

ONDERZOEKSNOTA

BELEIDSPLAN RUIMTE DIKSMUIDE



COLOFON

Opdracht

Onderzoeksnota Beleidsplan Ruimte Diksmuide

Opdrachtgever

Stad Diksmuide

Onderzoeksteam

Arnout De Waele
Brecht Vandekerckhove
Fien Bourgeois
Tim Lanszweert
Lauranne Vandenbuscche
Sebastien Van Eupen

Dossiernummer

2520

Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	4
Wat is deze onderzoeksnota?	5
VIJF AMBITIES GEANALYSEERD	6
I. Woonstad op maat	8
Diksmuide vandaag	
Demografische veranderingen	
Demografische transitie	
Divergente ontwikkeling	
Een grafiek met een tweeledig woonverhaal	
Wat leren we daaruit?	
II. Levendige en bereikbare kernen	40
III. Koesteren van identiteit	48
IV. Landschap als drager	54
V. Bedrijvigheid in transitie	70
COMPENDIUM KAARTEN	76
Planologische context	

INLEIDING

Wat is deze onderzoeksnota?

De stad Diksmuide werkt aan de opmaak van het Beleidsplan Ruimte, het vormt een nieuw kader voor het ruimtelijk beleid van de gemeente. Gezien de behoefte aan een globale visie en een eigentijds ruimtelijk beleid is het noodzakelijk de huidige ruimtelijke praktijk te herzien en een toekomstbestendig kader te creëren.

We bevinden ons momenteel in de **conceptfase** van het Beleidsplan Ruimte. Parallel met deze fase, werd een aanvullend uitvoerig onderzoek gestart, inclusief de opmaak van de Woonstudie die focuste op verschillende dynamieken binnen de Diksmuidse woonmarkt.

Deze nota volgt dezelfde opbouw als de Conceptnota, waarbij het onderzoek wordt gepresenteerd vanuit dezelfde vijf ruimtelijke lagen. We nemen dan ook integraal de Woonstudie van Diksmuide op in de eerste ruimtelijke laag, namelijk "*Woonstad op maat*".

Ook in de andere hoofdstukken wordt ingegaan op afzonderlijke thema's en bespreken we de uitdagingen die er zich opdoen.

De onderzoeksnota leest dan ook als bijsluiter van de conceptnota. De lezer van de conceptnota kan er naar teruggrijpen als deze bijkomende informatie wil over de gepresenteerde ruimtelijke lagen.

De **onderzoeksnota** bevat een uitgebreide verzameling aan kaarten, grafieken en analyses. Ze biedt een aanvullend en gedetailleerd beeld van de huidige ruimtelijke toestand van Diksmuide. Door deze informatie samen te brengen ontstaat een nauwkeurig en actueel beeld waarop beleidsbeslissingen gebaseerd kunnen worden.

Toetsing met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Met het Beleidsplan Ruimte Diksmuide wordt een document opgesteld dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) vervangt. Omdat we voortbouwen op dit structuurplan, is het essentieel om te analyseren welke visies en doelstellingen nog stroken met de hedendaagse ambities die worden meegenomen in de conceptnota.

De geselecteerde thema's omvatten alles wat een ruimtelijke uitwerking heeft, zoals wonen, landschap, landbouw en bedrijvigheid. Het thema mobiliteit krijgt in dit onderzoek geen nadruk.

In het onderstaande kader brengen we de analyse van het GRS samen. Hierbij bespreken we drie invalshoeken:

- Elementen die nog steeds actueel zijn: Onderdelen uit het GRS die nog steeds relevant zijn en vrijwel ongewijzigd worden overgenomen in het Beleidsplan Ruimte.
- Elementen die aan herziening toe zijn: Onderdelen die we deels overnemen, maar deels zullen actualiseren of aanpassen.
- Nieuwe elementen die aandacht verdienen: Thema's die niet in het GRS werden vermeld, maar die we binnen de huidige beleidscontext wensen te integreren.

VAN GRS NAAR BELEIDSPLAN: ELEMENTEN VOOR DIKSMUIDE

ELEMENTEN DIE NOG STEEDS ACTUEEL ZIJN

- **Versterken stedelijk gebied:** We willen het stedelijk gebied versterken, zowel op vlak van wonen, bedrijvigheid en kleinhandel. We stemmen dit af op alle vormen van beleid (economisch beleid, woonbeleid, ...).
- **Maximale kansen geven aan de land- en tuinbouw:** We willen landbouwbedrijven nog steeds de mogelijkheden bieden om te groeien en te ontwikkelen.
- **Uitbouw van een volwaardige natuurlijke structuur:** De waardevolle natuurgebieden en -elementen blijven belangrijke beschermde natuurwaarden. Ze vormen de dragers van het landschap en leveren naast ecosysteemdiensten ook een belangrijke bijdrage aan recreatie, toerisme, waterwinning, enz.
- **Verbeteren kwaliteit en leesbaarheid van het landschap:** Het blijft van belang om het landschap kwalitatief mee te laten evolueren in de hedendaagse context. Het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen blijft het uitgangspunt, we koppelen dit ook aan nieuwe ambities zoals klimaatweerbaarheid.
- **Het kleinstedelijk gebied Diksmuide: een compacte stad:** Het versterken van het stedelijk gebied bereiken we door bestaande en nieuwe functies en voorzieningen (gebieds)gericht te verweven en bundelen.
- **Bundelen van bedrijvigheid in Kaaskerke:** Zo compact mogelijk bundelen van bedrijvigheid op de bedrijventerreinen. Ook de buffering van de bedrijvigheid naar het landschap toe is noodzakelijk.
- **Een aantrekkelijk net van fietsverbindingen:** Het blijft het doel om Diksmuide te voorzien van een voldoende dicht en aantrekkelijk fietsnetwerk. Het Oost-West fietstraject en het fietspad langs de IJzer blijven de ruggengraat van het fietsnetwerk vormen.
- **Waterrijke open gebieden creëren: afbakenen en aangepast waterbeleid voeren:** De komgronden van Lampernisse, de IJzerbroeken, de vallei van de Handzamevaart en de Viconia Kleiputten blijven belangrijke waterrijke open gebieden waar biologische rijkdom en aangepast waterbeheer voorop staat in overleg met mede open-ruimte-actoren.
- **Behouden van de visuele relatie tussen Houtland en de Rug van Westrozebeke:** Het blijft de bedoeling om de visuele relatie tussen de twee landschappen veilig te stellen ten te versterken.

ELEMENTEN DIE AAN HERZIENING TOE ZIJN

- **Leefbaarheid van het wonen verbeteren in het buitengebied:** Woonkwaliteit in de dorpen verbeteren blijft een doel. We zullen echter wel herbekijken welke woonuitbreidingsgebieden al dan niet wenselijk zijn om verder aan te snijden, door rekening te houden met onder meer prognoses en het voorzieningenniveau.
- **Behouden en ondersteunen van economische dynamiek:** Waar het GRS voornamelijk focust op het voorzien van genoeg ruimte voor (nieuwe) bedrijven, verschuift de focus in de conceptnota naar het efficiënt gebruiken van bedrijventerreinen om zo het ruimtelijk rendement te verhogen. We doen dit op de meest strategische plekken. Daarnaast hebben we ook aandacht voor het klimaatadaptief maken van bedrijvenszones.
- **Toerisme en recreatie: maximale uitbouw recreatief medegebruik landschap en erfgoed:** Toerisme is nog steeds een belangrijke speler in het Diksmuidse landschap. We willen het landschap opnieuw beter laten beleven door recreatie te koppelen aan de landschappelijke structuur. We doen dit gericht, bijvoorbeeld langs groenblauwe corridors, om zo de draagkracht van kwetsbare natuur en landbouwruimte te respecteren.
- **Gedifferentieerd ontwikkelen van de dorpen in het buitengebied:** Ontwikkelingen zullen steeds op de verscheidenheid van de dorpen worden gebaseerd. De afbakening van deze dorpen is echter wel enigszins anders.
- **Differentiatie van het agrarisch gebied:** Het blijft belangrijk om de drie landbouwgebieden van elkaar te differentiëren. Echter is er ook meer differentiatie mogelijk in de gebieden zelf, bijvoorbeeld rond het fijnmazig watersysteem, om zo de klimaatrobuustheid van het landschap te verhogen.
- **Accentueren van landschappelijke bakens:** Het accentueren van landschappelijke bakens blijft relevant in Diksmuide. We verschuiven de focus van enkele bakens naar grote landschapstypes met daarin enkele iconische landschappen. We differentiëren in het landschap a.d.h.v. de grote landschapstypes en verhogen zo de leesbaarheid van het landschap.

NIEUWE ELEMENTEN DIE AANDACHT VERDIENEN

- **Klimaatrobuust en watergestuurd landschap:** Water en bodem vormen de basis voor een veerkrachtig landschap. Waterberging, natuurherstel en landschappelijke identiteit gaan hand in hand bij projecten in de open en bebouwde ruimte.
- **Bouwshift:** De ambitie om het bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 tot nul te herleiden en geen extra open ruimte meer in te nemen.
- **Basiskwaliteit Natuur:** Natuurontwikkeling is niet langer beperkt tot belangrijke landschappelijke polen, maar moet overal in het landschap en de dorpen aanwezig zijn.
- **Levensloopbestendig wonen:** Een expliciet beleid om woningen aan te passen aan alle levensfasen (van jonge gezinnen tot senioren) binnen de eigen vertrouwde omgeving.
- **Ontharding en beleving:** Het systematisch vervangen van asfalt door groen in de publieke ruimte om de leefbaarheid en koelte in de kernen te verhogen.
- ...

**VIJF AMBITIES
GEANALYSEERD**

I. Woonstad op maat

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.

In dit hoofdstuk, die integraal bestaat uit de 'Deelstudie Wonen' en aanvullend werd onderzocht in functie van het Beleidsplan Ruimte Diksmuide, onderzoeken we het woonlandschap van Diksmuide. We richten ons op de demografische toestand, een veranderende bevolking en hoe het woonaanbod de afgelopen jaren evolueerde.

Om een goede inschatting te kunnen maken van toekomstige woondynamiek en deze beter te begrijpen, leggen we binnen dit onderzoek verschillende data naast elkaar. Dit doen we door zowel publiek beschikbare data van Statistiek Vlaanderen en Statbel te raadplegen, als gebruik te maken van de verworven gegevens van de stad (kadaster, bevolkingsregister, register woongelegenheden bouwjaar, ROP,...).

Diksmuide vandaag

In dit eerste thema gaan we na hoe de woningmarkt in Diksmuide functioneert. We analyseren de demografische stand van zaken en hoe verschillende bevolkingsgroepen zich ruimtelijk in Diksmuide verdelen. We analyseren daarbij ook de demografische evoluties die Diksmuide in het verleden heeft doorgemaakt, tot wat de stad vandaag geworden is.

Unieke en rurale polderstad binnen de Westhoek

Starten doen we door Diksmuide in context te bespreken. Naast haar huidige status als kleinstedelijk gebied, heeft Diksmuide door de geschiedenis haar rurale karakter steeds bewaard. Het grondgebied wordt gekenmerkt door een heldere structuur: Diksmuide fungeert als de centrale hoofdkern, omgeven door diverse grotere en kleinere dorpskernen en gehuchten. Tussenin bevindt zich een uitgestrekte open ruimte, rijk aan tal van landbouwbedrijven.

De Westhoek heeft met een inwonersratio van 1.8 personen per ha veruit de laagste inwonersdichtheid van alle referentieregio's. Door de omvangrijke oppervlakte en de relatief lage bevolkingsaantallen, valt het niet te verbazen dat Diksmuide met een inwonersratio per ha van 1.1 een van de dunst bevolkte gemeenten van Vlaanderen is.

De gemiddelde huishoudensgrootte is in Diksmuide in verhouding tot de de Westhoek hoger, vooral door het grote aandeel gezinnen. Dit vertaalt zich in een sterke voorkeur voor eengezinswoningen, waardoor het aandeel appartementen hier zelfs de helft kleiner is dan het West-Vlaamse gemiddelde. De hoeveelheid appartementen heeft echter geen impact op het aandeel huurders, die wel in lijn liggen met de provincie.

FIGUUR 1: Diksmuide in context

Bron: Statbel | Kadaster en Rijksregister | Vlaams Energie- en Klimaatagentschap - EPC, PinC

	DIKSMUIDE	WESTHOEK	WEST-VLAANDEREN
Inwoners per ha	1,1	1,8	3,9
Aantal inwoners volgens Rijksregister	17.327	204.015	1.235.148
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,24	2,15	2,19
Aandeel appartementen (t.o.v. wooneenheden)	16,7%	38,1%	32,6%
Huurders (t.o.v. huishoudens)	29,5%	29,2%	30,6%
Gemiddelde energiescore voor woningen (kWh/m²)	337	315	298
Aandeel gesloten bebouwing (t.o.v. eengezinswoningen)	25,2%	27,3%	35,9%

Klassieke vergrijzingspatronen

Het resultaat van demografische dynamieken (natuurlijk saldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo) doorheen de tijd, resulteert vandaag in een bevolkingsopbouw vergelijkbaar met de Vlaamse opbouw. De grootste groep situeert zich rond de leeftijd van 60. Een duidelijk voorbeeld van een vergrijzende bevolking. Met één enkele uitsprong bij de 30-jarigen neemt de piramide naarmate de leeftijd daalt verder af tot een dunne basis als gevolg. De piramide vormt daarmee een urne structuur.

