

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 ‘Maandaagse’ 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 herlokalisieren 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 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.

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 ruimtelijk 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'