lokale bedrijvigheid optimaal benutten. Er wordt momenteel onderzocht of de gronden van de site Deskobil (Staatsbaan Oost) kunnen geherstructureerd worden en ontsloten naar de N35, om als aanbod voor lokale bedrijven te dienen. De bestaande loods wordt aangeduid als nieuwe locatie voor de gemeentelijke technische dienst.

Staatsbaan Oost - site Hyboma

De terreinen van Hyboma zijn bestemd als KMO-zone. Gelet op hun goede ontsluiting naar het wegennet én hun rechtstreekse aansluiting op de stationsomgeving, opteert de gemeente om een intensievere benutting van deze gronden toe te laten en een groter aantal werknemers per ha na te streven. Een gemengde zone voor KMO en kleinschalige kantoren is hier volgens de gemeente een geschikte functie. Dit aanbod zou tevens een goed antwoord kunnen bieden op het lage aanbod aan jobs in de tertiaire sector waarmee de gemeente kampt.

De bestemming van het gewestplan zal in die zin verijnd moeten worden via een uitvoeringplan.

Site Dujardin

De gemeente zal ook onderzoeken om de bestaande bedrijfslocatie van Dujardin gedeeltelijk te hergebruiken voor lokale bedrijvigheid: ca 2,9 ha bruto + de ingesloten driehoek van 1,9 Ha bruto. Daarnaast wordt wonen voorzien, op een oppervlakte van ca 3 ha.

Het verbeteren van de woonkwaliteit ter plaatse en het inpassen van publieke voorzieningen worden meegenomen in het onderzoek.

Momenteel wordt gewerkt aan verschillende scenario's voor de site, waarbij de lokale bedrijvigheid gecombineerd wordt met wonen en winkels, waarbij aandacht besteed wordt aan het aspect randafwerking (naar vallei en N35), fietspaden (spoorwegzate en hoofdroute richting Diksmuide) en het bestaande woonweefsel. Dit is in het GRS ook verder uitgewerkt in de deelruimtes.

Totaal aanbod voor lokale bedrijven:

- 3,4 ha bruto op de site Deskobil
 - 2 ha bruto op de site Hyboma
 - 2,9 ha bruto op de site Dujardin + 1,9 ha in de ingesloten driehoek.
- Totaal circa 10 ha bruto, of circa 8 ha netto.

2.2.3 Een plaats voor starters

Het bedrijfsverzamelgebouw, een gebouw voor **circa 8 bedrijven op ca 0,3 ha opp**, wordt afgestemd op kleine ondernemingen die een beperkt bedrijfsvloeroppervlak nodig hebben en geen grote vereisten hebben naar stapeling in open lucht en transport.

Er zijn meerdere plaatsen denkbaar voor zo'n gebouw:

- Op de site Dujardin (Amerveldestraat)
- Staatsbaan-Oost
- Op het regionale bedrijventerrein (als suggestie aan de provincie)

Voorlopig worden de eerste twee opties naar voor geschoven, aangezien zij het best aansluiten bij de herontwikkeling van beide locaties;

- ofwel aansluitend bij de nieuwe lokale bedrijvigheid op de site Dujardin, eventueel door hergebruik van een bestaand gebouw
- ofwel bij Staatsbaan Oost, goed ontsloten naar de N35 en goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

2.2.4 Zonevrije bedrijvigheid

De bestaande vergunde zonevrije bedrijven zullen naar gelang hun ligging en activiteiten een definitieve oplossing krijgen, voor zover dit nog niet in het BPA zonevrije bedrijven gebeurd is.

Het opnemen van zonevrije bedrijven in uitvoeringsplannen en het toekennen van ontwikkelingsmogelijkheden in deze plannen zal verlopen in drie fasen:

- De inventarisatie: hierbij wordt een overzicht gemaakt van alle gekende zonevrije bedrijven in de gemeente, met de aard van hun activiteiten.
- De selectie: hierbij worden de bedrijven die opgenomen wensen te worden onderworpen aan een afweging met volgende uitsluitende criteria
 - De vergunningstoestand: enkel behoorlijk vergunde bedrijven kunnen worden opgenomen. Zowel de activiteit als het gebouwenbestand worden hierbij geëvalueerd.
 - De gewestplanbestemming: bedrijven gelegen in de kwetsbare gebieden van het

gewestplan kunnen niet worden opgenomen, tenzij duidelijk aangetoond kan worden dat deze bestemming achterhaald is.

- De bepaling van het ontwikkelingsperspectief: hierbij wordt een afweging gemaakt aan de hand van 5 criteria, waarna het bedrijf gecategoriseerd wordt. De eerder categorisering opgesteld bij opmaak van het SBPA zonevreemde bedrijven, wordt geactualiseerd.
- Mobiliteit: aspecten van bereikbaarheid, ontsluiting naar het hogere wegennet, plaatselijke verkeerssituatie, transportvraag en bezoekersintensiteit worden gewogen. Ligging aan lokale wegen cat. III, beperkt de locatie tot maximaal categorie 3.
- Landschap: schaal en verhouding van het bedrijf t.o.v. zijn omgeving, kwaliteit van de gebouwen, lay-out en architectuur van het bedrijf, terreinaanleg
- Economie: aantal werknemers, omzet, gedane investeringen ter plaatse, historiek van de ontwikkeling op de locatie, binding met de omgeving, gronden in eigendom, argumenten vanuit de bedrijfsvoering, algemene kenmerken van de sector of het segment waarin het bedrijf actief is.
- Hinder: aard van de activiteiten, mate van hinder naar omwonenden in de vorm van stof, geluid, trillingen, geur, licht
- Ligging in de deelruimten:
 - ligging aansluitend bij (dit is binnen 35 m van de gewestplanbegrenzing van) de 4 dorpen en 2 samenhangende gehelen, wordt positief geëvalueerd,
 - ligging binnen de Valleiruimte, de rug van Westrozebeke en de Ruidenberg wordt als negatief geëvalueerd en beperken de categorie tot maximaal 3.
 - ligging binnen noordelijke en zuidelijke open ruimte wordt neutraal geëvalueerd en geven mogelijkheden tot maximaal categorie 4.

■ Categorieën:

- 0: herlocalisatie
- 1: tijdelijk behoud ter plaatse, met beperking naar activiteiten en met bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden (uitdoofscenario)
- 2: behoud ter plaatse, met beperking naar activiteiten en met bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden, zonder uitbreidingsmogelijkheden
- 3: beperkte uitbreidingsmogelijkheden, met beperking naar activiteiten en met ruimtelijke randvoorwaarden
- 4: ruimere uitbreidingsmogelijkheden, met ruimtelijke randvoorwaarden, zonder beperkingen naar activiteiten
- 5: het bedrijf kan verder uitbreiden, zonder beperkingen naar activiteiten.

2.2.5 Samenhangende gehelen

Globale benadering voor transport

Waar bedrijven gegroepeerd voorkomen, zal in de mate van het mogelijke getracht worden om hun uitbreidingsvragen, mobiliteit en landschappelijke inpassing gezamenlijk te bekijken.

Hierbij worden de beleidskeuzes uit het gemeentelijke mobiliteitsplan verder geïmplementeerd: transport van en naar bedrijven ten noorden de dorpscentra van Handzame en Kortemark worden via de N363 geleid, ten zuiden daarvan naar de N35 of N36.

In hoofdstuk 4 wordt dieper op het aspect mobiliteit ingegaan.

Globale benadering voor landschap

Waar tegelijkertijd een landschappelijke inpassing aan de orde is en inpassing in een gehucht, zoals bij Amersvelde en Bescheewege, wordt geopteerd om de situatie als geheel te onderzoeken en in een plan op te nemen.

3 Open ruimte

3.0 Planningscontext

3.0.1 Toebedeelde rol vanuit de hogere beleidskaders

In de open ruimte worden vanuit de hogere beleidskaders geselecteerd

- het reliëf van plateau van Wijnendale en de rug van Westrozebeke,
- de vallei van de Handzamevaart,
- de belangrijkste beekvalleien (Kolvebeek, Waterhoenbeek, Kasteelbeek, Zarrenbeek, Spanjaardbeek, Krekelbeek),
- de spoorwegbedding Boezinge-Kortemark

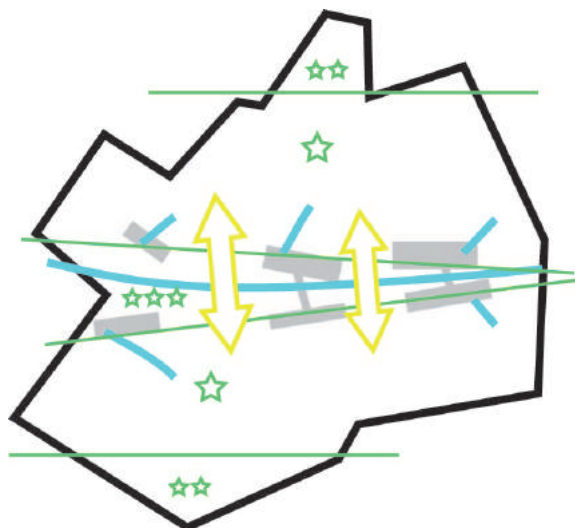
3.0.2 Verfijning van het beleid op gemeentelijk niveau

Het gelede karakter van het reliëf, de centrale vallei en het verbindende karakter van de beekvalleien en de spoorwegbedding wil de gemeente verder verfijnen in haar lokale ruimtelijk beleid. Het aanduiden van open ruimte-verbindingen en het uitwerken van een beleid voor de verschillende overgangen tussen bebouwde en open ruimte geven hieraan vorm. De natuurlijke geleiding van de gemeente wordt vertaald naar de gebiedsgerichte benaderingen voor zonevreemde woningen en bedrijven.

3.1 Doelstellingen

De gemeente formuleert haar doelstellingen voor de open ruimte vanuit de samenhang die in het informatief gedeelte tussen de verschillende deelstructuren is beschreven.

De gemeente is duidelijk geled in 5 ruimtes, parallel aan de centrale vallei. Het onderscheid in natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten en de troeven die er



figuur: geleiding in 5 ruimtes en verbinding van N naar Z

in deze ruimtes zijn voor landbouw, toerisme en recreatie vertaald de gemeente naar volgende kernachtige doelstellingen:

- natuurlijk geleden
- landschappelijk verbinden
- landbouw als belangrijkste actor
- een netwerk van toerisme en recreatie

3.2. Natuurlijke geleiding

3.2.1 Gewenste ruimtelijke structuur

De gemeente is van noord naar zuid heel gevarieerd, zowel landschappelijk als natuurlijk. De hoogste en laagste delen van de gemeente hebben een grotere landschappelijke en natuurlijke waarde dan de tussenliggende zones.

De rol van landbouw in deze landschappelijke en natuurlijke geleiding is van essentieel belang om deze variatie in stand te houden en indien mogelijk de kwaliteit ervan te versterken.

De visie op de opeenvolgende ruimtes van noord naar zuid is dan ook een belangrijke keuze in het formuleren van een beleid waarin de positie van de verschillende sectoren duidelijk moet zijn.

Logischerwijze ontstaat vanuit de visie om de natuurlijke structuur 'geleed' te bekijken, parallel aan de vallei, ook een complementaire visie om de onderdelen te gaan verbinden van noord naar zuid. De provincie heeft door het aanduiden van natuurverbingsgebieden (de Kolvebeek, Krekelbeek, Spanjaardbeek, Kasteelbeek, Waterhoenbeek en Zarrenbeek) reeds de belangrijkste keuzes hiervoor gemaakt. Deze beken vormen verbindende elementen van noord naar zuid.

Deze beken hebben een natuurverbindende en natuurdragende functie.

De gemeente zal zich concentreren op kleinschaligere verbindingen, of onderdelen van de provinciale natuurverbindingselementen.

Zij ziet voor natuur dan ook een lokale rol weggelegd bij het doen ontstaan van groene en zachte recreatieve ruimtes bij de dorpen en gehuchten zelf; de natuur vormt hier een meerwaarde voor wonen, een educatieve waarde en/of een landschappelijke bufferfunctie tegenover bedrijvigheid. Hierdoor worden deze beken drager van nieuwe kleinschalige natuurlijke ruimtes.

De beken van lokaal belang hebben in eerste instantie een waterbergende functie.

3.2.2 Beleid

Ruidenberg en rug van Westrozebeke: samenhangend geheel van bos, bosrestanten, KLE en reliëf.

De ruimte rond de Ruidenberg en de het uiterste zuiden van de gemeente hebben het sterkste reliëf, en worden aanzien als zones waar natuur samengaat met landbouw en waar door stimulansen aan landschapsopbouw gedaan kan worden, in het bijzonder door het versterken van kleine landschapselementen (KLE). Deze krijgen door hun onderlinge nabijheid ook een natuurwaarde op een hoger schaalniveau; het worden 'stapstenen' in een ruimer netwerk.

Beboste percelen en restbossen worden hier maximaal behouden, en waar mogelijk - indien de opportuniteit zich voordoet - verder versterkt.

Recent kocht de gemeente een van deze bospercelen aan om het in te richten als speelbos. Het **speelbos** wordt ingepast in deze natuurlijke structuur door dit op een natuurlijke manier te beheren (vgl. harmonisch parkbeheer).

Bouwwrije zones in centrale vallei

De Handzamevallei en vallei van de Krekelbeek hebben als polderintrusie de grootste betekenis voor natuur en landschap. Naar deze ruimte gaat dan ook vanuit de verschillende overheidsniveau's de grootste aandacht op het vlak van natuur.

Het beleid in de centrale vallei wordt toegespitst op drie segmenten (zie kaart op volgende pagina):

■ A: het gedeelte ten westen van Handzame

Hier is het Vlaamse Gewest de belangrijkste initiatiefnemer. De gemeente zal zich dan ook beperken tot flankerende maatregelen, zoals de zorg voor het behoud of de aanplant van landschapselementen langs lokale wegen, zonevreemde woningen en dergelijke.

■ B: het gedeelte tussen Handzame en Kortemark

Gekoppeld aan de initiatieven die ten westen van Handzame genomen worden in het kader van het natuurbeheer van de vallei van de Handzamevaart door het gewest, wil de gemeente het onbebouwde gedeelte van de vallei tussen Handzame en Kortemark als bouwwrije ruimte bestendigen. De bestaande mogelijkheden voor industriële ontwikkeling zullen hierbij beperkt worden tot deze noodzakelijk voor de bestaande inplanting van de firma Dujardin.

■ C: het gedeelte bij de kern van Kortemark

Het Krekedal in de omgeving van Kortemark wordt gezien als een van nature waterrijke zone voor weilanden en waterbeheersing, waar, gelinkt aan de dorpskern een zacht-recreatief medegebruik ontstaat.

Noordelijke en zuidelijke open ruimte: smalle beekvalleien in een zachtgolvend agrarisch landschap

De open ruimte ten noorden en ten zuiden van de centrale vallei zijn essentiële landbouwgebieden. De ruimte voor natuurontwikkeling beperkt zich hier tot de smalle beekvalleien, die de verbinding vormen tussen centrale vallei en de heuvels. De grondgebonden landbouw wordt als eerste partner gezien in het behoud van open ruimte. De landschappelijke binding door de open ruimte-corridors wordt in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt.

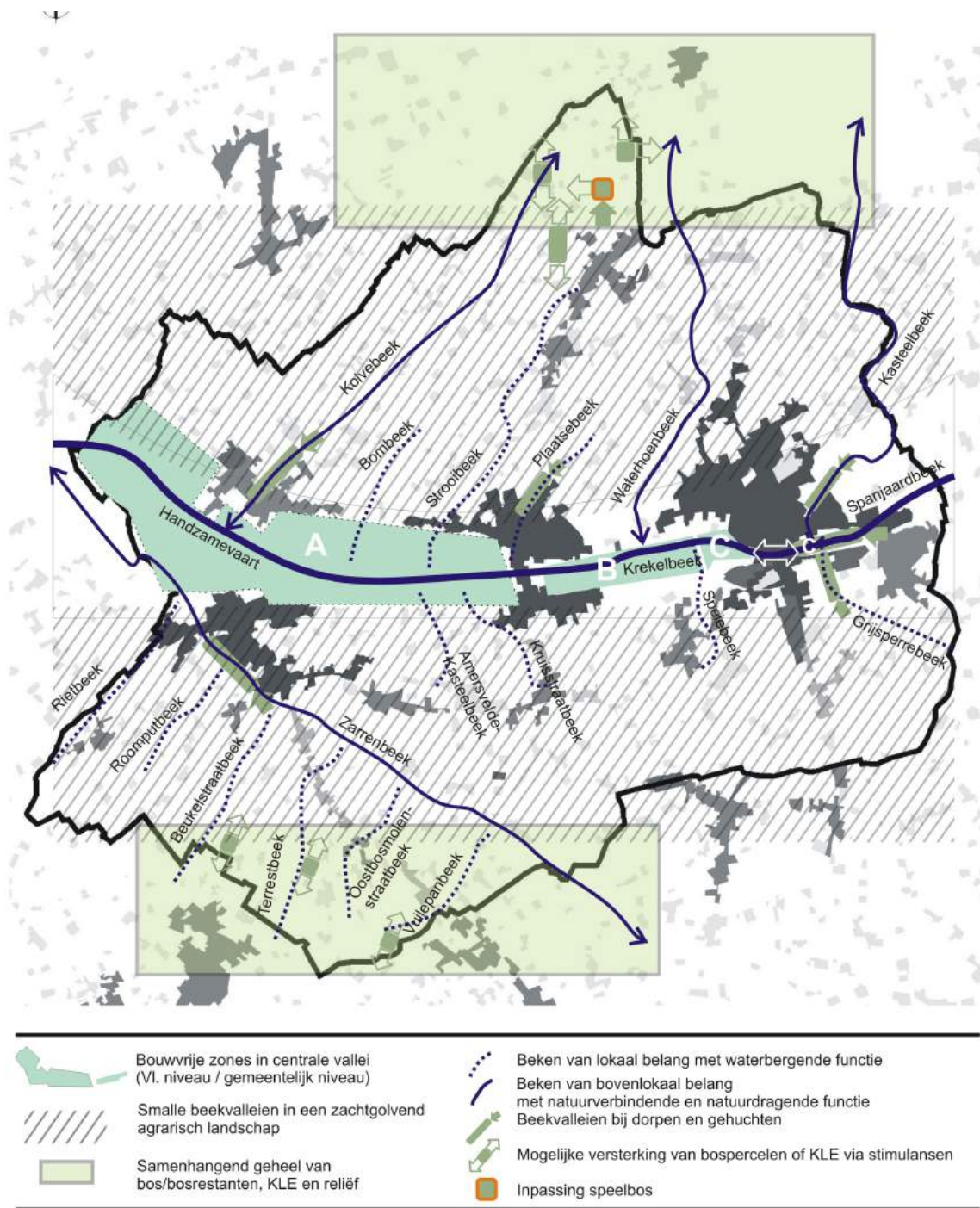
Beekvalleien bij dorpen en gehuchten

Deze worden gezien als dragers voor groene en zachte recreatieve ruimte bij de dorpen. Ze vormen een schakel in de verbinding van noord naar zuid tussen de deelruimten. De gemeente opteert daarom om deze open te houden (prioritair) en in te schakelen in de structuur van het dorp als natuurlijke parkruimte (in tweede instantie). Waar zij overgaan in de noordelijke en zuidelijke open ruimte beperkt de natuurlijke rol van de vallei zich opnieuw tot de smalle beekvalleibodem.