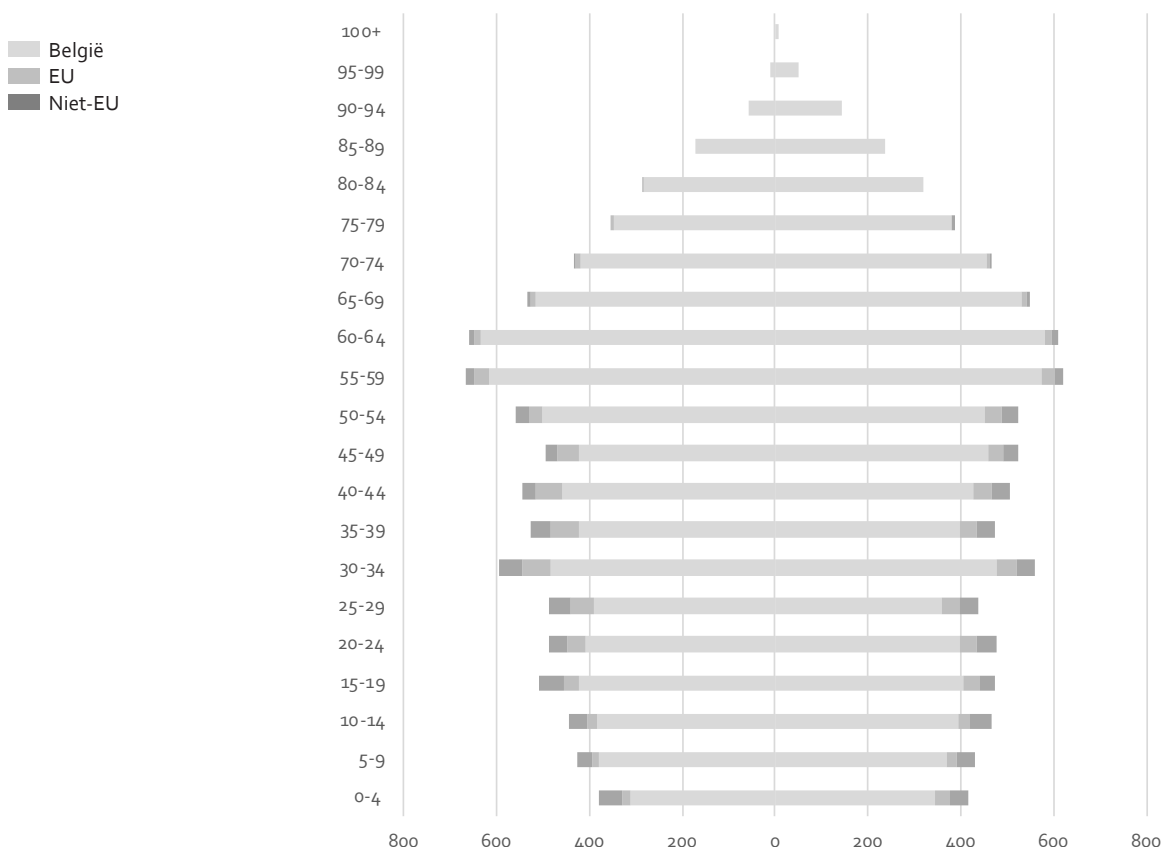
Ondanks het gegeven dat de buitenlandse migratie toeneemt, is de diversiteit (naar herkomst) toch vooral te vinden bij de verschillende leeftijdsgroepen onder de 50-jaar. De omvang van deze groep blijft in verhouding relatief marginaal.

Duidelijke ruimtelijke verschillen tussen leeftijdsgroepen

De ruimtelijke verdeling van de bevolkingsgroepen in Diksmuide vertoont een duidelijk contrast tussen de stadskern en het omliggende gebied. De jonge gezinnen concentreren zich voornamelijk in de diverse dorpskernen en de bebouwing rondom deze kernen in het buitengebied. In het centrum van Diksmuide is hun aandeel opvallend lager, met uitzondering van de zuidoostelijke wijken waar zij wel sterker vertegenwoordigd zijn.

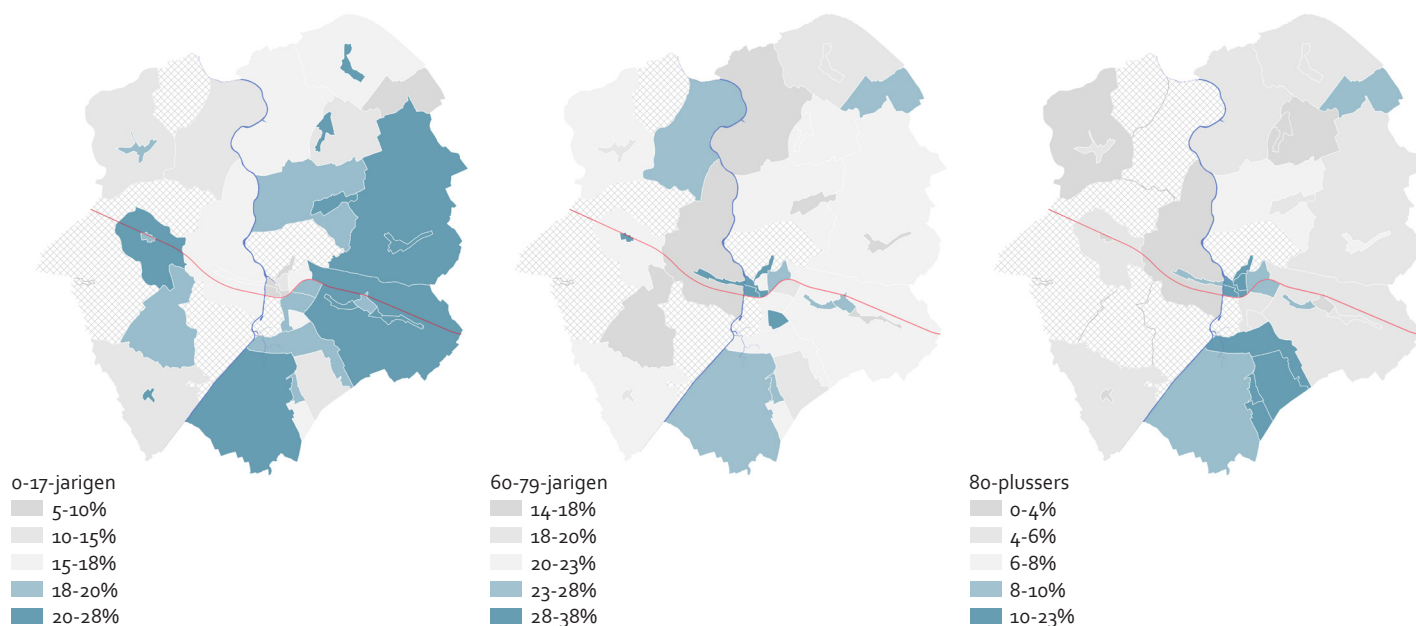
Voor de oudere bevolking zien we het omgekeerde patroon. Zij wonen relatief vaker in de stadskern van Diksmuide en in de kernen van Esen en Woumen. De aanwezigheid van woonzorgcentra is zeker in het geval van de tachtigplussers een bepalende factor. Deze spreiding vertaalt zich direct naar de huishoudensgrootte. Zo situeren de alleenstaanden zich, net als de 60-plussers, hoofdzakelijk in het centrum en in Woumen. Huishoudens van twee of meer personen zijn daarentegen vooral terug te vinden op het platteland en in de omliggende dorpen

FIGUUR 2: Bevolkingspiramide (mannen-vrouwen)
Bron: Rijksregister, PinC



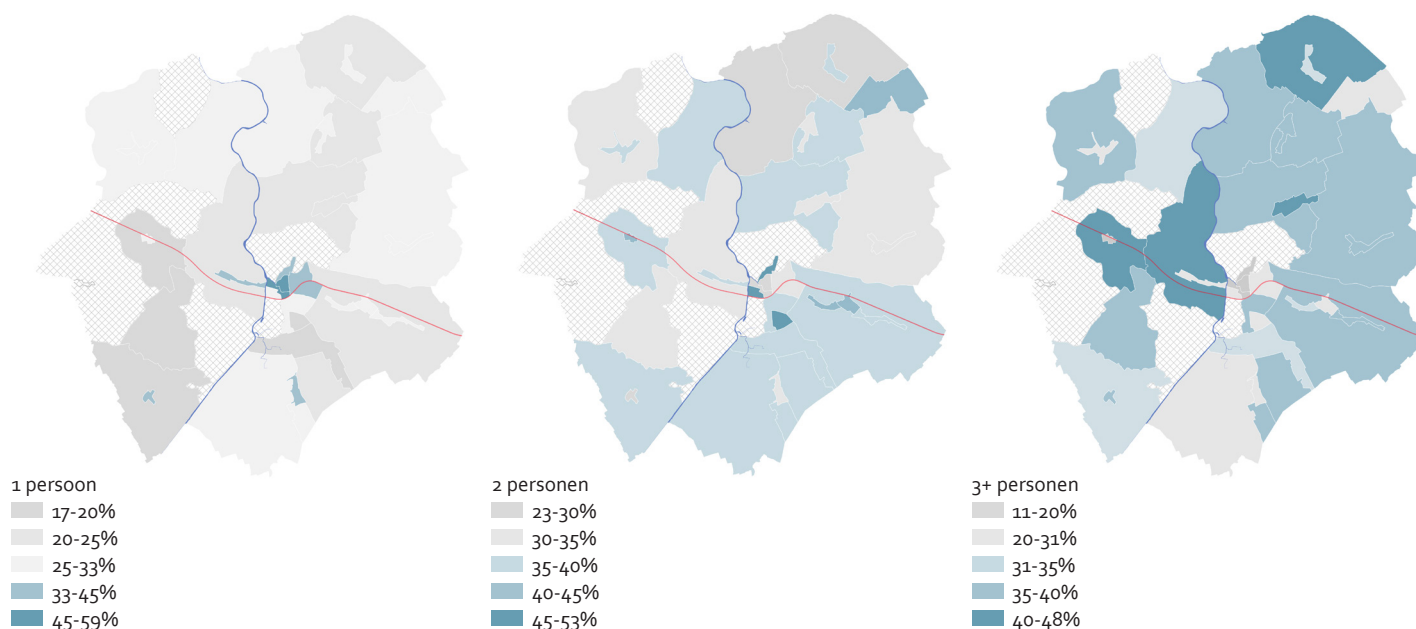
FIGUUR 3: Aandeel leeftijdsgroepen (t.o.v. totale bevolking)

Bron: Rijksregister, PinC



FIGUUR 4: Aandeel huishoudensgrootte (t.o.v. totaal aantal huishoudens)

Bron: Rijksregister, PinC



Lees als volgt: De opzet van deze kaarten is de ruimtelijke verdeling van bevolkingsgroepen in Diksmuide. Per sector bekijken we of het aandeel van een groep hoger of lager ligt dan het gemeentelijk gemiddelde. Is het aandeel lager, dan krijgt de sector een grijswaarde. Is het aandeel groter, dan kleurt de sector blauw. Zo vallen de sectoren op waar deze groepen relatief sterker vertegenwoordigd zijn.

Demografische veranderingen

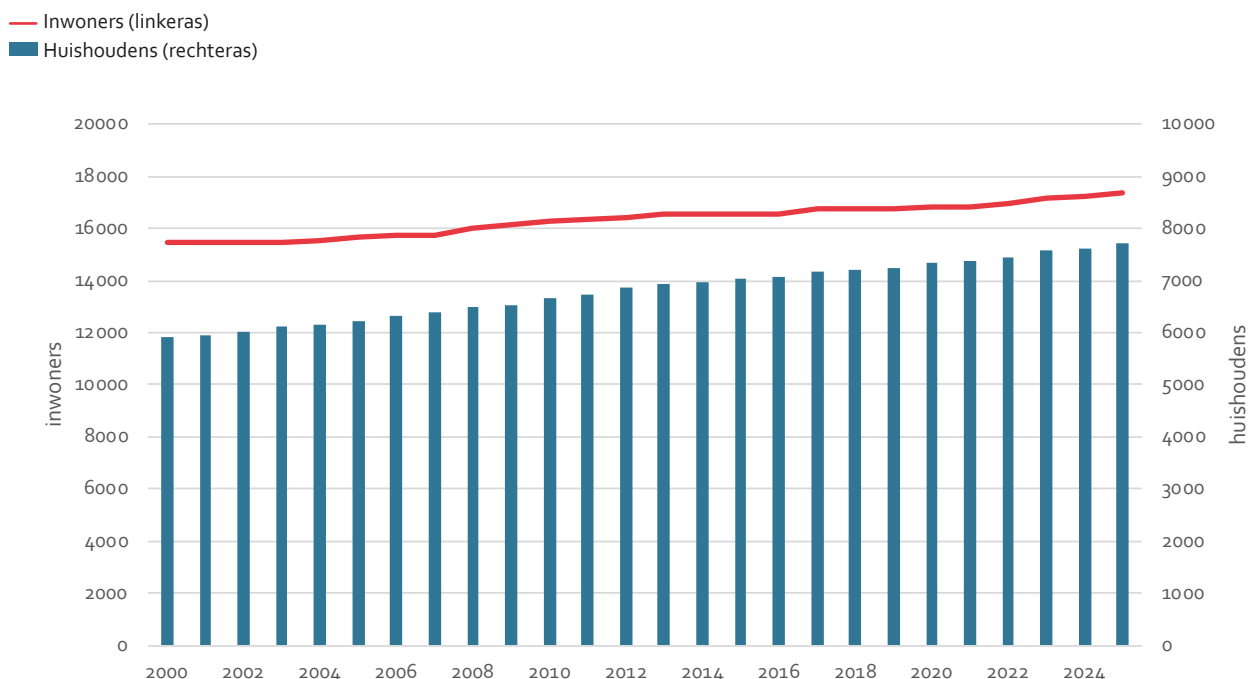
Om de woningmarkt te begrijpen, moeten we kijken naar de onderliggende factoren die de groei van de stad aansturen. Binnen de Vlaamse wooncontext spelen vandaag verschillende dynamieken. De structurele daling van het vruchtbaarheidscijfer, de toename van (buitenlandse) migratie, een verhoogde woonmobiliteit, de toenemende zoektocht naar betaalbaar wonen,... Dit zijn enkele dynamieken die rechtstreeks impact hebben op de woningmarkt en die ook in Diksmuide hun invloed (zullen) hebben. Deze trends hebben impact op bekende demografische fenomenen, waaronder vergrijzing en gezinsverdunning.

