

CONCEPTNOTA

BELEIDSPLAN RUIMTE DIKSMUIDE



COLOFON

Opdracht

Conceptnota Beleidsplan Ruimte Diksmuide

Opdrachtgever

Stad Diksmuide

Onderzoeksteam

Arnout De Waele

Brecht Vandekerckhove

Charles Convents

Fien Bourgeois

Tim Lanszweert

Lauranne Vandenbussche

Sebastien Van Eupen

Dossiernummer

2520

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be

www.atelierromain.be

INLEIDING	4
Waarom een Beleidsplan Ruimte?	5
Uit welke onderdelen zal het Beleidsplan Ruimte bestaan?	6
Wat is deze conceptnota?	8
AMBITIES VOOR DIKSMUIDE	10
Ambities voor Diksmuide	11
Woonstad op maat	13
Levendige en bereikbare kernen	15
Scenario's voor een groeiende stad	16
Koesteren van identiteit	21
Het landschap als drager	23
Bedrijventerrein in transitie	27

INLEIDING

Waarom een Beleidsplan Ruimte?

Deze conceptnota is het eerste formele document in het kader van het Beleidsplan Ruimte voor Diksmuide. Het doel is om de grote lijnen voor het Beleidsplan Ruimte uit te zetten, enkele mogelijke opties en oplossingen aan te reiken én dit alles voor te leggen aan het brede publiek. Zo hopen we als stadsbestuur jullie aan te zetten tot dialoog met ons en de rest van de bevolking.

Het uiteindelijke Beleidsplan Ruimte zal de stad voorzien van een nieuw kader voor haar ruimtelijk beleid.

Vandaag moet de stad zich bij ruimtelijke ontwikkelingen beroepen op haar ruimtelijk structuurplan uit 2005. Als we dus ruimtelijke plannen en visies willen opmaken, moeten we hiervoor steunen op de visie uit het structuurplan. Dit structuurplan getuigt op heden echter van een eerder statische benadering van de gewenste ruimte. Een statische benadering voelt niet meer op z'n plaats. Onze leefomgeving is immers continu in ontwikkeling: plaatsen veranderen van dynamiek en karakter, mensen bewegen zich anders door de ruimte, het ene gebouw verdwijnt en het andere gebouw komt erbij,...

Met het Beleidsplan Ruimte kiezen we voor een meer hedendaagse en dynamische benadering van de ruimte. Het Beleidsplan Ruimte, waaraan we vandaag werken, zal uiteindelijk het ruimtelijk structuurplan van de stad vervangen. Niet alleen de visie zal hierbij een 'update' krijgen, maar ook de acties die we daaraan koppelen. Een groot

deel van de acties uit het bestaande structuurplan werden doorheen de jaren immers uitgevoerd, òf hun uitvoering is ondertussen niet langer gewenst omwille van bijvoorbeeld voortschrijdend inzicht of gewijzigde ambities. Het is dus ook op vlak van de concrete acties (plannen en projecten) dat we met dit Beleidsplan Ruimte voor een vernieuwend ruimtelijk beleid kiezen.

Het Beleidsplan Ruimte zal een duurzame, consistente ruimtelijke visie voor Diksmuide omvatten dat als kader zal dienen voor toekomstige plannen en projecten in de stad. Met de opmaak van het nieuwe beleidsplan Ruimte willen we onze leefomgeving vanuit een hedendaagse bril gaan bekijken. We geven in dit plan vorm aan een nieuw ruimtelijk beleid, opgemaakt vanuit de ruimtelijke kwaliteiten en troeven van Diksmuide enerzijds en vanuit de uitdagingen en kansen die zich (zullen) voordoen anderzijds.

Daarbij mikken we op een duurzame inrichting van onze leefomgeving. Met de term 'duurzaam' bedoelen we hier eigenlijk twee zaken. In de eerste plaats doet 'duurzaamheid' denken aan toekomstbestendigheid. We willen met het Beleidsplan Ruimte de langetermijnsuitdagingen aangaan. Hoe kunnen we ons vandaag bijvoorbeeld al voorbereiden op grote uitdagingen voor de toekomst, zoals demografische uitdagingen of klimaatuitdagingen? Zo'n vraagstukken willen we in het Beleidsplan Ruimte Diksmuide beantwoorden. We werken vandaag dus aan een plan dat de uitdagingen van de

toekomst opvangt.

We hebben nood aan een sterke ruimtelijke visie waarmee we de komende decennia plannen en projecten kunnen realiseren die onze leefomgeving versterken en verbeteren.

Het is uiteraard niet de bedoeling om elke paar jaar een nieuwe visie op te maken. In de tweede plaats willen we er daarom ook voor zorgen dat het Beleidsplan Ruimte zelf 'duurzaam' is: het moet immers voor een lange tijd relevant blijven.

Uit welke onderdelen zal het Beleidsplan Ruimte bestaan?

Ruimtelijke beleidsplannen zijn relatief nieuwe plannings- en beleidsinstrumenten in de ruimtelijke ordening. Met beleidsplannen biedt men een antwoord op de vraag naar meer flexibele beleidsinstrumenten. Een plan dat voldoende flexibel is, zal ook voor een langere tijd een goed kader zijn. Deze vorm van 'duurzaamheid' zien we dus ook terugkomen in de opbouw van het Beleidsplan Ruimte. Het plan bestaat

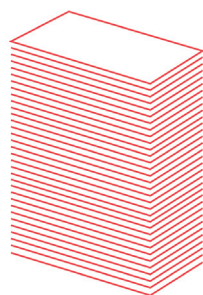
uit flexibele planonderdelen zodat het als plan voorzien is op toekomstige inzichten, ruimtelijke veranderingen en beleidsmatige verschuivingen.

Het ruimtelijk structuurplan van 2005 is een goed maar rigide beleidsinstrument. Het bestaat uit een toelichtend, richtinggevend en bindend deel. Deze drie delen vormen samen één onlosmakelijk document. Wil men echter

wijzigingen aanbrengen in dit plan, dan moeten we het volledige document herzien.

Op dit vlak zijn de beleidsplannen, die de structuurplannen na verloop van tijd zullen vervangen, anders. De beleidsplannen bestaan uit één brede strategische visie enerzijds en individuele beleidskaders anderzijds.

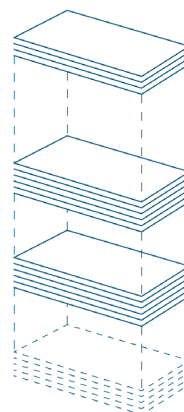
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN DIKSMUIDE



- [INFORMATIEF GEDEELTE]
- [RICHTINGGEVEND GEDEELTE]
- [BINDEND GEDEELTE]

BELEIDSPLAN RUIMTE DIKSMUIDE

- [STRATEGISCHE VISIE]
- [LEVENDIGE KERNEN EN DORPEN]
- [KLIMAATROBUUSTE OPEN RUIMTE, WATERBEHEER EN LEEFOMGEVING]
- [... TOEKOMSTIGE BELEIDSKADERS]



De strategische visie wordt opgemaakt op lange termijn (ca. 30 jaar) en beschrijft de gemeentelijke visie op de ruimte. Deze strategische visie wordt, gezien haar strategisch karakter, in principe niet vervangen. De beleidskaders beschrijven daarentegen hoe de stad concrete stappen zal zetten om deze visie tot realiteit te maken. Deze beleidskaders kunnen zowel thematisch als gebiedsgericht van aard zijn en zij beschrijven de acties op korte en middellange termijn (10 à 15 jaar). Een beleidsplan bestaat uit een strategische visie en minstens één beleidskader. Er is geen maximaal aantal beleidskaders: er kunnen steeds beleidskaders worden toegevoegd, of vernieuwd, of zelfs verwijderd. Een beleidsplan zorgt dus voor enorme flexibiliteit én standvastigheid tegelijk: het lopend beleid hoeft immers niet volledig te worden herbekeken bij specifieke wijzigingen.

Het Beleidsplan Ruimte voor de stad Diksmuide wordt vandaag volop vormgegeven. Dit beleidsplan zal bestaan uit een strategische visie en twee beleidskaders. De strategische visie wordt opgemaakt op planhorizon 2050. Daarnaast koos de stad voor de opmaak van twee beleidskaders:

- Beleidskader levendige kernen en dorpen
- Beleidskader Klimaatrobuuste open ruimte, waterbeheer en leefomgeving

De stad kan in de toekomst nog beslissen

om aan deze twee beleidskaders nog nieuwe beleidskaders toe te voegen. Voor de begeleiding en opmaak van het Beleidsplan Ruimte stelde de stad Diksmuide Atelier Romain aan. Dit studie bureau staat in voor de inhoudelijke ondersteuning van het Beleidsplan Ruimte, en de organisatie van de participatiemomenten en workshops waarin we het draagvlak voor de verschillende ambities, strategieën en acties onderzoeken en vergroten.

In de strategische visie vertrekken we vanuit de uitdagingen waarmee de stad op korte of lange termijn zal worden geconfronteerd. Van daaruit formuleren we ambities. Deze ambities verbeelden hoe Diksmuide in 2050 ruimtelijk zou functioneren, en dus hoe ze zal inspelen op grote ruimtelijke uitdagingen. Aan deze ambities koppelen we ruimtelijke strategieën: de manieren waarop we deze ambities willen waarmaken. De strategische visie is de combinatie van deze ambities en strategieën. Deze visie op lange termijn is het brede kader dat de stad in al haar toekomstig ruimtelijk beleid zal onderschrijven en mee helpen realiseren.