Het gaat over volgende beken, waar zij de bebouwde omgeving van de dorpskernen en gehuchten structureren:

- de Grijsperrebeek in Kortemark (bij de Voshoeke en tussen Staatsbaan en spoorlijn)
- de Kasteelbeek in Kortemark (ter hoogte van de Tuinwijk)
- de Plaatsebeek in Handzame (waar ze de bebouwde omgeving structureert).
- de Kolvebeek in Werken (ter hoogte van de woonlinten)
- de Zarrenbeek in Zarren (tussen Zarrenlinde en de spoorlijn)

De andere beken aangeduid op kaart 32 hebben een waterbergende functie.



Kaart 32: gewenste structuur Natuur

3.3 Landschappelijk verbinden

3.3.1 Gewenste ruimtelijke structuur

De landschappelijke kwaliteit in de gemeente hangt eveneens samen met de **geleding van noord naar zuid**. Ook hier wordt het reliëf als een belangrijke ruimtelijke drager gezien voor landschappelijke elementen, zoals de kleine landschapselementen in het uiterste noorden en zuiden en de weilanden in de centrale vallei.

Een relatief nieuw gegeven is het **nieuwe landschap** dat aansluit bij het Roeselaarse waar glastuinbouw meer voorkomt dan in de rest van de gemeente en waar de steenbakkerij een belangrijke beeldbepalende factor vormt. De nabestemming van de ontginningszone is geen gemeentelijke bevoegdheid, maar de gemeente suggereert wel de nabestemming in samenhang met dit nieuwe landschap te bekijken; het is de ruimte die meest dynamiek kent en die dus een 'hardere' nabestemming aankan.

Op natuurlijk vlak werden de belangrijkste beken door de provincie aangeduid als de verbindende elementen. De verbindende landschappelijke elementen situeren zich echter voornamelijk op gemeentelijk niveau: in de overgang tussen bebouwde en onbebouwde ruimte en de lijnvormige elementen langs lokale infrastructuur.

3.3.2 Beleid

Het beleid in de gemeente is er dan ook op gericht om die essentiële kenmerken van de landschappelijke structuur te bewaren:

- **de open ruimte tussen dorpskernen**
- **de overgang tussen bebouwingsrand en bouwvrije ruimte: 'de gouden randen'**
- **de beeldkwaliteit van punt en lijnvormige elementen in de open ruimte; bomenrijen en beeldbepalende bebouwing.**
- **stimuleren van KLE via subsidieregelingen.**

Open-ruimtecorridors

De open ruimte tussen dorpskernen wordt gedragen door **open-ruimtecorridors**, die een visuele link vormen over de vallei en vanuit de vallei naar de heuvelruggen. Het uitsluiten van nieuwe solitaire inplantingen van gebouwen en het compact uitbreiden van bestaande gebouwen staat hier voorop.

De **afbakening** van bouwvrije ruimte in de centrale vallei is als actie hieraan complementair en kan parallel uitgevoerd worden.

De gouden randen

Om de overgang tussen bebouwde en bouwvrije ruimte scherp en kwaliteitsvol te houden stelt de gemeente een beleid rond 'gouden randen' voorop. Hier wordt, bijvoorbeeld bij de opmaak van (afbakenings)plannen, de afwerking en de mogelijke invulling van dieper liggende woonzones verfijnd. Zo wil de gemeente verhinderen dat de dieper liggende perceelsdelen stelselmatig dichtslibben en de kwaliteit van landschap en wonen achteruitgaat. Dit werd ook als onderdeel van de woonkwaliteit aangeduid en in het beleid rond wonen opgenomen.

Lijn en punt-vormige elementen

Op lokaal niveau worden deze respectievelijk gevormd door bomenrijen en merkwaardige gebouwen. Door schaalvergroting en uittreding in de landbouw dreigen deze verloren te gaan.

In eerste instantie zal de gemeente kenmerkende bomenrijen in de vallei, waar zij dwarse en langse verbindingen markeren, versterken en dit als inrichtingsprincipe bij de opmaak van uitvoeringsplannen of inrichtingsplannen hanteren.

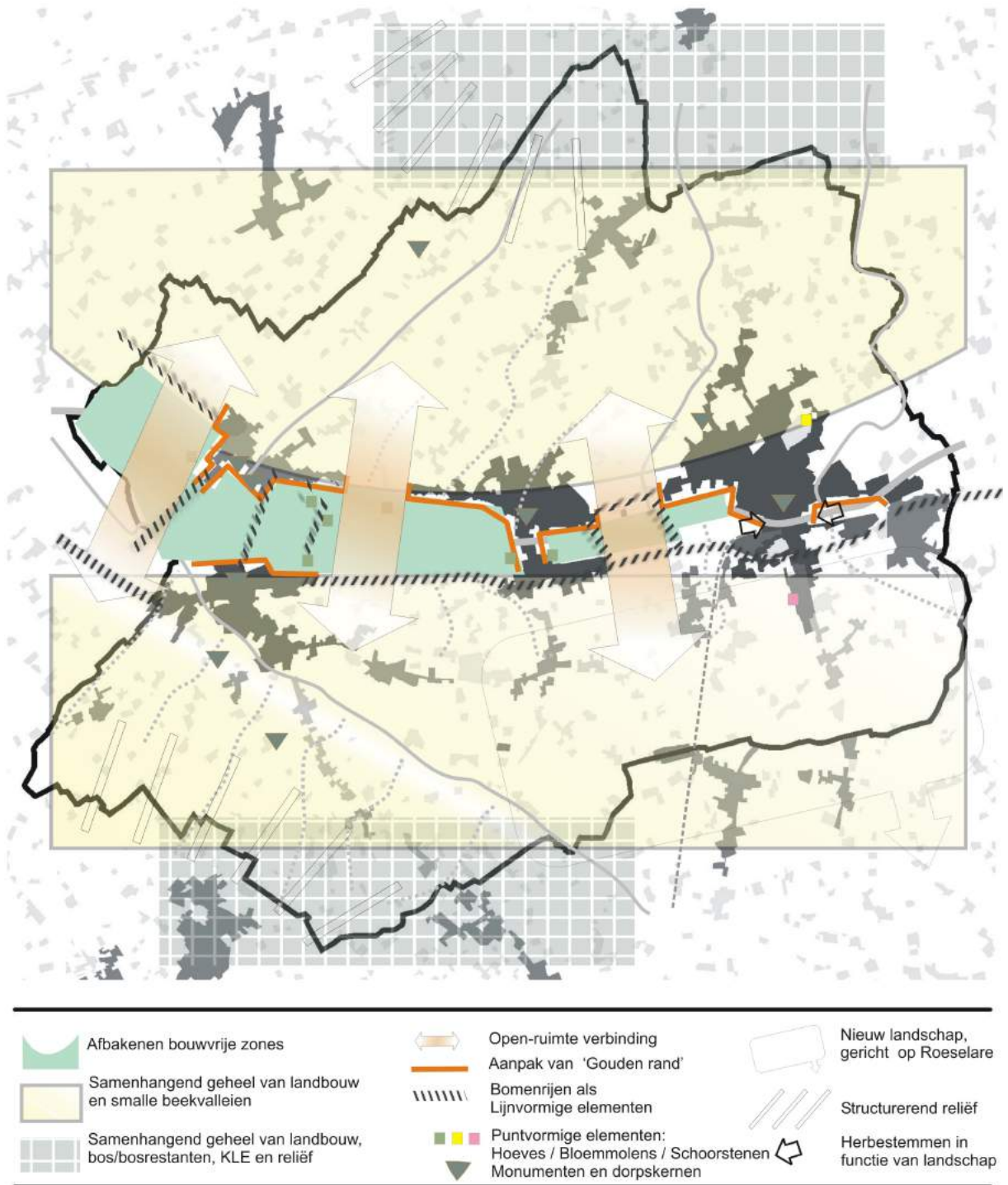
Daarnaast zal zij een beleidskader uitwerken voor zonevremde horeca, waarin zij aangeeft in welke mate leegstaande hoeves en merkwaardige gebouwen een nieuwe invulling kunnen krijgen.

Een gedeelte van dit kader wordt als suggestie geformuleerd.

Het puntvormig element dat direct aansluit bij de dorpskern van Kortemark (De Bloemmolens), wordt naar voor geschoven als een markant gebouw in deze deelruimte.

De schoorstenen van de steenbakkerij worden als markant element in het nieuwe landschap ten zuiden van Kortemark aangeduid.

Bij het opmaken van uitvoeringsplannen voor deze gebieden zal hun landschappelijk voorkomen meegenomen worden in het plan.



Kaart 33: gewenste structuur Landschap

3.4 Landbouw als belangrijkste actor

3.4.1 Gewenste ruimtelijke structuur

De landbouw in de gemeente staat onder toenemende druk om in te spelen op nieuwe evoluties en dit zowel naar teelten, teeltwijze (glastuinbouw) als naar energievoorziening. De onzekerheid hieromtrent maakt dat de gemeente een maximale en flexibele werkruimte aan de landbouw wil geven, zonder evenwel de essentiële landschappelijke en natuurlijke kwaliteit in de gemeente te verliezen. In de meeste gevallen zijn beide belangen ook niet tegengesteld aan elkaar.

Vrijwaren van ruimte voor landbouw - verlaten van harde bestemmingen

Het maximaliseren van de ruimte voor landbouw wordt door de gemeente ingevuld door de visie omtrent wonen en werken, waarbij zij ten volle gaat voor het inbreidingsprincipe en waardevolle weilanden, zoals in de vallei van de Krekelbeek, vrijwaart van een harde bestemming.

De gemeente ziet de ruimte ten noorden en ten zuiden van de centrale vallei als essentiële landbouwruimten, waarbij zij de provincie suggereert de natuurverbindingende functie van de beekvalleien te beperken tot de voor landbouw minder waardevolle beekdalbodems.

Partner in landschap

Waar de Ruidenberg en de rug van Westrozebeke hun relief aanzetten kan via stimulerende maatregelen en beheersovereenkomsten de landschappelijke inpassing van hoeves verbeterd worden.

De kwaliteit van het landschap moet hier op lange termijn ook renderen voor de hoeves, onder de vorm van een verhoogde interesse voor hoefvetoerisme en duurzame landbouw.

Waar de overgang tussen weilanden en akkerbouw de valleirand bestrijkt, valt de zorg voor open ruimte samen met het vrijwaren van de waardevolle landbouwgronden van verdere versnippering door bebouwing. Hier ziet de gemeente een beperking van nieuwe inplantingen en het compacter uitbreiden van bestaande landbouwzetels.

Centra voor groentenverwerkende industrie

Gelet op hun schaalgrootte en regionale belang situeren de grote groentenverwerkende bedrijven in de gemeente zich eerder op provinciaal beleidsniveau. De gemeente steunt de uitbouw van een drietal sterke locaties voor de verwerking en opslag van groenten en zal hier onderzoeken of plaatselijk de ontsluiting en inpassing kan verbeterd worden.

3.4.2. Beleid

Zuinig ruimtegebruik ten voordele van de landbouw.

Door uit te gaan van een uitbreidingsstop voor nieuw te bestemmen verkavelingen of industrieterreinen in landbouwgebied geeft de gemeente duidelijk aan dat zij landbouwruimte wil vrijwaren.

Als voorkeursscenario stelt de gemeente voorop:

- **de ambachtelijke zone Voshoek niet uit te breiden en de ruimte ten zuiden van de bestaande zone te vrijwaren voor landbouw. Ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht binnen de bestaande bestemde terreinen.**
- **de bestemmingen voor wonen niet uit te breiden en enkel zoekzones aan te duiden op langere termijn. Deze zoekzones blijven in landbouwgebruik tot een behoefte aan bijkomende kavels kan aangetoond worden. Dit is op vandaag niet het geval. Voor wonen wordt daarom binnen het huidige structuurplan ruimte gezocht binnen de bestaande bestemde zones.**

Herbestemming van gronden ten voordele van de open ruimte

Waar harde bestemmingen geschrapt worden, kan de landbouw als partner gezocht worden om de ruimte mee te beheren.

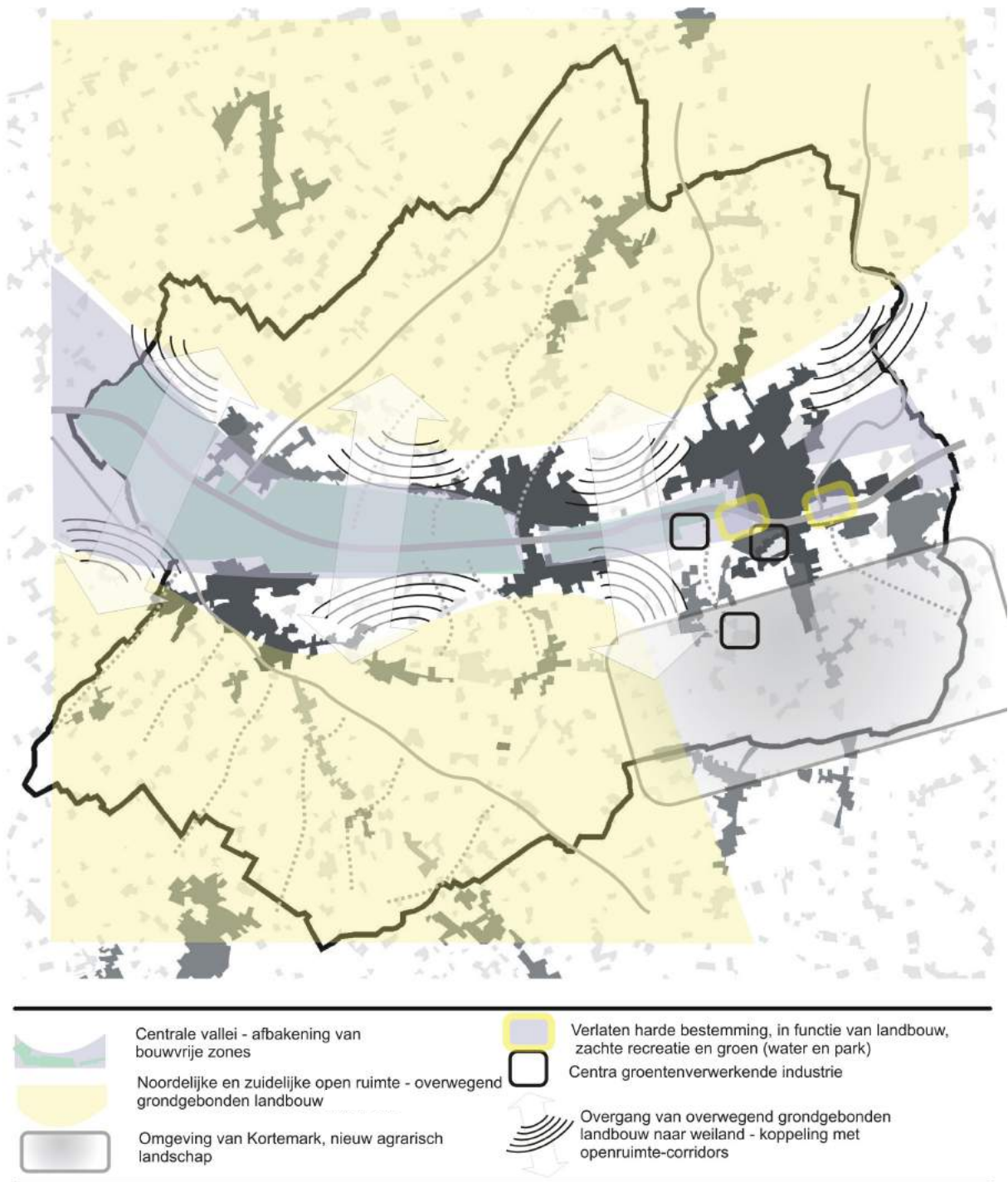
Flexibiliteit van de landbouwruimte maximaal in de noordelijke en zuidelijke open ruimte

In de noordelijke en zuidelijke open ruimte wordt de landbouw een maximum aan ontplooiingsruimte geboden. De natuurlijke component wordt beperkt tot de smalle beekdalbodems, die voor de landbouw minder bruikbaar zijn.

Enkele duidelijke randvoorwaarden op landschappelijk gevoelige plaatsen.

Op plaatsen waar de gemeente de kenmerkende openheid van het landschap wil bewaren, zal ze het dichtgroeien ervan beletten. De cruciale plaatsen zijn vanzelfsprekend deze die nu reeds bouwvrij en landschappelijk waardevol zijn:

- **de centrale vallei,**
 - **de rug van Westrozebeke**
 - **de Ruidenberg**
- en deze die de verbinding maken met de open ruimtes ten noorden en ten zuiden ervan:
- **de open ruimtcorridor ten westen van Werken**
 - **de openruimte-corridor tussen Werken-Zarren en Handzame**
 - **de openruimte-corridor tussen Handzame en Kortemark**



Kaart 34: gewenste structuur Landbouw

3.5 Netwerk van toerisme

3.5.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Juist omwille van de globale ruimtelijke kwaliteit die de gemeente wenst te bereiken door een gelede aanpak, van natuur, landschap en landbouw is de visie op toerisme en recreatie opgehangen aan een netwerkconcept. Fiets- en wandelroutes, lange lijnvormige elementen en kenmerkende (knoop)punten in de gemeente gelden als onderdelen.