Huishoudens groeien sneller dan inwoners

In Diksmuide kunnen we een duidelijke groei vaststellen waarbij die zowel bij het aantal inwoners als huishoudens stabiel verloopt. Het valt echter wel op dat het aantal huishoudens sterker groeit dan het aantal inwoners. Deze evolutie resulteert in huishoudensverdunning.

FIGUUR 5: Inwoners en huishoudens (2000-2025)

Bron: Statbel, PinC



Groei wordt gedreven door migratie

De groei die in Diksmuide plaatsvindt kunnen we opsplitsen in drie grote stromen. Hoewel de grafiek hieronder duidelijke fluctuaties kent, vallen toch enkele langdurige en duidelijke trends te ontdekken. (1) Ondanks de constante groei van de gehele bevolking, daalt het natuurlijk saldo, vandaag zelfs negatief. (2) Over diezelfde periode vallen bij het binnenlandse migratiesaldo sterke fluctuaties op waarbij we de afgelopen 30 jaar zowel positieve als negatieve waarden zien. De laatste vijf jaar merken we een duidelijke stijging. (3) Bij het migratiesaldo met het buitenland is de laatste 15 jaar een gestage maar wel positieve trend merkbaar. De positieve knik uit 2022 kunnen we wellicht toeschrijven aan de toevlucht van Oekraïners.

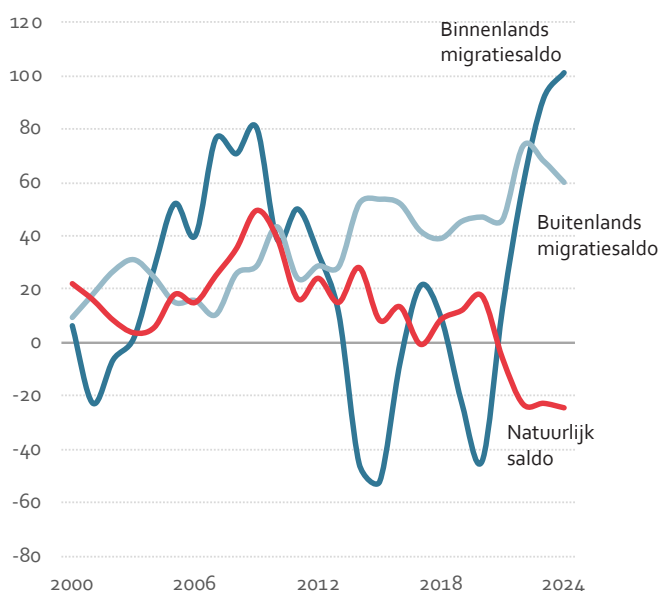
Hoewel de covid pandemie voor een kleine piek zorgde, ligt de oorzaak niet zozeer bij het aantal sterfgevallen. Deze cijfers nemen voorzichtig toe, een vrij logische trend gegeven het groeiend aantal inwoners. In de geboortecijfers daarentegen is een duidelijke, en bovendien dalende evolutie merkbaar. Terwijl er begin de jaren '90 nog ca. 50 inwoners meer werden geboren dan er stierven, is op heden het omgekeerde merkbaar: een verlies van bijna 50 inwoners.

Ondanks de groei die Diksmuide doormaakt, blijft het natuurlijke saldo negatief. Dit betekent dat het aantal kinderen per gezin sterk daalt en dat terwijl de bevolking structureel ouder wordt.

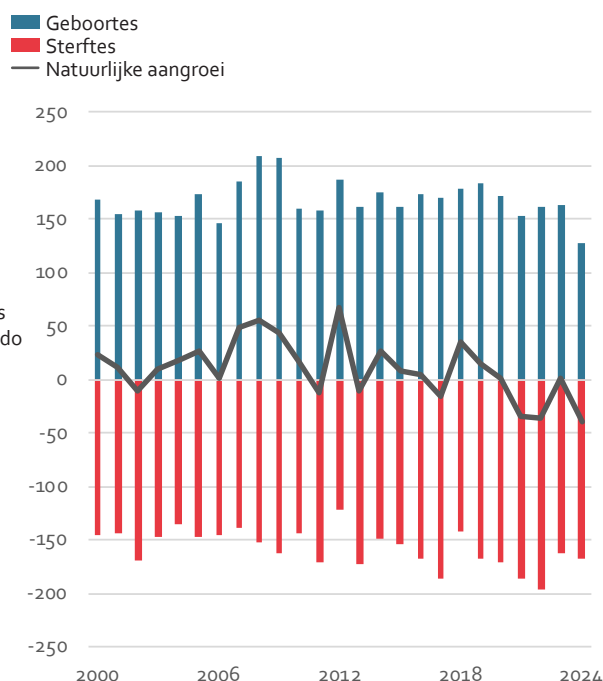
Minder geboortes, meer sterftes

Een van de meest ingrijpende maatschappelijke trends die zich in Vlaanderen en de rest van Europa aftekenen is de structurele daling van het vruchtbaarheidscijfer. Deze neerwaartse trend heeft een enorme impact op de bevolkingssamenstelling en zet zonder instroom van nieuwe inwoners een krimp in de bevolking. Ook in Diksmuide voltrekt deze evolutie zich. In die mate zelfs dat het saldo er vandaag negatief is. Dat wil zeggen dat er jaarlijks meer mensen sterven dan er geboren worden.

FIGUUR 6: Loop van de bevolking
Bron: Rijksregister, PinC



FIGUUR 7: Natuurlijke aangroei (geboortes en sterftes)
Bron: Rijksregister, PinC



Kustgemeenten dominant

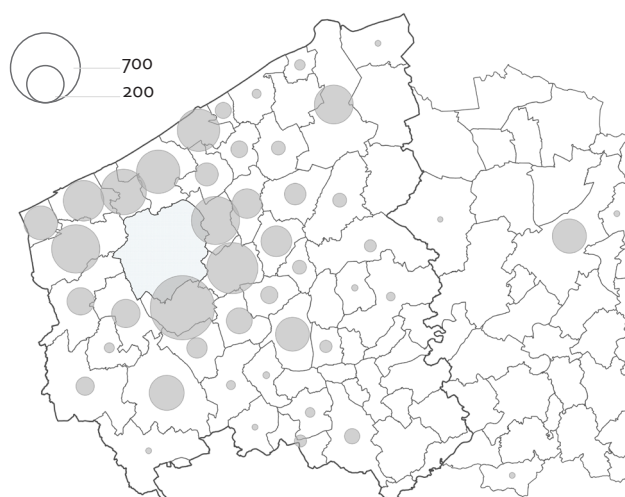
Het overgrote deel van de binnenlandse verhuisbewegingen, uitgedrukt in migratie-intensiteit (immigratie plus emigratie), vindt plaats tussen de buurgemeenten en de strook van kustgemeenten. Ook met Roeselare, Ieper, Brugge, Gent en in mindere mate Antwerpen is er een sterke dynamiek.

Splitsen we de migratiestromen op, dan krijgen we een idee van welke stromen de groei in Diksmuide de afgelopen jaren hebben gestuurd. We kijken daarvoor naar de geaccumuleerde cijfers van de laatste vijf jaar die publiek beschikbaar zijn (de periode 2020-2024). Figuur 10 toont de uitgesplitste migratiestromen in verschillende clusters. Naast de absolute aantallen immigraties en emigraties vermelden we naast elke balk het aandeel dat deze stroom uitmaakt t.o.v. de totale immigratie of emigratie in de afgelopen vijf jaar. Figuur 11 toont de saldi als we de immigraties en emigraties van de respectievelijke clusters van elkaar aftrekken.

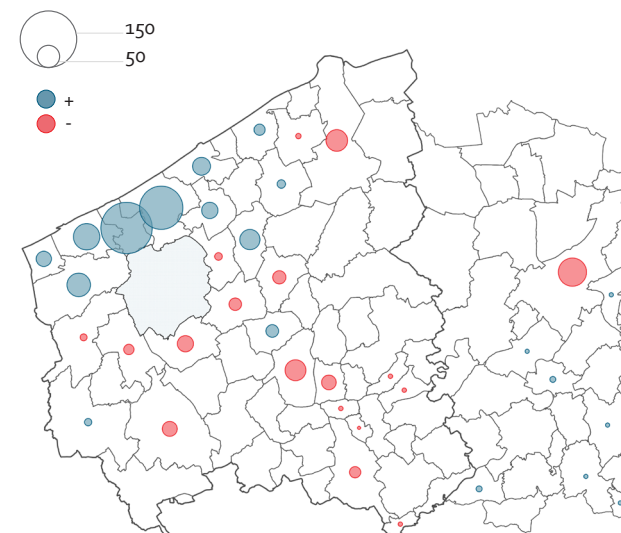
De grootste migratiestromen blijven binnen de provincie. Alle West-Vlaamse gemeenten samen zijn goed voor 71,82% van de emigraties en 69,13% van de immigraties. In absolute aantallen is er gezien het aantal verhuizingen een duidelijk verschil op te merken. Met een totale instroom tussen 2020-2024 van 3.068 personen en een uitstroom van 2.763 personen, stellen we een positief saldo vast waarbij Diksmuide 305 personen wint ten opzichte van de andere gemeenten in West-Vlaanderen. De grootste motor hierin zijn overduidelijk de kustgemeenten. Hoewel het maar over negen gemeenten gaat (aangezien Brugge apart wordt genomen), zorgt de kust wel voor een positief saldo van 439 personen. Naast de kustgemeenten vormt de buitenlandse migratiestroom de belangrijkste bron van groei voor de stad.

Anderzijds verliest Diksmuide ook aan haar deelgemeenten of grotere steden zoals Ieper, Roeselare, Brugge, Gent of Antwerpen. Vanuit de andere en/of kleinere gemeenten is de verhuisdynamiek gering waardoor de saldi eerder toe te schrijven zijn aan toevalligheden dan aan structurele patronen.