Echt concreet wordt het echter pas in het beleidskader. Waar een strategische visie veelal brede -soms vanzelfsprekende- ruimtelijke ambities en strategieën omvat, maken beleidskaders deze zaken heel concreet. Het beleidskader beschrijft welke acties noodzakelijk zijn binnen een bepaald thema. De beleidskaders voor het Beleidsplan Ruimte voor Diksmuide zijn in feite zeer uitgewerkte 'to-do-lijstjes'. Het

beleidskader zal de stappen oplijsten die de stad de komende jaren zal zetten om naar het Diksmuide van 2050 toe te werken. In de beleidskaders sommen we op wat er moet gebeuren, hoe (met welke instrumenten) we dit willen doen, op welke termijn we dit willen uitvoeren, welke partners we hiervoor kunnen aanspreken,...

Alle flankerende onderzoeken, die aanleiding geven tot de beslissingen uit het Beleidsplan Ruimte, worden gebundeld in de onderzoeksnota. Hierdoor blijft het Beleidsplan Ruimte op zich een helder, toegankelijk en overzichtelijk document.

Wat is deze conceptnota?

De conceptnota die nu voor je ligt geeft een eerste doorkijk op de ambities en ruimtelijke strategieën die we in het Beleidsplan Ruimte wensen op te nemen. Met deze nota willen we de brede bevolking en de ruimtegebruikers van Diksmuide niet alleen informeren, maar ook vragen om hun reacties en ideeën. We willen de input van de inwoners en ruimtegebruikers meenemen! Jullie zijn de experts bij uitstek als het gaat om jullie leefomgeving. Jullie suggesties willen we dan ook heel graag meenemen bij de verdere opmaak van het Beleidsplan Ruimte Diksmuide.

De conceptnota is de eerste mijlpaal binnen de opmaak van het Beleidsplan Ruimte. Met deze conceptnota openen we de dialoog tijdens de eerste publieke

raadpleging. Deze publieke raadpleging omvat een 60 dagen durende periode waarin de conceptnota (en bijhorende procesnota) ter inzage ligt. Iedereen kan opmerkingen, reacties, suggesties en verdere vragen op dit document formuleren en bezorgen aan de stad.

De periode van publieke raadpleging loopt van 17/08 tot en met 15/10. Alle documenten kan je raadplegen in het Administratief Centrum of op de gemeentelijke website (<https://www.diksmuide.be/gemeentelijk-beleidsplan-ruimte-in-opmaak>). Gedurende deze periode kan je een reactie op de conceptnota bezorgen aan de Stad Diksmuide. Dit kan schriftelijk door je reactie op het stadhuis te bezorgen, digitaal via e-mail of per post.

Tijdens deze periode van publieke raadpleging wordt ook een infomoment georganiseerd op 05/09 in het CC Kruispunt om 16u30. Naast het brede publiek vragen we tijdens deze periode van publieke raadpleging ook formeel advies aan alle relevante overheden, adviesinstanties en buurgemeenten. Zij zullen ook vanuit hun beleid mee vorm geven aan het Beleidsplan Ruimte.



Bron: Stad Diksmuide

Ter onderbouwing van deze conceptnota is een aanvullende onderzoeksnota opgesteld. Deze gaat dieper in op het onderliggende onderzoek en analyseert de uitdagingen waarvoor we onze ambities formuleren.

Beide nota's volgen dezelfde opbouw. Het eerste luik rond 'Woonstad op maat', is wat uitgebreider. Hiervoor werd extra onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Woonstudie waarbij de resultaten integraal zijn geïntegreerd.

Conceptnota
Gebundelde ambities en strategieën



Onderzoeksnota
Gebundeld onderzoek



Gelijke opbouw

1. Woonstad op maat
2. Levendige en bereikbare kernen
3. Koesteren van identiteit
4. Landschap als drager
5. Bedrijventerrein in transitie

Deze hoofdstukken worden verder
toegelicht op volgende pagina's

AMBITIES VOOR DIKSMUIDE

Ambities voor Diksmuide

Op de volgende pagina's presenteren we onze ambities voor Diksmuide in 2050. Deze ambities zijn niet zomaar ontstaan; ze zijn het resultaat van een grondige analyse, een brede verkenningfase en de waardevolle input die we hebben verzameld tijdens de kick-off.

Concreet hebben we dit vertaald naar de volgende vijf ambities voor onze stad:

1. Woonstad op maat
2. Levendige en bereikbare kernen
3. Koesteren van identiteit
4. Landschap als drager
5. Bedrijventerrein in transitie

Per thema leggen we eerst uit waarom een bepaalde ambitie essentieel is voor onze stad. Daarbij benoemen we de uitdagingen waar we vandaag

voor staan. Om de koppeling tussen de analyses en onze ambities logisch te houden, gebruiken beide documenten dezelfde opbouw. Zo vind je in de onderzoeksnota heel gericht extra informatie terug bij de thema's uit de conceptnota.

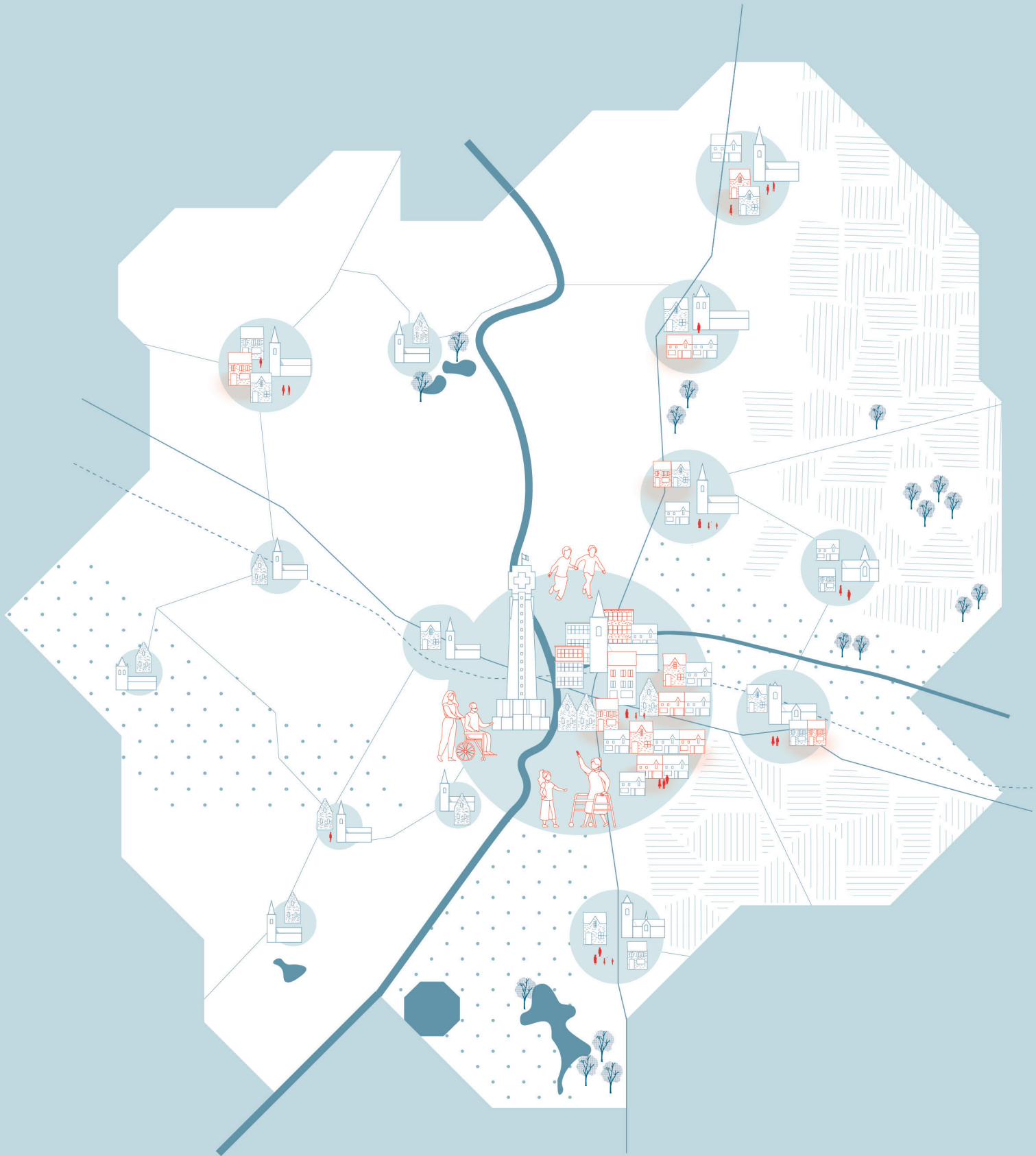
Vervolgens vertalen we deze ambities naar de praktijk met een aantal concrete strategieën. Elke strategie begint met een inspirerende schets van hoe Diksmuide er in 2050 uit zal zien...

De tekstuele toelichting wordt ondersteund door conceptuele kaarten die de ambities visueel vertalen. Hierbij staat blauw voor de bestaande toestand en rood voor de beoogde veranderingen. Deze beelden zijn geen exacte weergave van de toekomstige realiteit, maar

dienen om de sfeer en de richting van de stad in 2050 te verbeelden.

