

III. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING PER HOOFDRUIMTE

1. Hoofdrimte ‘zuidelijk veldgebied’

1.1 *Situering*

Deze gemeentegrensoverschrijdende hoofdrimte omvat het meest zuidelijke deel van de gemeente. Het gebied wordt getypeerd als een cultuurhistorische landschap (veldgebied), bestaande uit bossen, dreven en blokvormige percelering, en maakt deel uit van de regionale groenstructuur ten zuiden van Brugge. De aanwezige bebouwing in het gebied bevindt zich voornamelijk langsheen de Reigerlostraat (N370) en de Wellingstraat (N368). Deze hoofdrimte werd door de provincie bestempeld als zijnde van bovengemeentelijk niveau.

1.2 *Visie (suggestie)*

De rol van deze hoofdrimte wordt in belangrijke mate bepaald door het vrij gaaf cultuurhistorisch landschap van de veldgebieden (bossen, weilanden en dreven in rastervormig patroon) en de aanwezige natuurwaarden. In de eerste plaats dient gestreefd naar het behoud en het versterken van de landschappelijke karakteristieken en de natuurlijke structuur. Algemeen mag gesteld worden dat de percelen, gelegen binnen deze hoofdrimte, de ideale basis vormen voor versterking van de bosstructuur en/of grondgebonden land- en tuinbouw.

Het specifieke landschap, de aanwezige kateeldomeinen en het Provinciaal Domein Bulskampveld – Lippensgoed lenen zich uitstekend voor toeristisch-recreatief medegebruik en ondersteuning van het toeristisch-recreatief netwerk.

De bebouwing is enigszins beperkt en eerder geconcentreerd aanwezig (langsheen Reigerlostraat), doch dient voldoende aandacht besteed aan de landschappelijk integratie van zowel kleinschalige als grootschalige gebouwen(complexen).

1.3 *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*

1.3.1 *Landschapsbeeld*

Landschappelijk is dit één van de meest waardevolle gebieden van de gemeente. Bijna de hele deelruimte is geselecteerd als ‘gaaf landschap’, het Bulskampveld als ‘ankerplaats’ en de cuesta van Hertsberge-Lotenhulle als ‘structurerende reliëfcomponent. Verschillende kastelen zijn geselecteerd als puntrelict.

Het beeld van deze hoofdrimte wordt bepaald door het cultuurhistorisch landschap van het veldgebied en de aanwezigheid van kasteeldomeinen. Het karakteristieke rastervormig patroon met een afwisseling van percelen met bos, wei –of akkerland, dewelke gescheiden worden door dreven, dient maximaal gevrijwaard. Het gebied is een zeer waardevol rustgebied met een beperkte draagkracht. De aanwezige infrastructurele lijnelementen moeten zo goed mogelijk worden geïntegreerd binnen dit landschapsbeeld.

1.3.2 *Ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouwbedrijven*

De bestaande (para-)agrarische bedrijven kunnen zonder beperkingen blijven functioneren, doch een omschakeling naar of uitbouw van een nevensector in intensieve niet-grondgebonden landbouw is niet toegelaten. Binnen bestaande landbouwbedrijven kan glastuinbouw worden geïntegreerd als nevenactiviteit, maar het moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. Nieuwe grondgebonden bedrijfszetels kunnen enkel op de bestaande landbouwsites. Nieuwe grondloze en serrebedrijven worden niet toegelaten. Omtrent het gebied ‘Bulskampveld – Aanwijs – Hulstlo’ kan natuur en landschap randvoorwaarden opleggen ten aanzien van de landbouw (op vrijwillige basis via beheersovereenkomsten en passend binnen de bedrijfsvoering).

1.3.3 Te behouden woonconcentratie 'Reigerlo'

'Reigerlo' vormt een lintvormige bebouwingsconcentratie langs de Reigerlostraat, waarbij enkel een kwalitatieve versterking van de woonfunctie wordt nagestreefd. Een kwantitatieve versterking van de woonfunctie kan enkel binnen het bestaande juridisch aanbod. De uitbouw van het voorzieningenniveau met handel en diensten wordt niet wenselijk geacht. Lokale bedrijvigheid is enkel toegelaten in verweving met het wonen, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en voor zover deze geïntegreerd kan voorkomen met de woonfunctie. Gezien de ligging dient voldoende aandacht besteed aan de landschappelijke inkleding van deze woonconcentratie, zodat een duidelijk afgewerkte rand verkregen wordt.

1.3.4 Verspreide (zonevreemde) bebouwing

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. Binnen deze hoofdruimte komen heel wat kwetsbare gebieden naar wonen toe voor (VEN- en natuurgebieden). De woonlinten en -korrels worden beleidsmatig ondersteund (deze worden later afgebakend).

Naar zonevreemde bedrijvigheid toe behoort het zuidelijk deel van deze hoofdruimte tot 'zone 1: De ruimtelijke draagkracht is beperkt'. Het gaat hierbij om een zone, waar vanuit ruimtelijk oogpunt de activiteit van een zonevreemd bedrijf niet verenigbaar is met de aanwezig hoofdfunctie of met mogelijk potenties van de zone. Het gaat hoofdzakelijk om de ruimtelijke kwetsbare gebieden binnen de gemeente, waar natuur, landbouw en/of landschap van belang zijn. De bestaande activiteiten dienen de mogelijkheid te krijgen om zich op korte of middellange termijn te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein binnen de gemeente. Bij stopzetting van activiteiten kunnen geen nieuwe zonevreemde activiteiten meer opgestart worden.

Het noordelijk deel van de hoofdruimte behoort tot 'zone 2: de ligging is minder gunstig'. Het gaat hierbij om een zone waarbij de ligging van een bedrijf vanuit ruimtelijk oogpunt minder verenigbaar is met de aanwezige hoofdfunctie of met de mogelijke potenties van deze zone, maar vanuit het aspect van de ruimtelijke draagkracht van het gebied toch kan behouden blijven. Om het bedrijf ruimtelijk inpasbaar te maken dienen er ruimtelijke maatregelen genomen te worden. Deze maatregelen (bvb. adequate landschapsinkleding, beplanting met eigen streekgroen, aangepaste architecturale vormgeving,...) worden opgelegd in een uitvoeringsplan. Zonevreemde handel- en horeca kunnen bestendig worden en louter functioneel uitbreiden (geen capaciteitsuitbreiding).

1.3.5 Bereikbaarheid

Het zuidelijk veldgebied is goed bereikbaar met de auto en er is meer dan voldoende parkeergelegenheid voor handen in de nabijheid van het provinciaal domein, maar de (ontbrekende) relatie met het station vormt evenwel een belangrijk aandachtspunt. Een ander knelpunt vormt de barrièrewerking van harde infrastructuren, zoals het kanaal, de spoorlijn en de autosnelweg, waardoor de verbindingen voor fietsers, wandelaars,... op de noord-zuidas bemoeilijkt worden.

1.3.6 Toerisme en recreatie

Het Provinciaal Domein Lippensgoed – Bulskampveld vormt een toeristisch-recreatief kerngebied op regionaal niveau. In dit gebied staan laagdynamische activiteiten centraal (wandelen, fietsen, hengelen, paardrijden,...). Ook de overige delen van de hoofdruimte worden volop aangewend voor toeristisch-recreatieve activiteiten. De verbindingen worden verzorgd door (boven)lokale fietsroutes. Deze hoofdruimte vormt aldus een belangrijk gegeven binnen het toeristisch-recreatief netwerk op (boven)lokaal niveau.

Het toerisme in deze hoofdruimte kan verder worden uitgebouwd rond natuur- en landschapsbeleving én hoeve-, plattelands- en kasteeltoerisme.

1.3.7 Psychiatrisch centrum 'Sint-Amandus'

Het grootschalig complex van het psychiatrisch centrum 'Sint-Amandus' met karakteristieke bebouwing vormt een structuurbepalend gegeven binnen deze hoofdruimte.

Het grootste deel van het complex is reeds geïntegreerd in het landschap, maar vooral aan de westzijde kan deze integratie nog verbeterd worden.

Voorts liggen een deel van de bebouwing en de sportvoorzieningen in een niet-geëigende zone, maar gezien de directe link met het instituut dient een passend juridisch-planologisch kader gecreëerd. Er kan eveneens gedacht worden aan recreatief medegebruik, door bepaalde (sport)verenigingen gebruik te laten maken van de aanwezige sportinfrastructuur. Een beperkte uitbreiding voor bebouwing dient te worden voorzien langs de Reigerlostraat, ten zuiden van de sportinfrastructuur.

1.3.8 Suggestie naar Suggestie naar de hogere overheid: site voormalig vleesverwerkend bedrijf in de Wellingstraat

Er worden enkel uitbreidingen toegelaten die duidelijk gerelateerd zijn aan de landbouw (bvb. een slachterij).