3.5.1.1. Lokale lussen

Centraal in de visie stelt de gemeente dat zij de maaswijdte van bestaande grote recreatieve fietsroutes (Krekedalroute, Gitsbergroute) wil verkleinen tot lussen die op 'dorpsniveau' functioneren.

Hierin kunnen zowel trage wegen (kerkwegels, buurtwegen) passen, als bestaande bewegwijzerde gemeentelijke routes en langere trajecten van landwegen langsheen de 'landmarks' van de gemeente.

Ook enkele voorzieningen die buiten de kernen of gehuchten liggen (zoals de zonevreemde voetbalvelden) kunnen op deze wijze beter in een lokaal netwerk ingeschakeld worden.

3.5.1.2. Opwaarderen van toeristische locaties

In dit verband wenst de gemeente de mogelijkheden om in bestaande gebouwen in te spelen op de toeristische potenties van een locatie duidelijk te verruimen en te koppelen aan een behoud van de architecturale en landschappelijke kwaliteit. Hierdoor kan er een positieve wisselwerking ontstaan tussen landschap, recreatief medegebruik en erfgoed.

3.5.2 Beleid

Dragers voor plattelandstoerisme

■ Trage wegen

De gemeente heeft een werkgroep 'Trage Wegen' opgericht, die in samenwerking met het Regionaal Landschap een pilootproject uitwerkt.

In het GRS worden aanzetten gegeven om een ruimtelijk beleid rond trage wegen uit te bouwen.

De Steenstraat en Zarrenlindestraat worden samen met de fiets- en wandelroutes geselecteerd als dragers voor hoeve- en plattelandstoerisme. Hierdoor worden lussen gecreëerd tussen verschillende dorpen en locaties in de gemeente en ontstaan er verbindingen tussen de omliggende toeristische netwerken.

■ Fietsnetwerk

De hoofdfietsroutes in de gemeente (langs Handzamevaart en spoorwegzate Boezinge-Kortemark) dwarsen op verschillende plaatsen de andere routes.

Dit zijn de uitgelezen plaatsen om de link te leggen met de dorpskernen en de gehuchten. De gemeente denkt hierbij aan de uitbouw van 'portalen', met een beperkte infrastructuur om fietsers te laten schuilen, genieten van het landschap en wegwijst te maken in de directe omgeving.

■ Autoroutes

Er bestaan enkele toeristische autoroutes die het grondgebied van Kortemark aandoen.

De gemeente wil het bezoeken van de dorpen in de gemeente per auto verder promoten.

■ Station inrijpunt

Het station ligt op het kruispunt van 2 hoofdfietsroutes; de route langs de Handzamevallei (nog uit te voeren) en de route op de verlaten spoorwegzate Boezinge-Kortemark. Het inrijpunt voor fietsers zal hier een belangrijk startpunt vormen, waar de gemeente ook een koppeling ziet met het dorpscentrum van Kortemark.

De combinatie trein-fiets is hier door de goede bereikbaarheid per trein mogelijk.

Hoevetoerisme en zonevreemde horeca

De gemeente maakt voor de zonevreemde horeca en hoevetoerisme een beleidskader op. (zie verder)

Opwaarderen van monumenten

De molens in de gemeente werden reeds grondig gerenoveerd, behalve de Koutermolen, die nog in privé bezit is. De gemeente zal deze inspanning verder zetten en waar mogelijk combineren met een herbesteding van merkwaardige gebouwen.

Inpassen van zonevreemde sport

De meeste sportinfrastructuur in de gemeente is zone-eigen gelegen bij de centra (Handzame, Zarren, Kortemark).

Zowel Handzame als Werken en Zarren hebben ook voetbalterreinen die zonevreemd gelegen zijn. De terreinen van Zarren en Werken sluiten goed aan bij de toeristisch-recreatieve structurende elementen en zijn vandaaruit aanvaardbaar als te bestendigen locaties.

Het terrein van Handzame doet dit minder, maar is daarentegen gelegen in een cluster van bedrijven en woningen, waarbij reeds sterk geïnvesteerd is in infrastructuur, die daarenboven volledig vergund is. In die optiek is ook die locatie verdedigbaar, temeer omdat maatregelen naar landschappelijke inpassing en parkeerruimte samen kunnen opgenomen worden met de aangrenzende bedrijven.

In de drie gevallen zal het gaan om een behoud van de bestaande terreinen, niet om een uitbreiding van het aantal speelvelden.

Voor Werken wordt bovendien vooropgesteld dat geen bijkomende verhardingen of gebouwen bij het terrein kunnen worden opgericht, om een eventueel hergebruik voor landbouw niet onmogelijk te maken.

3.5.3 Acties en maatregelen

Trage-wegenplan

Om de mogelijkheden voor wandelaars en andere vormen van recreatief of functioneel traag verkeer te vrijwaren wordt het bestaande netwerk van kerk- en buurtwegels onderzocht op het vlak van juridisch statuut, gebruik en inrichting en de wenselijkheid om gedeelten opnieuw open te stellen.

Uitbouw van het Krekedal als bouwvrije, natuurlijke en zachte recreatieve ruimte bij Kortemark.

De gewestplanbestemming als woonuitbreidingsgebied is hier duidelijk achterhaald. Als open ruimte is Krekedal het 'sluitstuk' van de Handzamevallei en de vallei van de Kregelbeek. De provincie is als beheerder van de waterloop initiatiefnemer voor verdere inrichtingswerkzaamheden aan de beek, de inrichting van het wachtbekken en de aanleg van het fietspad. De gemeente is initiatiefnemer voor de omliggende zone en de stationsput.

De herbestemming van de industriezone Dujardin tot open ruimte ten noorden van de spoorlijn wordt gekoppeld aan de herlocalisatie van eenzelfde oppervlakte als regionaal bedrijventerrein door herbestemming en reconversie van het ontginningsgebied.

Speelbos

Ten noorden van Edewalle zal de gemeente een bestaand bosperceel inrichten als speelbos, waarbij de natuurlijke waarde van het gebied centraal blijft staan. Het 'avontuurlijk spelen' krijgt er een plaats. De link met Edewalle kan gelegd worden langs een netwerk van trage wegen.

Portalen

Waar de fietsroute langs de Handzamevaart en Kregelbeek de dorpskernen dwarsst, zal een 'portaal' ontworpen worden, als aankondiging van en link met de dorpskernen. Dit kan bijvoorbeeld gebundeld worden met een info-punt, een schuilhut of een picknickplaats.

In Kortemark zal dit gecombineerd worden met het 'inrijpunt' van de provincie dat gelinkt is aan het station.

3.5.4 Beleidskader zonevreemde horeca en hoevetoerisme

Het kwaliteitsvolle behoud van beeldbepalende gebouwen in open ruimte hangt vaak af van de invulling die eraan kan gegeven worden. Om de bestemming voor deze sites te verruimen zal de gemeente in het GRS een kader scheppen dat hun mogelijkheden vastlegt. Maar ook minder uitzonderlijke gebouwen kunnen potenties hebben in een toeristisch netwerk. De gemeente zal onderzoeken in welke mate voormalige landbouwzetels langsheen belangrijke toeristische routes een andere invulling kunnen krijgen, indien hun agrarische nut volledig verdwenen is.

Het huidige kader is weergegeven in het informatief gedeelte

3.5.4.1 Categorieën

Er worden 4 categorieën onderscheiden in de gebouwen die een functie als horeca of hoevetoerisme kunnen opnemen:

1. hoevegebouwen

- Hiermee wordt de oorspronkelijke landbouwzetel bedoeld, bestaande uit het woonhuis en de oorspronkelijke gebouwen rond het erf. Latere uitbreiding met loodsen worden hier niet in beschouwing genomen. (Zij kunnen wel binnen het beleidskader voor zonevreemde woningen mogelijkheden krijgen)
- De hoevegebouwen kunnen onderdeel zijn van een actieve hoeve (en bewoond door een actieve landbouwer), maar zij kunnen ook van de voor landbouw dienstige gebouwen afgesplitst zijn en enkel nog fungeren als woonhuis. In die zin zijn de mogelijkheden binnen dit beleidskader een aanvulling op de decretale mogelijkheden.

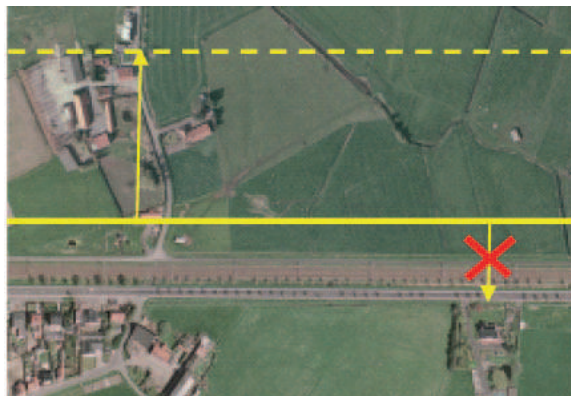


figuur: hoevegebouwen

2. gebouwen gelegen langs belangrijke fiets- en wandelroutes.

Hiermee worden woningen bedoeld, of gebouwen, gelegen binnen bouwengroepen, waarvan er minstens één gebouw bewoond is. Ze moeten tevens gelegen zijn langs, of in de onmiddellijke omgeving van één van de belangrijke fiets en wandelroutes en er functioneel op aansluiten:

- De provinciale recreatieve routes: de Krekedalroute en de Gitsbergroute
- De provinciale hoofdroutes: de route langs de Handzamevaart en de spoorwegzate Boezinge-Kortemark
- De gemeentelijke routes: de Plattelandskijkroute en de Molenroute
- De Steenstraat en de Zarrenlindestraat; zij worden door de gemeente bijkomend geselecteerd als lineaire verbindende elementen.



figuur: gebouwen langs fiets- en wandelroutes

3. vergunde of vergund geachte beschermde en merkwaardige gebouwen (molens, bijzondere woningen).

Dit zijn de beschermde monumenten in de gemeente en de gebouwen zoals opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed die bovendien een beeldbepalende functie hebben voor hun omgeving.



figuur: monumenten, merkwaardige gebouwen, met beeldbepalende functie (vb Barisdam en omgeving).

4. Woningen en hoesves in de onmiddellijke nabijheid van beschermde gebouwen en sites.



figuur: woningen en hoesves in de onmiddellijke omgeving van beschermde monumenten en sites

Om de ontsluiting van het beschermde erfgoed te verbeteren en het toeristisch-recreatief netwerk (dat onder meer aan deze monumenten ophangt) op te laden, worden specifieke mogelijkheden gecreëerd voor gebouwen in de omgeving ervan. Onder hoesves verstaat men de gebouwen zoals bedoeld onder punt 1.

3.25.4.2 Mogelijkheden

De bestaande behoorlijk vergunde zonevreemde horeca kan bestendig worden. Nieuwe locaties en uitbreidingen van bestaande vergunde locaties moeten voldoen aan onderstaand kader.

Categorie 1, hoevegebouwen

Om het even waar in de gemeente kunnen zij, binnen de bestaande volumes en oppervlakten, kamers met toeristische dienstverlening of huurvakantiewoningen, jeugdkampen, jeugdlogies, of kleinschalige kampeerterreinen opnemen. Dit alles op voorwaarde dat de hoevegebouwen en gebruikte buitenruimte degelijk ingegroend worden en mits alles ruimtelijk georganiseerd wordt binnen de bestaande erfruimte en weiland horende bij de hoevegebouwen. Kleinschalige, functionele verbouwingen worden toegelaten.

Deze mogelijkheden volgen het provinciale beleidskader.

Categorie 2, gebouwen gelegen langs belangrijke fiets- en wandelroutes

Voor categorie 2 wordt een ruimtelijke benadering vooropgesteld: gebouwen gelegen langs routes kunnen binnen de bestaande gebouwen een functie als bed- en breakfast krijgen, met een maximum tot 8 kamers. Enkel de bewoonde gebouwen, of gebouwen binnen een bewoonde woninggroep, die gelegen zijn

aan, of in de onmiddellijke nabijheid van één van deze 8 routes komen ervoor in aanmerking. Hieronder wordt verstaan dat zij binnen een afstand van ongeveer 150 m gelegen zijn en er functioneel mee verbonden zijn, door erop aan te takken met infrastructuur.

Kleinschalige, functionele verbouwingen zijn hier toegelaten.

Deze mogelijkheden volgen het Ministerieel Besluit op de functiewijzigingen, maar met een andere ruimtelijke begrenzing dan het gewestplan, daarom wordt deze categorie als suggestie aan de provincie geformuleerd.

Categorie 3, historische locaties, beschermde gebouwen en ander bouwkundig erfgoed.

Als basishouding wordt ervan uitgegaan dat categorie 3, hoofdzakelijk binnen de bestaande gebouwen, de mogelijkheden krijgen zoals categorie 1. Daarenboven kan er ook een kleinschalige horecafunctie of toeristisch attractiepunt opgenomen worden, om het even waar in de gemeente. Kleinschalige, functionele verbouwingen worden toegelaten.

Deze functies volgen het provinciale beleidskader voor beschermde monumenten. Waar deze categorie verruimd wordt tot bouwkundig erfgoed en historische locaties wordt dit geformuleerd als een suggestie aan de provincie.

Bij deze suggestie wordt uitgegaan van het principe dat

- vergunde of vergund geachte functies kunnen behouden blijven (omwille van de continuïteit van beleid)
- merkwaardige bebouwing als landschapsversterkende elementen kunnen wijzigen van functie, maar dat de wijzigingen aan het gebouw minimaal dienen te zijn, aangezien de hoofddoelstelling het behoud van het gebouw is.

Categorie 4, woningen en hoesves in de onmiddellijke omgeving van beschermde gebouwen en sites.

Ook voor categorie 4 wordt een ruimtelijke benadering vooropgesteld: enkel de gebouwen die gelegen zijn aan, of in de onmiddellijke nabijheid van beschermde gebouwen of sites komen ervoor in aanmerking.

Hieronder wordt verstaan dat zij fysisch dienen te palen aan het monument zelf, of er ruimtelijk direct bij aansluiten, bijvoorbeeld door gelegen te zijn binnen dezelfde gebouwengroep, of aan dezelfde toegangsweg.

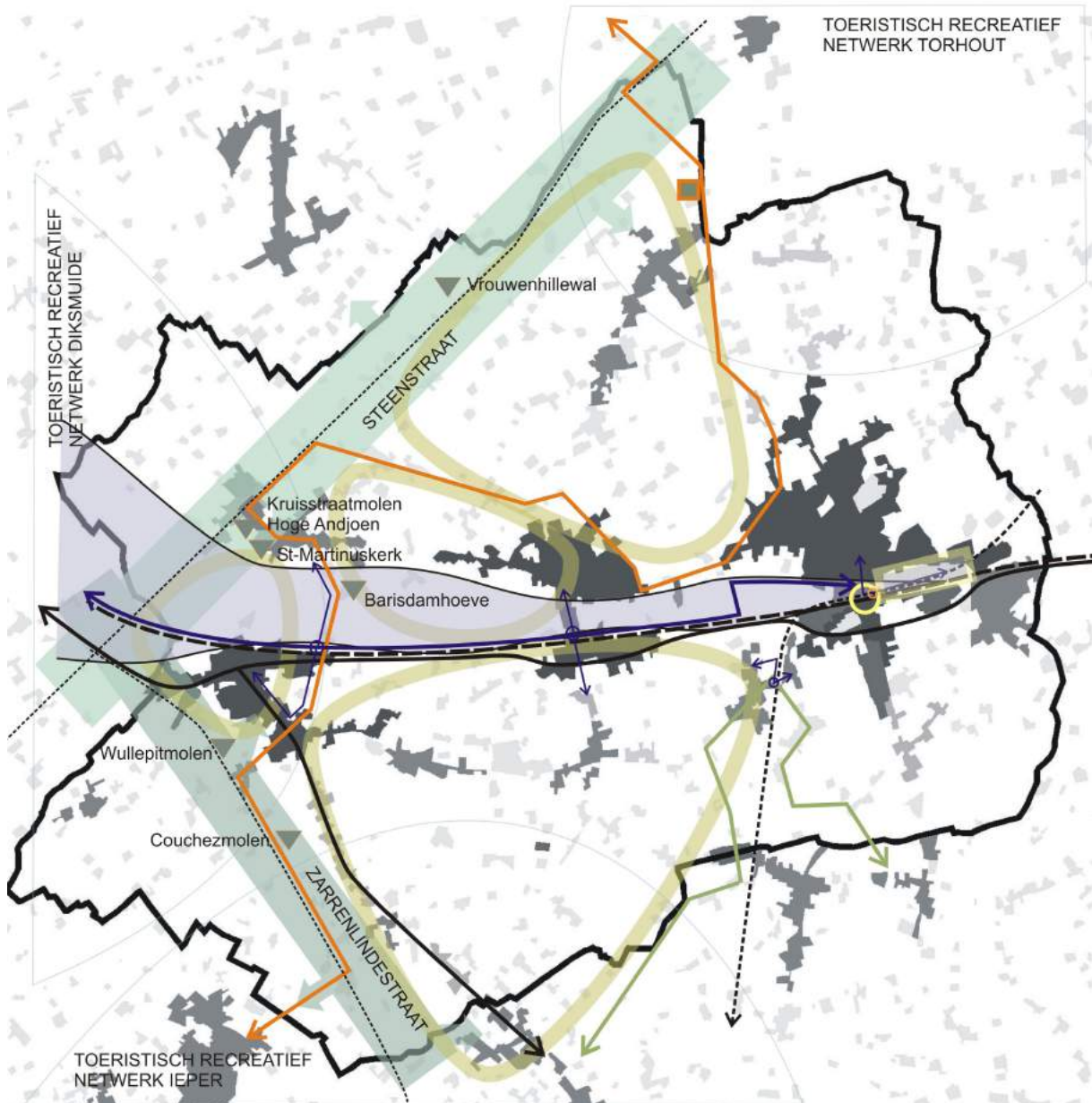
Voor deze gebouwen kan een beperkte horecafunctie toegestaan worden, met een maximaal vloeroppervlak van 100 m². (Hierbij kan verwezen worden naar de toelaatbare functiewijzigingen naar kantoren en diensten tot eenzelfde oppervlakte).