Dit document is een vertrekpunt. Om de plannen verder op scherp te stellen, vragen we gericht jullie feedback op:

- De ambities: Zijn dit voor jou de juiste speerpunten voor Diksmuide?
- De strategieën: Ontbreken er nog concrete pistes of acties om deze ambities te bereiken?
- De scenario's: Welk van de uitgewerkte toekomstbeelden is het meest wenselijk en realistisch, en waarom? (pagina 16)



Woonstad op maat

In 2050 biedt Diksmuide kwalitatieve woningen, op maat voor bevolking, waarbij we onze kernen versterken en tegelijkertijd onze kostbare open ruimte en unieke landschappen maximaal vrijwaren.

Diksmuide trekt aan. Mensen wonen hier graag en als stad merken we dat steeds meer nieuwe bewoners de weg naar onze stad vinden. Onder meer de relatieve betaalbaarheid van onze woningen en de mogelijkheid om als gezin de geschikte woning te vinden, zijn troeven die je elders nog nauwelijks vindt. Wonen in Diksmuide wordt gekenmerkt door een uniek landschap met een grote variatie aan woonvormen zoals een compacte stadskern en verkavelingswijken tot de veertien dorpen en verspreide woningen in het buitengebied.

De toename van minimaal **600** en hoogstens **1.500 extra inwoners** tegen 2040 brengt een duidelijke ruimtelijke opgave met zich mee. Deze groei vraagt minstens **420 extra woningen** voor zowel ouderen als jonge gezinnen. Dat brengt uitdagingen met zich mee want we willen onze **karacteristieke kernen** en **landschappen** niet laten dichtbouwen. Tegelijkertijd verandert de bevolking: we zien zowel in het centrum als in de dorpen **vergrijzing** maar ook het aantal **kleinere gezinnen** enorm toenemen.

De uitdaging is dus om niet zomaar te bouwen, maar te bouwen wat aansluit bij de demografische evolutie. De huidige woningvoorraad vertoont bovendien een **mismatch** met de toekomstige noden. We merken dat veel van onze huidige woningen nog bewoond worden door mensen voor wie de woning eigenlijk te groot of niet meer aangepast is.

Dit vraagt om een duidelijke strategie rond de '**bouwshift**'. We gaan aan de slag met de vraag van de Vlaamse Overheid om het bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 tot nul te herleiden. We willen

daarom geen extra open ruimte (zoals velden, weiden of natuur) meer innemen om te bouwen of te verharderen.

Voor Diksmuide betekent dit concreet dat, hoewel er nog **onbebouwde percelen** in bestaand woongebied en woonuitbreidingsgebieden resteren, we deze gronden **niet blindelings zullen aansnijden**.

Ruimtelijk rendement verhogen

Richting 2050 kiest Diksmuide voor een **slimme omgang** met onze beschikbare ruimte. Hierbij willen we zowel de huidige als toekomstige inwoners een waardige plek te geven, als de **kostbare open ruimte vrijwaren**. We ontwikkelen een visie over wat daar wél of niet nog mee kan gebeuren en verhogen het algemeen 'ruimtelijk rendement': **simpelweg meer doen met dezelfde ruimte**.

We kijken daarbij naar onderbenutte gebouwen of wijken die we nieuw leven kunnen inblazen door bestaande woningen om te vormen of er kwaliteitsvolle woningen toe te voegen. **Verdichten** doen we enkel waar het zinnig is en met respect voor het **dorpelijke én stedelijke karakter** van Diksmuide. Dat kan door te 'stapelen', denk bijvoorbeeld aan **slim geschakelde woningen** in plaats van losse huizen met elk een eigen oprit. Op die manier blijft er op hetzelfde perceel plek over voor een (gedeelde) tuin of extra **buurtgroen**.

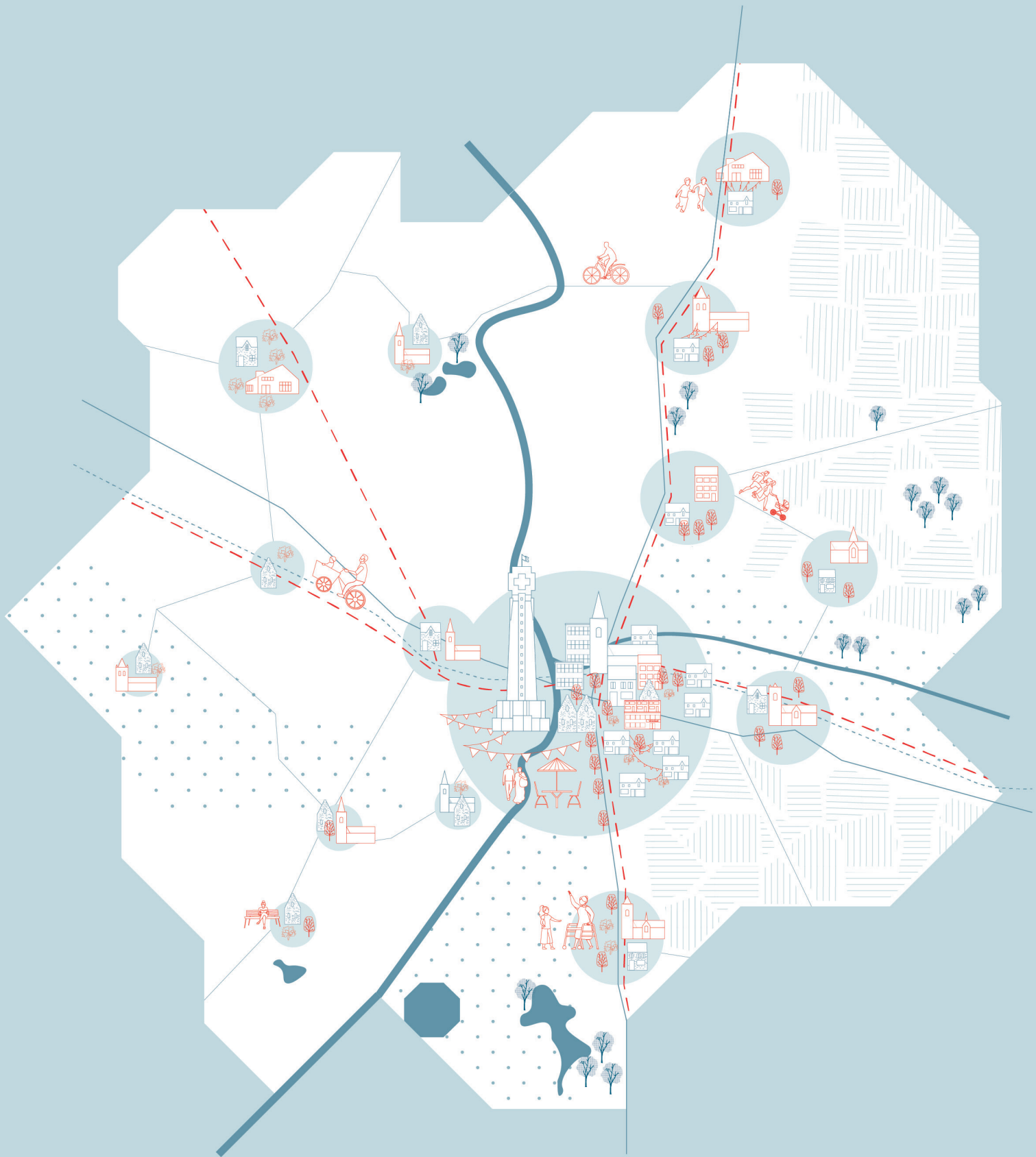
Wonen nabij voorzieningen en openbaar vervoer

Omdat niet elke kern even geschikt is voor toekomstige ontwikkelingen,

maken we hierin een **gerichte afweging**. Daarbij houden we onder meer rekening met bereikbaarheid, de aanwezige voorzieningen en de bestaande woonvormen. Zo ontstaat er groei in de nabijheid van goed bereikbare en best uitgeruste kernen. Voor bepaalde wijken of dorpen kan dat betekenen dat we beslissen niet meer verder uit te breiden, als de **ruimtelijke context** dat niet toelaat.

Inclusief en toekomstgericht wonen

Diksmuide wil een warme thuis bieden aan iedereen, ongeacht leeftijd of afkomst. We bouwen aan **sociale buurten** die klaar zijn voor de **demografische verschuivingen** van de komende decennia. We streven naar een gezonde **mix van woningtypes**, zodat jonge gezinnen, alleenstaanden en senioren comfortabel samenleven en elkaar ondersteunen. Daarbij willen we het mogelijk maken dat mensen 'levensloopbestendig' wonen. Dat houdt in dat een woning mee kan groeien of krimpen met de bewoner, zodat je ook op oudere leeftijd comfortabel in je vertrouwde omgeving kan blijven wonen. Omdat de woningen van de toekomst er grotendeels al staan, ligt de focus sterk op **renovatie en optimalisatie**. Door verouderde panden aan te passen aan hedendaagse energie- en comfortnormen, houden we onze woonmarkt **toegankelijk en toekomstklaar**.



Levendige en bereikbare kernen

In 2050 bruisen de kernen van Diksmuide van het leven: het zijn groene, vlot bereikbare ontmoetingsplekken waar wonen, werken, handel en ontspanning naadloos in elkaar overvloeien.

Diksmuide is een stad met veel gezichten, waarbij de IJzer de blauwe ader is waarrond het landschap zich heeft ontplooid. Aan de westkant liggen de kleinere polderdorpen, terwijl de oostkant gekenmerkt wordt door grotere woondorpen. In het historische centrum brengen scholen, winkels en horeca een dagelijkse portie levendigheid in de stad. Ook de dorpen onderling hebben hun eigen dorpelijke eigenheid, voor een stuk ondersteund door het hechte verenigingsleven.