1.3.9 Suggestie naar de hogere overheid: natuurontwikkeling en bosuitbreiding

Binnen deze hoofdruimte, waarvan grote delen zijn afgebakend als habitrichtlijn-, VEN-, natuur- en/of parkgebied en natuuraandachtzone, vormen de aanwezige bomenrijen (dreven), beekvalleien en bosentiteiten de belangrijke dragers van de natuurlijke structuur. Over het algemeen wordt in dit gebied de natuurfunctie afgestemd op de landbouwfunctie, doch op termijn kunnen de natuurwaarden er zich sterk ontwikkelen. De bestaande bomenrijen worden gevrijwaard en waar mogelijk versterkt. In het gebied 'Bulskampveld – Aanwijs – Hulstlo' staat natuurbehoud centraal, maar agrarisch en toeristisch-recreatief medegebruik wordt niet uitgesloten in zoverre het ecologische en landschappelijk inpasbaar is. In deze hoofdruimte, maar vooral binnen het gebied Bulskampveld – Aanwijs – Hulstlo, wordt gesuggereerd dat bosuitbreidingen mogelijk moeten zijn, zonder de bestaande landbouwbedrijven te hypothekeren. Er wordt gesuggereerd om binnen het gebied van de vijvers van Driekoningen aan natuurontwikkeling te doen.

1.3.10 Suggestie naar de hogere overheid: ontwikkelingsperspectieven van kasteeldomeinen

De aanwezigheid van kasteeldomeinen is heel typisch voor het gebied ten zuiden van Brugge. In de hoofdruimte 'zuidelijke veldgebied' komen heel wat van dergelijke domeinen, bestaande uit kastelen en bijhorende parken, voor (Driekoningen, Bulskampveld, Hontzocht, Reigerlo, di Coilde, de Lanier). Deze cultuurhistorische elementen zijn structuurbepalend voor het landschap (puntrelicten). Dit cultuurhistorische patrimonium mag in geen geval verloren gaan. Onder bepaalde voorwaarden moeten nabestemmingen als wonen en/of activiteiten in de toeristisch-recreatieve sfeer mogelijk zijn (zie gewenste toeristisch-recreatieve structuur).

1.3.11 Suggestie naar de hogere overheid: grensoverschrijdende samenwerking

Gezien de uitstraling en het grensoverschrijdend functioneren van deze hoofdruimte zal overleg en samenwerking op diverse niveaus aangewezen zijn. Deze samenwerking zal zich voornamelijk toespitsen op de beleidsthema's landinrichting, natuur, kasteeldomeinen, toerisme en recreatie.

Kaart 14: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdruimte 'zuidelijk veldgebied'

2. Hoofdrimte ‘vallei van Bergbeek – Meersbeek’

2.1 *Situering*

De ‘vallei van Bergbeek – Meerbeek’ situeert zich in het noordwestelijke deel van de gemeente. Deze hoofdrimte omvat tevens Ryckvelde, waar de typische kenmerken van een veldgebied (bosentiteiten, weilanden, dreven, blokvormige percelen,...) nog steeds onderscheiden kunnen worden. De bebouwing is eerder geconcentreerd aanwezig, voornamelijk ter hoogte van ‘Maandagse’ en ‘Vliegend Paard’. In de directe omgeving van de Land- en Tuinbouwschool bevindt zich een belangrijke concentratie aan serres.

2.2 *Visie*

Deze hoofdrimte fungeert in de eerste plaats als een belangrijke open ruimtecridor tegen het naar elkaar toegroeien van Brugge – Sijsele en Oedelem. Het gebied bezit een diversiteit aan landschappelijke en natuurlijk elementen. Er wordt gestreefd naar het behoud, het herstel en het versterken van de landschappelijke (en natuurlijke) structuur. In deze hoofdrimte dient er een gebiedsgerichte afstemming te gebeuren van de natuurfunctie op de landbouwfunctie, met respect voor de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De natuurfunctie kan op langere termijn versterkt worden, weliswaar binnen een multifunctioneel gebruik (op vrijwillige basis via beheersovereenkomsten en passend binnen de bedrijfsvoering). De algemene optie voor landbouwpercelen is grondgebonden land- en tuinbouw, er wordt gesuggereerd dat enkel ter hoogte van de Land- en Tuinbouwschool bijkomende glastuinbouw en intensieve niet-grondgebonden tuinbouw kan worden toegelaten. Deze hoofdrimte bezit tevens belangrijke toeristisch-recreatieve potenties, met kastelen en hoeves.

2.3 *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*

2.3.1 *Landschap*

De landschappelijke kwaliteiten van Ryckvelde (ankerplaats), de aanwezige beekvalleien (Meersbeek en Bergbeek) en de aanwezige puntrelicten (kasteel Ten Torre en hoeves) vormen de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Het rastervormig patroon van dreven met bos, wei- en akkerlanden dient maximaal gevrijwaard. De beekvalleien kunnen verder geaccentueerd worden in het landschap en het cultuurhistorische patrimonium van kastelen en hoeves moeten in alle geval gevrijwaard worden.

Daarnaast wordt gesuggereerd dat een versterking van de verspreide bosstructuur mogelijk moet zijn.

Teneinde het verder aaneen groeien van de verschillende woonconcentraties tegen te gaan, worden er lokale open ruimteverbindingen aangegeven. In uitvoeringsplannen zullen ze worden aangeduid als bouwvrije zone. Binnen dit gebied gaat het om de verbinding tussen de woonconcentraties Maandagse en Vliegend Paard.

2.3.2 *Te behouden woonconcentratie ‘Maandagse’*

In de woonconcentratie ‘Maandagse’ (ter hoogte met de grens met Brugge – Assebroek) kan geen kwantitatieve versterking van de woonfunctie plaats vinden, met uitzondering van een invulling van het resterende juridisch aanbod. Het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Bruggestraat wordt niet wenselijk geacht, ook niet op langere termijn. Ook een verdere uitbouw van het voorzieningenniveau met handel, horeca en diensten is niet wenselijk. Lokale bedrijvigheid is enkel langs de Brugsestraat toegelaten in verweving met het wonen, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en voor zover deze de woonfunctie niet in ernstige mate hindert.

Gezien de ligging dient voldoende aandacht besteed aan de landschappelijke inkleding van deze woonconcentratie, zodat een duidelijk afgewerkte rand verkregen wordt richting achterliggend landschap.

2.3.3 Te behouden woonconcentratie 'Vliegend Paard'

Deze historische woonconcentratie 'Vliegend Paard' situeert zich in de 'oksel' gevormd door de Brugsestraat en de Beverhoutsveldstraat. Naast een kwalitatieve versterking van het woningpatrimonium kan tevens een kwantitatieve versterking via interne verdichting en/of invulling van het bestaande juridisch aanbod. Een verdere uitbouw van het voorzieningenapparaat wordt niet wenselijk geacht. Lokale bedrijvigheid is enkel toegelaten in verweving met het wonen, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en voor zover deze de woonfunctie niet in ernstige mate hindert.

Gezien de ligging dient voldoende aandacht besteed aan de landschappelijke inkleding van deze woonconcentratie, zodat een duidelijk afgewerkte rand verkregen wordt.

2.3.4 Verspreide (zonevreemde) bebouwing

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. Binnen deze hoofdruimte komen enkele kwetsbare gebieden naar wonen toe voor (VEN- en natuurgebieden). De woonlinten en -korrels worden beleidsmatig ondersteund (deze worden later afgebakend).

Naar zonevreemde bedrijvigheid toe behoort het grootste deel van deze hoofdruimte tot 'zone 1: De ruimtelijke draagkracht is beperkt'. Het gaat hierbij om een zone, waar vanuit ruimtelijk oogpunt de activiteit van een zonevreemd bedrijf niet verenigbaar is met de aanwezig hoofdfunctie of met mogelijk potenties van de zone. Het gaat hoofdzakelijk om de ruimtelijke kwetsbare gebieden binnen de gemeente, waar natuur, landbouw en/of landschap van belang zijn. De bestaande activiteiten dienen de mogelijkheid te krijgen om zich op korte of middellange termijn te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein binnen de gemeente. Bij stopzetting van activiteiten kunnen geen nieuwe zonevreemde activiteiten meer opgestart worden.

Het deel ten zuiden van de Bruggestraat behoort tot 'zone 2: de ligging is minder gunstig'. Het gaat hierbij om een zone waarbij de ligging van een bedrijf vanuit ruimtelijk oogpunt minder verenigbaar is met de aanwezige hoofdfunctie of met de mogelijke potenties van deze zone, maar vanuit het aspect van de ruimtelijke draagkracht van het gebied toch kan behouden blijven. Om het bedrijf ruimtelijk inpasbaar te maken dienen er ruimtelijke maatregelen genomen te worden. Deze maatregelen (bvb. adequate landschapsinkleding, beplanting met eigen streekgroen, aangepaste architecturale vormgeving,...) worden opgelegd in een uitvoeringsplan.

Zonevreemde handel- en horeca kunnen bestendig worden en louter functioneel uitbreiden (geen capaciteitsuitbreiding).