Dit alles op voorwaarde dat de gebouwen en gebruikte buitenruimte degelijk ingegroend worden en mits alles ruimtelijk georganiseerd wordt binnen de bestaande gebouwen en binnen de tuinruimte horende bij de gebouwen, voor wat een buitenterras betreft. Kleinschalige, functionele verbouwingen worden toegelaten.

De gebouwen en functies in deze categorie overschrijden het provinciale beleidskader en worden daarom als suggestie geformuleerd aan de provincie.

3.5.4.3 Conclusie

Doordat het kader grotendeels als suggestie geformuleerd is, ontstaan momenteel buiten de categorie beschermde gebouwen geen mogelijkheden voor horeca buiten de kernen.



	Enten van hoeve- en plattelandstoerisme op lijnelementen		Speelbos als groene recreatieve ruimte
	Lokale lussen - onderzoek naar trage weg		Aansluiten van centra met hoofdfietsroute - inrijpunt
	Krekedalroute (Provinciale fietsroute)		Aansluiten van centra met hoofdfietsroute - portalen
	Gitsbergroute (Provinciale fietsroute)		Krekedal - dorpspark Herbestemmen woonuitbreidingsgeb.
	Toekomstige prov. hoofdfietsroute in de centrale vallei		Aansluiten van gehucht met hoofdfietsroute naar Boezinge/Ieper

gewenste structuur toerisme

4 Mobiliteit

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Autoverkeer

Vanuit de hogere beleidskaders werden de N35 en N36 als secundaire wegen geselecteerd.

De verkeersverbindende rol primeert voor de N35, voor de N 36 primeert een verzamelende rol. Ook de N363, ten noorden van het grondgebied, werd geselecteerd als secundaire weg II.

De gemeente wil vanuit deze 3 selecties de functie van de lokale wegen afstemmen op het leiden van verkeer naar deze secundaire wegen, op een wijze die de woonomgeving zo minimaal mogelijk belast.

De categorisering van de wegen zoals deze in het goedgekeurde mobiliteitsplan opgenomen is, geeft uitwerking aan deze doelstelling.

Parkeren

Op projectniveau zal, zowel voor inbreidingsprojecten als voor appartementsgebouwen, een antwoord gegeven moeten worden op de eigen parkeervraag. Doelstelling is hier de parkeerdruk op het openbaar domein binnen aanvaardbare grenzen te houden en het als kwaliteitsvolle ruimte voor de zachte weggebruiker in te richten.

Het gebundeld (publiek) parkeren wordt verder geconcentreerd op de 3 centumparkings, die vorm geven aan de centrumas.

Om antwoord te bieden op het probleem van het vrachtwagenparkeren wordt gezocht naar een vrachtwagenparking, in de omgeving van de N35.

Transport in functie van bedrijven

De gemeente wenst zicht te krijgen op de transportroutes van zowel grote als kleinere bedrijven, om daarna via overleg te komen tot een betere situatie voor de nabijgelegen woonomgeving.

Langzaam verkeer

Door prioriteit te geven aan inbreidingsprojecten wil de gemeente de onderlinge afstand tussen wonen, werken en voorzieningen minimaal houden.

De uitbouw van een centrumzone heeft als doel de voorzieningen te bundelen in plaats van ze te spreiden. Dit versterkt ook de rol voor inbreidingsprojecten. De gemeente zal per project onderzoeken op welke wijze er publieke ruimte en publieke functies tot stand kunnen komen. De doorwaadbaarheid van de centra moet hierdoor vergroten.

Op een ruimer schaalniveau zal de gemeente de mogelijkheden voor voetgangers en fietsers vergroten om korte routes te kiezen naar de centra. Hierdoor moeten ook voor bewoners van buiten de kernen de voorzieningen bereikbaarder worden en fietsen of wandelen gestimuleerd worden.

4.2 Maatregelen en acties

4.2.1 Categorisering van de wegen

De provincie heeft behalve de N36 en N35 geen wegen geselecteerd op het grondgebied van de gemeente. Het mobiliteitsplan van de gemeente maakt onderscheid tussen

■ lokale wegen, categorie I

Hoofdfunctie: verbinden en/of verzamelen op lokaal niveau

Aanvullende functie: toegang geven.

Ichtegemstr., Koekelarestr., Klerkenstr., Ieperstr., Hoogledestr., Gitsstr., Torhoutstr., Lichterveldstr., Edewallestr. (gedeeltelijk), Groenstr..

■ lokale wegen, categorie II

Hoofdfunctie: verbinden en/of verzamelen op sub-lokaal niveau

Aanvullende functie: toegang geven.

Vladslostr., Zarrenstr., Werkenstr., Amersveldestr., Koutermolenstr., Handzamestr., Edewallestr. (ged.), Stationsstr., Steenstr., Ruytterhoekstr.

■ lokale wegen, categorie III

Hoofdfunctie: ontsluiting geven.

De overige wegen.

Deze categorisering wordt door het gemeentelijk structuurplan overgenomen. Intussen wordt voor het mobiliteitsplan een sneltoets uitgevoerd. Indien zou blijken dat de categorisering bijgestuurd dient te worden, wordt dit ook als nieuw kader genomen voor het structuurplan.

4.2.2 Stationsparking en parkeernorm

De gemeente opteert ervoor om de stationsparking uit te breiden ten zuiden van de spoorlijn, op de voormalige rangeerterreinen en deze indien mogelijk te combineren met de vrachtwagenparking.

Zo vormt deze onbenutte ruimte een functionele link tussen de bedrijvenzones langs de N35, het station en het centrum van Kortemark.

In een stedenbouwkundige verordening zal het voorzien van ruimte voor parkeren in functie van individuele projecten gereguleerd worden.

In Kortemark zal een blauwe zone het langparkeren voor niet-bewoners beperken.

4.2.3 Gebundelde transportstromen

Voor bedrijven die ruimtelijk gebundeld voorkomen, de zogenaamde samenhangende gehelen, zal via de opmaak van transportplannen, signalisatie en overleg, gestreefd worden naar de bundeling van aanrijroutes, op een wijze die de woonomgeving ontziet.

Dit zal in eerste instantie gebeuren op het ogenblik van de opmaak van uitvoeringsplannen voor individuele of meerdere bestaande bedrijven, of bij het (her)ontwikkelen van sites voor nieuwe bedrijven.

Op deze wijze ontstaan 3 zones waarin transport verzameld wordt en gericht op de secundaire weg: de N35, de N36 en de N363.

De tussenliggende kernen en gehuchten kunnen hierdoor ontlast worden.

De 3 zones organiseren zich over het algemeen als volgt:

■ **de noordelijke zone:**

Richting Torhoutstraat, de ring van Torhout en de N363. Het noordwesten hiervan richt zich voornamelijk op de N363.

■ **de zuidelijke zone:**

Richting N35 (Lichtervelde) en N36 (Roeselare)

■ **de westelijke zone:**

Richting Diksmuide

Voor de clusters van bedrijven zal dit de volgende ontsluitingsrichting voor gevolg hebben:

■ **De steenbakkerij ten zuiden van Kortemark**

Via de Hoogledestraat naar de N35

■ **De site Dujardin /Bonduelle**

Via de Amersveldestraat naar de N35

■ **De cluster van bedrijven bij Edewalle**

Via de Koekelarestraat naar de N363

■ **De cluster van bedrijven langs de Amersveldestraat.**

Het westelijk deel via Zarren naar de N36

Het oostelijk deel via de Groenestraat naar de N35

■ **Enkele grotere bedrijven in de woonkern van Kortemark**

Vermijden maximaal het centrum en kiezen de Lichterveldestraat of de Handzamestraat/Aarsdamstraat naar de N35.

■ **Een grootschalig bedrijf ten noordwesten van Handzame (Braem)**

Via de Edewallestraat / Koekelarestraat naar de N363

■ **De site De Meulenaere in Werken**

Via de Steenstraat naar de N35

■ **Het slachthuis en een kleine ambachtelijke zone langs de N35 te Zarren**

Via de N35

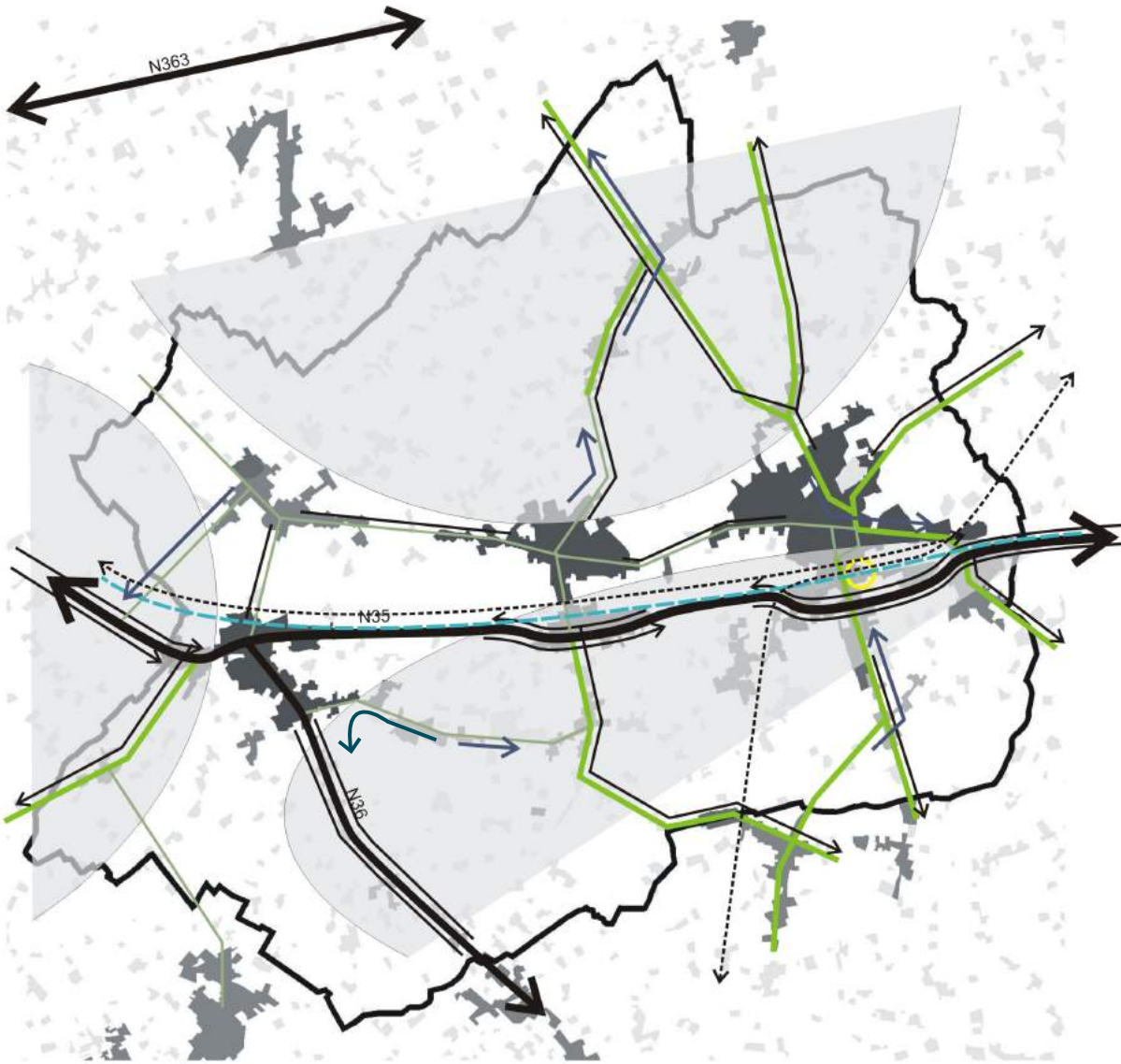
■ **Bedrijven Kopal en Lambrecht, Hoogledestraat-leperstraat**










Via de Hoogledestraat naar de N35.

4.2.4 Langzaam verkeer

Door de opmaak van een trage-wegenplan wil de gemeente inventariseren waar mogelijkheden liggen om via oude kerkwegels en buurwegen de autovrije verbindingen voor wandelaars en fietsers te verbeteren.

Er zal in eerste instantie gezocht worden naar het opnieuw openstellen van deze paden die een 'missing link' vormen in het bestaande netwerk.



- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Secundaire wegen |  Fietspad enkele / dubbele richting |
|  Lokale weg I |  tracés fietsroutes |
|  Lokale weg II |  Ontsluiting bedrijven nr hoger wegennet |
|  Spoorweg |  verzamel-zone bestemmingsverkeer naar hoger wegennet |
|  Uitbreiden stationsparking | |

Kaart 36: gewenste structuur mobiliteit

5. Deelruimtes

5.1 Vijf open ruimte gebieden

5.1.1 Ruidenberg

Visie

Deze ruimte wordt sterk bepaald door het reliëf van de Ruidenberg, een uitloper van het Plateau van Wijnendale.

In deze ruimte wordt het kleinschalige karakter van het agrarische landschap als een te versterken element gezien, evenals de bestaande restbossen.

Het behoud van de landschappelijke kwaliteit staat voorop bij de inpassing van gebouwen.

De mogelijkheden voor wonen in open ruimte worden er, conform het beleidskader, gekoppeld aan voorwaarden om de woning landschappelijk te integreren en bestaande landschappelijke groenelementen te beschermen. Voor bestaande zonevreemde bedrijven die omwille van gewestplanligging of vergunningstoestand niet op te nemen zijn in een RUP, of omwille van hinder een te grote impact hebben op hun omgeving, zal naar herlocalisatie gezocht worden. De categorisering van zonevreemde bedrijven wordt er beperkt tot maximaal categorie 3.

Ruimtelijk beleid

- Beperken van wijzigingen in het reliëf voor grootschalige gebouwen en terreinen
- Het opnieuw inpassen van het dorpsilhouet van Edewalle in zijn omgeving, door versterkende landschappelijke ingrepen te stimuleren. Bosuitbreiding kan hiervan een onderdeel vormen als de opportuniteit zich voordoet.
- Het kleinschalig landschap kan door stimulerende maatregelen verder versterkt worden.
- Het ontwikkelen van de Steenstraat als verbindend toeristisch-recreatief lijnelement tussen het Wijnendalebos, Werken en de IJzervallei (Woumen-De Blankaart). De molens en andere cultuurhistorische elementen kunnen hierop aantakken.

Acties

- Trage wegenplan: Het trage wegennetwerk wordt in kaart gebracht. Missing links kunnen hersteld worden en essentiële routes gevrijwaard.
- Het speelbos wordt gesitueerd in deze omgeving en gelinkt met Edewalle via het trage-wegennetwerk.

- Het afbakenen van woonkorrels (clusters) en woonlinten, het aanduiden van solitaire woningen en het toekennen van ontwikkelingsperspectieven, aan de hand van het beleidskader zonevreemde woningen.

5.1.2 Noordelijke open ruimte

Visie

De noordelijke open ruimte omvat een groot aaneengesloten landbouwgebied met verspreide landbouwzetels en enkele kleinere kernen en gehuchten. Ze sluit in het noorden aan op de deelruimte Ruidenberg en in het zuiden op de Valleiruimte. De zijvertakkingen van de Handzamevallei structureren het gebied. Binnen dit gebied moet de landbouw zich flexibel kunnen ontplooiën, rekening houdende met de elementen met een belangrijke landschappelijke of ecologische waarde. Deze beperken zich in deze ruimte tot de smalle valleibodems.

De mogelijkheden voor wonen in open ruimte worden er, conform het beleidskader, licht uitgebreid voor woningen in woonkorrels en gekoppeld aan voorwaarden om bestaande landschappelijke groenelementen te beschermen. Voor bestaande zonevreemde bedrijven die omwille van gewestplanligging of vergunningstoestand niet op te nemen zijn in een RUP zal naar herlocalisatie gezocht worden. Voor andere worden beperkte of ruimere uitbreidingsmogelijkheden voorzien, naar gelang hun ontsluiting, impact, hinder en economisch belang. De categorisering van zonevreemde bedrijven wordt er beperkt tot categorie 4.

Ruimtelijk beleid

- **Aaneengesloten landbouwgebied:** Het ruimtelijk ondersteunen van de landbouw door maximale vrijwaring van haar areaal en voorzien van mogelijke functiewijzigingen van vrijkomende landbouwzetels binnen een specifiek beleidskader. De natuurwaarden beperken zich hier tot de smalle valleibodems.
- **Verbindende beekvalleien:** Het ontwikkelen van de Vallei van de Kolvebeek, de Waterhoenbeek en de Kasteelbeek als verbindende natuurlijke elementen tussen de Handzame en Krekelbeekvallei en het Wijnendalebos in samenwerking met de Provincie; de overige beken krijgen een **waterbergende** functie
- **Open ruimte-corridors:** Het afbakenen van de omgeving van de Bombeek en Strooibeek als openruimte-corridor tussen Werken en Handzame en van de Waterhoenbeek als openruimte-corridor tussen Handzame en Kortemark. De

hellingen naar de Handzamevallei zijn structurerend voor het reliëf. Reliëfwijzigingen door ophogingen worden er beperkt.

- **Waardevolle graslanden met link naar de dorpskern:** Waar de beekvalleien aantakken op de kernen en gehuchten, of de omgeving ervan bepalen, wordt gezocht naar mogelijke (functionele) linken, zodat het groen een meerwaarde gaat vormen voor het wonen in de kernen en gehuchten.
- **Het ontwikkelen van de Steenstraat als verbindend toeristisch-recreatief lijnelement tussen het Wijnendalebos, Werken en de IJzervallei** (Woumen-De Blankaart). De molens en andere cultuurhistorische elementen kunnen hierop aantakken.

Acties

- Het afbakenen van woonkorrels (clusters) en woonlinten, het aanduiden van solitaire woningen en het toekennen van ontwikkelingsperspectieven, aan de hand van het beleidskader zonevreemde woningen.
- Trage wegenplan: Het trage wegennetwerk wordt in kaart gebracht. Missing links zullen hersteld worden en essentiële routes gevrijwaard.

5.1.3 Valleiruumte

Visie

De Handzamevallei-Krekelbeekvallei vormt de centrale open ruimte van de gemeente. Ze wordt gekenmerkt door een samengaan van landbouw en natuurontwikkeling. Ze draagt tevens de lineaire infrastructuur van N35, provinciale fietsroute en de spoorlijn.

Maatregelen en acties zullen, afhankelijk van hun plaats binnen de afbakening van het Vogelrichtlijngebied en hun schaal gezien moeten worden als suggesties naar hogere overheden. Kleinschalige maatregelen kunnen op gemeentelijk niveau genomen worden.