Die vertrouwde levendigheid staat echter onder druk. In het Diksmuidse handelscentrum zien we de **leegstand** toenemen, waardoor bezoekers vaker wegblijven en de gezelligheid op straat afneemt. In onze dorpen speelt een gelijkaardig proces, maar dan op kleinere schaal. Het wegvallen van de laatste bakker of slager is daar niet enkel een **economisch verlies**, maar ook een **sociaal gemis**. Het dwingt bewoners om voor elke basisbehoefte de weg op te gaan. Door de grote afstanden tussen de kernen en een historisch **gegroeide focus op de auto**, zijn veel inwoners vandaag nog (te) afhankelijk van hun wagen. Dit weerspiegelt zich in de publieke ruimte: straten en pleinen zijn vaak ingericht als **verharde doorgangswegen**, in plaats van de aangename, groene verblijfsplekken die ze kunnen zijn.

Verweven van functies en voorzieningen in de kernen

We streven naar een warmere en sociale leefomgeving waarin we de beperkte aanwezigheid van voorzieningen in de dorpen beschermen én we gericht ruimte bieden voor woonondersteunende functies in de kernen. Voor het centrum

van Diksmuide beogen we daarnaast een compacter, maar des te boeiender handelshart waar beleving centraal staat en leegstand slim wordt aangepakt. Tegen 2050 willen we dat het dorpse en stedelijke weefsel **functies slim mengt**, zodat gebouwen of ruimtes niet langer leegstaan maar maximaal worden gedeeld. Zeker in de grotere dorpen zetten we in op het behoud van **basisvoorzieningen** zoals de bakker, slager of buurtwinkel om het leven aangenamer te houden. We grijpen enerzijds **nieuwe ontwikkelingen** aan om **functies** en diverse **woonvormen** te mengen. Anderzijds kijken we in ons huidige **patrimonium** voor kansen om **ruimte te delen**. Wanneer verenigingen op zoek zijn naar nieuwe lokalen, kunnen we gebouwen benutten die al aanwezig zijn en nu nog vaak onderbenut. Zo creëren we **ontmoetingsruimte** zonder onnodig bij te bouwen.

Integrale kijk op bereikbaarheid

Ondanks de weidse omvang en ons uitgestrekte grondgebied, willen we de **bereikbaarheid** van de dorpen in Diksmuide toch **verhogen**. De noodzaak tot grote verplaatsingen verlagen we, om tegelijkertijd de **verbondenheid** tussen de kernen onderling te verhogen. Voor de verplaatsingen die **wél nodig** zijn, bieden we in 2050 een veilig en duurzaam alternatief. We verbeteren de bereikbaarheid door verbindingen te versterken én de **noodzaak** om te reizen te **verkleinen**. Dit begint bij de woning: door de directe omgeving beter uit te rusten zodat inwoners makkelijker tot bij de buur of de bushalte geraken. Tussen de kernen zetten we in op **duurzame keuzes** zoals veilige fietspaden en deelmobiliteit. Tegelijkertijd houden we

basisbehoeften dichtbij door het huidige voorzieningenaanbod te beschermen. Strategische keuzes, zoals centrale pakketpunten en cashpunten in de dorpen, zorgen ervoor dat noodzakelijke en verdere **verplaatsingen** tot een **minimum** worden herleid.

Aantrekkelijker maken van de beleefbare ruimte

In 2050 zijn onze straten en pleinen aanzienlijk **onthard**. Met doordachte ingrepen maken we van de publieke ruimte plekken waar inwoners zich prettig voelen en waar ruimte is voor een praatje, een potje voetbal of een rustmoment in het groen. Kleine aanpassingen kunnen al veel betekenen voor het **opwaarderen** van bestaande pleintjes, zoals een extra zitbank, schaduwbomen of een veiliger oversteekpunt.

We gaan per buurt na wat nodig is, zoals op de hoek van de Grauwe Broedersstraat en de De Breyne Peellaertstraat betekent dat asfalt vervangen door een **groenzone**, elders zorgen we simpelweg voor een **betere toegankelijkheid** voor minder mobiele inwoners. Ook op de Grote Markt en andere pleinen zien we kansen om verharding te vervangen door groen.

Om dit te versterken, creëren we een aantrekkelijke **belevingsroute** die de IJzertoren verbindt met het centrum. Dit trekt bezoekers op een natuurlijke manier van deze toeristische trekpleister rechtstreeks naar ons handelshart. Juist deze aanpassingen maken onze publieke ruimte **aantrekkelijker** en vormen een hefboom voor **sociale interactie** tussen buurtbewoners.

Scenario's voor een groeiende stad

Op volgende pagina's stellen we scenario's voor hoe Diksmuide de komende jaren verder zou kunnen ontwikkelen. De groei van het aantal inwoners en huishoudens, zoals verder wordt toegelicht in de bijhorende Onderzoeksnota, heeft een ruimtelijke impact op onze stad. In welke mate wil de stad groeien, hoe gaan we met die groei om, welke ontwikkelingsstrategieën gaan hiermee gepaard, waar worden welk soort type woningen beoogd?

Aan de hand van een aantal vooropgestelde scenario's willen we nagaan welke opinie onze inwoners hierover hebben. De bevindingen van onze bevolking worden meegenomen in de verdere opmaak van het Beleidsplan Ruimte.

Belangrijk hierbij is dat de scenario's mogelijke beleidsdoelen van de stad duiden die steeds op een bepaalde

kern worden toegepast. Hoewel deze scenario's elk afzonderlijk worden toegelicht betekent dit niet dat er na deze publieke raadpleging wordt gekozen voor het scenario met de meeste voorkeur. Als stad willen we echter enkel nagaan hoe onze inwoners hierover denken zodat we ook jullie ideeën samen met het studiebureau kunnen meenemen in onze verdere beleidsvorming.

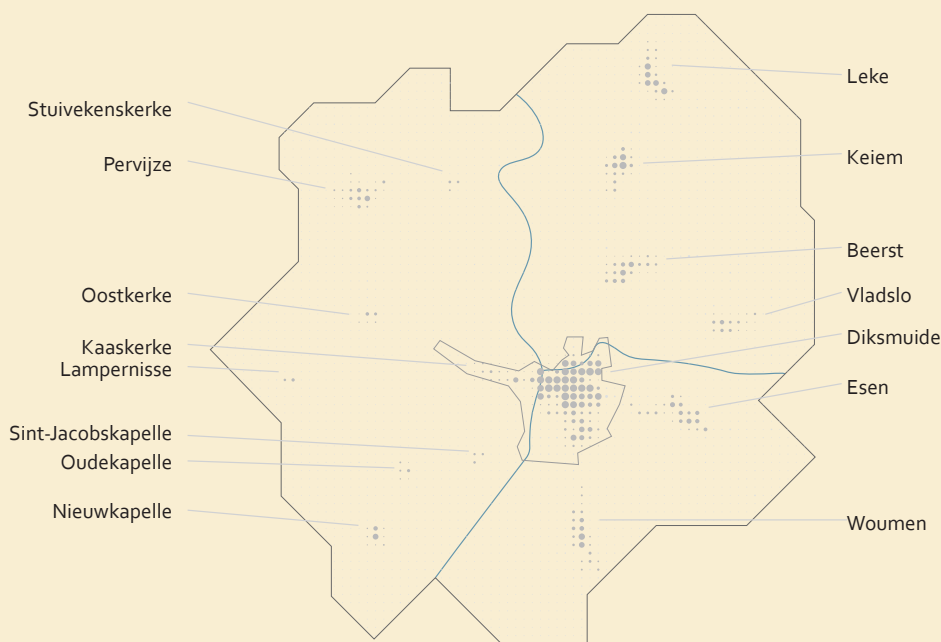
De scenario's maken een onderscheid tussen Diksmuide centrum, de grote en de kleine dorpen. De grote dorpen zijn letterlijk de dorpen die vandaag ruimtelijk de grootste omvang hebben en bijgevolg de meeste inwoners bezitten. Hieronder zien we: Keiem, Leke, Beerst, Vladslu, Esen, Woumen en Pervijze.

De kleinere dorpen omvatten Stuivekenskerke, Nieuwkapelle, Oudekapelle, Sint-Jacobskapelle, Lampernisse en Oostkerke.

Omdat Kaaskerke binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt genomen nemen we dit mee in wat we Diksmuide-centrum noemen.

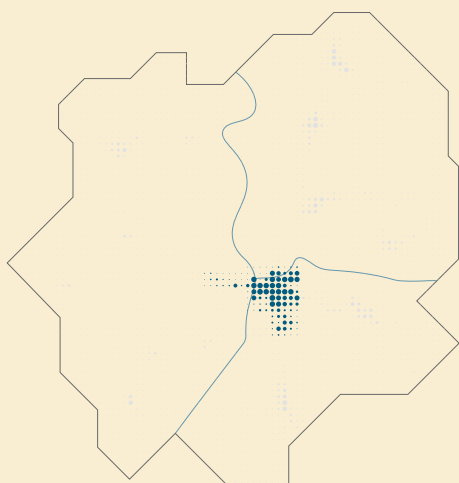
We poneren scenario's voor drie specifieke uitdagingen rondom wonen:

1. Scenario's voor groei: Waar het bebouwde weefsel kan worden afgewerkt en of er al dan niet verdichtingsprojecten worden voorzien?
2. Scenario's binnen Diksmuide-centrum: Hoe verdelen we nieuwe woningen en woningtypes specifiek binnen het kleinstedelijk gebied van Diksmuide centrum en Kaaskerke?
3. Scenario's voor levensloopbestendig wonen*: In welke kernen wordt ingezet op woningen die geschikt zijn voor elke levensfase, van jong gezin tot senior?



