

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 parcelering, 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 herlokalisieren 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 (punterelicten). 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'