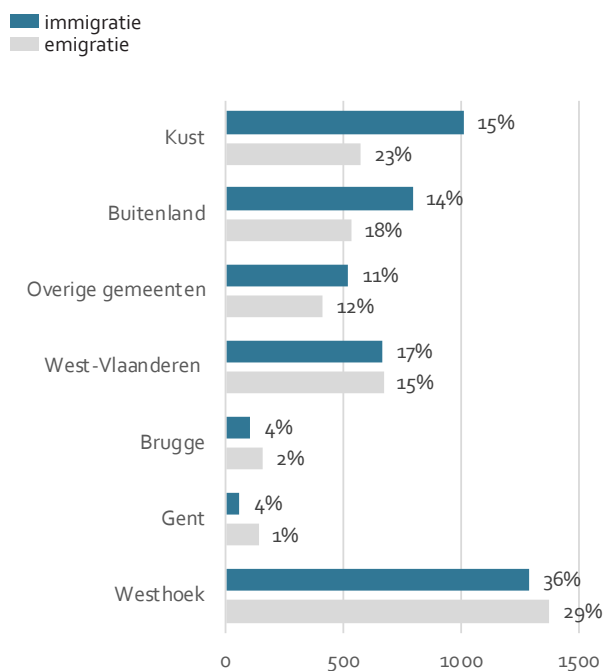
FIGUUR 8: Migratie-intensiteit (immigratie + emigratie), (2020-2024)
Bron: Rijksregister, PinC



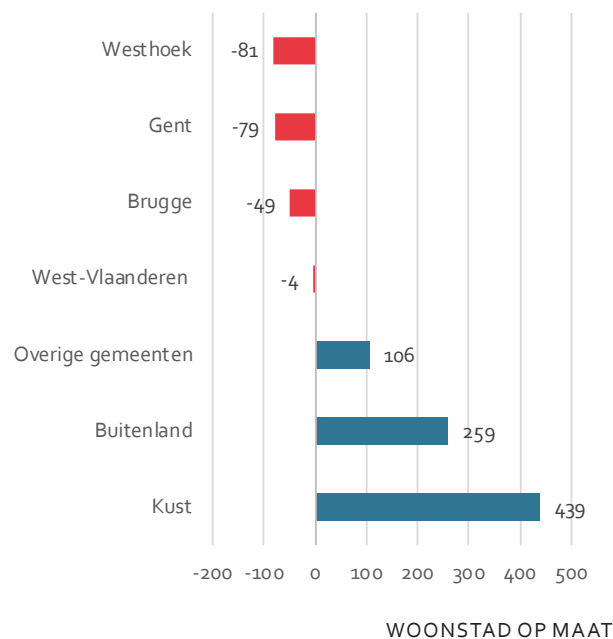
FIGUUR 9: Migratiesaldo, (2020-2024)
Bron: Rijksregister, PinC



FIGUUR 10: Migratie-intensiteit uitgesplitst, (2020-2024)
Bron: Rijksregister, PinC



FIGUUR 11: Migratiesaldi uitgesplitst, (2020-2024)
Bron: Rijksregister, PinC



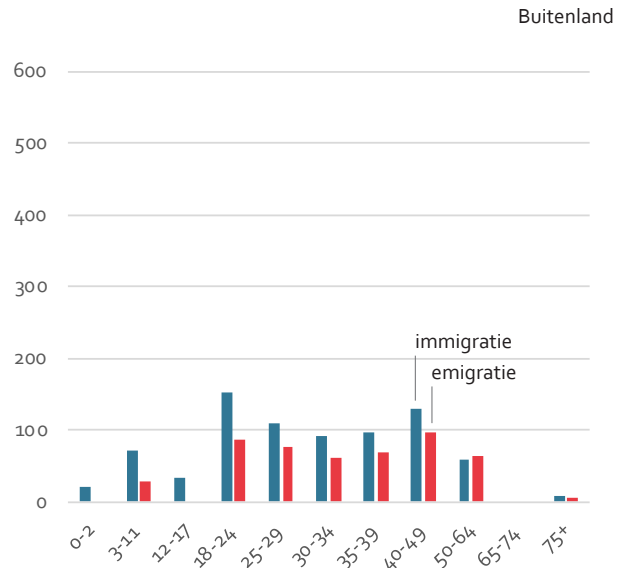
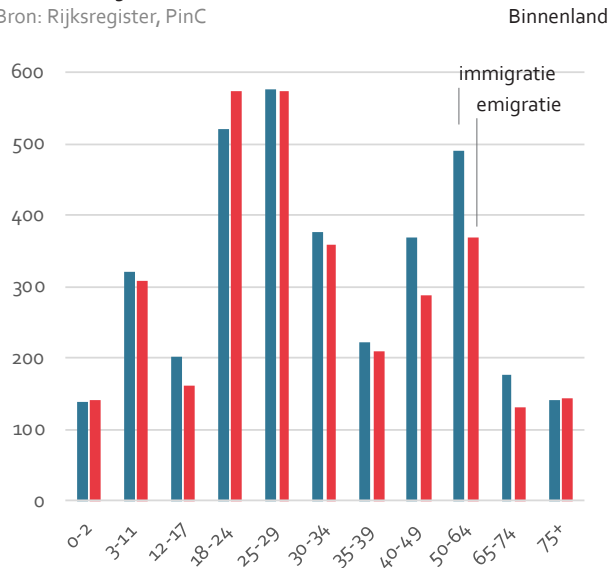
Migratiesaldo's variëren naar leeftijd

Kijken we naar de binnenlandse migratie gekoppeld aan de leeftijd dan zien we onderstaande verdeling: een laag migratiesaldo voor de groep 25-39, en een negatief saldo voor de groep 18 tot 24 jarigen. Onder de jongeren is de migratie-intensiteit erg hoog. Er is veel beweging, waarbij grote groepen de gemeente verlaten en weer binnenkomen. Omdat deze stromen elkaar nagenoeg in evenwicht houden, is het migratiesaldo echter status quo.

Bij de ouderen zien we het omgekeerde. De migratie-intensiteit is hier laag omdat er relatief weinig ouderen verhuizen. Toch is het migratiesaldo voor deze groep juist positief. Dat komt niet doordat er massaal ouderen naar Diksmuide trekken, maar doordat de groep die de gemeente verlaat een stuk kleiner is.

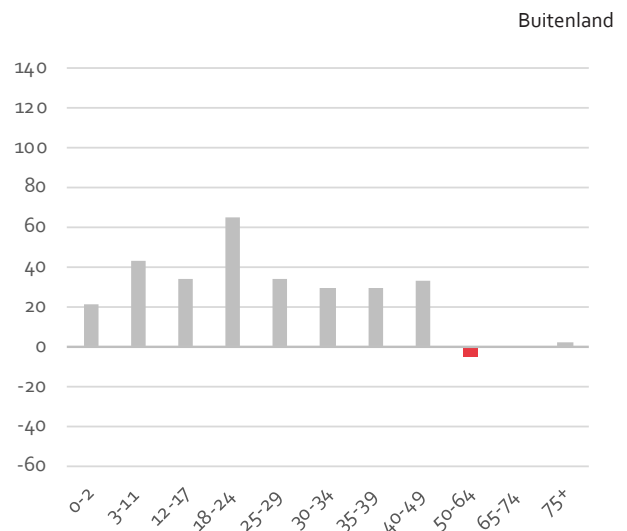
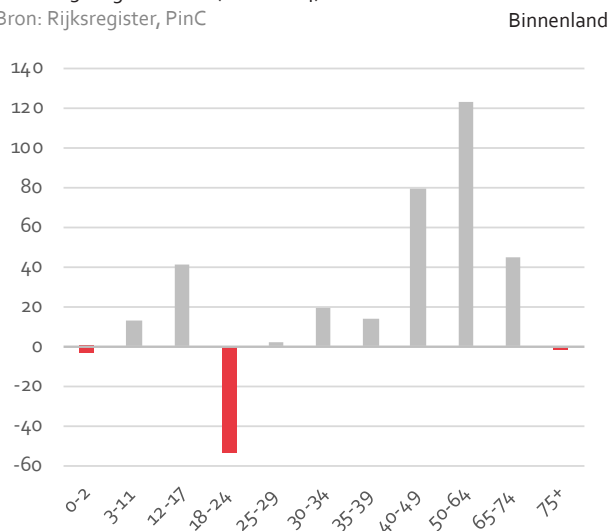
FIGUUR 12: Migraties (2020-2024)

Bron: Rijksregister, PinC



FIGUUR 13: Migratiesaldo (2020-2024)

Bron: Rijksregister, PinC



Binnenlandse migratie - in detail

Hieronder belichten we enkele in het oog springende binnenlandse migratiebewegingen. Het gaat om interacties waarbij Diksmuide een sterk negatief of positief saldo mee vertoont, of juist een sterke migratie-intensiteit mee heeft. Op die manier kunnen we ook beter verklaren vanwaar bepaalde leeftijdsgroepen komen, en waar ze naartoe vertrekken.

Nieuwpoort

Diksmuide heeft met de kustgemeenten, en met Nieuwpoort in het bijzonder, het grootste positieve migratiesaldo. Er vertrekken met andere woorden meer personen vanuit Nieuwpoort naar Diksmuide dan er vanuit Diksmuide personen naar Nieuwpoort trekken. Hoewel er met verschillende leeftijdsgroepen een positief saldo is, vormen de (jonge) gezinnen en 50-64-jarigen de belangrijkste groepen. Vooral de jonge gezinnen zijn wellicht op zoek naar een ruimere woning (met tuin). Aan de kust zijn die woonwensen moeilijker in te vullen, zeker gezien de betaalbaarheidsuitdagingen aldaar.

Gent

Met Gent heeft Diksmuide het hoogste negatieve saldo. Dit valt uiteraard te verklaren door de uitstroom van jongeren om te gaan studeren. Deze blijven vervolgens na hun studies (een tijd) in de stad wonen. Voor deze groep, vaak hoogopgeleiden, vormt betaalbaarheid minder een probleem.

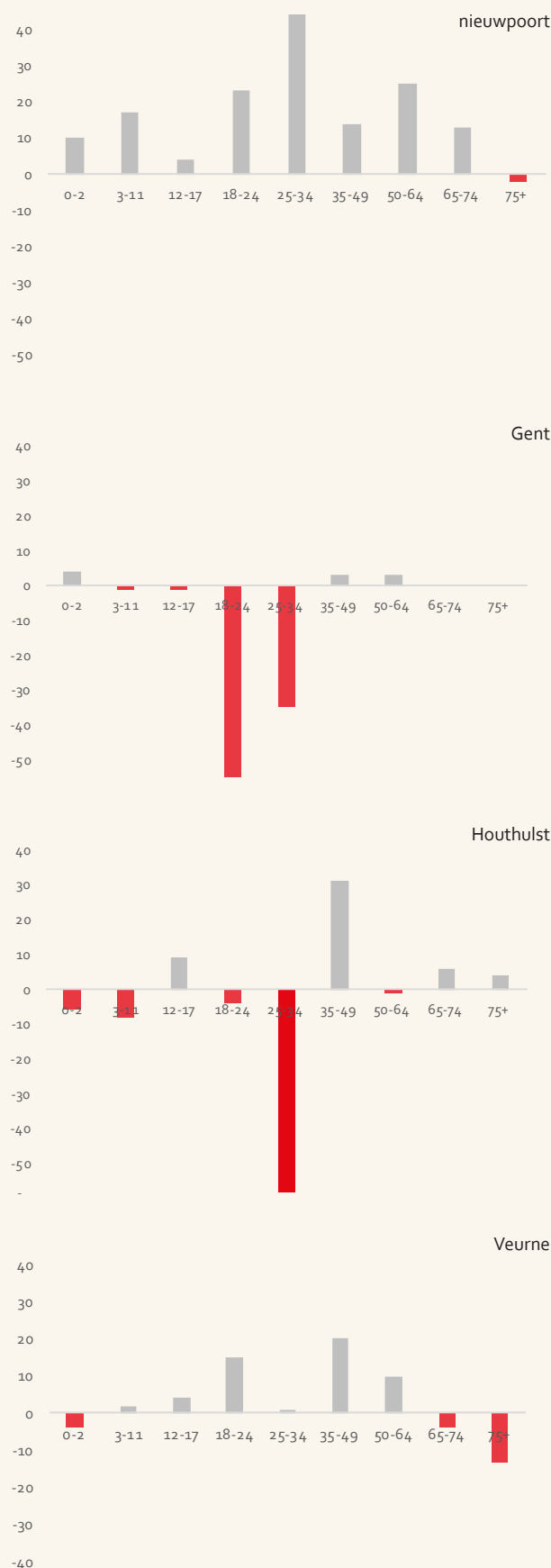
Houthulst

Houthulst is dan weer de gemeente waar de meeste uitwisseling (migratie-intensiteit) mee is. De afgelopen vijf jaar (2020-2024) werden er tussen de twee gemeenten 703 migratiebewegingen opgetekend. De zuidoostelijke deelgemeenten zijn ten opzichte van Diksmuide nog een stuk betaalbaarder, waardoor het vooral jonge gezinnen aantrekt. Anderzijds zien we de 35-49-jarigen juist richting Diksmuide verhuizen.

Veurne

Als buurgemeente en vergelijkbare stad binnen de Westhoek, biedt Veurne een laatste interessante case. De afgelopen vijf jaar (2020-2024) verwisselden 397 personen tussen de gemeenten, waarbij er 29 meer van Veurne naar Diksmuide trokken. Hoewel de migratie-intensiteit vrij hoog is, heffen in- en uitgaande migratiestromen elkaar op en zijn de absolute aantallen vrij laag.

FIGUUR 14: Binnenlandse migratiesaldi naar leeftijd
Bron: Rijksregister, PinC



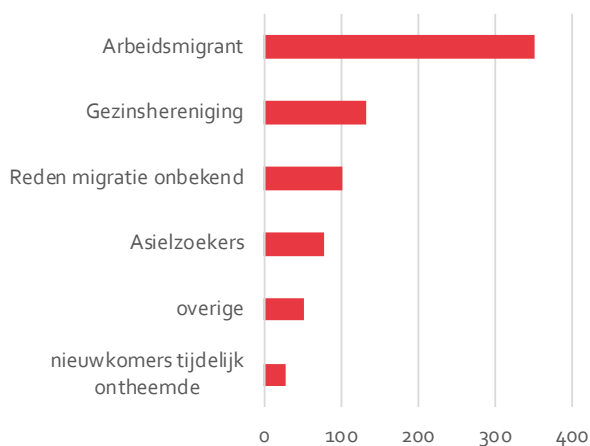
Buitenlandse migraties in stijgende lijn

Zoals in figuur 6 is te zien, is het buitenlandse migratiesaldo positief en gestaag stijgend. In vergelijking met de binnenlandse migratie is deze stroom ook vrij constant. Hoewel de migratie-intensiteit vrij laag is bij buitenlandse migratie, leidt ze bij vrijwel alle leeftijdsgroepen tot een positief saldo. Deze, eerder jonge, migratiebeweging valt te verklaren door de reden tot migratie. Door de omvang en de goede werkgelegenheid binnen onder meer landbouw en industrie, is arbeidsmigratie tussen 2015 en 2024 de grootste beweegreden. Gezinshereniging is de op twee na hoogste reden tot migratie.