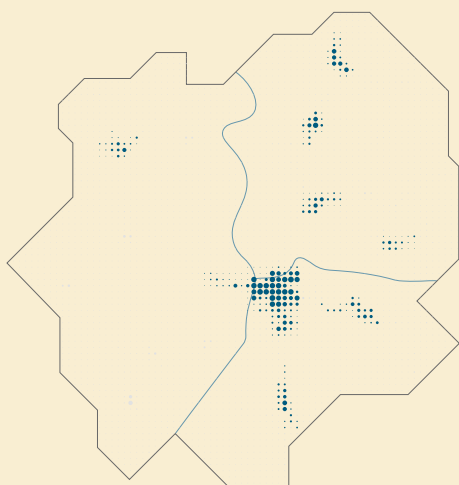
* Levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor elke levensfase, zodat bewoners er ook bij ouderdom of zorgbehoeften zelfstandig en comfortabel kunnen blijven wonen.

1. Scenario's voor groei



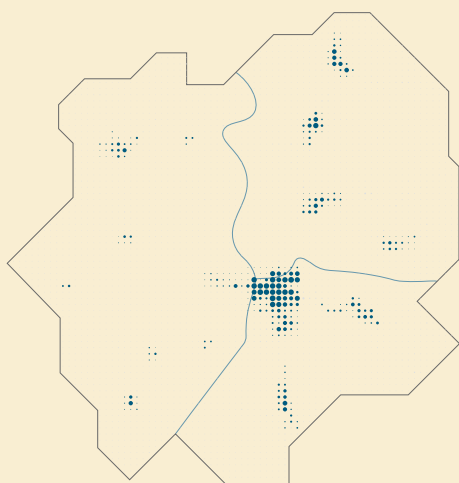
1.A Focus op stadskern:

De kansen voor groei en verdichting concentreren zich volledig in Diksmuide-centrum. In alle overige dorpen snijden we eventuele onbebouwde woongebieden of woonuitbreidingsgebieden (WUG's) niet aan.



1.B Spreiding naar grote dorpen:

De verwachte groei en bijkomende woningen worden ruimer verdeeld en opgevangen over zowel Diksmuide-centrum als de grote dorpen. In deze geselecteerde kernen kunnen we eventuele woongebieden of WUG's wel aansnijden.

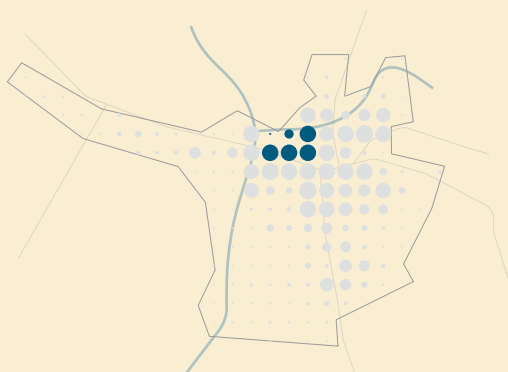


1.C Maximale spreiding:

De kansen voor groei worden verspreid over alle kernen op het grondgebied. Zowel in het centrum als in de grote en kleine dorpen bieden we de mogelijkheid om woongebieden of WUG's verder aan te snijden.

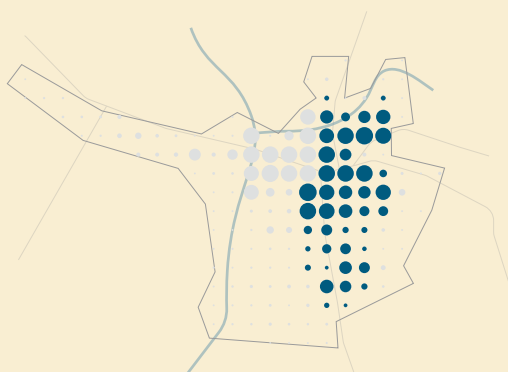
In absolute aantallen zal in het stadscentrum uiteraard meer worden opgevangen dan in Sint-Jacobskapelle of Lampernisse.

2. Scenario's binnen Diksmuide centrum



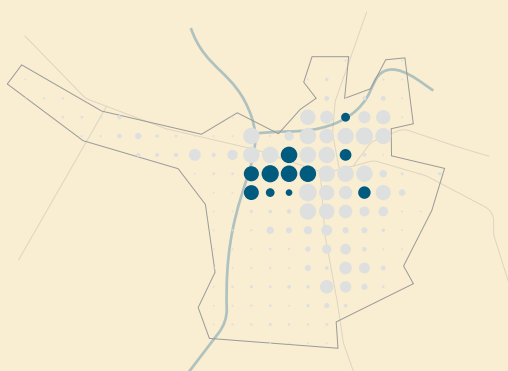
2.A Kansen in het historisch centrum

In het historische hart van de stad creëren we ruimte voor groei door onbebouwde plekjes slim in te vullen (inbreiding) of door grote, bestaande panden op te splitsen in meerdere, kwalitatieve woningen.



2.B Kansen in de verkavelingswijken

We benutten de ruimte in de meer uitgestrekte, bestaande woonwijken rondom het centrum. Kansen voor extra woningen ontstaan hier bijvoorbeeld door het doordacht opsplitsen van grote percelen of door er compacter te bouwen.



2.C Kansen op hefboomplekken

De kansen voor nieuwe, diverse woningen worden geconcentreerd op strategische plekken met een groot ontwikkelingspotentieel. Dit zijn grotere, specifieke locaties in en rond de stadskern, zoals de Stationsbuurt, de site Rijkswachtstraat, de Sint-Sebastiaanwijk of de Bloemmolenkaai.

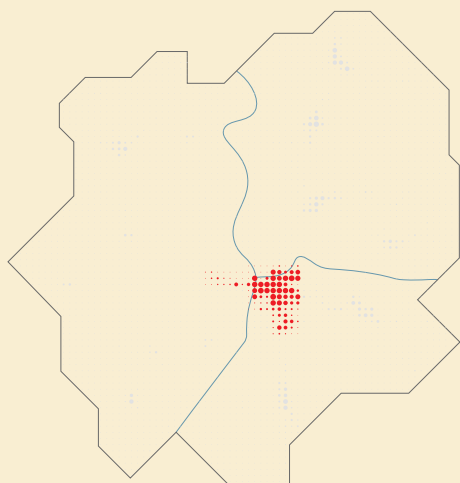


Kleinstedelijk gebied Diksmuide
(Diksmuide centrum + Kaaskerke)



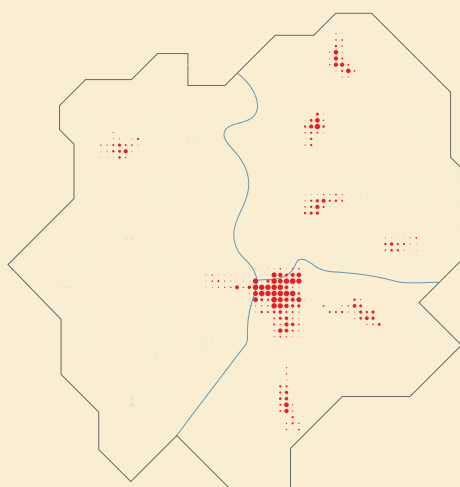
Verdichten

3. Scenario's voor levensloopbestendige woningen



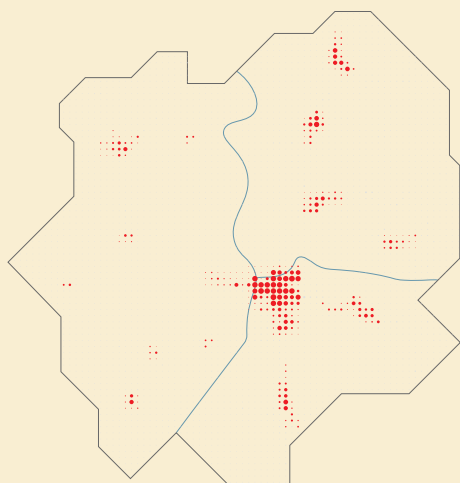
3.A Focus op stadskern

In het eerste geval zetten we resoluut in op de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen in Diksmuide centrum. In de dorpen sturen we hier niet actief op.