2.3.5 Concentratie van serrebedrijven nabij het Land- en Tuinbouwinstituut

In de directe omgeving van het Land- en Tuinbouwinstituut ligt er een concentratie aan serres en glastuinbouw. De gemeente wenst nieuwe serre- en glastuinbouwbedrijven, als overname van leegstaande landbouwzetels of als nevenfunctie bij bestaande landbouwzetels, te bundelen in aansluiting tot deze bestaande concentratie, in zoverre de landschappelijke kwaliteiten niet aangetast en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Hierbij mogen vooral de open ruimteverbinding tussen de woonconcentraties Maandagse en Vliegend Paard en de landschappelijke waarde van de Meersbeek niet in het gedrang komen.

De site van het land- en tuinbouwinstituut zelf moet bestendig worden via een ruimtelijke uitvoeringsplan, met eventueel de mogelijkheid tot beperkte uitbreiding van de bebouwing.

2.3.6 Grondgebonden land- en tuinbouw

Deze hoofdruimte wordt de grondgebonden land- en tuinbouw ondersteund. De bestaande (para-) agrarische bedrijven kunnen zonder beperkingen blijven functioneren. Een omschakeling naar of uitbouw van een nevensector in niet-grondgebonden landbouw is niet toegelaten. Binnen bestaande landbouwbedrijven kan glastuinbouw worden geïntegreerd als nevenactiviteit, maar het moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. Nieuwe grondgebonden agrarische bedrijfszetels kunnen enkel op de bestaande landbouwsites.

2.3.7 Toeristisch-recreatief medegebruik

De aanwezige dreven en verharde paden in een rustgebied lenen zich uitstekend voor toeristisch-recreatief medegebruik voor laagdynamische activiteiten, zoals wandelen, fietsen, paardrijden,...

Deze hoofdruimte dient geïntegreerd binnen zowel het lokale als bovenlokale toeristisch-recreatief netwerk. Hoeve- en plattelandstoerisme kan netwerkondersteunend werken. Voor de waterplas bij de Zandberghoeve (geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt) wordt zachte recreatie toegelaten.

2.3.8 Suggestie naar de hogere overheid: Ontwikkelingsperspectieven van de structuurbepalende beekvalleien

Het gebied wordt doorsneden door twee belangrijke beekvalleien, met name de Bergbeek en de Meersbeek. Vooral de vallei van de Bergbeek heeft grote potenties naar natuurontwikkeling toe (visie landbouw, natuur en bos). Binnen deze vallei is natuur volgens het Vlaams Gewest de hoofdfunctie. De gemeente doet evenwel de suggestie dat er gezocht moet worden naar een evenwichtige afstemming tussen landbouw en natuur. Binnen de overige beekvalleien is natuurbehoud een nevenfunctie van landbouw, bosbouw, ea. In de beekvalleien wordt grondgebonden landbouw (weilanden – melkvee) met natuurverweving of beheerslandbouw toegepast.

2.3.9 Suggestie naar de hogere overheid: omgeving Ryckvelde

In dit gemeentegrensoverschrijdend veldgebied staat natuurbehoud centraal, waarbij agrarisch en toeristisch-recreatief medegebruik niet wordt uitgesloten. Specifiek voor Ryckvelde kan natuur en landschap randvoorwaarden opleggen ten aanzien van landbouw en vormt beheerslandbouw een mogelijke landbouwactiviteit. Ryckvelde is tevens geselecteerd als 'openluchtrecreatief groen domein'.

2.3.10 Suggestie naar de hogere overheid: grensoverschrijdende samenwerking

De beekvalleien en Ryckvelde vormen gemeentegrensoverschrijdende elementen. Samenwerking en afstemming op diverse vlakken en niveaus is noodzakelijk inzake natuur, landinrichting, toerisme en recreatie.

Kaart 15: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdruimte 'vallei van de Bergbeek - Meersbeek'

3. Hoofdrimte ‘Maldegemveld en omgeving’

3.1 *Situering*

Deze grensoverschrijdende hoofdrimte (met Maldegem) bevindt zich in het noordoostelijke deel van de gemeente. Op het grondgebied van de gemeente is er reeds heel wat verspreide bebouwing aanwezig, maar de (nog) aanwezige bosentiteiten, dreven en blokvormige percelering karakteriseren evenwel nog steeds het gebied. Dit veldgebied wordt door de provincie bestempeld als zijnde van bovenlokaal niveau.

3.2 *Visie (suggestie)*

Veldgebieden vormen over het algemeen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waardevolle gebieden. Binnen deze hoofdrimte staat het behoud, het herstel en het versterken van het landschap en de natuur centraal. Het karakteristieke dambordpatroon met een afwisseling van bospercelen, weilanden en akkerland, gescheiden door dreven, dient behouden te blijven. Er wordt gesuggereerd dat dit gebied tevens in aanmerking komt voor bosversterking. Inzake landbouw biedt de grondgebonden land- en tuinbouw de beste ontwikkelingsmogelijkheden. Dit specifieke landschap draagt ook toeristisch-recreatieve potenties in zich, mede door de aanwezigheid van een kasteeldomein en de drevenstructuur. Voorts dient er aandacht besteed aan de landschappelijke integratie van de bestaande bebouwing.

3.3 *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*

3.3.1 *Landschapsbeeld*

Maldegemveld vormt een cultuurhistorische landschap van veldgebieden. Het (resterende) rastervormig patroon van dreven met tussenin bospercelen, wei- en akkerlanden dient maximaal gevrijwaard te blijven. De hoofdrimte bevat heel wat landschappelijke kwaliteiten, waaronder de omgeving van Bokke (ankerplaats) met een kasteeldomein (Wapenaar). Heel de deelruimte is tevens geselecteerd als provinciale en lokale gave landschappen en als structurende reliëfcomponent. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan het landschapsbeeld. Ook de bestaande infrastructuur dient maximaal geïntegreerd in het landschap.

Teneinde het verder aaneen groeien van de verschillende woonconcentraties tegen te gaan, worden er lokale open ruimteverbindingen aangegeven. In uitvoeringsplannen zullen ze worden aangeduid als bouwvrije zone. Binnen dit gebied gaat het om de verbinding tussen het hoofddorp Oedelem en de overige woonconcentratie Oostveld.

3.3.2 *Verspreide (zonevreemde) bebouwing*

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. Binnen deze hoofdrimte komen enkele kwetsbare gebieden naar wonen toe voor (natuurgebieden). De woonkorrels worden beleidsmatig ondersteund (deze worden later afgebakend).

Naar zonevreemde bedrijvigheid toe behoort deze hoofdrimte tot ‘zone 1: De ruimtelijke draagkracht is beperkt’. Het gaat hierbij om een zone, waar vanuit ruimtelijk oogpunt de activiteit van een zonevreemd bedrijf niet verenigbaar is met de aanwezig hoofdfunctie of met mogelijk potenties van de zone. Het gaat hoofdzakelijk om de ruimtelijke kwetsbare gebieden binnen de gemeente, waar natuur, landbouw en/of landschap van belang zijn. De bestaande activiteiten dienen de mogelijkheid te krijgen om zich op korte of middellange termijn te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein binnen de gemeente. Bij stopzetting van activiteiten kunnen geen nieuwe zonevreemde activiteiten meer opgestart worden.

Zonevreemde handel- en horeca kunnen bestendig worden en louter functioneel uitbreiden (geen capaciteitsuitbreiding).

3.3.3 Landbouw

De bestaande (para-)agrarische bedrijven kunnen zonder beperkingen blijven functioneren. Een omschakeling naar of uitbouw van een nevensector in intensieve niet-grondgebonden landbouw is niet toegelaten. Binnen bestaande landbouwbedrijven kan glastuinbouw worden geïntegreerd als nevenactiviteit, maar het moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. Nieuwe grondgebonden agrarische bedrijfszetels kunnen enkel op de bestaande landbouwsites. De aanwezige serres dienen landschappelijk geïntegreerd te worden.

3.3.4 Toeristische-recreatief medegebruik

Deze hoofdruimte kan op een verantwoorde manier ingepast worden in het (lokaal) toeristisch-recreatief netwerk. Het drevennetwerk en de rustige omgeving bieden mogelijkheden voor toeristisch-recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden,...) en zijn goed toegankelijk. De mogelijkheid tot hoevertoerisme en de aanwezigheid van een kasteel werken netwerkondersteunend.

3.3.5 Suggestie naar de hogere overheid: natuurontwikkeling en bosuitbreiding

Deze deelruimte werd door de provincie aangeduid als natuuraandachtszone. De bosrijke omgeving van kasteel Wapenaar en de bomenrijen vormen de belangrijkste natuurwaarden in deze hoofdruimte. Natuurbehoud staat voorop en waar mogelijk wordt gestreefd naar versterking. Dit kan ondermeer door een verbinding te creëren tussen kasteel Wapenaar en Koningsbos. In deze hoofdruimte zijn bosuitbreidingen mogelijk aansluitend tot de bestaande bosrestanten.