De mogelijkheden voor zonevreemde bedrijven en woningen worden er, conform het beleidskader, sterk beperkt, in die zin dat enkel functies die complementair zijn met de natuurlijke en landschappelijke functie van de vallei kunnen behouden blijven en de bijkomende verplichtingen naar landschappelijke integratie en behoud van groene landschappelijke elementen, zoals waardevolle graslanden en bomenrijen, opgelegd worden. Voor zonevreemde bedrijven wordt in eerste instantie gezocht naar herlocalisatie.

Ruimtelijk beleid

De vallei wordt gesegmenteerd tot 3 deeltentiteiten:

■ A. De Handzamevallei tot Handzame

De gemeente wenst een open-ruimte versterkend beleid te voeren door:

- het afbakenen van het open-ruimte gebied tussen Zarren, Werken en Handzame, in samenwerking met de Vlaamse overheid, met aandacht voor de bestaande **solitaire bebouwing in de vallei**.
- Het openhouden van open ruimteverbindingen met de noordelijke en zuidelijke open ruimte. In deze open ruimte-verbindingen blijft landbouw dan ook de belangrijkste actor: het compact uitbreiden van bestaande landbouwzetels en het behouden van grondgebonden landbouw wordt hier vereist en het vrijwaren van het **structurerend reliëf**.
- Het verbeteren van de **'gouden randen'** tussen de vallei en de bebouwing. Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen dient de bestaande gewestplan-begrenzing van woonzones geoptimaliseerd en verfijnd te worden. Het verbeteren van de binding tussen de open ruimte van de Handzamevallei en de dorpskernen Handzame, Werken en Zarren als **beeldbepalende sites**.
- Het uitbouwen van 'portalen', om de hoofdfietsroute te linken met de dorpscentra.
- Het landschappelijk versterken van de dwarsverbindingen met bomenrijen in de vallei.

■ B. De Krekelbeekvallei van Handzame tot kern Kortemark

De gemeente wenst een open-ruimte versterkend beleid te voeren door:

- het afbakenen van het open-ruimte gebied tussen Handzame en Kortemark met aandacht voor de bestaande **solitaire gebouwen** in de vallei.
- Het verder versterken van de binding tussen de Krekelbeek en de kern van Kortemark.
- Het verbeteren van de inpassing van bestaande industriële gebouwen in het landschap
- Het verbeteren van de binding tussen Handzamevallei en de dorpskernen Handzame en Kortemark. Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen dient de bestaande gewestplan-begrenzing van woonzones geoptimaliseerd en verfijnd te worden.
- Het landschappelijk versterken van de dwarsverbindingen met bomenrijen in de vallei
- Het openhouden van open ruimteverbindingen met de noordelijke en zuidelijke open ruimte. In

deze open ruimte-verbindingen blijft landbouw hoe dan ook de belangrijkste actor: het compact uitbreiden van bestaande landbouwzetels en het behouden van grondgebonden landbouw wordt hier vereist.

■ C. De Krekelbeekvallei ter hoogte van Kortemark

- Hierbij wordt verwezen naar de visie en gewenste structuur voor de deelruimte Kortemark. De landschappelijke en recreatieve mogelijkheden van het gebied werden vastgelegd in een uitvoeringsplan.
- Belangrijk is hier de suggestie van de gemeente om het gebied voor milieubelastende industrie te herlocaliseren naar de ontginningszone bij de steenbakkerij.

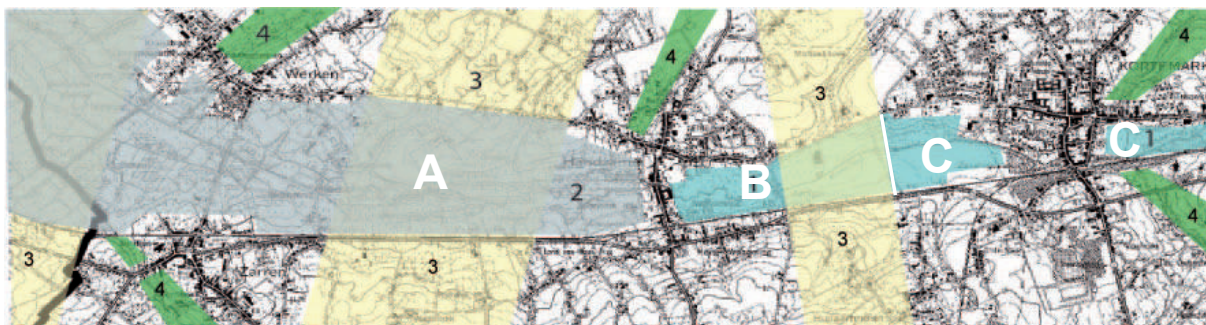
Acties

- Het afbakenen van woonkorrels (clusters) en woonlinten, het aanduiden van solitaire woningen en het toekennen van ontwikkelingsperspectieven, aan de hand van het beleidkader zonevreemde woningen.
- Het uitbouwen van 'portalen', om de hoofd fietsroute te linken met de dorpscentra.

- Trage wegenplan: Het trage wegennetwerk wordt in kaart gebracht. Missing links zullen hersteld worden en essentiële routes gevrijwaard.

Samenvattend schema

1. vallei van de Krekelbeek (1): afbakenen open en bouwvrije ruimte op schaal van de gemeente (de bevoegdheid ligt hier bij de hogere overheid en/of de gemeente). De huidige bestemmingszones (woonuitbreidingsgebied en industriezone) worden geherlocaliseerd.
2. vallei van de Handzamevaart (2): afbakenen open en bouwvrije ruimte op schaal van de gemeente (de bevoegdheid hiervoor ligt bij het Vlaamse Gewest)
3. open-ruimteverbindingen (3): van belang voor de geleiding van de vallei en kwaliteit van de open ruimte aan beide zijden. Buiten de bouwvrije zones (1 en 2) gelden strengere eisen aan bestaande bebouwing (landbouwbedrijven): hier wordt geen nieuwe solitaire inplantingen van gebouwen toegelaten.
4. beekvalleien nabij en in dorpskernen (4): dragers voor groene en zachte recreatieve ruimte bij de dorpen. De gemeente opteert om deze open te houden (prioritair) en in te schakelen in de structuur van het dorp als natuurlijke parkruimte (in tweede instantie).



figuur : samenvattend schema

5.1.4 Zuidelijke open ruimte

Visie

De zuidelijke open ruimte omvat eveneens een groot aaneengesloten landbouwgebied met verspreide landbouwzetels en enkele kleinere gehuchten en woonlinten. Ze sluit in het zuiden aan op de deelruimte Rug van Westrozebeke. De Zarrenbeek en haar zijvertakkingen structureren het gebied. Binnen dit gebied moet de landbouw zich flexibel kunnen ontplooiën, rekening houdende met de elementen met een belangrijke landschappelijke of ecologische waarde. Specifieke aandacht gaat uit naar de woonconcentraties en woonlinten rond Amersvelde.

De mogelijkheden voor wonen in open ruimte worden er, conform het beleidskader, licht uitgebreid voor woningen in woonkorrels en gekoppeld aan voorwaarden om bestaande landschappelijke groenelementen te beschermen. Voor bestaande zonevreemde bedrijven die omwille van gewestplanligging of vergunningstoestand niet op te nemen zijn in een RUP zal naar herlocalisatie gezocht worden. Voor andere worden beperkte of ruimere uitbreidingsmogelijkheden voorzien, naar gelang hun ontsluiting, impact, hinder en economisch belang. De categorisering van zonevreemde bedrijven wordt er beperkt tot categorie 4

Ruimtelijk beleid

- **Aaneengesloten landbouwgebied;** Het ruimtelijk ondersteunen van de landbouw door maximale vrijwaring van haar areaal en voorzien van mogelijke functiewijzigingen van vrijkomende landbouwzetels binnen een specifiek beleidskader. De natuurwaarden beperken zich hier tot de smalle valleibodems.
- **Verbindende beekvalleien:** Het ontwikkelen van de Zarrenbeek als verbindend element tussen de Handzamevallei, Zarren en het Houthulstbos in samenwerking met de Provincie. De overige beken krijgen een **waterbergende** functie: Amersvelde Kasteelbeek, Kruisstraatbeek en Speiebeek.
- **Open ruimte-corridors:** Het afbakenen van de omgeving van de Amersvelde Kasteelbeek (ten noorden van Amersvelde) als openruimte-corridor tussen Werken en Handzame en van de ruimte ten oosten van Handzame en ten westen van het gehucht Huilaart als openruimte-corridor tussen Handzame en Kortemark. de hellingen naar de Handzamevallei zijn structurerend reliëf. Reliëfwijzigingen door ophogingen worden er beperkt.

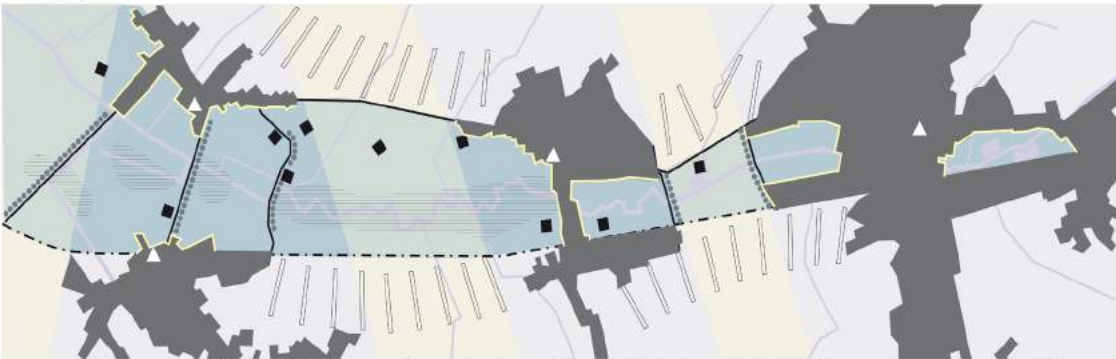
- **Waardevolle graslanden met link naar de dorpskern:** Waar de beekvalleien aantakken op de kernen en gehuchten, of de omgeving ervan bepalen, wordt gezocht naar mogelijke (functionele) linken, zodat het groen een meerwaarde gaat vormen voor het wonen in de kernen en gehuchten. De Grijsperrebeek is op gemeentelijk niveau van belang om het Krekedal te linken met de rug van Hooglede. De gemeente zal dit meenemen bij de landschappelijke afwerking van de Voshoek. Binnen de deelruimte wordt de ruimte voor natuur en landschap beperkt tot de smalle valleibodem
- **Toeristisch lijnelement:** Het ontwikkelen van de Zarrenlindestraat-Molenstraat-Vlaestraat als verbindend toeristisch-recreatief lijnelement tussen de Handzamevallei, Zarren, het Houthulstbos en de rug van Westrozebeke. De molens en andere cultuurhistorische elementen kunnen hierop aantakken.

Acties

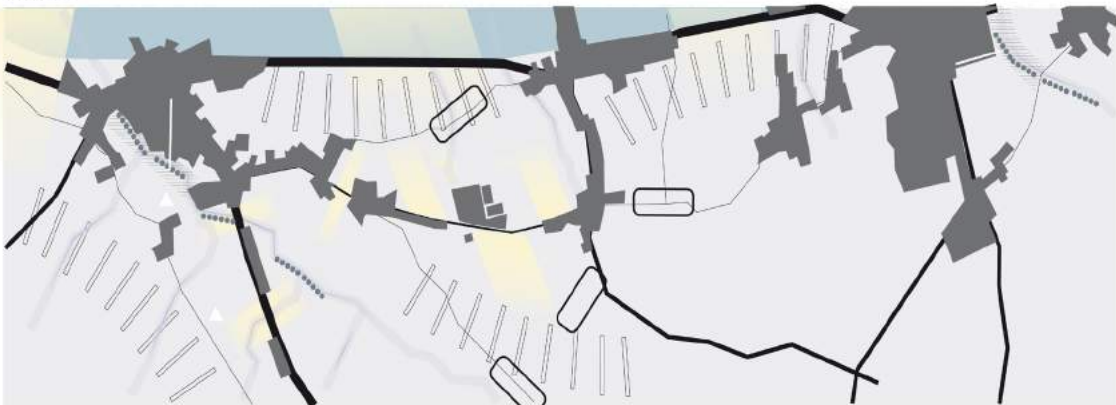
- Het afbakenen van woonkorrels (clusters) en woonlinten, het aanduiden van solitaire woningen en het toekennen van ontwikkelingsperspectieven, aan de hand van het beleidskader zonevreemde woningen.
- Trage wegenplan: Het trage wegennetwerk wordt in kaart gebracht. Missing links zullen hersteld worden en essentiële routes gevrijwaard.



Noordelijke open ruimte



Valleiruimte



Zuidelijke open ruimte



Kaart 37: deelruimtes noordelijke open ruimte, valleiruimte en zuidelijke open ruimte, gewenste structuur.



Deelruimten Ruidenberg



Deelruimte Rug van Westrozebeke



Kaart 38: deelruimtes Ruidenberg en rug van Westrozebeke, gewenste structuur.

5.1.5 Rug van Westrozebeke

Visie

Deze ruimte wordt sterk bepaald door het reliëf van de Rug van Westrozebeke. Het reliëf en de insnijding van kleine beekvalleien structureren er het gebied. Dit leidt tot een regelmatige en verspreide inplanting van solitaire hoeves en woningen.

In deze ruimte wordt het kleinschalige karakter van het agrarisch landschap als een te versterken element gezien.

Ter hoogte van de oostelijke gemeentegrens is de structuur eerder versnipperd en sluit het landschap aan bij het nieuwe agrarische landschap ten noorden van Roeselare.

De mogelijkheden voor wonen in open ruimte worden er, conform het beleidskader, gekoppeld aan voorwaarden om de woning landschappelijk te integreren en bestaande landschappelijke groenelementen te beschermen. Voor bestaande zonevreemde bedrijven die een omwille van gewestplanligging of vergunningstoestand niet op te nemen zijn in een RUP, of omwille van hinder een te grote impact hebben op hun omgeving, zal naar herlocalisatie gezocht worden. De categorisering van zonevreemde bedrijven wordt er beperkt tot categorie 3.

Ruimtelijk beleid

- Het kleinschalig landschap kan door stimulerende maatregelen verder versterkt worden.
- Beperken van wijzigingen in het reliëf voor grootschalige gebouwen en terreinen
- Het ontwikkelen van de Zarrenlindestraat-Molenstraat-Vlaestraat als verbindend toeristisch-recreatief lijnelement tussen de Handzamevallei, Zarren, het Houthulstbos en de rug van Westrozebeke. De molens en andere cultuurhistorische elementen kunnen hierop aantakken.

Acties

- Het afbakenen van woonkorrels (clusters) en woonlinten, het aanduiden van solitaire woningen en het toekennen van ontwikkelingsperspectieven, aan de hand van het beleidskader zonevreemde woningen.
- Trage wegenplan: Het trage wegennetwerk wordt in kaart gebracht. Missing links kunnen hersteld worden en essentiële routes gevrijwaard.

5.2 Twee samenhangende gehelen

5.2.1 Bescheewege-Edewalle

5.2.1.1 Visie

Bescheewege

In het gewestplan werd vooral Edewalle, het jongste van de 2 gehuchten, in woonzone opgenomen. De eerder verspreide opbouw van Bescheewege werd grotendeels in landbouwzone gelaten. Dit leidde tot een onduidelijke situatie voor heel wat historisch gegroeide bedrijfjes en woningen en een verlies aan structuur.

Een aanpak waarbij de oorspronkelijke H-structuur landschappelijk versterkt wordt, gekoppeld aan een uitvoeringsplan voor de zonevreemde functies die erop geënt zijn, kan een win-win situatie creëren voor het gehucht. De landschappelijke inpassing en ingroening van gebouwen (6), manège en lokale bedrijven (1,2,5) kan vanuit dit groter perspectief bekeken worden. Het gehucht wint hierdoor een stuk aan draagkracht. De mate waarin bijvoorbeeld uitbreiding mogelijk is wordt namelijk groter dan wanneer elke zonevreemde functie afzonderlijk bekeken zou worden.

Het bedrijf WVD bedrijvengroep (3) wordt opgenomen in een provinciaal uitvoeringsplan.

De Strooibeek (9) is hierin essentiël als structurend element en zal voldoende ruimte krijgen, ook waar ze de H-structuur kruist.

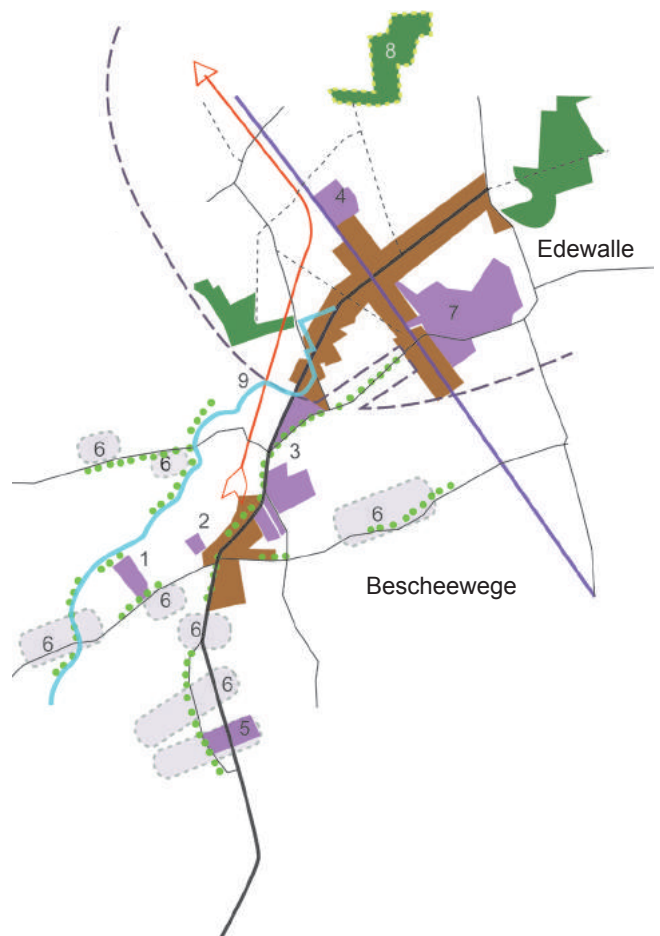
Edewalle

Edewalle, nu een vrij rigide en hard stratendorp (zonder echt centrum), zou kunnen profiteren van de historische onderlaag van paden en landwegen om een stuk leefbaarheid te herwinnen. De koppeling met de bospercelen en het speelbos (8) in de omgeving die eruit kan ontstaan wordt een sterke meerwaarde.