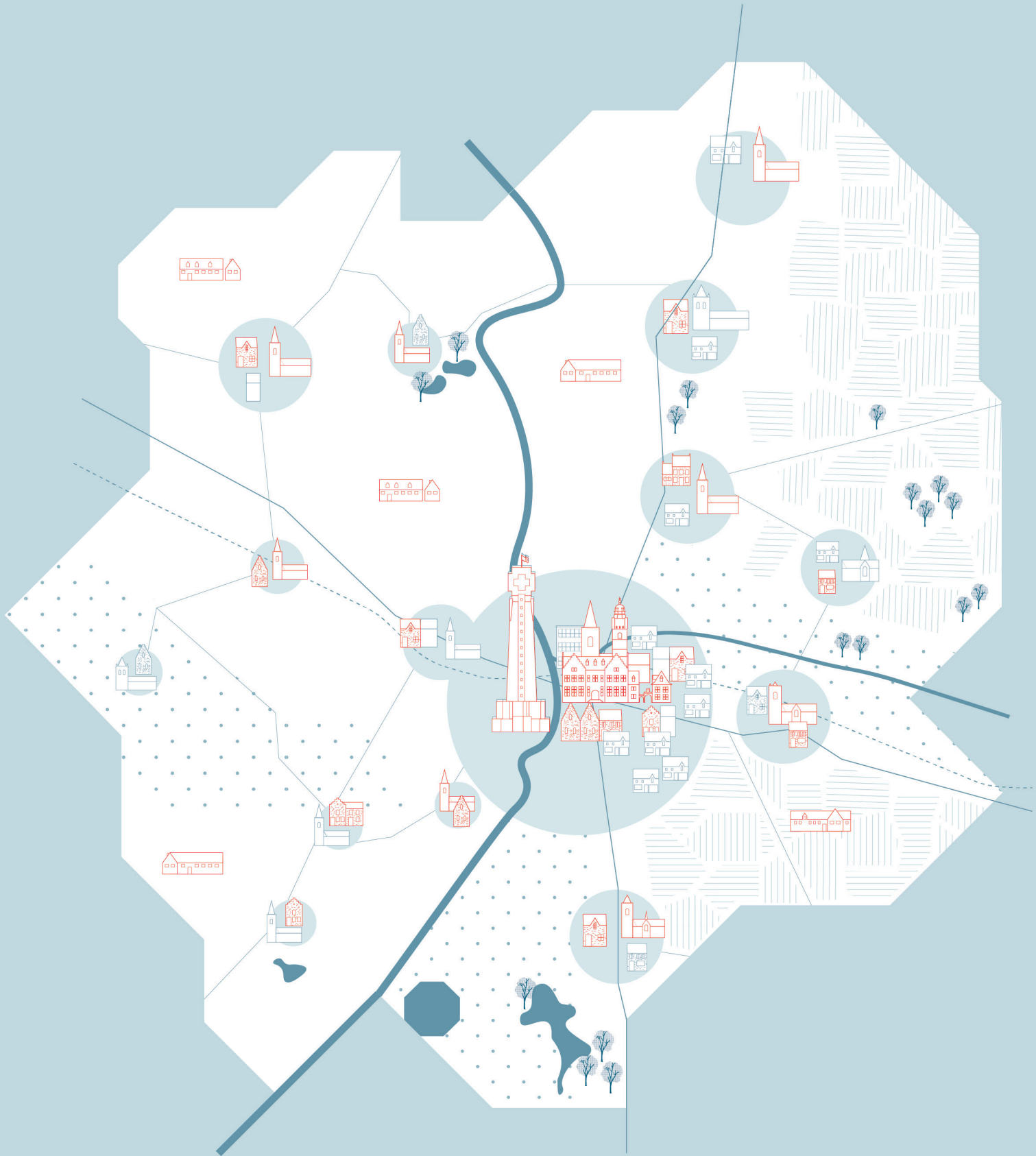
3.B Spreiding naar grote dorpen

We breiden de kansen voor levensloopbestendig wonen uit naar de grote dorpen. Enkel in de allerkleinste dorpen sturen we hier niet actief op.



3.C Maximale spreiding

In het laatste geval wordt in iedere kern ingezet op het mogelijk maken van levensloopbestendig wonen.



Koesteren van identiteit

In 2050 omarmt Diksmuide haar rijke geschiedenis door zowel het gebouwde patrimonium, met typerende wederopbouwarchitectuur als het weidse landschap, te verweven met nieuwe ontwikkelingen die de menselijke én landschappelijke schaal respecteren.

Diksmuide draagt een unieke geschiedenis met zich mee die van het stadshart tot de uithoeken van het polderlandschap tastbaar zijn. Onze wortels reiken ver, onder meer onze vruchtbare landbouwgronden en de bloeiperiode dankzij de lakennijverheid in de middeleeuwen maken de stad die ons vandaag zo uniek maakt. Dit erfgoed is vandaag nog steeds tastbaar, weliswaar hertekend door de Grote Oorlog en de periode van de wederopbouw die daarop volgde. Deze architectuur vormt een van de fundamenteën voor onze identiteit. De IJzertoren markeert daarbij als icoon de horizon, zichtbaar vanuit de hele gemeente. In de kleine polderdorpjes is die unieke, kalme sfeer bewaard gebleven en zijn ze nog steeds onlosmakelijk verbonden met het open landschap.

Dat **rijke patrimonium** staat vandaag op een **kantelpunt**. De eigenheid komt onder druk te staan wanneer **nieuwe ontwikkelingen** onvoldoende rekening houden met de esthetische context. Als de **schaal of vormtaal botst** met de omgeving, raakt het harmonieuze beeld van een dorp of stadswijk geschonden. Daarnaast zoekt veel erfgoed naar een tweede leven. Zonder nieuwe functie dreigen gebouwen te verloederen. Ook de **landschappelijke connectie** die zeker in de dorpen beeldbepalend is, wordt bedreigd. Door harde grenzen of het **dichtbouwen van zichtassen** verliezen de kleine dorpjes hun directe link met de polders, waardoor de dorpen hun unieke karakter als 'onderdeel van het landschap' kwijtraken.

Beeldkwaliteit vrijwaren en versterken

In Diksmuide vormen **nieuwe gebouwen** en het **historische weefsel** terug één **harmonieus geheel**. Diksmuide zal hierbij groeien zonder de **menselijke** en historische **schaal** te verliezen. In onze stad en dorpen zullen we een harmonieus straatbeeld zien waarin nieuwe ontwikkelingen zich inpassen in het historische weefsel en de bestaande **omgeving versterken**. Om deze uitstraling te vrijwaren, kijken we kritisch naar de schaal en vormtaal van elk nieuw project. De **context** is hierbij het **sleutelwoord**. Een nieuw gebouw moet zich inpassen in het **bestaande ensemble** van de wijk of het dorp. We besteden aandacht aan de typische Diksmuidse wederopbouwarchitectuur met de okergele bakstenen, omdat deze het silhouet van onze kernen bepalen. Tegelijkertijd durven we op **strategische plekken te verdichten**, zolang de densiteit de menselijke en dorpse schaal niet overstijgt.

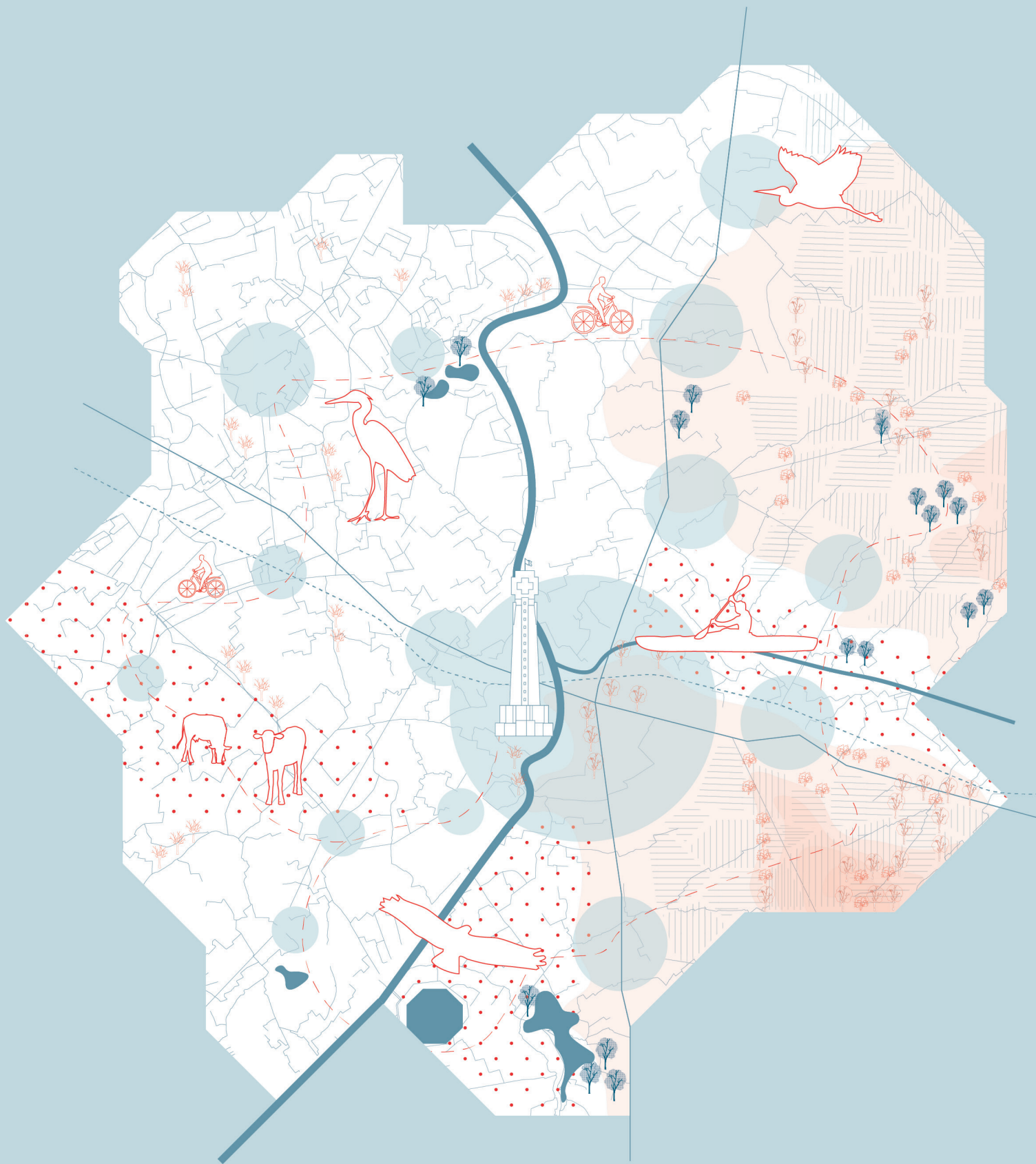
Behoud door ontwikkeling

Erfgoed is in 2050 niet enkel een **statisch monument**, maar ook een beleefbaar onderdeel van ons dagelijks leven. We bewaren zo niet enkel de gebouwen die aan onze geschiedenis doen herinneren, maar geven ze een **hedendaagse betekenis** door ze in te zetten voor de **noden** van vandaag. Zo blijft de geschiedenis van de Boterstad elke dag voelbaar voor elke inwoner. We behouden het Diksmuidse patrimonium door het **actief te gebruiken**. We zien

de mogelijkheid om te experimenteren met nieuwe manieren van wonen in oude gebouwen. Zo brengen we de **woonopgave** samen met de **erfgoed uitdagingen**. We verzekeren op die manier het voortbestaan van ons patrimonium en minimaliseren nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast gaan we na welke functies bepaalde buurten nodig hebben. **Zorgvoorzieningen** of **ontmoetingsplaatsen** zien we graag ondergebracht in bestaand Diksmuids historisch patrimonium.