3.3.6 Suggestie naar de hogere overheid: grensoverschrijdende samenwerking

Deze deelruimte vormt een uitloper van het Maldegemveld (en Kallekesbos) op het grondgebied van Maldegem. Inzake landinrichting, toerisme en recreatie zal grensoverschrijdende samenwerking noodzakelijk zijn tussen gemeenten en hogere niveaus.

Kaart 16: Gewenst ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdruimte 'Maldegemveld en omgeving'

4. Hoofdrimte ‘cuestarug Oedelem – Zomergem’

4.1 Situering

Deze hoofdrimte vormt een gemeentegrensoverschrijdende cuesta tussen Oedelem en Zomergem en situeert zich in het noordelijke deel van de gemeente (ten noorden van de N337 Knesselarestraat – Brugsestraat). Het betreft een hogergelegen open landbouwgebied met het herlokalisatiehoofddorp Oedelem (zie verder), de woonconcentratie Oostveld en heel wat landbouwbedrijven.

4.2 Visie

Deze hoofdrimte omvat een vrij gaaf open ruimtegebied. In het gebied staat de landbouw centraal, maar waarbij de landschappelijke kwaliteiten van het gebied dienen behouden te blijven. Zo dient glastuinbouw en niet-grondgebonden tuinbouw geweerd te worden. Voorts dient de natuurfunctie afgestemd te worden op de landbouwfunctie en kan de natuurfunctie op langere termijn verder versterkt worden. Deze hoofdrimte komt tevens in aanmerking voor toeristisch-recreatief medegebruik. Een verdere verspreiding of uitdeining van de bebouwing is evenwel niet toegelaten. Enkel in de lintvormige uitlopers van Oedelem en in de woonconcentratie Oostveld kunnen uitgebreidere ontwikkelingsfaciliteiten ingeschreven worden (wonen, bedrijvigheid, horeca,...).

4.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

4.3.1 Landschapsbeeld

Oedelemberg en de steilranden ten noorden van de Oedelem en ter hoogte van Koningsbos (ankerplaats) zijn duidelijk herkenbaar in het landschap (structurende reliëfcomponent op provinciaal niveau). Voor deze elementen wordt er gestreefd naar het behoud en het versterken van de visuele kwaliteiten en herkenbaarheid. Hierdoor kunnen randvoorwaarden opgelegd worden ten aanzien van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bebouwing,...) in de omgeving van Oedelemberg en waar de steilranden duidelijk aanwezig zijn.

Teneinde het verder aaneen groeien van de verschillende woonconcentraties tegen te gaan, worden er lokale open ruimteverbindingen aangegeven. In uitvoeringsplannen zullen ze worden aangeduid als bouwvrije zone. Binnen dit gebied gaat het om de verbinding tussen het hoofddorp Oedelem en de overige woonconcentratie Oostveld en tussen de overige woonconcentratie Oostveld en Knesselare.

4.3.2 Woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsperspectieven ‘Oostveld’

Voor dit historisch gegroeid straatdorp wordt gestreefd het behoud van de leefbaarheid. In functie hiervan wordt er een versterking van het voorzieningenniveau vooropgesteld. Het creëren van bijkomende woongelegenheden kan enkel via interne verdichting en het aansnijden van het resterend juridisch aanbod. In Oostveld dient er ook gestreefd naar een kwalitatieve verbetering van het (verouderd) woningpatrimonium.

Lokale bedrijvigheid is enkel toegelaten in verweving met het wonen, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en voor zover deze de woonfunctie niet in ernstige mate hindert.

De begraafplaats dient uitgebreid te worden. Het sportterrein ten zuidoosten van Oostveld wordt bestendig. Ook het parochiaal centrum, op vandaag zonevreemd gelegen, dient te worden bestendig. Tevens moet er bij het parochiaal centrum bijkomende parkeerruimte worden gecreëerd.

Gezien de ligging dient voldoende aandacht besteed aan de landschappelijke inkleding van deze woonconcentratie, zodat een duidelijk afgewerkte rand verkregen wordt.

Teneinde de leefbaarheid op lange termijn te garanderen wordt de suggestie gedaan naar de provincie om Oostveld op te waarderen tot woonkern.

4.3.3 Verspreide (zonevreemde) bebouwing

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. Binnen deze hoofdruimte komen een kwetsbaar gebied naar wonen toe voor (Koningsbos). De woonlinten en -korrels worden beleidsmatig ondersteund (deze worden later afgebakend).

Naar zonevreemde bedrijvigheid toe behoort het grootste deel van deze hoofdruimte (ten noorden van de Knesselarestraat) tot 'zone 1: De ruimtelijke draagkracht is beperkt'. Het gaat hierbij om een zone, waar vanuit ruimtelijk oogpunt de activiteit van een zonevreemd bedrijf niet verenigbaar is met de aanwezig hoofdfunctie of met mogelijk potenties van de zone. Het gaat hoofdzakelijk om de ruimtelijke kwetsbare gebieden binnen de gemeente, waar natuur, landbouw en/of landschap van belang zijn. De bestaande activiteiten dienen de mogelijkheid te krijgen om zich op korte of middellange termijn te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein binnen de gemeente. Bij stopzetting van activiteiten kunnen geen nieuwe zonevreemde activiteiten meer opgestart worden. Het deel ten zuiden van de Knesselarestraat behoort tot 'zone 2: de ligging is minder gunstig'. Het gaat hierbij om een zone waarbij de ligging van een bedrijf vanuit ruimtelijk oogpunt minder verenigbaar is met de aanwezige hoofdfunctie of met de mogelijke potenties van deze zone, maar vanuit het aspect van de ruimtelijke draagkracht van het gebied toch kan behouden blijven. Om het bedrijf ruimtelijk inpasbaar te maken dienen er ruimtelijke maatregelen genomen te worden. Deze maatregelen (bvb. adequate landschapsinkleding, beplanting met eigen streekgroen, aangepaste architecturale vormgeving,...) worden opgelegd in een uitvoeringsplan.

De bedrijven gelegen binnen het Oostveld en een aantal zonevreemde linten (Knesselarestraat) behoren tot de 'zone 3: de ligging is aanvaardbaar'. Het betreft een zone, waarbij de activiteit van de zone verenigbaar is met de andere functies tevens past binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de zone. De aanwezigheid van zonevreemde bedrijven heeft geen directe repercussies voor landbouw, natuur en/of landschap. Er kunnen ruimtelijk maatregelen opgelegd worden via een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Zonevreemde handel- en horeca kunnen bestendig worden en louter functioneel uitbreiden (geen capaciteitsuitbreiding).

4.3.4 Open landbouwgebied

De bestaande (para-)agrarische bedrijven kunnen zonder beperkingen blijven functioneren. Een omschakeling naar of uitbouw van een nevensector in intensieve niet-grondgebonden landbouw is niet toegelaten. Binnen bestaande landbouwbedrijven kan glastuinbouw worden geïntegreerd als nevenactiviteit, maar het moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. Nieuwe grondgebonden agrarische bedrijfszetels kunnen enkel op de bestaande landbouwsites (geen nieuwe inplantingen).

4.3.5 Hoeve- en plattelandstoerisme

Op de cuestarug liggen heel wat landbouwbedrijven. Hoogdynamische of grootschalige vormen van toerisme en recreatie kunnen niet in overeenstemming gebracht worden met de landschappelijk kwaliteiten en de draagkracht van het gebied. Enkel kleinschalige en laagdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten zijn gewenst, waarbij bijzondere aandacht kan gaan naar hoeve- en plattelandstoerisme. Het gebied wordt tevens ontsloten door bovenlokale en lokale functionele fietsroutes.

4.3.6 Suggestie naar de hogere overheid: Natuur en bos

De natuurwaarden blijven nagenoeg beperkt tot het Koningsbos en de kleinere bosrestanten ter hoogte van Oedelemberg. Deze bosrestanten dienen gevrijwaard van verdere degradatie. De natuurfunctie van het gebied dient afgestemd op de landbouwfunctie. Op langere termijn kunnen de natuurwaarden er echter sterk ontwikkelen en dit binnen een multifunctioneel geheel (op vrijwillige basis via beheersovereenkomsten en passend binnen de bedrijfsvoering).

Kaart 17: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdruimte 'cuestarug Oedelem – Zomergem'

Kaart 18: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdruimte 'cuestarug Oedelem – Zomergem' – detail Oostveld

5. Hoofdrimte ‘kanaaldepressie’

5.1 *Situering*

Deze hoofdrimte bevindt zich vrij centraal in de gemeente en wordt in grote lijnen begrensd door de noordelijke (cuesta Oedelem – Zomergem) en zuidelijke heuvelrug (cuesta Lotenhulle – Herstberge). Het betreft een vrij versnipperd open ruimtegebied, gelegen in het vlakkere en lagergelegen deel van de gemeente. Naast de hoofddorpen Beernem en Oedelem bevinden er zich nog heel wat (lintvormige) woonconcentraties in dit gebied. Het gebied wordt tevens doorsneden door een aantal belangrijke lijninfrastructuren.