De grotere bedrijven (4,7) zouden door een aangepast transportplan verder kunnen ontwikkelen. Een systematische ontsluiting richting N363 is hierin essentieel. De bevoegdheid over hun ruimtelijke ontwikkeling ligt bij de provincie.

Gelijktijdig met deze ontwikkeling dienen maatregelen genomen te worden om de verkeersveiligheid van het transport te verbeteren.

figuur: gewenste structuur Edewalle - Bescheewege





Figuur: Luchtfoto Edewalle



Figuur: Voorstel van streefbeeld Edewalle

Edewalle kan door zijn ligging nabij het bos van Wijndale optimaal profiteren van een groene omgeving. De orthogonale opbouw en langgerekte wegtracés zorgen enerzijds voor een kwalitatieve ‘achterzijde’ (veel tuinen kijken uit op open ruimte), maar het doorgaande verkeer zorgt voor een belasting van het publieke domein en een lage kwaliteit als verblijfsruimte. In het voorstel van streefbeeld zijn dan ook die elementen opgenomen die een versterking van de openbare ruimte, het groene kader van het dorp en de leefbaarheid op langere termijn kunnen waarborgen.

Sleutelprojecten

- De uitbreiding van het kerkhof (1): in de tussenruimte tussen bedrijven, wonen en kerkomgeving is een geschikte locatie voorhanden om het kerkhof beperkt uit te breiden indien daarvoor behoefte zou zijn en tegelijkertijd te werken aan een parkachtige omgeving, als groene stempel in het dorp. Een speelterrein met een minimale infrastructuur wordt hierin ingepast (2). Dit kan de recente uitbreidingen van bedrijven in het dorp ‘compenseren’. Bovendien lijkt het mogelijk om deze omgeving te laten aansluiten op het tracé van enkele oudere kerkwegels (4), die rondom het dorp lopen.
- De mogelijke uitbreiding van het woonaanbod in de Koekelarestraat situeert zich op juridisch bestemde percelen (3). Op deze plaats is nog ruimte beschikbaar om aan inbreiding te werken. Het optimaal benutten van deze gronden vormt de garantie dat op korte termijn het dorp verder kan groeien, zonder bijkomend agrarisch gebied in te nemen.
- Samenhangend met voorgaande projecten kan de herinrichting van de publieke ruimte (5) voor een leefbaar centrum zorgen. De exacte locatie van snelheidsremmende maatregelen wordt bij voorkeur afgestemd op
 - de aansluiting van het inbreidingsproject, de oversteek van een wandelpad, of de kerkomgeving.
 - de beleidskeuze om de ontsluiting van bedrijven ten noorden van de dorpscentra van Handzame en Kortemark richting N363 te leiden. Een goede signalisatie kan ervoor zorgen dat verkeersonveilige situaties tot een minimum beperkt worden.
 - de huidige locatie van verkeersgenererende activiteiten (zoals de WVD-bedrijvengroep).
- Het trage-wegenplan kan zorgen voor een plaatselijke wandeling (4) rond het dorp en een aansluiting met het Speelbos (6)

5.2.2 Amersvelde

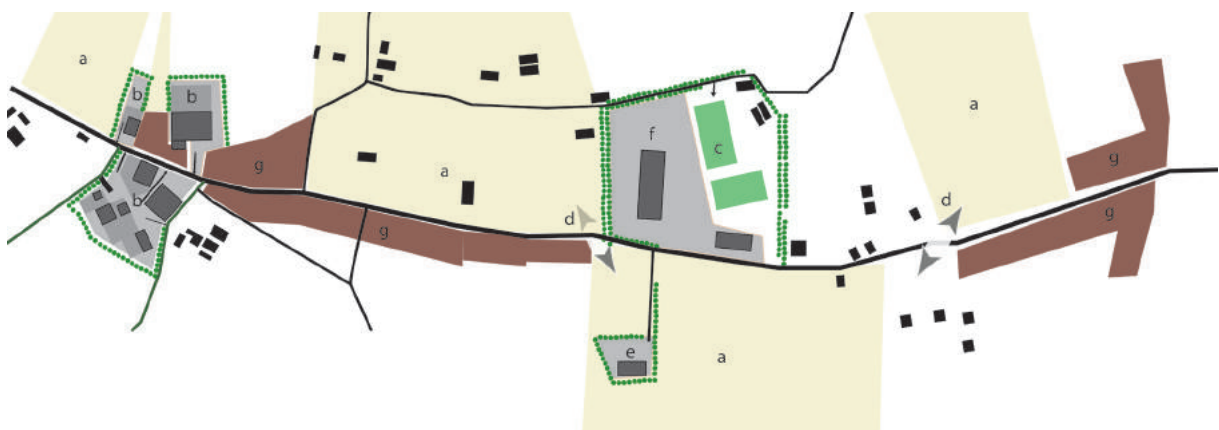
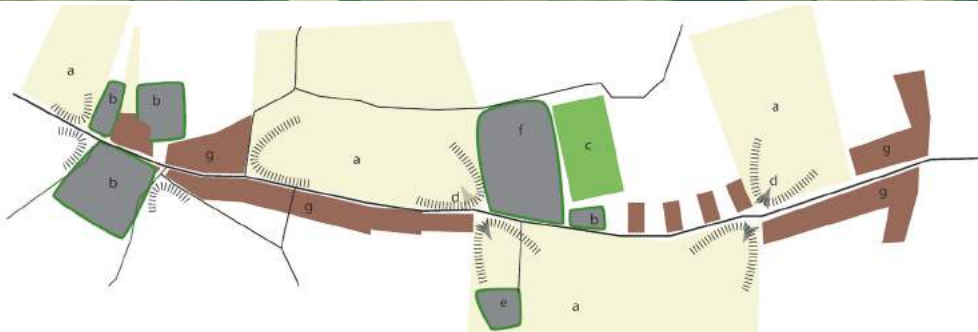
Visie

Het woonlint bij het gehucht Amersvelde wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere bedrijven. Het westelijke uiteinde is gedeeltelijk in het gewestplan bestemd als ambachtelijke zone en gedeeltelijk opgenomen in het Sectoraal BPA zonevremde bedrijven. De verdere groei van deze bedrijven dringt door in het landbouwgebied, waardoor ze zonevremd worden. Het oostelijke gedeelte omvat de sportterreinen van de fusieclub Handzame-Kortemark en eveneens een aantal zonevremde bedrijven. Een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbinnen hun uitbreiding, ontsluiting en buffering naar de omgeving opgenomen wordt, dient rekening te houden met de visuele en functionele verbindingen met de omgevende open ruimte.

Volgende ruimtelijke elementen zijn hierbij essentieel:

- De open ruimte tussen Zarren en Amersvelde en de zichten naar de valleien van de Handzamevaart en de Zarrenbeek. Dit is nog te versterken door de bestaande 'trage wegen' die op de Amersveldstraat aantakken te behouden en als ontsluiting van de zuidelijke open ruimte voor de landbouw, wandelaars en fietsers te laten fungeren.
- De woonkwaliteit van de tussen bedrijvigheid ingesloten woningen, waarbij de link met open ruimte een te handhaven kwaliteit kan vormen.
- De **compacte uitbouw** van de bestaande vergunde bedrijvigheid, waarbij aandacht besteed wordt aan materiaalgebruik, gabariet, stapeling, het beperken van stof-, geur-, licht- en geluidshinder.

Figuren: Luchtfoto Amersvelde
Gewenste structuur Amersvelde
Streefbeeld Amersvelde



Ruimtelijk beleid

- Opeenvolging van open en bebouwde gedeelten: Ondanks het feit dat de bebouwing zich lintvormig ontwikkeld heeft en grotendeels zo bestemd is in het gewestplan, zijn op een aantal plaatsen belangrijke doorzichten naar de valleien. Het gaat om afwisselend, noord- of zuidgerichte vista's, zoals in het streefbeeld weergegeven (a). Dit zal in de gewenste structuur van het gehucht bewaard blijven, evenals een 'koppelplaats' tussen de centrale noord en zuid-vista (d).
- De opname van de bedrijven en uitbreidingsruimte in compacte gehelen, met een degelijke buffering ten opzichte van de open ruimte (b)
- De opname van de bestaande **voetbalvelden** en bijhorende infrastructuur (c). Het gaat hier voornamelijk om een bestemming van de huidige ruimte-inname. Gelet op de gedane investeringen en de correcte vergunningstoestand is dit volgens de gemeente aanvaardbaar. gezamenlijke groen en waterbuffering kan samen met de uitbreiding van het bedrijf Shanks onderzocht worden.
- **Bebouwingsranden:** De soms grillige perceelsstructuur – wellicht vanuit het reliëf historisch gegroeid – maakt dat er onduidelijkheid is omtrent exacte gewestplan-grenzen. Er dient bij de opmaak van uitvoeringsplannen een evenwicht gezocht te worden tussen de bestemming voor wonen en landbouw, met aandacht voor de visuele en functionele kwaliteit van de grens tussen beiden. (bvb de kwaliteit van omheining en ontsluiting van diepe tuinen).
- **Ontsluiting:** Alle vergunde functies (wonen, werken, handel, gemeenschapsvoorzieningen) die zich op deze woonlinten geënt hebben ontsluiten
 - ofwel via de Amersveldstraat en de N36 richting Roeselare
 - ofwel via de Groenestraat en de N35 richting Lichtervelde.
Plaatselijk dient steeds gezocht te worden naar de meest verkeersveilige oplossing, met aandacht voor de woonkwaliteit van de omgeving (g).
 - De toegang voor fietsers en voetgangers langs de Slommestraat zou het voetbalterrein betere bereikbaar maken voor langzaam verkeer.

- Agrarisch karakter; vanuit de gewestplanbestemming wordt gestreefd naar een behoud van het landelijke karakter van de omgeving. Deze optie vertaalt zich enerzijds in het behoud van de landbouw als primaire en bevoorrechte functie (zowel voor gebouwen als gronden in de achterliggende gebieden) en anderzijds in het geïntegreerd ruimtelijk voorkomen van de andere functies.

Visie op de bedrijven

Volgende uitgangspunten zijn hierbij van toepassing:

- In het gedeelte 'Gouden Hoofd', opgenomen in het BPA (b), zal het ontwikkelingsperspectief per bedrijf afgewogen worden ten opzichte van de behoorlijk vergunde toestand en de aange-toonde behoefte aan groei-ruimte. Een verdubbeling van hun huidige oppervlakte wordt als maximum gezien.
- Voor het bedrijf Despeghel (e) wordt de bestaande toestand als uitgangspunt genomen. Een uitbreiding is hier niet haalbaar.
- Voor de sportvelden wordt een gecombineerde oplossing gezocht met de uitbreiding van Shanks (f).
- Voor het bedrijf Shanks zelf wordt uitbreiding gezocht in westelijke richting, op een wijze die een koppelplaats tussen beide vista's nog open houdt.

Indien men aan deze uitgangspunten voldoet, kan een behoud ter plaatse als verantwoord beschouwd worden.

- **Uitbreiden van bedrijven:** Een eventuele uitbreiding van de oppervlakte voor bedrijven op hun huidige locatie, bij toepassing van het beleidskader zonevreemde bedrijven, kan als verantwoord beschouwd worden, gelet op volgende elementen:
 - Het historisch karakter van de bedrijvigheid op deze plaats
 - De ontsluiting naar N35 en N36 die zonder dorpscentra te storen kan verlopen.
 - De eerdere opname van bedrijven in uitvoeringsplannen (Sectoraal BPA, BPA Amersvelde)
 - De huidige vergunde schaalgrootte van de inplanting van bedrijven en de voetbalvelden.
 - De mogelijkheden om vista's open te houden, gecombineerd met de uitbreiding van bedrijven
 - de optie om dergelijke bedrijven ter plaatse te houden, als zuinig ruimtegebruik.

5.3 Vier dorpen

5.3.1 Kortemark

Visie

De omgeving van Kortemark kenmerkt zich door het grote aantal contactpunten met de open-ruimte en haar structuurbepalende elementen. Daar tegenover staat dat de omgeving sterker versnipperd is dan de andere drie deelruimtes en dat een aantal verbindingen en relaties met open ruimte verbroken zijn. Het herwaarderen van het contact tussen de open ruimte en de dorpskern van Kortemark wordt gezien als een basisstreven bij het verderbouwen aan en in de dorpskern.

De bundeling van de nijverheid ten zuiden van Kortemark en het enten ervan op de N35 is een troef voor het vrijwaren van open ruimte buiten de kern.

Bundeling van activiteiten en handhaving van bestaande concentraties zijn de ruimtelijke sleutelbegrippen in deze zone.

Specifiek wordt de gewenste structuur uitgewerkt voor de centrumas tussen de pool rond de sporthal en pool van de stationsomgeving en de 4 groeiassen;

- Sport - zorg-as
- Brouwerijsite
- Krekedal
- As Dujardin - Staatsbaan Oost

Groeiassen

1. Sport-zorg-as.

De sport-zorgas is gekoppeld aan de centrumas ter plaatse van de pool rond het bestaande zorgcentrum (de rusthuizen) en de sporthal.

Door de gemeente wordt de verdere uitbouw van de as gezien als een multifunctionele ruimte met daarin:

- de uitbreiding van de zorgsite binnen de huidige bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen
- de verder uitbouw van de sportfuncties rond de huidige sportterreinen en sportinfrastructuur binnen de huidige bestemmingen (BPA Sportcentrum)
- De herbestemming van de bestaande gebouwen van de Bloemmolens.

Aansluitend op de huidige sporthal en parkeerruimte zijn de bestaande rusthuizen gelegen. Hier zal na het verdwijnen van de staatsschool aan de Lichtegemstraat ruimte vrijkomen voor de uitbouw van een zorgsite.

- Vernieuwing van het bestaande rusthuis Godsvelde

- uitbreiding van de huidige serviceflats en optrekken van een nieuw OCMW rusthuis en dienstencentrum
- Het sociaal huis

Deze uitbreidingen zullen als een campus opgevat (5) worden, met gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, aansluitend op de bestaande site (4)

Ten noorden hiervan zal een inbreidingsproject voor een 20-tal woningen aangesloten worden (6).



Figuur: structuurschets Bloemmolens-zorgsite



Figuur: streefbeeld Bloemmolens-zorgsite

Reconversie Bloemmolens Torhoutstraat

De Bloemmolens zijn gelegen aan de noordostrand van Kortemark, aansluitend op de sportterreinen.

Hun functie is verdwenen, maar hun bakstenen volumes vormen een zeer typische architectuur (3). De gebouwen hebben goede mogelijkheden om via de interne groene ruimte verbonden te worden met het centrum van Kortemark en zo het traject 'op te laden'. De nieuwe functie is nog onzeker, maar er kan gedacht worden aan een combinatie van wonen en diensten, waarbij een aanvulling op de publieke sportfunctie met bv. een indoor-sportactiviteit haalbaar lijkt.

De gebouwen zijn gelegen in landbouwgebied, maar sluiten aan bij wonen en sport (BPA Sportcentrum uitbreiding).

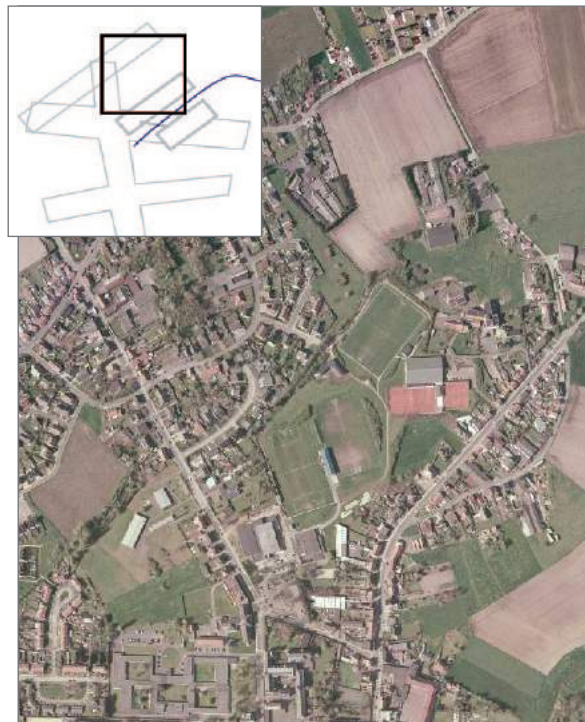
De herbestemming betreft enkel de bestaande gebouwen, die wel beperkt verbouwd kunnen worden in functie van een nieuwe invulling.

Op het schema zijn de gebouwen aangeduid (3).

Er dient logischerwijze ook gekeken te worden naar de resterende ruimte in het 'bouwblok'. Een verdere doortrekking van de sportterreinen met groenaanleg (2), als een 'groene vinger' in de dorpskern, is op lange termijn meest aangewezen. De landbouwruimte aan de Koutermolenstraat (1), blijft behouden.

Opnieuw wordt door de herbestemming van de gebouwen van de Bloemmolens, de uitbreiding van de zorgsite en de inbreiding van woningen aansluitend daarop een groeias versterkt op niveau van de dorpskern, namelijk de noordelijke groei-as langsheen de Kapellebeek.

Deze beek zal als kwaliteitsvolle drager de nodige ruimte krijgen.



Figuur: Luchtfoto



Figuur: beeld van de gebouwen van de voormalige bloemmolens

2. Reconversie Brouwerijsite



Figuur: Luchtfoto brouwerijsite

Voor de Brouwerijsite werd eerder al een studie gemaakt waarin de ontwikkeling gezien werd in relatie met de kerkomgeving, het cultuurcentrum en de bibliotheek en het woonproject van de Mandel.

Door de complexe opbouw van de site en de grillige rand ervan, zal in eerste instantie de verdere haalbaarheid onderzocht worden van een gemengd woonproject met een aantal publieke functies.

Vanaf de Markt kan een nieuwe doorsteek ontstaan en ook de inrichting (huidige parkeermogelijkheden voor de brouwerij) kunnen herzien worden.