De toename in verhuisbewegingen vanuit het buitenland naar Diksmuide is een vrij recent fenomeen. Historisch gezien stond de migratiedynamiek op een laag pitje, pas vanaf de jaren 2000, toen verschillende landen toetraden tot de Europese Unie was een grotere toestroom merkbaar. Het is echter van belang deze dynamiek binnen de Vlaamse context te kaderen. In 2024 heeft 10,3% van de volledige bevolking in Diksmuide een niet-Belgische herkomst. In het Vlaamse Gewest ligt dit gemiddelde bijna drie keer zo hoog (26,9%). De opmerkelijke sprong van de laatste twee jaar, valt toe te schrijven aan de plotse en tijdelijk ontheemde Oekraïense bevolking.

FIGUUR 16: Nieuwkomers naar statuut (2015-2024)

Bron: Agentschap Binnenlands Bestuur, PinC



Landbouw en migratie

De Arbeidsmigratie is in Diksmuidse context gelinkt met de extra nood aan werkkrachten in de industrie- en landbouwsector. Seizoensarbeiders worden niet meegeteld als arbeidsmigranten omdat ze hier niet permanent resideren, maar gezien hun relatief sterke toename willen we toch een blik werpen op deze groep.

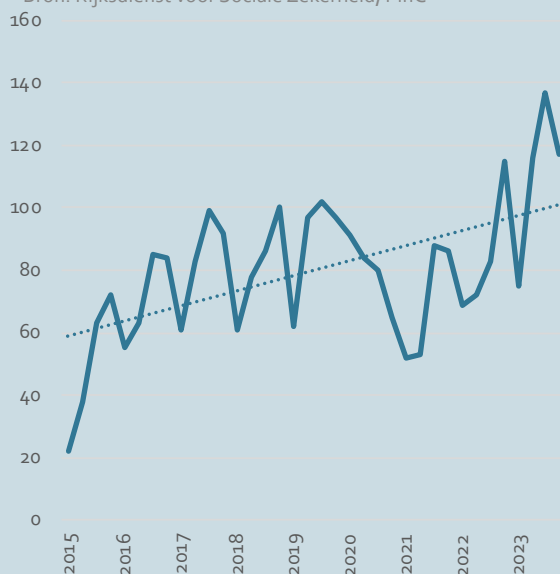
Terwijl in het verleden landbouwbedrijven kleiner en zelfvoorzienend waren, merken we vandaag, door de schaalvergroting, een toenemende behoefte aan extra werkkrachten. Figuur 15 maakt duidelijk dat steeds meer seizoenarbeiders (per kwartaal) werken in Diksmuide. De coronapandemie leidde tot een terugval doordat verplaatsingen in die periode bemoeilijkt werden.

Hoewel deze werkkrachten slechts tijdelijk in de gemeente verblijven, wonen zij gedurende deze periode op diverse locaties. In de meeste gevallen verblijven zij op de landbouwbedrijven zelf of een deel op de reguliere woningmarkt. Gezien hun geringe aantallen hebben ze wellicht weinig impact op de woningmarkt.

We kunnen ons echter wel de vraag stellen of de stad hier een sturend beleid in wil voeren, en mogelijkheden voor seizoenarbeiders wil voorzien op de reguliere woningmarkt. De Verordening kamerwonen stuurt vandaag via vooropgestelde kwaliteitseisen.

FIGUUR 15: Seizoenarbeiders in land- en tuinbouw (per kwartaal)

Bron: Rijksdienst voor Sociale Zekerheid, PinC



Elke plek zijn migratiepatroon...

De verhuisbewegingen in Diksmuide vinden plaats op verschillende niveaus. Naast de eerder besproken migratie van en naar het buitenland of andere Belgische gemeenten, zijn er verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen zelf.

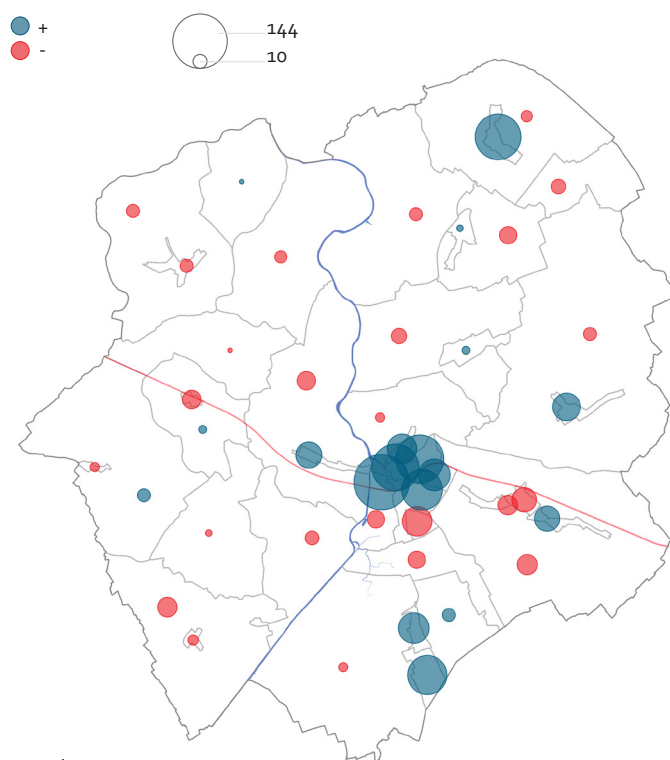
In de afgelopen vijf jaar vertoonden Diksmuide-centrum en de meeste grote dorpen een duidelijke groei, gevoed door zowel lokale, nationale als internationale verhuisbewegingen. Toch zijn er enkele opvallende uitzonderingen op deze algemene trend.

In Beerst en Keiem is van een echte toename nagenoeg geen sprake. Hun bevolkingsaantal groeide de afgelopen jaren slechts met enkele personen. Hoewel het eindresultaat in beide dorpen gelijkaardig is, verschilt de onderliggende dynamiek. In Beerst verhuisden de eigen inwoners naar andere plekken binnen Diksmuide, terwijl hun woningen werden ingenomen door mensen van buiten de gemeente. In Keiem deed zich exact het omgekeerde voor.

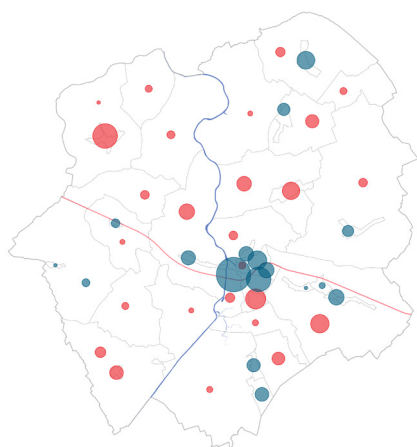
Pervijze vormt een ander bijzonder geval, aangezien dit dorp de laatste jaren juist inwoners lijkt te verliezen. Deze uitstroom richt zich voornamelijk op andere kernen binnen de eigen gemeentegrenzen. Tot slot ondervond ook het westelijke deel van Esen, opvallend genoeg het gedeelte dat het dichtst bij Diksmuide-centrum ligt, een lichte krimp door binnenlandse migratiebewegingen.

De groei situeert zich over het algemeen in Diksmuide en in de dorpen langs oostelijke zijde, met name Leke, Vlagslo en Woumen. De recente ontwikkelingen onder meer in deze dorpen (zoals is te zien in Figuur 36 en 37) hebben hier een aanzienlijke invloed op. Het platteland en in de westelijke polderdorpen tekent zich een bevolkingsdaling af.

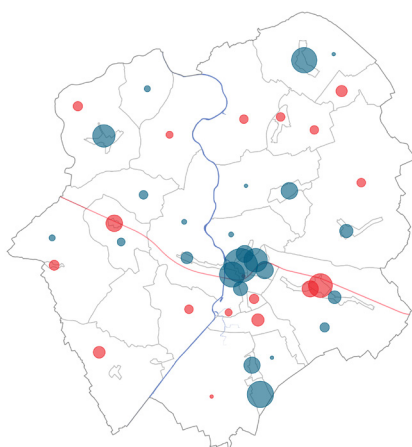
FIGUUR 17: Migratiepatronen (2020-2024)
Bron: Rijksregister, PinC



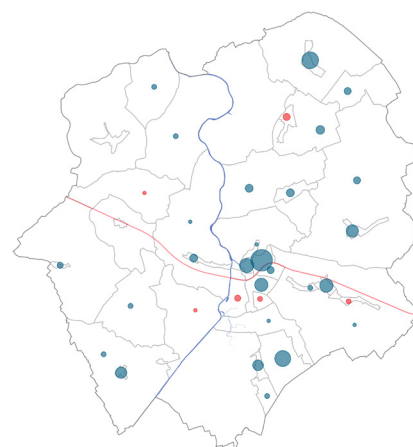
Totaal



Binnen de gemeente



Met een andere Vlaamse gemeente



Met het buitenland

WOONSTAD OP MAAT

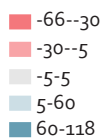
... en leeftijdsverdeling

Bij de oudere bevolking zien we ruimtelijk enkele duidelijke patronen. Zoals is te zien in figuur 3, zorgt Diksmuide en bij uitbreiding Woumen en Esen voor de hoogste concentratie ouderen. In het licht van de toename (laatste vijf jaar) van diezelfde groep zien we vrijwel het hele grondgebied oplichten.

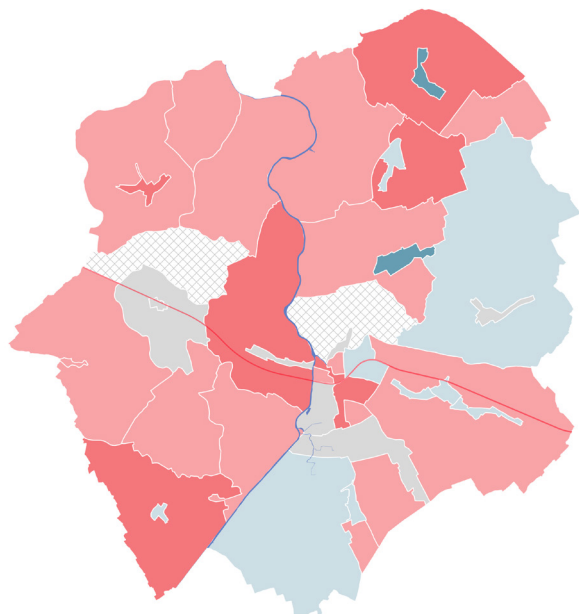
Deze kaart laat de vergrijzing over hele stad zien. Hoewel het positief is op te merken dat vele van de oudere bevolking gehuisvest zijn in een goed voorziene kern, woont een aanzienlijk deel op het platteland. De groei die we bij deze groep opmerken zijn voornamelijk de mensen die hier wonen maar nu in een oudere leeftijdscategorie terecht komen. Hoewel hun aantallen niet van die grootteorde zijn zoals in Diksmuide-centrum, kunnen we dit aspect van vergrijzing niet onbesproken laten.

Figuur 4 gaf ons reeds het inzicht dat de grotere gezinnen vaker in het buitengebied te vinden waren. Zowel het platteland als de dorpskernen lichten daarbij op. Nemen we de groei van de laatste vijf jaar erbij, zien we dat vrijwel enkel de kernen in het buitengebied langs oostelijke zijde van Diksmuide als duidelijke magneten fungeren voor jonge gezinnen. Ook de noordoostelijke wijken lichten hierin op.