5.2 *Visie*

De aandacht voor deze hoofdrimte spitst zich toe op het zoeken van een evenwicht tussen de open ruimtelfuncties en de hardere functies die hier verspreid voorkomen. Deze hoofdrimte bezit nog heel wat landschappelijk en natuurlijk waardevolle elementen, waarbij algemeen wordt gestreefd naar het behoud, het herstel en waar mogelijk en gewenst een versterking van deze entiteiten. De grondgebonden landbouw vormt veruit de belangrijkste functie in het gebied, waarbij gebiedsgerichte diversificatie gewenst is.

Het gebied bevat tevens heel wat mogelijkheden inzake toeristisch-recreatief medegebruik, waarbij het kanaal veruit als het belangrijkste element fungeert. Belangrijk hierbij is de afstemming of het evenwicht tussen de verschillende functies (natuur, landschap, transport, toerisme,...) op of langsheen het kanaal en het creëren van linken naar de aanpalende hoofdrimten.

Een verdere uitdeining van de bebouwing is evenwel niet toegelaten en er dient meer aandacht besteed aan de landschappelijk integratie van de bestaande bebouwing.

5.3 *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*

5.3.1 **Woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden ‘Sint-Joris’**

Dit historische dorp vormt de meest uitgebreide woonconcentratie in de gemeente, waarbij het behoud van de leefbaarheid wordt nagestreefd door de uitbouw van een voorzieningen- en uitrustingsniveau op maat van de woonconcentratie. Een structurele uitbreiding inzake wonen is volgens de hogere beleidskaders niet mogelijk. Een kwantitatieve versterking van het wonen kan enkel gecreëerd worden via voornamelijk interne verdichting en het aansnijden van het resterend juridisch aanbod. Voorts dient de aandacht eveneens gevestigd op een kwalitatieve verbetering van het verouderd woningpatrimonium in de woonconcentratie.

Hoewel het woonuitbreidingsgebied ruimtelijk gezien goed gelegen is (ten noorden van de Sint-Jorisstraat, vlakbij de dorpskern), kan het volgens de hogere beleidskaders niet aangesneden worden. Daarom opteert de gemeente voor een planologische ruil met een vrijliggend gebied (woongebied landelijk karakter) binnen de woonconcentratie Kouter. Hierdoor zou het woonuitbreidingsgebied gedeeltelijk kunnen worden aangesneden. Belangrijke aandacht moet hierbij gaan naar de buffering met het aanpalende agrarische gebied en naar de ruimte voor groen binnen het woonontwikkelingsproject.

Lokale bedrijvigheid is enkel mogelijk in verweving met de woonfunctie en voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en compatibel is met de woonfunctie. Gezien haar ligging aan het kanaal en haar historisch en kleinschalig karakter kan Sint-Joris een belangrijke halteplaats (horeca,...) vormen binnen het (boven)lokaal toeristisch-recreatief netwerk.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden, ingeval van een aangegeven ruimtebehoefte, bij voorkeur zo veel mogelijk opgevangen binnen de harde grenzen (kanaal, kanaalarm en Sint-Jorisstraat) van de woonconcentratie Sint-Joris.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de aanleg van voetbalterreinen aan de overzijde van de Sint-Jorisstraat (N368) omdat daar de noodzakelijke bestemming en oppervlakte voor handen is.

Teneinde de leefbaarheid van de woonconcentratie in de toekomst te garanderen, wordt de suggestie gedaan aan de provincie voor de opwaardering van Sint-Joris tot ‘woonkern’.

5.3.2 Ontwikkelingsperspectieven van de ‘te behouden woonconcentraties’

Volgende ‘te behouden woonconcentraties’ zijn gelegen binnen de hoofdruimte: ‘t Hoekske, Zuiddamme, Gevaarts, Zeldonk en Kouter. In de bestaande woonconcentraties kan enkel een kwalitatieve versterking van de woonfunctie nagestreefd worden. Een kwantitatieve versterking kan enkel binnen het bestaande juridisch aanbod. De uitbouw van het voorzieningenniveau met handel en diensten wordt niet wenselijk geacht. Lokale bedrijvigheid is enkel toegelaten in verweving met het wonen, voor zover ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en voor zover deze de woonfunctie niet overmatig hindert.

Gezien de ligging in de open ruimte dient voldoende aandacht besteed aan de landschappelijk inkleding van deze woonconcentraties, zodat duidelijk afgewerkte randen verkregen worden.

5.3.3 Ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouwbedrijven

Algemeen kunnen de bestaande landbouwbedrijven (grondgebonden, grondloos en glastuinbouw) zonder beperkingen blijven functioneren. Nieuwe inplantingen worden niet toegelaten, met uitzondering op bestaande (verlaten) bedrijfszetels. Binnen deze verlaten zetels kunnen nieuwe, grondgebonden bedrijven opstarten. Een verzwaring van grondgebonden naar grondloze landbouwzetels is niet toegelaten. Nieuwe op zich staande serrebedrijven zijn niet gewenst. Binnen bestaande landbouwbedrijven kan glastuinbouw wel worden geïntegreerd als nevenactiviteit, maar het moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit.

5.3.4 Natuur en landschap

In deze hoofdruimte liggen er, buiten het kanaal, nog heel wat waardevolle natuur- en landschapselementen. Omtrent het landschap betreft het vaak lokale landschapsentiteiten, waarvoor behoud en versterking wordt vooropgesteld. Het gebied tussen Oedelem en Beernem komt in aanmerking voor versterking met kleine landschapselementen. Teneinde het verder aaneen groeien van de verschillende woonconcentraties tegen te gaan, worden er lokale open ruimteverbindingen aangegeven. In uitvoeringsplannen zullen ze worden aangeduid als bouwvrije zone. Binnen dit gebied gaat het om de verbindingen tussen de woonconcentratie Oostveld en Knesselare, tussen de overige woonconcentratie Sint-Joris en Knesselare en tussen de hoofddorp Beernem en Moerbrugge. Binnen deze hoofdruimte zijn tevens twee lokale gave landschappen geselecteerd: het landbouwgebied van Oudenaardeveld – Pluime – Puipaart en de omgeving van Ravenest – Haverbilken. De Moordenaarsbeek, de Zuiddambeek, de Lijsterbeek en de Biezemoerbeek werden geselecteerd als lokale lineaire structurerende elementen.

Het kanaal is een element met een belangrijke natuurwaarde op bovenlokaal niveau. Inzake natuur dient er een afstemming te gebeuren op de landbouwfunctie. Op langere termijn kunnen de natuurwaarden (oa. Beekvalleien; de Lijsterbeek en de Biezemoerbeek werden geselecteerd als lokale natuurelementen) er echter sterk ontwikkelen en dit binnen een multifunctioneel gebruik.

5.3.5 Verspreide (zonevreemde) bebouwing

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. Binnen deze hoofdruimte komen geen kwetsbare gebieden naar wonen toe voor. De woonlinten en -korrels worden beleidsmatig ondersteund (deze worden later afgebakend).

Naar zonevreemde bedrijvigheid toe behoort het grootste deel van deze hoofdruimte tot ‘zone 2: de ligging is minder gunstig’. Het gaat hierbij om een zone waarbij de ligging van een bedrijf vanuit ruimtelijk oogpunt minder verenigbaar is met de aanwezige hoofd functie of met de mogelijke potenties van deze zone, maar vanuit het aspect van de ruimtelijk draagkracht van het gebied toch kan behouden blijven. Om het bedrijf ruimtelijk inpasbaar te maken dienen er ruimtelijke maatregelen genomen te worden. Deze maatregelen (bvb. adequate landschapsinkleding, beplanting met eigen streekgroen, aangepaste architecturale vormgeving,...) worden opgelegd in een uitvoeringsplan.

De bedrijven gelegen binnen de ‘te behouden woonconcentraties’ en binnen een aantal zonevreemde linten (Mexicostraat, Pluime-Langendonkstraat, Wellingstraat en Waterstraat) behoren tot de ‘zone 3: de ligging is aanvaardbaar’. Het betreft een zone, waarbij de activiteit van de zone verenigbaar is met de andere functies tevens past binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de zone. De aanwezigheid van zonevreemde bedrijven heeft geen directe

repercussies voor landbouw, natuur en/of landschap. Er kunnen ruimtelijk maatregelen opgelegd worden via een ruimtelijk uitvoeringsplan. Zonevreemde handel- en horeca kunnen bestendig worden en louter functioneel uitbreiden (geen capaciteitsuitbreiding).

5.3.6 Toeristisch-recreatief medegebruik

Het kanaal vormt de basis binnen het toeristisch-recreatief netwerk. Deze hoofdruimte dient aldus mee geïntegreerd binnen het toeristisch-recreatief netwerk. De leegstaande hoeves kunnen worden herbestemd in functie van plattelandstoerisme. Ook hoevetoerisme kan ondersteunend werken bij de uitbouw van een netwerk van wandel-, fiets- en ruiterspaden.