Terugbrengen van dorpse kwaliteit

De historische **verbinding** tussen onze **bebouwde kernen** en het weidse **polderlandschap** is tegen 2050 terug in ere hersteld. We koesteren de unieke, **groene eigenheid** van onze dorpen en waken over de openheid die Diksmuide zo typeert, zodat de **rust en de ruimte** in de polderdorpen behouden blijven. Onze aanpak focust hierbij op het herstellen van wat doorheen de tijd verdwenen is. We ontharden waar mogelijk en brengen **historische landschapselementen** zoals grachten, poelen, trage wegen en bomenrijen terug in het straatbeeld. Dit komt niet enkel de **historische beeldwaarde** ten goede, maar draagt ook bij tot de **klimaatadaptatie** van onze kernen.



Het landschap als drager

In 2050 vormt het uitgestrekte Diksmuidse landschap een klimaatrobuust en ecologisch veerkrachtig geheel, waarin het natuurlijke watersysteem, een rijkere biodiversiteit en een toekomstgerichte landbouw op elkaar zijn afgestemd.

Diksmuide is een uitgesproken open en productief landschap, waar polders, rivier- en beekvalleien, en zandlemige heuvelruggen samenkomen. De IJzer- en Handzamevaart vormen daarbij groenblauwe structuren die verschillende landschapstypen onderscheiden én verbinden. Die landschappelijke diversiteit vertaalt zich in een sterk historisch gelaagd landschap met een hoge belevingswaarde, waarin landbouw de dominante gebruiker is en het watersysteem van de IJzer en haar zijlopen sterk doorwerkt. Tegelijk is Diksmuide ook ecologisch betekenisvol, met natte valleien, graslanden, polderstructuren en natuurkernen waar water, erfgoed, natuur en beleving samenkomen. Net die combinatie van natuur, productiviteit en landschappelijke eigenheid maakt Diksmuide onderscheidend..

Maar het Diksmuidse landschap staat onder druk. **Schaalvergroting** en **intensivering** in de landbouw doen op sommige plaatsen de **herkenbaarheid** van het landschap **afnemen** en **verschralen de ruimtelijke kwaliteit**. Ook de ecologische basiskwaliteit staat onder druk. De historische oppervlakte aan wetlands is sterk afgenomen, de **kwaliteit** van de belangrijkste **waterlopen** is ontoereikend of slecht en ook de **verharding neemt** geleidelijk **toe**. Daardoor komen niet alleen de beschermde natuurgebieden onder druk te staan, maar ook de natuurkwaliteit van het bredere landschap. Daarnaast zetten **klimaatverandering** en **waterbeheer** het systeem onder druk, met toenemende risico's op wateroverlast, droogte en verzilting.

De opgave bestaat erin om die evoluties niet apart te benaderen, maar landschap, water, bodem en gebruik opnieuw **beter op elkaar af te stemmen**.

Landschappelijke structuur en identiteit versterken

Richting 2050 gebruikt Diksmuide de **eigenheid van het landschap** steeds sterker als kompas voor ruimtelijke keuzes. De open polders, de natte IJzer- en Handzamevallei en de zandlemige ruggen tussen Woumen en Esen en tussen Beerst en Koekelare vormen de **grote landschapstypen** die richting geven aan de **inrichting van de open ruimte**. Binnen die **landschapstypen** verfijnen we verder. Kreekruggen in het polderlandschap vormen bijvoorbeeld een basis voor verdere **differentiatie**. Ook de **iconische landschappen** van Diksmuide krijgen daarin een duidelijke plaats: De Blankaart, de Komgronden van Lampernisse, de Viconia Kleiputten, de IJzervallei en de historisch waardevolle graslanden zijn plekken waar **landschappelijke identiteit, natuurwaarde** en **erfgoed** samenkomen.

We versterken de eigenheid van de verschillende **landschapstypen** en maken hun onderlinge verschillen opnieuw leesbaar. In plaats van generieke oplossingen kiezen we voor een **gebiedsgerichte aanpak**, waarbij ontwikkelingen worden afgestemd op de **draagkracht en logica van elk landschapstype**. Om die leesbaarheid te versterken, zetten we in op het herstellen en versterken van **karakteristieke structuren** zoals houtkanten, grachten

en reliëfverschillen. Samen vormen die elementen een **herkenbaar en samenhangend netwerk** dat het landschap opnieuw ordent. We koppelen die ingrepen waar mogelijk aan waterweerbaarheid. Door zowel de **grote structuren** als de **fijnmazige elementen** te versterken, bouwen we aan een robuust en herkenbaar landschap.

Klimaatrobuust en watergestuurd landschap ontwikkelen

Water en bodem vormen de basis van een **veerkrachtig landschap**. We stemmen de inrichting van de open ruimte opnieuw af op **natuurlijke systemen en processen**, waarbij reliëf en bodem meer sturend worden in plaats van louter technische ingrepen. Daarbij krijgt ook het **herstel van natte natuur** en verdwenen wetlandstructuren een belangrijke plaats, zeker in de valleien en laaggelegen poldergebieden waar **waterberging, natuurherstel** en **landschappelijke identiteit** elkaar kunnen versterken.

Concreet betekent dit dat we **water maximaal vasthouden**, bergen en vertraagd afvoeren, met bijzondere aandacht voor het herstellen van valleien en natte zones. Tegelijk versterken we het fijnmazige watersysteem door **microreliëf** toe te voegen in de polders en groenblauwe structuren uit te bouwen, zodat het landschap beter bestand is tegen **extreme neerslag en droogte**. Daarnaast werken we aan **waterpeilbeheer** op maat van de polder, zodat we gebiedsgericht kunnen inspelen op **wateroverlast, droogte en verzilting**.

De ontoereikende waterkwaliteit vraagt daarbij om meer dan water vasthouden en bergen alleen: ook de **kwaliteit** van oppervlaktewater, oevers en grachten moet **verbeteren**, zodat het watersysteem opnieuw **ecologisch** kan **functioneren**. Zo groeit de open ruimte uit tot een **klimaatrobuust systeem** dat toekomstige schokken beter kan opvangen.

Basiskwaliteit natuur verhogen

Stap voor stap zet Diksmuide zich in voor natuur dat niet beperkt is tot de grote natuurgebieden, maar die vanzelfsprekend opnieuw deel uitmaakt van het **volledige grondgebied**. De IJzer- en Handzamevallei, De Blankaart, de Komgronden van Lampernisse en de Viconia Kleiputten blijven belangrijke **natuurkernen**, maar worden sterker verbonden met het **omliggende landbouwlandschap**, de dorpen en het **fijnmazige netwerk** van waterlopen, bermen, erven, graslanden en perceelsranden. Zo krijgen ook gewone en herkenbare soorten opnieuw meer kansen in het alledaagse landschap.

We gebruiken Basiskwaliteit Natuur als **richtinggevend principe**. Daarmee bedoelen we de **minimale kwaliteit** van bodem, water, inrichting en beheer die nodig is om gewone planten- en diersoorten opnieuw sterker aanwezig te maken in het landschap. Bij ruimtelijke ingrepen sturen we daarom op **gezonde bodem- en watercondities**, meer **groenblauwe dooradering**, ecologisch **beheer** en **minder versnippering**.

Open ruimte ontharden

Waar verharding geen duidelijke functie meer heeft, zetten we in op **ontharding en vergroening**. Zo ontstaat stap voor stap meer ruimte voor **infiltratie, verkoeling, biodiversiteit** en **landschappelijke kwaliteit**. Ontharding wordt daarbij geen doel op zich, maar een manier om **water, bodem en natuur** opnieuw **sterker te laten doorwerken** in de inrichting van de ruimte.