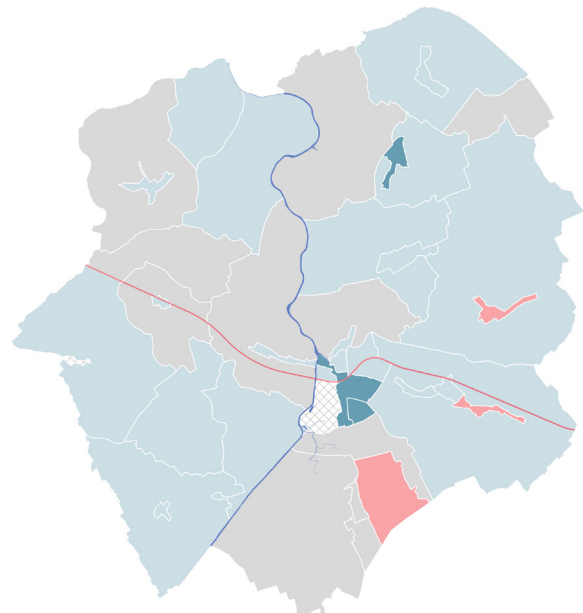
FIGUUR 18: Groei leeftijdsgroepen
Bron: Rijksregister, PinC



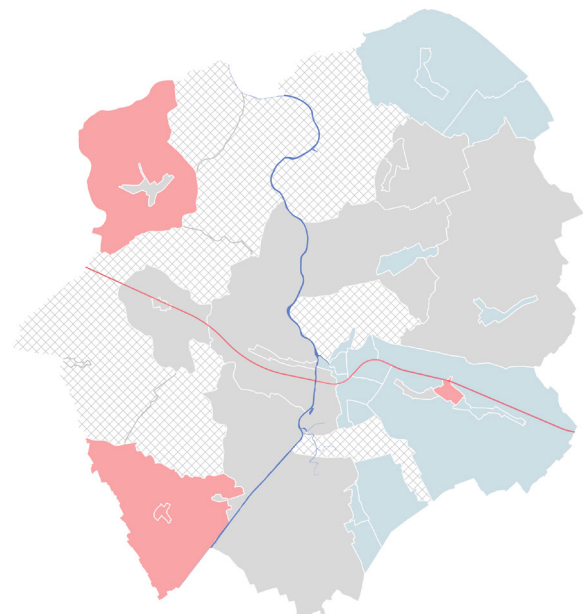
0-17 jarigen



60-79-jarigen



80-plussers



Woonaanbod

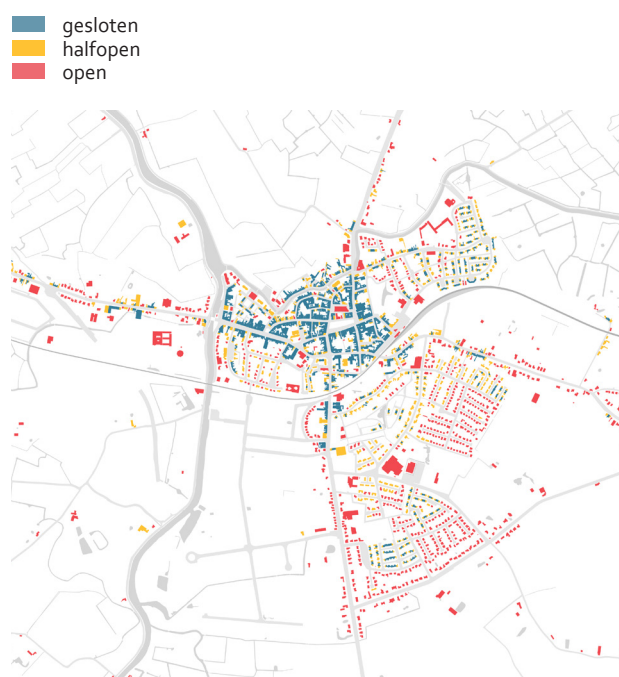
Gezien het landelijke karakter van Diksmuide kan het niet verbazen dat de eengezinswoning, met maar liefst 82% van alle wooneenheden, veruit de meest dominante woontypologie is.

Ruim een derde (35%) van het woningaanbod in Diksmuide bestaat uit vrijstaande woningen. Deze versnippering, die we zowel in buitengebied als in de kernen zien, leidt tot een laag ruimtelijk rendement.

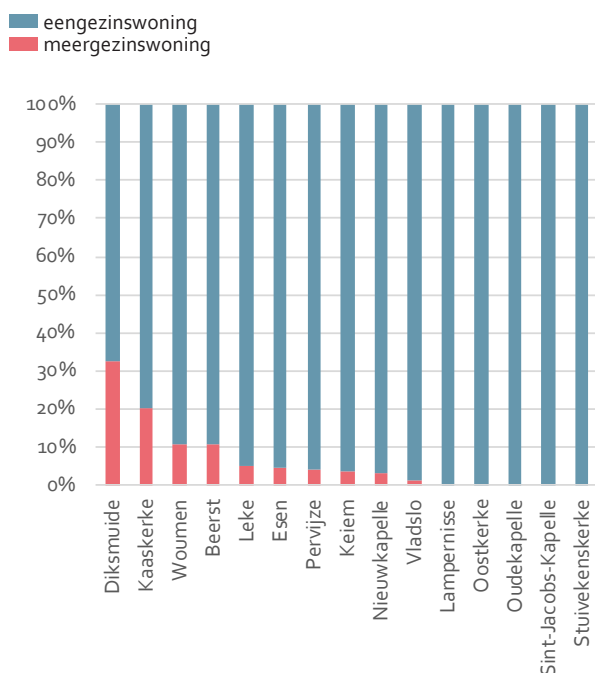
De stads- of dorpskernen bestaan historisch gezien veelal uit gesloten bebouwing. Naarmate verder van het centrum, worden andere bebouwingstypes (halfopen en vooral open bebouwing) dominanter. In Diksmuide is duidelijk hoe verschillende wijken sterk van elkaar verschillen qua woontypologieën. Het toont dat het beleid in het verleden zowel in Diksmuide als in de grote kernen meergezinswoningen toeliet.

De verdeling van appartementen in Diksmuide is erg ongelijkmatig. Hoewel het aandeel appartementen in de volledige gemeente relatief laag blijft, zien we een duidelijke concentratie in de stadskern. In Diksmuide-centrum bestaat ondertussen 32% van het woonaanbod uit appartementen, ook in Kaaskerke (als directe ruimtelijke extensie van Diksmuide) vinden we een beduidend aandeel van 20% terug.

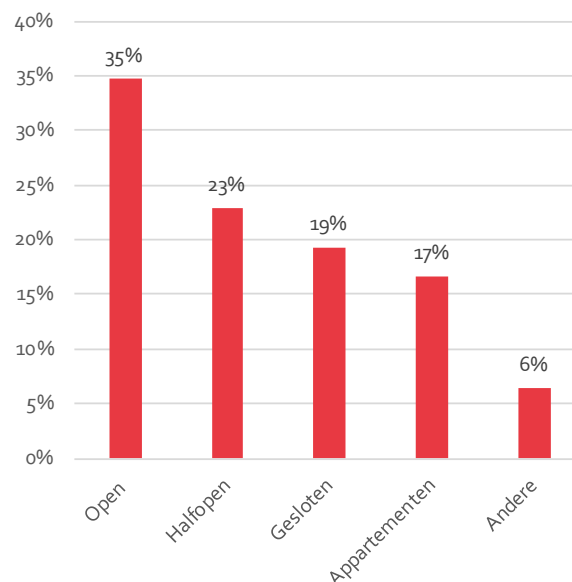
FIGUUR 19: Bebouwingstype
Bron: eigen verwerking



FIGUUR 20: Aandeel wooneenheden in eengezins- of meergezinswoning (2024)
Bron: Kadaster, PinC



FIGUUR 21: Wooneenheden naar bebouwingstype (2025)
Bron: Kadaster, PinC



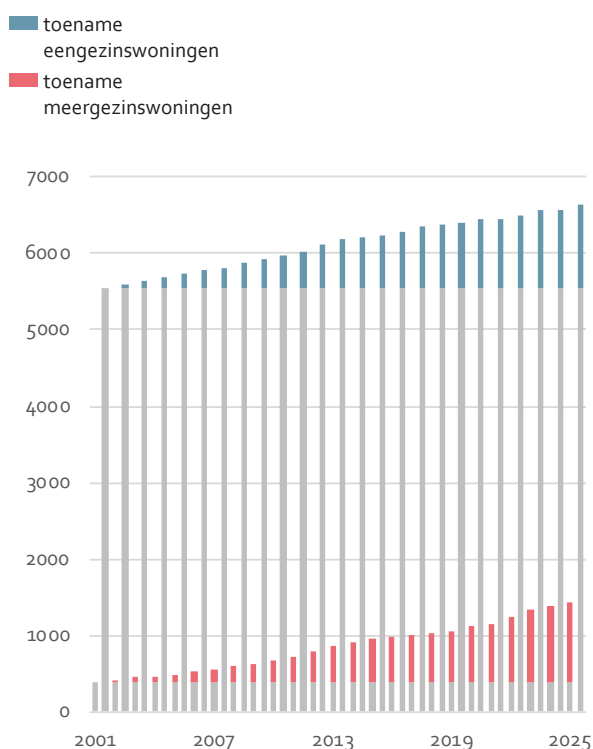
Buiten Diksmuide-centrum is het contrast groot. In de kleinere polderdorpen is dit type woongelegenheid nagenoeg onbestaande. Enkel in de grotere deelgemeenten Beerst en Woumen liggen de aandelen hoger dan in de andere dorpen. Woumen beschikt over een relatief groter aandeel wooneenheden in appartementen dan de overige dorpen, al blijft het aandeel daar ook erg laag. Wat Beerst betreft, liggen de meergezinswoningen vrijwel uitsluitend binnen Diksmuide-centrum, maar worden deze wegens grensafbakeningingen meegenomen bij deelgemeente Beerst.

Evoluties

Hoewel de discrepantie tussen grondgebonden woningen en meergezinswoningen uitermate groot is, lijkt van een verdere scheeftrekking geen sprake meer. Sinds 2001 zijn deze twee woonvormen in vrijwel gelijke mate toegenomen. Zeker de laatste vijf jaar is de inhaalbeweging van meergezinswoningen ingezet,

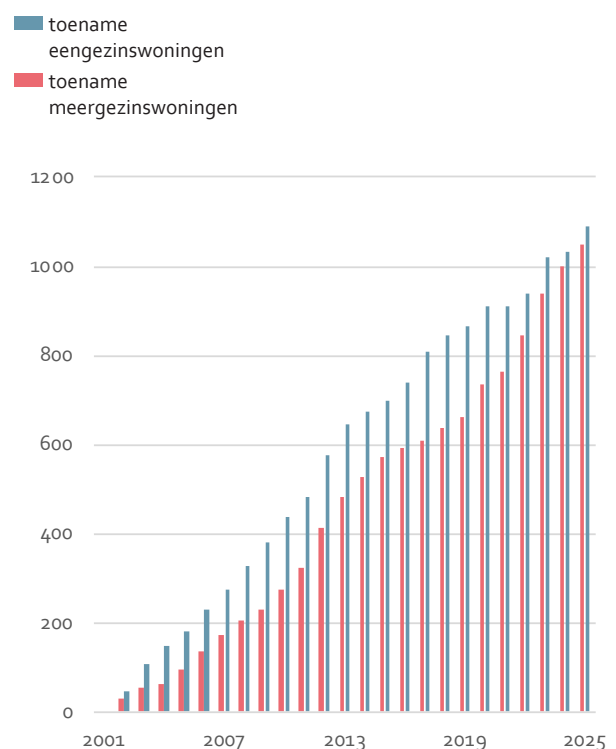
en nam ze sterker toe dan de eengezinswoningen. Het lijkt er met andere woorden op dat de stad en de markt inspeelt op de veranderende woonbehoeften.

FIGUUR 22: Evolutie wooneenheden per woningtype
Bron: Kadaster, PinC



WOONSTAD OP MAAT

FIGUUR 23: Toename wooneenheden per woningtype
Bron: Kadaster, PinC

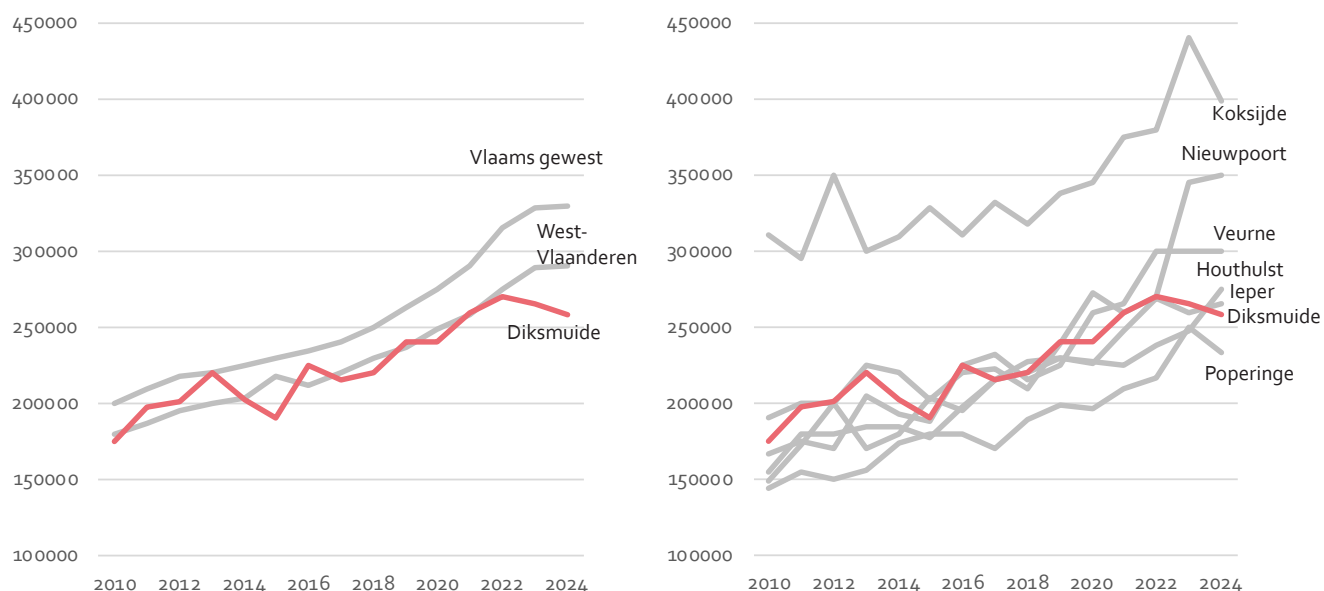


Een betaalbare woningmarkt

Een woning kopen wordt steeds duurder, dat zien we ook in Diksmuide. Evolutiegewijs volgt ze wel de gemiddelde trendlijnen. Vanuit Vlaams perspectief blijven de prijzen en de prijsstijgingen in Diksmuide relatief beperkt. Ook met vergelijkbare steden in de Westhoek lijkt de prijsstijging niet abnormaal snel te stijgen. De kustgemeenten blijven met kop en schouders boven de rest uitsteken.