5.3.7 Suggestie naar de hogere overheid: Ontwikkelingsperspectieven voor de kanaalomgeving

Het kanaal en haar directe omgeving (oevers, jaagpad, oude kanaalarm,...) beschikken over heel wat potenties. Hierbij dient gezocht naar een evenwicht tussen de verschillende functies. In de eerste plaats is er natuurlijk de transportfunctie, maar daarnaast bezit het kanaal eveneens mogelijkheden in functie waterrecreatie en –toerisme (pleziervaart, kajak,...). Als lineair landschapselement vormt het kanaal tevens een mooi en rustig decor voor wandel- en fietstoerisme tussen Brugge en Gent.

De oevers van het kanaal en de oude kanaalarmen staan voornamelijk in het teken van natuurontwikkeling, met mogelijkheid tot stille recreatie. Deze fungeren eerder als ononderbroken groenas. Nieuwe ontwikkelingen langsheen deze as moeten gesitueerd worden binnen het functioneren van deze as. Binnen deze context kan een nabestemming gezocht worden voor het kanaaleiland. Hierbij wordt in de eerste plaats gedacht aan natuurontwikkeling binnen een parkachtig kader en met mogelijkheid tot stille recreatie.

Het outdoorsportcentrum "De Kijkuit" dient verder uitgebouwd als een toeristisch-recreatief centrum met bovenlokale uitstraling, die inspeelt op de potenties die het kanaal Gent – Brugge biedt inzake wandel- en fietstoerisme en waterrecreatie.

Het centrum heeft dringend nood aan uitbreiding teneinde haar activiteiten op (lange) termijn veilig te stellen. De gemeente wenst in deze nauw samen te werken met de provincie.

Kaart 19: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdruimte kanaaldepressie

Kaart 20: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdruimte kanaaldepressie – detail Sint-Joris

6. Hoofdrimte ‘hoofddorp Beernem’

6.1 *Situering*

Het structuurondersteunend hoofddorp Beernem bevindt zich vrij centraal in het zuidelijk gedeelte van de gemeente. Deze hoofdrimte omvat de belangrijkste gebouwenconcentraties en functies in de gemeente en wordt doorsneden door diverse belangrijke lijninfrastructuren.

6.2 *Visie*

Beernem wordt geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, wat inhoudt dat Beernem een structuurondersteunende rol dient te vervullen inzake wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale taak dient in te vullen.

Het hoofddorp Beernem wordt beschouwd als de motor voor de gemeente en wenst haar centrale en dynamische rol inzake wonen, bedrijvigheid en voorzieningen met een (boven)lokale uitstraling verder uit te bouwen. Dit dient zich te vertalen in het voorzien van een voldoende ruim woningaanbod (inspelend op behoeften van bevolking), het creëren van ruimte voor bedrijvigheid en het aanbieden van een uitgebreid pakket aan culturele, toeristische, recreatieve, handels- en gemeenschapsfuncties.

Een uitbreiding van het hoofddorp kan enkel in functie van bedrijvigheid, waarbij de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in de directe omgeving van het hoofddorp als randvoorwaarden gelden. De aanwezige infrastructuur (kanaal en spoorlijn) dienen mee geïntegreerd te worden binnen het functioneren van het hoofddorp. Het hoofddorp is goed bereikbaar en bij de verdere ontwikkeling dient veel aandacht besteedt aan de verkeersveiligheid- en leefbaarheid.

6.3 *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*

6.3.1 *Kernverdichting*

Gezien de gemeente geen aantoonbare ruimtebehoefte inzake wonen kan voorleggen dient de gemeente haar toevlucht te nemen tot inbreidingsgerichte woonprojecten. Naargelang de randvoorwaarden van de omgeving kan er gedacht worden aan verticale dan wel horizontale verdichting (zie tevens gewenste nederzettingsstructuur). De stationsomgeving is een locatie waar verticale verdichting kan en wenselijk is.

Daarnaast dient bij verdichting eveneens gezocht naar vernieuwende woningtypologiën, zodat ingepeeld kan worden op de behoeften van de lokale bevolking.

Voorts dient gestreefd naar een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving door een opwaardering van het openbaar domein.

6.3.2 *Kernversterking*

Beernem wenst zich verder te profileren in haar structuurondersteunende rol voor de gemeente. Hierdoor dient minstens het bestaande voorzieningen- en uitrustingsniveau behouden te blijven. Nieuwe centrumfuncties, zoals daar zijn (klein)handel, horeca en diensten, dienen zich (bij voorkeur) te concentreren in de hoofdstraten van het centrumgebied (Bloemendalestraat, Parkstraat-Stationstraat-Wingenesteenweg, Sint-Andreaslaan, H. d' Ydewallestraat). De omgeving van het gemeentehuis kan zich verder profileren als centrum voor openbare dienstverlening en gemeenschapsvoorzieningen. Een verdere uitbouw van de voorzieningenniveau zorgt voor een verhoging van de aantrekkingskracht en dynamiek én werkt kernversterkend.

De bestaande detailhandelsactiviteiten langsheen de N368 ter hoogte van het bedrijventerrein kunnen behouden blijven, maar een uitbreiding van dergelijke activiteiten op een bedrijventerrein dient in de toekomst vermeden.

6.3.3 *Stationsomgeving*

Het station vormt het (multimodaal)knooppunt voor openbaar vervoer binnen de gemeente. Om de afstemming tussen de verschillende vervoersmodi te optimaliseren dienen er voldoende

fietsstallingen, parkeer- en halterruimte voor auto's en bussen voorzien te worden binnen een aantrekkelijk openbaar domein. Daarnaast dient tevens de bereikbaarheid van het station gegarandeerd te worden.

De stationsomgeving vormt ook een strategische locatie waar aan (vertikale) verdichting kan gedaan worden, voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. De stationsomgeving is tevens de locatie bij uitstek voor de vestiging van handel en kleinschalige kantoorontwikkeling (private dienstverlening) in combinatie met de woonfunctie.

6.3.4 Recreatie

De huidige sportinfrastructuur aan de Parklaan wordt aanzien als het recreatief knooppunt voor het hoofddorp Beernem. Deze site bezit aansluitend nog voldoende ruimte om op termijn, wanneer de behoeften aangetoond kunnen worden of wanneer bepaalde activiteiten dienen herplaatst te worden, verder uitgebouwd te worden als recreatieve pool op het niveau van de gemeente. Ook onverwachte recreatieve ruimtevragen kunnen binnen of aansluitend op deze site worden voorzien. De sportinfrastructuur aan de Bargelaan wordt bestendigd.

Het gebied voor dagrecreatie in het zuiden van het hoofddorp krijgt een parkfunctie, teneinde de zuidelijke woonwijk af te bufferen ten opzichte van de autosnelweg.

6.3.5 Beernem-Noord

Voor de site 'Hoorstraat' wordt de optie genomen om de bestaande bedrijven te laten uitdoven en om heel het gebied een toeristisch-recreatieve invulling (zachte recreatie op en rond de waterplas, geen gemotoriseerde vaartuigen) te geven met beperkte verblijfsrecreatie, gekoppeld aan de bestaande waterplas. Hierbij kan de bestaande bebouwing een rol spelen bij de uitbouw van de verblijfsrecreatie (bvb. vakantiewoningen). Deze site is op het gewestplan gedeeltelijke ingekleurd als ontginningsgebied met nabestemming recreatie. De site blijft binnen de contouren van het niet-herbevestigd agrarisch gebied en wordt ontsloten via de Hoorstraat. Eventueel kan de zone voor verblijfsrecreatie verschoven worden richting Hoorstraat, zonder dat de oppervlakte wordt uitgebreid. De verschillende bestemmingen en landschappelijke integratie zullen vastgelegd worden binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan kan ook het aanliggende parkgebied van het domein van de missionarissen worden meegenomen, waarbij beide sites op elkaar afgestemd kunnen worden en waarbij eventuele nieuwe bebouwing beperkt moet blijven.

6.3.6 Bedrijvigheid

De gemeente opteert om de ruimtebehoefte aan bedrijvigheid gefaseerd op te vangen in aansluiting tot het bestaande bedrijventerrein (in oostelijke richting). Hierbij dient veel aandacht besteed aan de landschappelijke integratie van het terrein. Daarnaast dient het gebied in het teken te staan van lokale bedrijvigheid en worden de handelsactiviteiten beperkt.

6.3.7 Doortochtenbeleid

De gemeente streeft naar een verhoging van de verkeersleefbaarheid en- veiligheid in het hoofddorp. Dit dient te gebeuren door het creëren van poorten op de belangrijkste hoofdassen (Bloemendalestraat, H. 'd Ydewallestraat, Sint-Andreaslaan, Parkstraat, Wingensesteenweg, Stationstraat) zodat een 'onthaalruimte' of afbakening ontstaat waarbinnen een aangepast snelheidsregime wordt gecreëerd door een aangepast inrichting van het openbaar domein (niet enkel verkeerstechnisch). Belangrijk hierbij is de afstemming van het ruimtelijk karakter op het functioneel karakter van de weg. Bij dergelijke aanpassing dient tevens aandacht besteed aan de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit.