Productief landschap toekomstgericht begeleiden

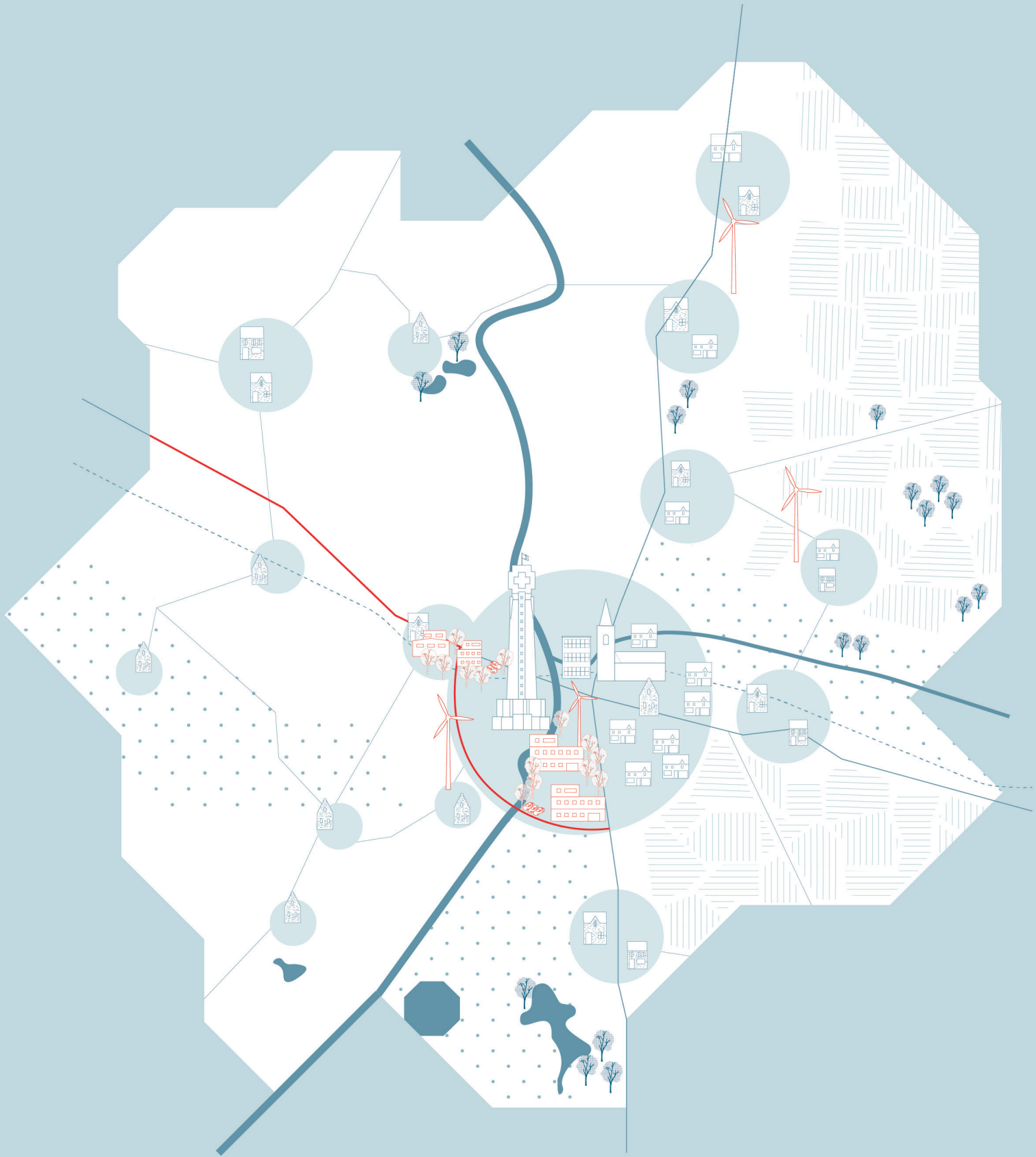
Ook de komende jaren blijft landbouw de belangrijkste drager van het landschap in Diksmuide en speelt ze een **centrale rol in het beheer en de kwaliteit** van de open ruimte. We versterken die rol door **landbouwpraktijken** beter af te stemmen op **bodem, water en landschapstype**, en door transities en schaalvergroting te begeleiden met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Zo ondersteunen we landbouwers in hun rol als **gebruiker en beheerder** van het landschap.

Het landschap opnieuw beleven

Tenslotte is het landschap van Diksmuide tegen 2050 ook beter **beleefbaar**, zonder zijn openheid, rust en productieve werking te verliezen. We versterken **wandelen, fietsen** en de **waterbeleving** door ze te koppelen aan de **landschappelijke structuur**. De IJzer, de Handzamevaart, de polders, de valleien en karaktervolle plekken zoals De Blankaart, de

Komgronden van Lampernisse en de Viconia Kleiputten vormen daarbij **herkenbare ankerpunten** in het **openruimtenetwerk**.

Waterlopen zoals de IJzer en de Handzamevaart ontwikkelen we verder als **groenblauwe corridors**. Langs deze structuren maken we gericht trage verbindingen mogelijk, steeds afgestemd op de **draagkracht van kwetsbare natuur**, de **rust van het landschap** en de **werking van de landbouw**. Zo wordt het landschap niet alleen beschermd en productief gehouden, maar ook op een gepaste manier **toegankelijk** en **beleefbaar** gemaakt.



Bedrijventerrein in transitie

In 2050 vormen onze bedrijventerreinen het kloppende, groene hart van de Diksmuidse economie, optimaal en veilig verbonden met het nabijgelegen stadscentrum.

Diksmuide is een stad waar ondernemerschap verweven is met het landschap, van de op de bedrijventerreinen tot de familiale landbouw. Deze lokale economie is de motor van onze welvaart. Als regionaal economisch knooppunt biedt Diksmuide niet alleen werk aan de eigen inwoners, maar trekt het ook dagelijks werknemers aan uit de omliggende gemeenten. Een aanvullende troef is dat deze bedrijvigheid zich vestigt dichtbij de stadskern, wat zorgt voor een sterke dynamiek en directe verbinding met de stedelijke functies.

Vandaag staat deze sector voor grote uitdagingen: **zwaar transport** belast het centrum, de **schaarse bedrijfsruimte** wordt inefficiënt benut en de krapte op de arbeidsmarkt neemt toe. Bovendien legde de recente **wateroverlast** de **kwetsbaarheid** van onze verharde zones bloot. In de open ruimte zorgt **schaalvergroting** voor een **groeidend spanningsveld** met het landschapsbehoud. Bovendien vragen de snelle economische veranderingen vandaag om meer flexibiliteit en een nauwere samenwerking tussen ondernemingen onderling.

Slimme en veilige mobiliteit

In 2050 zijn de bedrijventerreinen van Heernisse en Kaaskerke vlot bereikbaar en autoluw, met de focus op verkeersveiligheid en een maximale benutting van de ruimte. De sites zijn goed ontsloten via een efficiënt netwerk van multimodale verbindingen en hoogwaardige fietspaden voor het woon-werkverkeer.

Om deze visie te realiseren, leiden we doorgaand transport zo veel mogelijk om het centrum heen. We investeren prioritair in **veilige fietscorridors** en **clusteren parkeerplaatsen** aan de rand van het terrein, waardoor er op de percelen zelf **kostbare ruimte vrijkomt** voor groenzones en strategische uitbreidingen.

Hoger ruimtelijk rendement

In 2050 zijn onze bedrijventerreinen compacte hubs met een maximaal ruimtelijk en economisch rendement. Om dit te realiseren, stimuleren we bedrijven om functies zoals kantoren, opslag en productie verticaal te stapelen in plaats van horizontaal uit te breiden.

Aanvullend zetten we in op meervoudig ruimtegebruik en infrastructuurdeling.

Door faciliteiten zoals collectieve parkeerhubs en logistieke laadzones actief te delen, voorkomen we versnippering en stimuleren we **lokale kruisbestuiving**. Tegelijkertijd pakken we **inefficiënt ruimtegebruik** resoluut aan: historisch gegroeide, zonevreemde activiteiten - zoals bewoning of loutere detailhandel - worden doordacht **uitgefaseerd en heroriënteerd** naar de stedelijke kernen. Zo geven we schaarse bedrijfsgronden terug aan de economische kernsectoren.

Klimaatadaptieve bedrijvigheid

In 2050 zijn onze bedrijventerreinen **multifunctionele zones** die naast economische activiteit ook fungeren als **blauw-groene buffers** tegen hitte

en wateroverlast. De terreinen zijn **energieneutraal** en verweven met de omliggende natuur en parkgebieden.

Door daken en onbenutte ruimte slim te benutten voor **groen of hernieuwbare energie**, geven we iedere vierkante meter een **waardevolle invulling**.

We zetten in op ontharding en integreren collectieve waterbuffers in het ontwerp van de terreinen. Nieuwe ontwikkelingen worden ontworpen als **onderdeel van het landschap**, waarbij we de connectie met **waardevolle groenzones** herstellen. Tegelijkertijd versnellen we de transitie naar **hernieuwbare energie** door daken maximaal te benutten voor **zonnepanelen en warmtenetten**.

Bedrijvigheid op de juiste plek

Tegen 2050 is alle bedrijvigheid slim gelegen op locaties die daar het best voor geschikt zijn. In plaats van bedrijven op diverse locaties toe te laten, kiezen we voor **strategische plekken**.

Bestaande bedrijventerreinen zoals Heernisse en Kaaskerke vormen de ideale plek om bedrijven te **bundelen** die moeilijk of niet te combineren zijn met een woonomgeving. Tegelijkertijd stimuleren we **verweefbare ondernemingen** juist om zich in de kernen te vestigen. Zo brengen we werkplekken en ondernemers dicht bij zowel de arbeidskrachten als de afzetmarkt, terwijl elk bedrijf gevestigd is op de locatie die het best bij de aard van de activiteiten past.



Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be
www.atelierromain.be