Voor een deel heeft dat te maken met de relatief grote woningvoorraad en veelheid aan bouwpercelen en -mogelijkheden in de brede omgeving, maar zeker ook de vraag is niet van die grootteorde dat het de prijs aanzienlijk doet opdrijven.

FIGUUR 24: Evolutes prijzen woningen van alle woningen (excl. appartementen)
Bron: Statbel, PinC



Bouwpotentieel

Nu we geanalyseerd hebben wat er de laatste jaren werd gebouwd en waar deze ruimtelijk een plek kregen, is het ook interessant te zien wat in de toekomst mogelijks nog kan worden ontwikkeld. Door gebruik te maken van een GIS analyse van het register van onbebouwde percelen (ROP) kunnen we een berekening maken van het geschatte aantal woningen die nog kunnen gebouwd worden op de tot op heden onafgewerkte percelen. In dit geval kenden we dichtheden toe op het deel van de percelen die in woonbestemming zijn gelegen. Dit gaat zowel over de woonbestemmingen uit het Gewestplan, als uit alle mogelijke RUP's of BPA's. Binnen deze berekening houden we dus geen rekening met percelen in woonuitbreidingsgebieden (WUG's). Met de gebruikte dichtheden en bestemming voorwaarden komen we op een mogelijke ontwikkeling van 492 woningen.

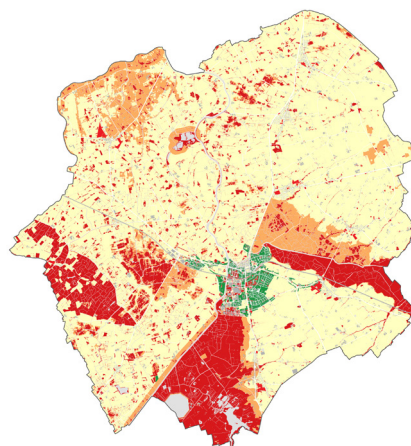
Hogere of andere eisen kunnen dit aantal doen wijzigen. Er kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met overstromingsgevoelige gebieden, of percelen die gelegen zijn in kernen met een goed voorzieningenniveau. Naast de ontwikkeling van onbebouwde percelen zijn er andere essentiële strategieën om extra inwoners te huisvesten zonder extra ruimtebeslag. Verdichtings- en inbreidingsprojecten bieden hierbij aanzienlijke kansen. Hoewel deze strategieën in dit onderzoek niet zijn meegenomen, vormen ze een waardevol instrument voor toekomstige beleidskeuzes.

FIGUUR 25: Bouwpotentieel op onbebouwde percelen
Bron: eigen verwerking ROP

	dichtheid	hectare	totaal
RUP AKSG Diksmuide	25	6,85	221
Gemeentelijk RUP Diksmuide centrum	25	0	0
Gemeentelijk RUP Esenweg	25	0	0
Gemeentelijk RUP Voormalige site Vandezande	15	0,7	3
Gewestplan woongebied	15	9,73	189
Gewestplan woongebied cultureel, historisch en/of esthetische waarde	10	0,07	2
Gewestplan woongebied landelijk karakter	10	4,44	88
Gewestplan woonuitbreidingsgebied	0	23,21	0
Totaal			492

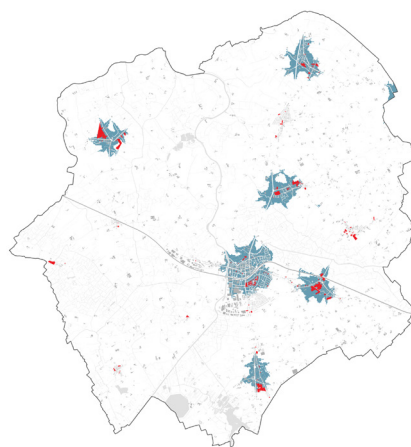
FIGUUR 26: Hoogrisico ruimtebeslag

Bron: Hoogrisico ruimtebeslag



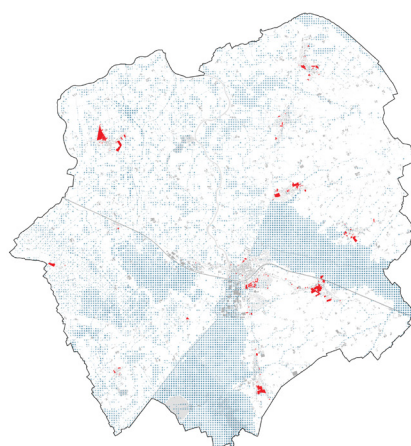
FIGUUR 27: Basisbereikbaarheid 15 min

Bron: VITO

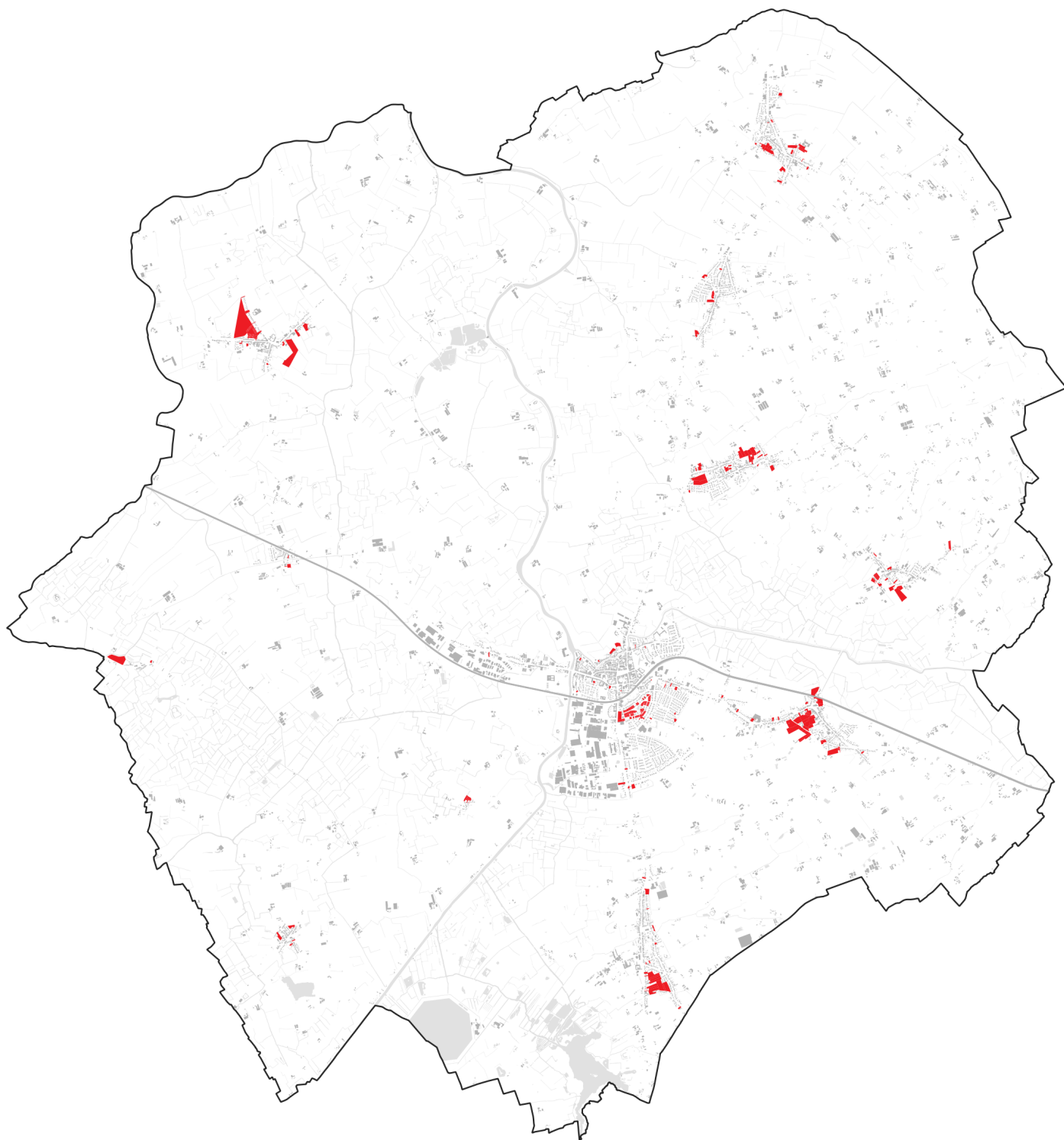


FIGUUR 28: Overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal en pluviaal)

Bron: Watertoets



FIGUUR 29: Onbebouwde percelen uit het ROP
Bron: Stad Diksmuide, eigen verwerking



Demografische transitie

De bevolkingsstructuur van Diksmuide is volop in beweging, onder invloed van zowel interne dynamieken als diverse migratiestromen. In dit hoofdstuk gaan we dieper in op deze transitie door eerst stil te staan bij de algemene vergrijzing en de impact daarvan op de huishoudenssamenstelling. Tot slot koppelen we de demografische prognoses aan het potentieel woonaanbod.

Deze analyse brengt een aantal fenomenen aan het licht die Diksmuide kenmerken. Het is essentieel om deze evoluties scherp te krijgen. Het stelt ons in staat om de juiste keuzes te maken voor het toekomstige beleid. Hoewel de groei van de afgelopen jaren zich naar verwachting zal voortzetten, verschilt de dynamiek sterk per leeftijdsgroep. Deze demografische verschuiving resulteert in een veranderende woonvraag die onherroepelijk een impact heeft op ons woonlandschap. De toenemende vergrijzing is daarbij een van de meest centrale uitdagingen.

Uitgesproken West-Vlaamse vergrijzing

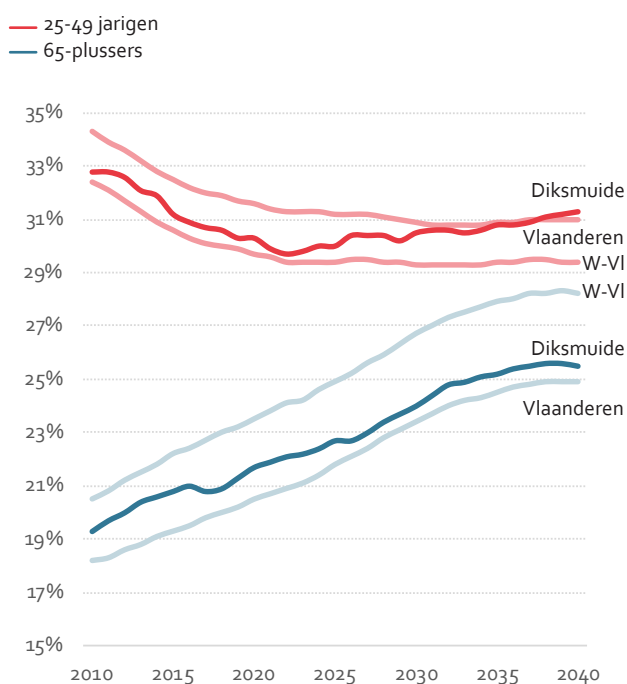
Sinds 2000 is de vergrijzing in West-Vlaanderen sterk toegenomen. Waar de provincie voorheen gelijke tred hield met de andere provincies, wijkt ze er vandaag sterk van af. Met de vergrijzende kustgemeenten als duidelijke motor is West-Vlaanderen gemiddeld genomen de provincie die het sterkst is verouderd. Terwijl in de jaren '90 de gemiddelde leeftijd in West-Vlaanderen nog 38 jaar bedroeg, is deze vandaag gestegen tot 44,6. De snellere vergrijzing in West-Vlaanderen is voornamelijk het gevolg van de grote interesse in de kust bij de oudere bevolking. Het landelijke karakter van Diksmuide leunt daarom dichterbij het Vlaamse gemiddelde (zie figuur 30). De toename van 65-plussers in Diksmuide zet zich, niettegenstaande, onverminderd door. Tegen 2040 zullen de 65-plussers 25,5% van de totale bevolking uitmaken, wat een toename van 860 personen in deze leeftijdsgroep met zich meebrengt.

Na vergrijzing ook verjonging?

Zoals is te zien op de bevolkingspiramide (figuur 2) lijken naast de 65-plussers en ook de 25-49 jarigen in aantallen toe te nemen.

FIGUUR 30: Aandeel 25-49-jarigen en 65-plussers (t.o.v. totale bevolking)

Bron: Rijksregister, PinC



Ook het aandeel 25-49 jarigen zien we, na een duidelijke daling, de laatste jaren terug stijgen. Ook de prognoses wijzen op een voorzichtige toename van deze leeftijdsgroep. Deze tendens is zeker binnen de West-Vlaamse context best opvallend aangezien de evolutie zich eerder in de schaduw van de Vlaamse tendens zal bevinden.