6.3.8 Openbaar vervoer

Het station van Beernem fungeert als knooppunt voor het openbaar vervoersnetwerk, waarbij een vlotte uitwisseling of overstap tussen de diverse vormen van voor- en natransport (bus, fiets, auto of trein) dient nagestreefd. Belangrijk hierbij is het opwaarderen en herinrichten van de stationsomgeving met aandacht voor comfortabele en veilige opstapplaatsen voor bussen en voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en het parkeren van auto's.

6.3.9 Site 't Fort

De site van 't Fort werd verder uitgebouwd in functie van openbare dienstverlening. De site biedt voldoende ruimte voor uitbreiding van het bestaande containerpark en voor de vestiging van de technische diensten binnen de bestaande, vergunde gebouwen. Gezien de ligging kan er niet echt sprake zijn van hinder voor omwonenden,... De site dient wel geïntegreerd te worden binnen de natuurlijk-landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de toeristisch-recreatieve functie van het kanaal. Voor het aanwezige bedrijf wordt een uitdovingsscenario vooropgesteld. Dit alles dient gezien te worden binnen een reconversie van het terrein en de aanwezige loodsen. Binnen deze loodsen wenst de gemeente opslagruimte voorzien voor haar verschillende socio-culturele verenigingen.

6.3.10 Natuur(ontwikkeling)

In of in de directe omgeving van het hoofddorp liggen een aantal interessante natuurwaarden. Het is de bedoeling om het bestaande groen in het hoofddorp te behouden en waar mogelijk te versterken. Het kasteelpark 'Bloemendale' vormt hierbij het centrale groenelement in het hoofddorp Beernem. Ook aan de randen liggen een aantal groengebieden (randgroen) met belangrijke natuurwaarden en op bepaalde plaatsen penetreren de dreven vanuit de open ruimte het hoofddorp binnen. Teneinde het groen te integreren binnen het functioneren van het hoofddorp dient gezocht naar (groene) linken tussen de groenelementen onderling of open ruimte, dewelke tevens een aangenaam woonklimaat met zich mee zouden brengen.

6.3.11 Suggestie naar de hogere overheid: Kanaalomgeving

De relatie tussen het kanaal en het hoofddorp blijft momenteel beperkt tot de aanwezigheid van een jachthaven en de transportactiviteiten voor het bedrijf "Voeders Depréz". Voorts speelt de gemeente weinig in op de potenties die het kanaal biedt voor het hoofddorp Beernem (wonen, toeristisch-recreatieve ondersteuning,...). In de toekomst dient het kanaal en haar (toeristisch-recreatief) functioneren beter geïntegreerd te worden binnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van het hoofddorp.

Er wordt gesuggereerd om uitbreidingsfaciliteiten te geven aan het outdoorsportcentrum 'De Kijkuit'.

Kaart 21: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling hoofdruimte 'hoofddorp Beernem'

7. Hoofdrimte ‘hoofddorp Oedelem’

7.1 *Situering*

Deze hoofdrimte omvat het hoofddorp Oedelem en bevindt zich vrij centraal in de noordelijke helft van de gemeente. Dit hoofddorp wordt in noordelijke richting begrensd door de cuesta van Oedelem. Het hoofddorp wordt zowel in noordzuid- als oostwestrichting doorsneden door belangrijke verbindingswegen.

7.2 *Visie*

In het PRS West-Vlaanderen wordt Oedelem gezien als een herlokalisatiehoofddorp. Dit houdt in dat Oedelem ondersteunend moet functioneren voor wonen en werken in het buitengebied en een lokale verzorgende rol dient te verzorgen.

De gemeente wenst de huidige positie van Oedelem te handhaven en waar mogelijk te versterken. Inzake wonen ligt het accent op interne verdichting met aandacht voor demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Een echte uitbreiding (van het hoofddorp) in functie wonen wordt niet noodzakelijk en wenselijk geacht.

Voorts dienen het voorzieningenniveau, de dienstverlening en de handel afgestemd op het niveau van het hoofddorp. De bedrijvigheid wordt beperkt tot deze in verweving met het wonen, waarbij goed nabuurschap de basis vormt. Verder wordt het hoofddorp geconfronteerd met veel doorgaand verkeer, waardoor de verkeersleefbaarheid en –veiligheid een prioritair gegeven is bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het hoofddorp.

7.3 *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*

7.3.1 *Kernvernieuwing*

Om de uitstraling van het centrum van Oedelem te versterken is het noodzakelijk om het bestaande woonweefsel te herwaarderen. Renovatie van het bestaande verouderde woningpatrimonium en interne verdichting vormen binnen het centrumgebied de sleutelbegrippen. Bij deze laatste wordt niet enkel gedacht aan de mogelijkheden van verticale verdichting (zie gewenste nederzettingsstructuur), maar dient tevens gebruik gemaakt van vernieuwende woningtypologieën die inspelen op de behoeften van de lokale bevolking (gezinsverdunding, vergrijzing,...).

Een grootschalige uitbreiding van het hoofddorp wordt niet voorzien. Er wordt evenwel gestreefd naar een afwerking van de randen van het hoofddorp, zodat er (visueel) duidelijke grenzen ontstaan tussen het hoofddorp en het omgevende landschap. Dit zou op termijn tevens een verder uitdeinen van het hoofddorp vermijden. Op die manier krijgt het hoofddorp een volwaardig gezicht en wordt deze niet langer vanuit de open ruimte als een achterkant ervaren. De afwerking van het hoofddorp zal gebeuren binnen het juridische aanbod. Op bepaalde plaatsen wordt de kernrand onderbroken door lintbebouwing. Deze linten worden geconsolideerd en het bestaande juridisch aanbod kan verder ingevuld worden.

De binnen Oedelem gelegen woonuitbreidingsgebieden kunnen volgens de behoeftenraming niet op korte tot middellange termijn worden aangesneden. Ze zijn echter wel ruimtelijk gezien beter gelegen dan het woongebied ‘Haverbilken West’. Om die reden wordt een planologische ruil voorgesteld tussen een deel van dit woongebied (+/- 3 ha) en delen van de woonuitbreidingsgebieden, Oedelem NO (+/- 1,1 ha) en Oedelem ZO (+/- 1,9 ha). Voor het gebied Oedelem NO gaat het om het gebied tussen de ‘Hof Maes’ en de voorziene fiets- en voetgangersdoorsteek tussen de Govaertstraat en de K. Stroobandtstraat (zie 7.3.5). Het park ‘Hof Maes’ wordt behouden en kan een sociale functie krijgen (bvb. een seniorie) in functie waarvan beperkte bebouwing mogelijk moet zijn. Voor het gebied Oedelem ZO gaat het om het uiterste noordwestelijke deel, achter de school en met ontsluiting op de Beernemstraat.

Tot slot dient voldoende aandacht besteedt aan het creëren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving door opwaardering van het openbaar domein.

7.3.2 Handel en voorzieningen

Om haar lokale verzorgende rol te blijven vervullen dient het bestaande voorzieningen- en uitrustingsniveau minstens behouden te blijven en waar mogelijk versterkt. Dit leidt tot kernversterking, en een verhoging van de aantrekkingskracht en dynamiek in het hoofddorp. Nieuwe centrumfuncties (handel, horeca, openbare voorzieningen,...) dienen zich te vestigen in het centrumgebied, meerbepaald langsheen de invalswegen in het centrumgebied (Bruggestraat, Beekstraat, Beernemstraat, Knesselarestraat, Sijselestraat) en directe omgeving van de markt. De bestaande detailhandel en andere voorzieningen langsheen de invalswegen (buiten het centrumgebied) kunnen behouden blijven, doch bij uitbreiding dient rekening gehouden met het schaalniveau van het hoofddorp, de verenigbaarheid met en de integratie in de omgeving (impact verkeer en ruimte).

Met betrekking tot de bestaande grootschalige detailhandelszaken (meubelwinkels) langsheen de N337 wordt er gestreefd naar een optimalisatie van de bestaande toestand (voldoende parkeerruimte, integratie in de omgeving,...). Het is niet wenselijk om in de toekomst nog dergelijke activiteiten, die het schaalniveau van het hoofddorp overstijgen, in het hoofddorp Oedelem op te vangen.

7.3.3 Recreatie

Het sportcomplex "Den Akker" vormt het recreatief knooppunt voor het hoofddorp Oedelem. Momenteel dient binnen het hoofddorp geen bijkomende ruimte voor sportinfrastructuur te worden voorzien (geen directe behoeften), maar de gemeente wenst de nog vrijliggende terreinen in aansluiting tot het bestaande complex te reserveren voor de (mogelijke) uitbouw van het sportcomplex op lange(re) termijn.