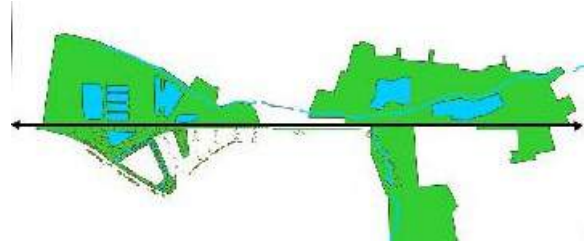
De stedenbouwkundige kwaliteit zal afgewogen dienen te worden aan criteria zoals ontsluiting, afwerking van bouwblokken, privacy van de omgeving... Ook naar architecturale kwaliteit, zal het project, als hoeksteen van de markt, zijn degelijkheid dienen te bewijzen. Momenteel loopt een studie om de architectuur en programma van het project vorm te geven.

Voor meer info wordt verwezen naar deze studie.



Figuur: structuurschets Brouwerijsite

3. Krekedal als groene as



figuur: groene as Krekedal

Door de herbestemming van het voormalige woonuitbreidingsgebied en de planologische ruil van de industriële bestemming van het gedeelte waterzuivering (suggestie) ontstaat een oost-west as haaks op de centrumas van Kortemark.

De gemeente opteert om deze een maximale groene invulling te geven met ruimte voor natuur, zachte recreatie en beheer door de landbouw. Dit onder meer door de herlocatie van de technische dienst naar de site Deskobil.

Verdere invulling aan deze as wordt gegeven door:

- de aanleg van een bijkomend bufferbekken
- de uitbouw van de fietsroutes in de omgeving
- de zachte en kleinschalige toeristisch-recreatieve mogelijkheden die aan het gebied gegeven worden (kampeerweide, wandelen...)

4. Dujardin - Staatsbaan oost & stationsomgeving

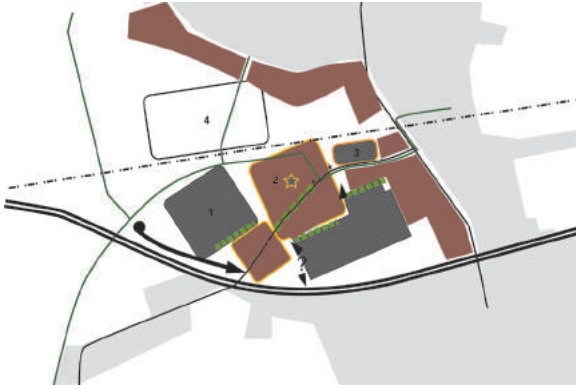
De 4e groeias bestaat uit de aaneenschakeling van ruimtes tussen de Staatsbaan en spoorlijn, met als strategische projecten de reconversie van de site Dujardin, de stationsomgeving (als schakel en op te waarderen omgeving) en Staatsbaan Oost. Binnen Staatsbaan Oost zitten 2 belangrijke projecten vevat: de ontwikkeling van de terreinen van Hyboma en de herontwikkeling van de site Deskobil.

■ Reconversie site Dujardin

De site Dujardin is gesitueerd in het westelijke gedeelte van de groeias Dujardin-Staatsbaan Oost.

De bedrijfssite van Dujardin ten noorden van de Amersveldestraat en ten zuiden van de spoorweg werd verlaten. De huidige bestemming als industriezone voor milieubelastende industrie is niet langer compatibel met het idee om de woonomgeving te versterken en zou de woonkwaliteit van de directe omgeving verder verzwakken.

Een goede schakel tussen de vallei, de groentenverwerkende industrie en het centrum van Kortemark kan wellicht gezocht worden in een gemengde bestemming voor wonen, werken en een ondergeschikt aandeel kleinhandel. Hierdoor wordt het zuidelijke gedeelte van de dominante H-structuur versterkt.



Figuur: structuurschets site Dujardin

- 1: gedeelte lokale bedrijvigheid
- 2: gedeelte wonen
- 3: kop van het project (diensten, kleinhandel)
- 4: Suggestie: omzetting industriezone naar groene ruimte



Een deel van het terrein kan worden opgedeeld in kleinere loten, die geschikt zijn voor lokale bedrijven (d). Op deze wijze kan een aanbod voorzien worden, dat circa 2 ha van de vraag van ca 4,5 ha voor lokale ambachtelijke bedrijven opvangt.

De ontsluiting van de bedrijvigheid kan in hoofdzaak gebeuren aan de zuidzijde, parallel met de Staatsbaan/N35.



Figuur: Luchtfoto site Dujardin en omgeving

Aansluitend bij de woningen aan de overzijde van de straat kan het centrale 'erf' / straat een woonfunctie krijgen (b). Het bestaande groen kan maximaal gerecupereerd worden en aangevuld op plaatsen waar een aansluiting gezocht moet worden met bestaande woningen (c).

Indien een autonome woonontwikkeling niet evident is (omwille van ontsluiting, sanering e.d), kunnen eventueel bedrijfswoningen een component 'wonen' aan het project toevoegen.

Gebouwen die binnenin de site liggen (a) en een zekere architecturale kwaliteit hebben, kunnen gerecupereerd worden, maar de nadruk komt hier te liggen op activiteiten die aansluiten bij het wonen. Een invulling van het kopgebouw (a) kan bestaan uit kantoren en

Figuur: Streefbeeld site Dujardin



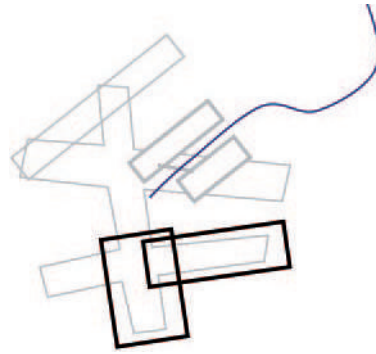
kleinhandel en functioneert in samenhang met de stationsparking en het openbaar vervoer aan het station.

De ingesloten 'driehoek' (tussen spoorwegzate, spoorlijn en N35) (e) krijgt een invulling die compatibel is met de fietsroute op de spoorwegzate. Er kan onderzocht worden of het bedrijfsverzamelgebouw hier past, gelet op het feit dat de transportbewegingen eerder bij ochtend of avond gebeuren en veel minder in het weekend, wanneer het gebruik van de spoorwegzate intensiever is. Alternatief voor deze locatie is de omgeving van Staatsbaan-oost.

De bestemde industriezone (f) ten noorden van de spoorlijn kan worden herbestemd in functie van open ruimte en gecompenseerd door de uitbreiding voor regionale bedrijvigheid op de voormalige kleigroeven bij de steenbakkerij (beide planologische stappen zijn bevoegdheid van de hogere overheid).

■ Staatsbaan-Oost

De ruime omgeving van Staatsbaan-Oost wordt bepaald door de infrastructuur van N35 en spoorlijn. Behalve de Grijsperrebeek en de infrastructuur vormt 'Elle' een derde basislaag in de ruimtelijke situatie. Het is nauwelijks nog te onderscheiden in de structuur en bevat een aantal onbenutte gedeelten, zoals eerder beschreven.



Voorstel van structuurschets

De hoofdbedoeling is hier een optimale benutting van de bestemde terreinen langs de N35, met langs de noordzijde (Krekedal) en de zuidzijde (Grijsperrebeek) een maximaal behoud van open ruimte.

Een volgende ruimtelijke situatie kan ontstaan.

1. De aanleg van een nieuwe stationsparking met directe fysieke link naar het station (a). Deze parking functioneert zowel voor station, de site Dujardin, de verdere ontwikkeling van Staatsbaan-Oost, als Krekedal en Voshoek.
2. Aansluitend hierop kunnen complementaire gemeenschapsvoorzieningen ingeplant worden (c). De gemeente ziet deze locatie als mogelijk alternatief voor vrachtwagenparking, of bedrijfsverzamelgebouw.
3. Om de aansluiting naar het hogere wegennet te garanderen zal onderzocht worden hoe het best naar de Staatsbaan ontsloten kan worden (b). Dit in samenspraak met de reeds aanwezige bedrijven Orbolabels en Hyboma. Hier zal een gedeelte van de vraag naar 4,5 ha bedrijventerreinen opgevangen worden, toegepitst op bedrijven en kleine kantoren.
4. Ook verder oostwaarts is een verbetering mogelijk van de ontsluiting. Hier wordt gezocht om een gedeelte van de vraag naar ca 4,5 ha voor lokale bedrijven op te vangen door herontwikkeling van de bestemde KMO-zone (g) en kan het containerpark en de loods van de technische dienst een nieuwe locatie krijgen (f), door hergebruik van de site Des-kobil.
5. Als belangrijke groene drager wordt de Grijsperrebeek in dit ruimtelijk concept geïntegreerd (i) en wordt de nodige ruimte voorzien voor landschappelijke elementen, waterberging, een wandelpad en onderhoudsstroken, om zo aan te sluiten bij de Krekemeersen (k)
6. De 'kop' van Staatsbaan-Oost wordt gevormd door de zoekzone voor wonen (h), die binnen de huidige planperiode gevrijwaard wordt van bebouwing.

Lobben

De lobben, de noordelijke en zuidelijke vlakvormige uitbreidingen van Kortemark, omvatten aan de noordzijde de woonwijken, waar de gemeente maximaal de kwaliteit als woonomgeving wil versterken. Ze ondersteunt dan ook reconversie van kleinschalige ambachtelijke zones naar wonen, zoals bij Verguldendam en Koutermolen.

Voor de zuidelijke lob, die in grote mate een industriële bestemming heeft, wil de gemeente de betere benutting van de gebieden met een industrieel karakter nastreven, met sterke aandacht voor de kwaliteit van bestemde woonzones die erin verweven zijn.

- Steenbakkerij - Ambachtelijke zone Voshoek

Als suggestie aan de Provincie wordt het regionaal bedrijventerrein voorzien als nabestemming van de ontginningszone. Hierbij wordt de oppervlakte gecompenseerd van het gedeelte 'waterzuivering' van de site Dujardin, en bijkomende oppervlakte kan bestemd worden in functie van concrete vragen van regionale bedrijven. Pas indien deze optie niet of slechts gedeeltelijk realiseerbaar blijkt, wordt gesuggereerd om de vraag naar RO bedrijventerrein op te vangen als uitbreiding van Voshoek. De provincie is voor beide onderdelen van deze actie bevoegd.

Op de structuurschets hiernaast worden de gewenste ontwikkelingen aangegeven;

1. Ten zuiden van de staatsbaan wordt de voorkeur gegeven aan een afwerking van de Voshoek als lokaal bedrijventerrein (j).
2. De ontgonnen zone van de Steenbakkerij (m) wordt als suggestie aan de hogere overheden naar voor geschoven als locatie voor een regionaal bedrijventerrein. Deze zone is uitbreidbaar met de ontgonnen zone ten zuiden ervan (n), na opvulling ervan. De gemeente suggereert hierbij ook om deze zone te ontsluiten op een wijze die de Hoogledestraat maximaal vrijwaart van verkeer. Dit zou kunnen door ofwel rechtstreeks naar de N35 te ontsluiten, ofwel via de zone Voshoek.

Samenvatting

Voor Kortemark staan volgende krachtlijnen voorop:

- De herbestemming en uitbouw van Krekemeersen en aanduiding van nieuwe zoekzones voor wonen.
- Het ontwikkelen van de spoorwegzate als toeristisch-recreatief lijnelement in samenwerking met de Provincie, met aandacht voor de ecologische potenties.
- De aanpak van de inbreidingsprojecten.
- De inpassing van kantoren en kleinhandel, containerpark, vrachtwagenparking, bedrijfsverzamelgebouw, bibliotheek en andere gemeenschapsvoorzieningen bij de aanpak van de sleutelprojecten.
- De herbestemming van bestaande zones voor industrie, zowel opgenomen in BPA's als in het gewestplan, in die mate dat bedrijvigheid die sterk hinderlijk is voor het wonen niet langer in de onmiddellijke omgeving van de dorpskern kan voorkomen.



- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> landbouw als omliggende open ruimte woonweefsel met verveving van complementaire functies woonweefsel met langere densiteit lokale bedrijvigheid regionale bedrijvigheid centrumzone gemeenschapsfuncties als drager sport en recreatie als drager | <ul style="list-style-type: none"> ontginningsgebieden: nabestemming RO-bedrijventerrein (suggestie) perimeter waarbinnen verdere ontginning verwacht wordt (Vlaamse bevoegdheid) mogelijke uitbreiding sport en recreatie locatie voor regionale bedrijvigheid (Provinciale bevoegdheid) uitbouw van groeiassen naar gemeende bestemming met wonen en lokale bedrijvigheid als dragers | <ul style="list-style-type: none"> versterken beekvalleien (bevoegdheid Provincie, behalve Grijsperrebeek) schrappen woonuitbreidingsgebied zoekzones voor wonen op lange termijn (na 2012) sites met ontwikkelingsmogelijkheden gouden randen landschappelijke inpassing van grootschalige bebouwing met inpassing van waterbuffering gekende wooncluster (niet limitatief aangeduid) versterken centrumzone |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kaart 39: gewenste structuur deelruimte Kortemark

Toelichting bij de gewenste structuur

- 1. Herbestemming Krekemeersen in functie van waterberging, natuur en zachte recreatie
- 2. Herbestemming naar open ruimte, planologische ruil van eenzelfde opp. industriegebied (RO) naar locatie 12, via een nabestemming van het ontginningsgebied als regionaal bedrijventerrein. Dit is een suggestie aan de hogere overheden.
- 3. Versterking van de stationsomgeving; aanleg van een stationsparking en verbetering van de onderdoorgang onder de sporen, in functie van voetgangers en fietsers
- 4. Mogelijke koppeling van nieuwe functies aan de stationsparking; vrachtwagenparkeren, bedrijfsverzamelgebouw.
- 5. Herbestemming site Dujardin naar ruimte voor lokale bedrijvigheid, wonen en een ondergeschikt aandeel kleinhandel en diensten.
- 6. Afwerking van de ambachtelijke zone Voshoek. De Grijsperrebeek wordt hier als natuurlijk verbindend element geïntegreerd. In tweede orde geldt deze zone als alternatief voor de herontwikkeling van de Steenbakkerij als RO-zone
- 7. Herstructurering van het ingesloten aanbod voor KMO, site Deskobil, in de lens tussen N35 en spoorlijn, en inpassing van gemeenschapsvoorzieningen geënt op de N35 (containerpark en gemeenteloods). Mogelijke inplanting van een bedrijfsverzamelgebouw op deze site.
- 8. Integratie en versterking van de aansluiting ts. Grijsperrebeek en Krekemeersen, ter hoogte van de N35 en de spoorlijn.
- 9. Herbestemming van site met ontwikkelingsmogelijkheden
- 10. Zoekzone voor wonen Staatsbaan Oost
- 11. Zoekzone voor wonen Tuinwijk
- 12. Herzien van de nabestemming van het ontginningsgebied, als aanbod voor regionale bedrijvigheid (suggestie aan de hogere overheden).
- 13. Ontwikkeling van de zorgsite
- 14. Ontwikkeling van de site Hyboma voor bedrijven en kleine kantoren.

5.3.2 Handzame:

Visie



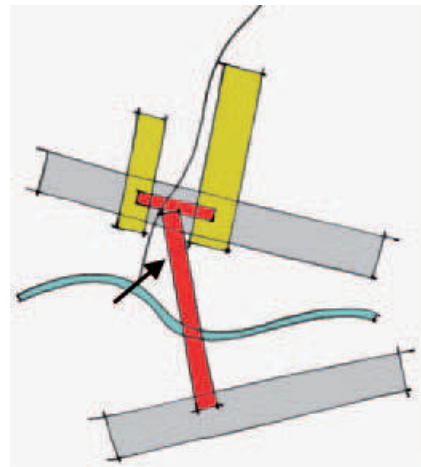
Figuur: Luchtfoto



Figuur: Voorstel van streefbeeld

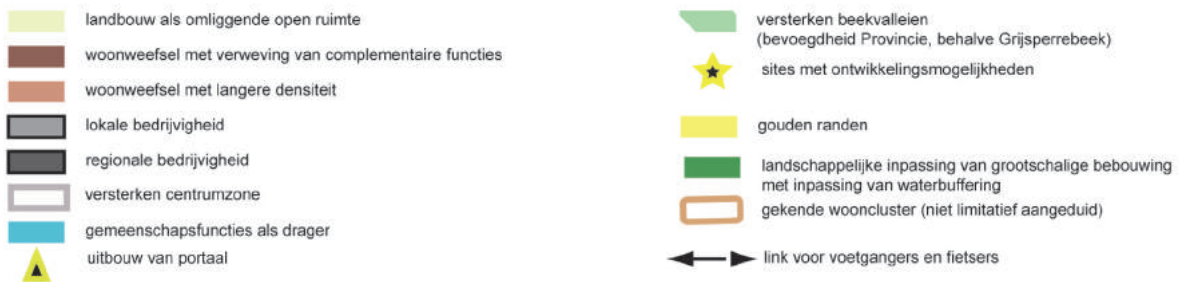
Handzame heeft door zijn ligging aan de Handzamevaart een uniek aanbod aan woonkwaliteit. Het handhaven van deze kwaliteit valt hier perfect te rijmen met de zorg voor de open ruimte en het maximaal behoud van ruimte voor landbouw. De kern zelf is gericht op de kwaliteit van de voorzieningen en de publieke ruimte, waarbij in het noordelijke gedeelte de aandacht gaat naar de kerkomgeving en in het zuidelijke gedeelte de focus ligt op de verkeersleefbaarheid van de N35.

Dorpsrand



Sleutelprojecten

- De afbakening van 'gouden randen' (1), waarbij in eerste instantie de aandacht gaat naar de (visuele) relatie tussen wonen en open ruimte en de landschappelijke kwaliteit van de dorpsrand. De hoofdbedoeling is om binnen de bestaande juridische bestemming een optimale woonkwaliteit te garanderen.
- (2) Het versterken van de link tussen de functionele fietsroute parallel aan de spoorlijn/N35 en het dorpscentrum. De omgeving van het oude stationsgebouw kan hiervoor ingezet worden. De omgeving kan een 'portaal' vormen voor het dorpscentrum. Het containerpark verdwijnt er op termijn en maakt er ruimte vrij voor jeugdwerking.
- De benutting van het bestaande juridisch bestemde woongebied kan in binnengebieden geoptimaliseerd worden (3). Hierbij dient ook de bestaande woonomgeving versterkt te worden door aan de verdichting ook een vergroening van het binnengebied te koppelen. Het bestaande groene karakter van de tuinen dient maximaal behouden te worden (4)
- Als suggestie aan de hogere bevoegde overheden (AWV/provincie) wordt het structureren van de gemengde omgeving wonen-diensten-ambachten, langsheen de N35 meegegeven, om de veiligheid en verkeersleefbaarheid van het traject te verhogen.
- Het handhaven van de kwaliteit van de publieke ruimte en de centrumgebouwen, waaronder het voormalige gemeentehuis, de pastorie en het kerkgebouw in de dorpskern (5).



