

## 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 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**