7.3.4 Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Oedelem blijft beperkt tot de bestaande bedrijfssite aan de Vullaertstraat en de bedrijvigheid in verweving tot het wonen. In geen geval wenst de gemeente een bedrijventerrein te ontwikkelen in aansluiting tot het hoofddorp Oedelem.

Zowel de bestaande als de nieuwe bedrijvigheid dienen voldoende geïntegreerd te worden in de (woon)omgeving, waarbij goed nabuurschap het belangrijkste uitgangspunt vormt.

7.3.5 Doortochtenbeleid

De gemeente streeft naar een verhoging van de verkeersleefbaarheid en- veiligheid in het hoofddorp. Dit dient te gebeuren door het creëren van poorten op de belangrijkste hoofdassen (Bruggestraat, Knesselarestraat, Beernemstraat, Sijselestraat en Beekstraat) zodat een 'onthaalruimte' of afbakening ontstaat waarbinnen een aangepast snelheidregime wordt gecreëerd door een aangepast inrichting van het openbaar domein (niet enkel verkeerstechnisch). Belangrijk hierbij is de afstemming van het ruimtelijk karakter op het functioneel karakter van de weg. Bij dergelijke aanpassing dient tevens aandacht besteed aan de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit.

Naar voetgangers- en fietsverkeer toe dient een verbinding te worden gerealiseerd tussen de Govaertstraat en de K. Stroobandtstraat.

7.3.6 Openbaar vervoer

De markt van Oedelem vormt het knooppunt voor openbaar vervoer. Daarnaast dient er voldoende fietsstallingen en parkeerruimte voorzien om de overstap naar openbaar vervoer zo optimaal mogelijk te laten verlopen.

7.3.7 Groenvoorzieningen

Het hoofddorp Oedelem bezit heel weinig natuurwaarden en groenvoorzieningen. Nochtans zijn heel wat potenties aanwezig in de directe omgeving van het hoofddorp (beekvalleien en bomenrijen). Op de terreinen van de oude steenbakkerij wenst de gemeente park- en groenvoorzieningen te realiseren. Verder dient meer aandacht besteed aan de integratie van beekvalleien en het doortrekken van dreven binnen het woonweefsel, zodat verbindingen worden gecreëerd met de omliggende open ruimte. Kleinere groengebieden, zoals de 'Hof Maes' dienen

behouden te blijven. Het park 'Hof Maes' wordt behouden en kan een sociale functie krijgen (bvb. een seniorie) in functie waarvan beperkte bebouwing mogelijk moet zijn.

Kaart 22: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling hoofdruimte "hoofddorp Oedelem"

8. Hoofdrimte ‘Beverhoutsveld’

8.1 *Situering*

Het ‘Beverhoutsveld’ omvat het westelijke deel van de gemeente Beernem en wordt langs rechterzijde begrensd door de Beverhoutsveldstraat – Akkerstraat. Het gebied wordt gekenmerkt door een vrij gaaf cultuurhistorisch landschap, bestaande uit dreven en een blokvormige percelering. Het gedeelte van de Assebroekse Meersen, die op het grondgebied van Beernem gelegen is, wordt eveneens tot deze hoofdrimte gerekend. Nagenoeg het globale gebied is gevrijwaard gebleven van bebouwing. Dit gebied werd door de provincie bestempeld als zijnde van bovengemeentelijk niveau.

8.2 *Visie (suggestie)*

Het ‘Beverhoutsveld’ is een cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurlijk zeer waardevol gebied. In de eerste plaats wordt er gestreefd naar het behoud en het versterken van het landschapsbeeld. Het fijnmazige dambordpatroon met weilanden, gescheiden door dreven, dient behouden te blijven. De natuurfunctie dient afgestemd op de landbouwfunctie, maar op termijn kan de natuurfunctie zich verder ontwikkelen en dit binnen een multifunctioneel gebruik. De optie voor de landbouw is grondgebonden land- en tuinbouw met mogelijkheid tot hoevetoerisme. Dit specifieke landschap bezit heel wat toeristisch-recreatieve potenties en de aanwezige dreven werken stimulerend voor toeristisch-recreatief medegebruik. Het (ganse) gebied werd reeds als serre- en bouwvrije zone aangegeven. De enkele bedrijven, gelegen binnen het gebied, dienen voldoende landschappelijk geïntegreerd te worden.

8.3 *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*

8.3.1 *Landschapsbeeld*

Het beeld van deze hoofdrimte wordt bepaald door het vrij gaaf cultuurhistorisch landschap van het Beverhoutsveld en een uitloper van de Assebroekse Meersen (twee ankerplaatsen). Het rastervormig patroon van dreven met tussenin wei- en akkerlanden dient gevrijwaard te blijven. Het gebied vormt een zeer waardevol rustgebied met een beperkte draagkracht. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met de gewenste ontwikkelingen van dit gebied. Ook de bestaande infrastructuur dient maximaal geïntegreerd binnen het landschapsbeeld.

8.3.2 *Verspreide (zonevreemde) bebouwing*

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. Binnen deze hoofdrimte komen geen kwetsbare gebieden naar wonen toe voor. De woonlinten en -korrels worden beleidsmatig ondersteund (deze worden later afgebakend).

Naar zonevreemde bedrijvigheid toe behoort deze hoofdrimte tot ‘zone 1: De ruimtelijke draagkracht is beperkt’. Het gaat hierbij om een zone, waar vanuit ruimtelijk oogpunt de activiteit van een zonevreemd bedrijf niet verenigbaar is met de aanwezig hoofdfunctie of met mogelijk potenties van de zone. Het gaat hoofdzakelijk om de ruimtelijke kwetsbare gebieden binnen de gemeente, waar natuur, landbouw en/of landschap van belang zijn. De bestaande activiteiten dienen de mogelijkheid te krijgen om zich op korte of middellange termijn te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein binnen de gemeente. Bij stopzetting van activiteiten kunnen geen nieuwe zonevreemde activiteiten meer opgestart worden. Zonevreemde handel- en horeca kunnen bestendig worden en louter functioneel uitbreiden (geen capaciteitsuitbreiding).

8.3.3 *Natuurwaarden*

De beekvalleien, de dreven en de oude trambedding vormen de dragers van de natuurlijke structuur binnen deze hoofdrimte. In de eerste plaats dient de natuurfunctie afgestemd op de landbouwfunctie, doch op langere termijn kunnen de natuurwaarden er zich sterk ontwikkelen (op vrijwillige basis via beheersovereenkomsten en passend binnen de bedrijfsvoering).

In de beekvalleien kan grondgebonden landbouw met natuurverweving nagestreefd worden. De bestaande bomenrijen worden gevrijwaard. De oude trambedding kan verder versterkt worden als lineair ecologisch element.

De zonerings van de soortenrijke graslanden in het Beverhoutsveld en de inrichtingsvoorstellen zoals die vastgesteld zijn in het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan worden bevestigd en verder uitgevoerd volgende modaliteiten van het plan.

8.3.4 Grondgebonden land- en tuinbouw

In deze hoofdruimte wordt de grondgebonden land- en tuinbouw als hoofdfunctie voor de landbouw naar voor geschoven. Er gelden geen beperkingen voor de bestaande (para-)agrarische bedrijven in het gebied en nieuwe grondgebonden landbouwzetels kunnen enkel op bestaande landbouwsites (geen nieuwe inplantingen). Omschakeling naar of uitbouw van een nevensector in intensieve niet-grondgebonden landbouw is niet toegelaten. Binnen bestaande landbouwbedrijven kan glastuinbouw worden geïntegreerd als nevenactiviteit, maar het moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit.

8.3.5 Overstromingsgebied

De Assebroekse Meersen vormt een risicozone voor overstroming, waardoor toekomstige ontwikkelingen inzake wonen in dit gebied niet langer gewenst zijn. Daarnaast dienen bijzondere maatregelen te worden uitgewerkt om de waterafvoer, -behandeling, en –buffering op een ecologisch verantwoorde manier te laten plaats vinden.

8.3.6 Toeristisch-recreatief medegebruik

Deze deelruimte kan op een verantwoorde manier ingepast worden in het (lokaal) toeristisch-recreatief netwerk. Het uitgebreid drevennetwerk met onverharde paden in een rustige omgeving en de oude trambedding bieden een unieke mogelijkheid voor recreatief medegebruik, meerbepaald voor zachte vormen van recreatie (ruiters, wandelaars en mountainbikers). Het merendeel van de dreven zijn goed toegankelijkheid en maken tevens de verbindingen mogelijk naar aanpalende gebieden. Enkel in noordelijke richting, meerbepaald ter hoogte van de Assebroekse Meersen, is er een probleem inzake de toegankelijkheid van (private) dreven. Deze toegankelijkheid vormt een belangrijk aandachtspunt in de verdere profilering van het 'Beverhoutsveld' als toeristisch-recreatief element, waarbij hoevetoerisme netwerkondersteunend kan werken.

Kaart 23: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hoofdruimte "Beverhoutsveld"