

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 bosentiteiten 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