- 1. Inpassing en uitbreiding van het bedrijf Braem (provinciale bevoegdheid)
- 2. Versterking en bewaking van de beeldkwaliteit van het dorpscentrum
- 3. Site met mogelijkheden voor verdere inbreiding
- 4. Link voor langzaam verkeer.
- 5. Uitbouw van het portaal op de fietsas

Kaart 40: Gewenste structuur deelruimte Handzame

5.3.3 Zarren en Werken

5.3.3.1 Zarren

Visie

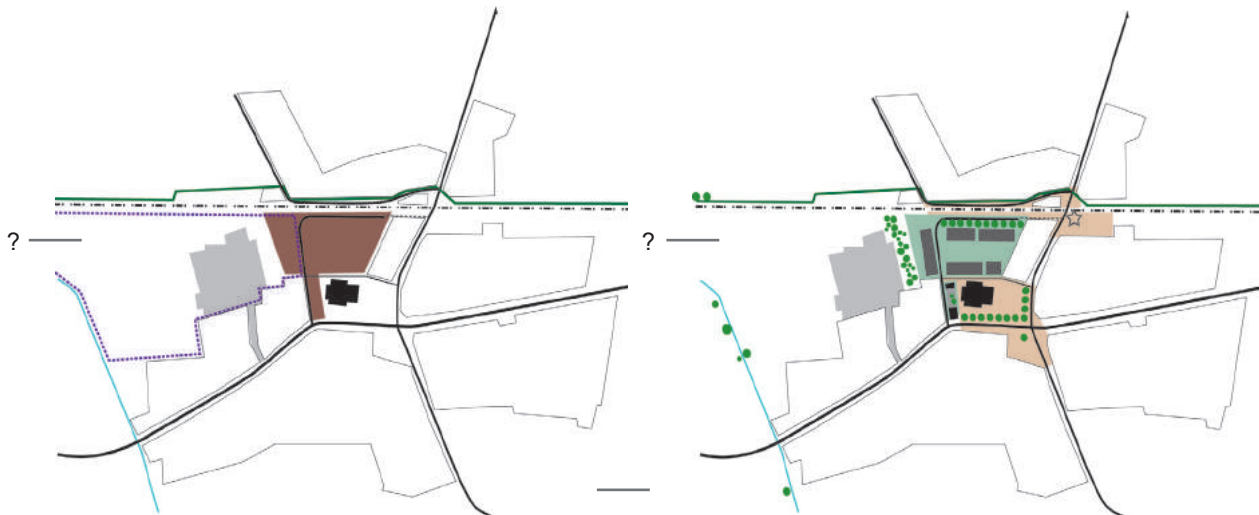
Zarren is doorsneden door de Staatsbaan, secundaire weg. Dit bepaalt grotendeels de woonkwaliteit van het centrum. Bij de versterking van de kern dient dan ook de aandacht te gaan naar de verbetering van de veiligheid en leefbaarheid van het centrum. Anderzijds heeft de kern, net als de andere, de kwaliteit van de haar omgevende open ruimte als aangrijpingspunt om haar woonomgeving te versterken en de toeristisch-recreatieve mogelijkheden te benutten.

Door deze klemtoon te leggen, wil de gemeente ook haar keuze motiveren om geen bijkomende bedrijventerreinen voor herlocalisatie van zonevreemde bedrijven in Zarren aan te leggen, maar deze te voorzien in Kortemark.

Het woonuitbreidingsgebied wordt in deze planperiode niet aangesneden.



Figuur: Luchtfoto Zarren



Figuur: Structuurschets

Sleutelprojecten

- Zarren heeft in de onmiddellijke omgeving van haar centrum een vrijgekomen ruimte (Villa Sara) in woongebied die kan ingevuld worden voor wonen. Een klein gedeelte van de percelen is echter bestemd als industriezone, maar onbenut. Een interne ontsluiting van de zone vanaf de N35 kan plaats bieden aan wonen rondom de kerk. De achterzijde kan aansluiten bij de voormalige stationsomgeving.
- De huidige industriezone (deels ingenomen door het slachthuis) wordt hierbij gedeeltelijk herbestemd als woongebied.
- Dit project kan een geschikte aanleiding geven om ook de publieke ruimte rondom de kerk aan te pakken. De kwaliteit als verblijfsruimte dient hier centraal te staan.
- (?) Duidt aan dat een gedeelte van de als industriezone bestemde beekvallei wellicht niet realiseerbaar is door de topografie van het terrein, (tenzij in functie van stapeling, waterzuivering of parkeren bij het huidige bedrijf).
- De voormalige stationsomgeving kan ook hier als 'portaal' ingericht worden en info bieden aan de doorgaande provinciale fietsroute.

Figuur: Voorstel van steefbeeld

5.3.3.2 Werken

Visie

Werken is door zijn historiek en sterke landschap-pelijke gebondenheid een vrij unieke dorpskern. Het vrijwaren van deze kwaliteiten staat hier dan ook centraal.

Dit betekent evenwel niet dat er geen ruimte bestaat om het dorp verder te laten ontwikkelen. Vrij dominant in het dorp is de aanwezigheid van de terreinen van de site De Meulenaere, vandaag bestemd voor industrie. De visie van de gemeente hierop is dat, gezien de oorspronkelijke activiteiten stopgezet werden, de bestaande industriezone best een minder dynamische invulling krijgt. Door de stopzetting ontstond ruimte voor lokale ondernemers, die de site in delen aankochten en opnieuw in bedrijf namen, een proces dat vandaag spontaan plaatsvindt.



Figuur: Luchtfoto Werken

Sleutelprojecten

De site De Meulenaere betreft een in het gewestplan bestemde zone voor milieubelastende industrie.

De bestaande site is deels bestemd als woongebied, deels als agrarisch gebied en deels als industriegebied voor milieubelastende industrie.

In een eerste denkoefening werd door de gemeente vooropgesteld om, op langere termijn, een evenwicht te zoeken tussen een bestemming van een vervallen deel van de site als woongebied en een kleine ambachtelijke zone. Een aantal loodsens die voor het grootste deel in landbouwbestemming liggen, maar ruimtelijk en functioneel aansluiten bij de site, kunnen een aangepaste bestemming krijgen, met een lagere dynamiek (stapelring, beperkte verwerkende activiteit)

De kwaliteiten van de site, namelijk de aanwezigheid van een kwalitatieve omgeving en het zicht op open ruimte aan de noordoostzijde, kunnen maximaal in het nieuwe project meegenomen worden.



Figuur; mogelijk streefbeeld



Momenteel wordt de site echter volledig en vrij ongestructureerd, gerecupereerd voor kleinschalige ambachtelijke activiteiten. Gelet op de problematiek van ontsluiting, brandveiligheid, milieu e.d. in deze situatie, opteert de gemeente om hier op **korte termijn** een uitvoeringsplan op te maken en het milieubelastend karakter van de bedrijvigheid uit te sluiten.

Enkele belangrijke argumenten pleiten voor een scenario waarbij er een uitvoeringsplan opgestart wordt op de site waarbij lokale bedrijvigheid de hoofdfunctie van het terrein wordt:

- De huidige versnippering en functie van de site.
- De niet-selectie van Werken als woonkern, waardoor een louter uitbreiding van de woonbestemming mogelijk niet strookt met de opties van het PRS West-Vlaanderen.

De gemeente zal verder onderzoeken hoe de ontsluiting, buffering,... kan afgedwongen worden door het RUP.

De huidige visie op de herbestemming bevat volgende elementen:

- 1. hergebruik van de vlasloods als stapelruimte of laagdynamische activiteit
- 2. maatregelen naar landschappelijke inpassing (lichthinder, groen, waterbuffering)
- 3. gecontroleerde vernieuwing van de binnenzone en beperken van nevenfuncties (toonzaal e.d.)
- 4. opwaarderen van de straatzijde (bedrijfswoningen, toonzal e.d.)



- 1. (Gedeeltelijke) herbestemming site De Meulenaere naar lokale bedrijvigheid, handel (ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijvigheid, en complementaire woonfunctie (bedrijfswoningen aan de straatzijde))
- 2. Afbakening van 'gouden randen'
- 3. Integratie van de vallei Zarrenbeek
- 5. Tijdelijk bevroren van woonuitbreidingsgebied Barisdam tijdens planperiode
- 6. Optimaliseren van de gewestplanbestemmingen in functie van een kwalitatief inbreidingsproject 'Villa Sara'
- 7. Planologische bevestiging van de bestaande voetbalterreinen in Zarren
- 8. Planologische bevestiging van de bestaande voetbalterreinen in Werken

Gewenste structuur Zarren Werken

6. Overzicht van maatregelen en acties

Volgend overzicht geeft alle mogelijke maatregelen en acties weer die in het richtinggevend gedeelte werden opgenomen.

6.1 Wonen

Maatregel sociale huisvesting: 25% sociale woningen in elke verkaveling groter dan 1 ha. In elk woningproject groter dan 10 woningen minimaal 20% kleine betaalbare woningen.

Maatregel groei: vrijwaren van 2 zoekzones, in functie van bestemming in een latere planperiode, indien er op dat ogenblik wel een behoefte aan bijkomende woonzone aantoonbaar is.

Maatregel dichtheid: optrekken van de minimale dichtheid bij inbreidingsprojecten in dorpen tot 20 woningen per hectare, en tot minimaal 30 woningen per hectare in locaties in of nabij de centrumzones.

Maatregel gouden randen: Tegengaan van dichtslibben van bebouwde valleiranden, en ze waar nodig in RUP's opnemen.

Acties inbreiding:

- **Architectuurwedstrijd Brouwerijsite, met als programma een 40-tal woningen, en publieke functies.**
- **RUP site Dujardin, herbestemming voornamelijk naar wonen (+/-70 woningen) en lokale bedrijvigheid (ca 3,3 ha).**
- **Site Staatsschool, gemeenschapsvoorzieningen te herbestemmen naar een zorgsite en wonen (20-tal woningen)**
- **RUP Villa Sara, gedeelte industriezone te herbestemmen naar wonen.**

Actie verordening voor appartementen:

Opmaak van een verordening omtrent appartementsbouw om woonkwaliteit te waarborgen bij hogere dichtheden.

Actie herbestemming waardevol erfgoed:

De bestaande gebouwen van de Bloemmolens aan de Torhoutstraat worden herbestemd in functie van wonen, diensten en/of horeca.

Herbestemming van de Brouwerijsite en het voormalige gemeentehuis van Handzame

Actie opmaak uitvoeringsplannen voor zonevreemde woningen: Zonevreemde woningen worden gebiedsgericht ondergebracht in 3 profielen (A, B en C), en opgenomen in RUPs.

6.2 Bedrijvigheid

Maatregel herbestemmen leegstaande industriële sites: de gemeente zal bij centrumzones en centra van kleine gehuchten milieubelastende industrie herbestemmen naar een minder harde bestemming en betere benutting.

Maatregel samenhangende gehelen: waar bedrijven gegroepeerd voorkomen zal bij de opmaak van plannen de uitbreiding en inpassing gezamenlijk bekeken worden, en de ontsluiting naar het hogere wegennet gebundeld worden.

Actie opmaak uitvoeringsplannen voor zonevreemde bedrijven.

Staatsbaan Oost en Site Dujardin worden plaatselijk herontwikkeld als aanbod voor lokale bedrijven. Site Demeulenaere wordt herbestemd in functie van de bestaande ontwikkeling.

6.3 Open ruimte

maatregel KLE: stimuleren van landschapsopbouw in de deelruimtes 'rug van Westrozebeke' en 'Ruidenberg'.

maatregel open-ruimtecorridors en valleirand: ter plaatse van de rand van de centrale vallei, waar die samenvalt met de openruimtecorridors, zal de gemeente nieuwe inplantingen van gebouwen beperken en uitbreidingen compact doen aansluiten.

maatregel lijnvormige elementen: kenmerkende bomenrijen in de vallei zullen versterkt worden, en bij de opmaak van uitvoeringsplannen als inrichtingsprincipe meegenomen worden.

Actie speelbos: inpassen en harmonisch beheren van het speelbos in een bestaand restbos bij de Ruidenberg.

Actie open-ruimtecorridors en centrale vallei: De centrale vallei tussen Handzame en Kortemark, en de openruimtecorridors worden afgebakend in een uitvoeringsplan. De aangrenzende 'gouden randen' worden hierin meegenomen.

Actie zonevreemde horeca: de zonevreemde horeca wordt opgenomen in een uitvoeringsplan, waarin wordt vastgelegd wat de mogelijkheden zijn voor bestaande gebouwen, conform het beleidskader.

Actie trage wegen: het bestaande netwerk van trage wegen wordt onderzocht en waar nodig opengesteld voor langzaam verkeer.

Actie portalen: waar de hoofdfietsroutes de dorpen dwarsen, werkt de gemeente aan kleinschalige infrastructuur om de hoofdfietsroute te linken met de centra.

Actie zonevreemde sport: de zonevreemde sportterreinen van Handzame, Zarren en Werken worden in een uitvoeringsplan opgenomen.

6.4 Mobiliteit

Maatregel transportstromen: waar bedrijven gegroepeerd voorkomen, zal bij de opmaak van plannen de ontsluiting naar het hogere wegennet gebundeld worden.

Maatregel parkeernorm: de gemeente zal in een stedenbouwkundige verordening het voorzien van parkeerruimte in individuele projecten reglementeren.

Actie stationsparking en vrachtwagenparking: de gemeente zal ten zuiden van de spoorlijn, in de omgeving van het station, ruimte voorzien voor bijkomende parkeercapaciteit voor personenwagens en vrachtwagens.

6.5 Deelruimtes

6.5.1 Open ruimte gebieden

zie voorgaande

6.5.2 Bescheewege-Edewalle

Actie groene stempel: de combinatie van uitbreiding van het kerkhof, en aanleg van een speelterrein brengt groen in het dorp.

Actie inbreiding Koekelarestraat: mogelijke inbreiding binnen de huidige gewestplanbestemming,

Actie herinrichting publieke ruimte: in samenhang met inbreiding, trage wegen, speelbos, bundeling transportroutes, en groene stempel.

Actie RUP Bescheewege-Edewalle: opname van de vergunde, deels zonevreemde lokale bedrijven in een uitvoeringsplan, waaraan transportplan en landschappelijke inpassing gekoppeld worden.

6.5.3 Amersvelde

Actie RUP Amersvelde: opname van de vergunde, deels zonevreemde lokale bedrijven in een uitvoeringsplan, waaraan transportplan en landschappelijke inpassing gekoppeld worden, en een inpassing in de woonomgeving.

6.5.4 Kortemark

Maatregel vrijwaring zoekzones: op twee plaatsen zal de gemeente plaats vrijhouden van bebouwing, i.f.v. een eventuele bestemming naar wonen, indien er een tekort aan bestemde zones zou ontstaan in een latere planperiode.

Acties reconversie en inbreiding:

- **Architectuurwedstrijd Brouwerijsite, met als programma een 40-tal woningen, en publieke functies.**
- **RUP site Dujardin, herbestemming voornamelijk naar wonen (+/-70 woningen) en lokale bedrijvigheid (ca 5 ha).**
- **site Staatsschool / Zorgsite, gemeenschapsvoorzieningen deels te herbestemmen naar wonen (20-tal woningen)**

Actie herstructurering Staatsbaan Oost: herschikken en ontsluiten van ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen en lokale bedrijvigheid

Actie reconversie Bloemmolens: toekennen van een nieuwe bestemming aan de bestaande gebouwen aan de Torhoutstraat.

6.5.5 Handzame

Maatregel kwaliteit centrum: opzetten kwaliteitsbewaking bij ingrepen in de kerkomgeving.

Actie portaal Handzame: gekoppeld aan het portaal (zie open ruimte), zal bij het verhuizen van het containerpark (naar Kortemark) ruimte ontstaan voor jeugdwerking.

Actie inbreiding Handzame: mogelijke inbreiding binnen de huidige gewestplanbestemming.

6.5.6 Zarren

maatregel herlocalisatie: Zarren wordt niet weerhouden als locatie voor bijkomende bedrijventerreinen. De herlocaliserende bedrijven uit de volledige gemeente worden gevoegd bij taakstelling van Kortemark.

Actie inbreiding Villa Sara: mogelijke inbreiding binnen de huidige gewestplanbestemming, waarbij een klein gedeelte industriezone herbestemd wordt als woonzone.

6.5.7 Werken

Actie site De Meulenaere: herbestemmen van de zone voor milieubelastende industrie naar een minder harde bestemming, rekening houdend met de huidige gedeeltelijke opsplitsing in kleinere loten. In het uitvoeringsplan worden onder meer een goede ruimtelijke inpassing van de site, de veiligheid en de ontsluiting als randvoorwaarden meegenomen.

BINDEND DEEL

Wonen

- Opmaak van een masterplan voor de Brouwerijsite
- Opmaak van een masterplan en ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site Dujardin
- Opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor zonevreemde woningen

Bedrijvigheid

- Opmaak van een masterplan en ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site Dujardin
- Opmaak van een uitvoeringsplan voor de stationsomgeving en de bestaande bedrijvzones Staatsbaan Oost
- Opmaak van een uitvoeringsplan voor de samenhangende gehelen Amersvelde en Edewalle-Bescheewege
- Opmaak van een uitvoeringsplan voor de site De Meulenaere in Werken

Open ruimte

- Opmaak van een uitvoeringsplan voor de zonevreemde sportterreinen in Zarren en Werken
- Opmaak van een uitvoeringsplan voor het zonevreemde sportterrein van Handzame
- Opmaak van uitvoeringsplannen voor delen van de open ruimte, waarbinnen de open ruimte-corridors en gouden randen afgebakend worden
- Opmaak van een uitvoeringsplan voor zonevreemde horeca en hoefveoerisme

Mobiliteit

- Opmaak van een trage-wegenplan