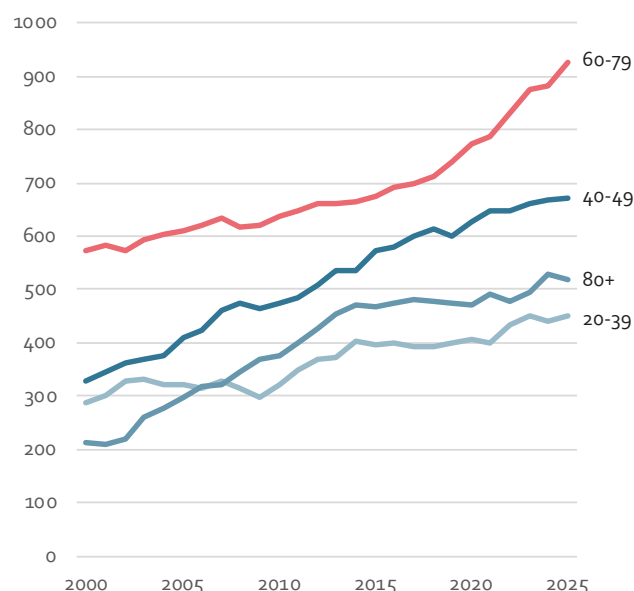
Veranderende huishoudenssamenstelling

De veranderende bevolkingssamenstelling zorgt onherroepelijk voor een veranderende woonvraag. Naarmate de leeftijd en gezinsstructuur veranderen, veranderen ook de noden en wensen. Zo valt de sterke toename van alleenwonenden en koppels zonder kinderen op, terwijl het aantal gezinnen met kinderen naar 2040 toe slechts een voorzichtige groei kent.

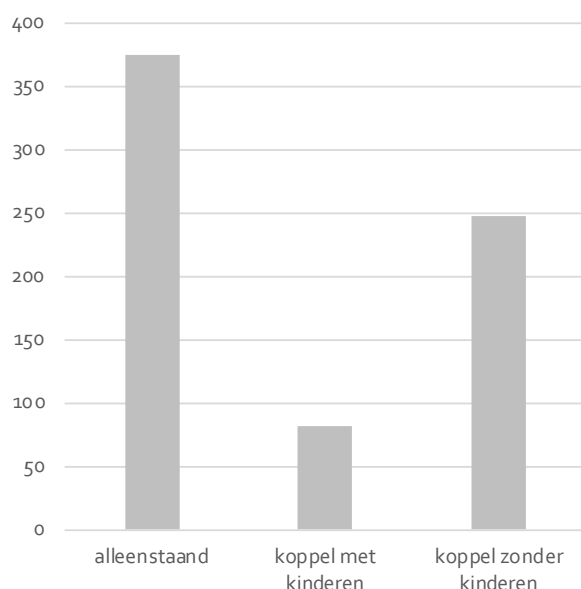
Door de toenemende vergrijzing vormen eenpersoonshuishoudens inmiddels de grootste groep. Van de groep alleenstaanden zijn de 60-79 jarigen duidelijk de grootste. Opvallend: hun aantallen zijn pas de laatste 8 jaar duidelijk sneller beginnen stijgen.

Voor hen is de nood aan compacte, levensloopbestendige woningen op strategische locaties hoog, omdat de mobiliteit van deze ouder wordende groep afneemt. De beperkte groei van het aantal koppels met kinderen zorgt daarnaast voor een aanvullende, maar bescheiden vraag naar eengezinswoningen. Zoals deze grafiek ook aantoont, zit Diksmuide op een keerpunt dat diverse nieuwe woonuitdagingen met zich meebrengt. Het is daarom noodzakelijk om het woonareaal (beter) af te stemmen op de wijzigende huishoudenssamenstelling.

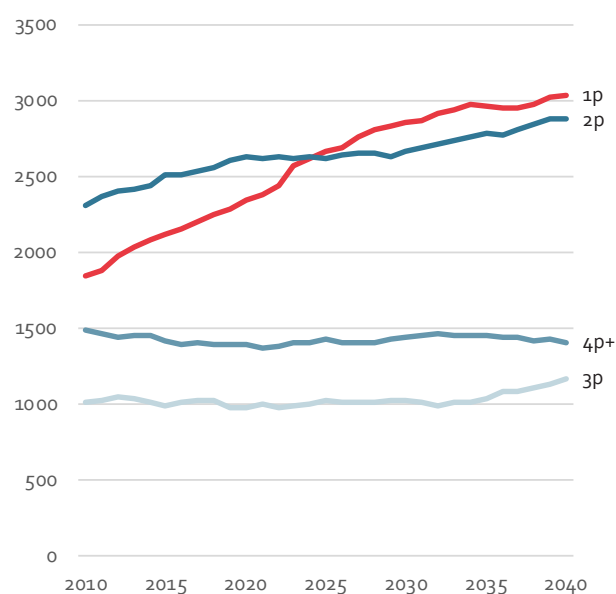
FIGUUR 31: Aantal alleenstaanden per leeftijdsgroep
Bron: Rijksregister, PinC



FIGUUR 32: Groei huishoudenstypes tussen 2023-2040
Bron: Rijksregister, PinC



FIGUUR 33: Aantal huishoudens naar huishoudensgrootte
Bron: Rijksregister, PinC



Een realistische groeivork

Het inschatten van de toekomstige woonvraag is een moeilijke opgave, zeker op gemeentelijk niveau. De woonvraag is immers afhankelijk van socio-demografische en culturele evoluties die zich op een macroniveau voltrekken. Naarmate de binnenlandse fertiliteit daalt wordt het belang van buitenlandse migratie steeds groter, in het bepalen van de woonvraag, en die migratiepatronen zijn moeilijk te voorspellen.

Lokale prognoses moeten daarom met de nodige voorzichtigheid worden benaderd, ze zijn namelijk geen exacte wetenschap, maar het resultaat van beleidskeuzes. De bevolkingssamenstelling is in die zin enigszins kneedbaar. Het type woningen dat we bouwen, bepaalt voor een stuk welk soort huishoudens de stad aantrekt.

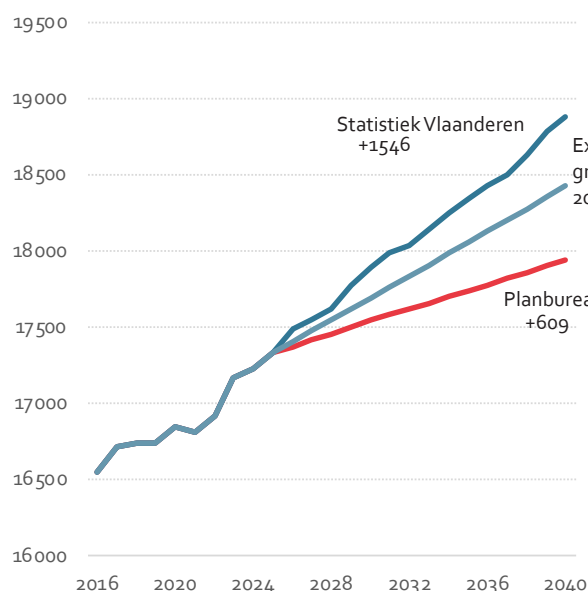
Om een richting te kunnen geven maken we hiervoor een groeivork op. We houden hierbij rekening met drie prognoses. Statistiek Vlaanderen stelt data steeds per gemeente ter beschikking. Dit is tevens de data die we doorheen de opbouw van dit document frequent gebruikten. Het planbureau stelt haar prognoses op adhv arrondissementen. Aangezien Diksmuide ietwat andere demografische dynamieken heeft dan Lo-Reninge, Houthulst, Kortemark en Koekelare

zal het zich wellicht ook iets anders gedragen tov de arrondissementsprognose. Een derde en laatste prognose is een extrapolatie van de groei die Diksmuide de afgelopen 14 jaar doormaakte. De groei die Diksmuide de komende 15 jaar zal doormaken zal zich naar alle waarschijnlijkheid situeren tussen deze drie voorgestelde prognoses.

Om de prognoses correct te kunnen vergelijken met het bouwpotentieel, kijken we naar het aantal huishoudens in plaats van naar het inwonersaantal. Zoals figuur 35 aantoont, beschikken we op basis van de vooropgestelde voorwaarden over een potentieel aanbod van een 490-tal woningen op onbebouwde percelen. Dit aantal ligt een tiental wooneenheden boven de minimaal vooropgestelde groeivork. De kans is dan ook reëel dat de onbebouwde percelen alleen niet zullen volstaan om de volledige groei op te vangen. Dit betekent dat we ofwel de dichtheden op deze percelen moeten verhogen, of dat andere verdichtingsprojecten het aanbod verder moeten aanvullen.

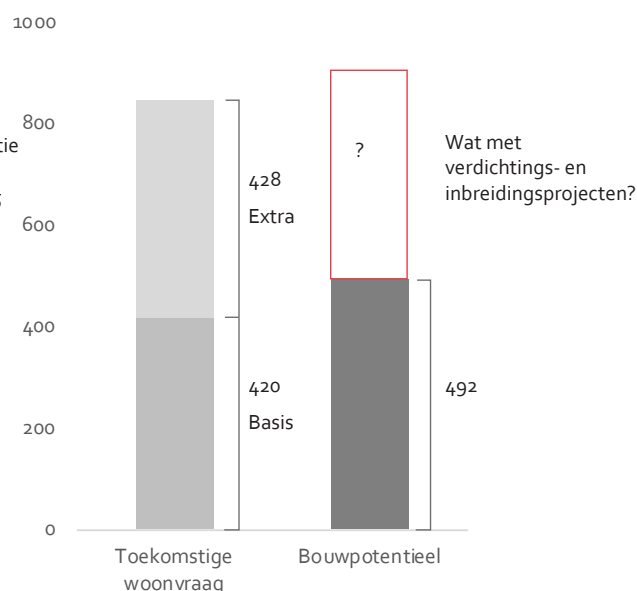
FIGUUR 34: Inwonersprognoses

Bron: Rijksregister, PiC | Statbel | eigen verwerking



FIGUUR 35: Huishoudensprognoses en bouwpotentieel op onbebouwde percelen

Bron: Rijksregister, PiC | Statbel | eigen verwerking



Divergente ontwikkeling

Nu we een blik konden werpen op de demografische veranderingen van de laatste jaren, brengen we ook de recente ontwikkelingen in beeld. Het geeft een beeld hoe het (historisch) beleid veranderingen uit het recente verleden ruimtelijk aanpakte en welke gevolgen dit heeft op de bevolkingsstructuur van bepaalde kernen.

Ontwikkelingen in vrijwel alle kernen...

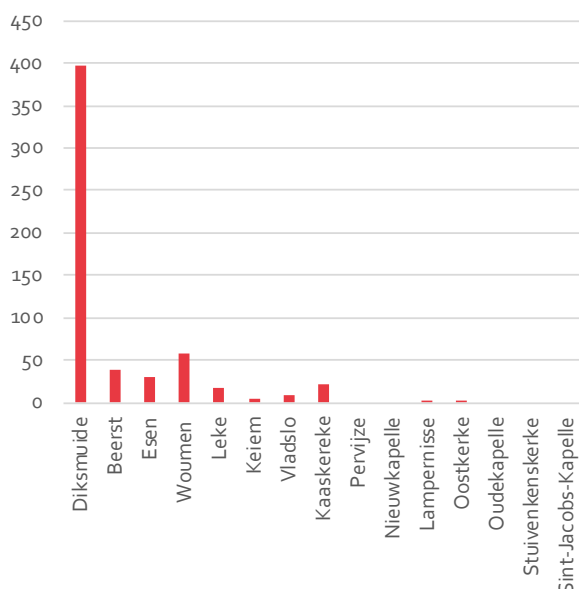
Als we de groei van het woningbestand ruimtelijk duiden dan kunnen we duidelijke patronen herkennen. Figuur 38 toont waar deze woongelegenheden de afgelopen jaren werden gebouwd. We merken hierbij opnieuw een opmerkelijk onderscheid tussen de kleinere westelijke polderdorpen en de grotere oostelijke dorpen. Sinds 2011 ondervonden de dorpen en Diksmuide de grootste groei, een duidelijk kernversterkend beleid dus.

De tweedeling tussen (nieuwe) appartementen en eengezinswoningen zet zich ruimtelijk door. Vrijwel alle wooneenheden in appartementen werden in Diksmuide gebouwd. In een geheel andere grootteorde werden deze typologieën ook in Woumen gebouwd. De eengezinswoningen werden in diezelfde periode voornamelijk ontwikkeld in Leke, Keiem, Beerst, Esen en de buitenwijken van het stadscentrum

De kernuitbreidingen en versterkingen in de verschillende (oostelijke) dorpen is een evolutie die al langer aan de gang is. De bouwjaren van het woonpatrimonium brengt deze historische groei in kaart (figuur 39). De afgelopen jaren werd in diverse kernen ontwikkeld, vaak in de vorm van residentiële verkavelingen, met voornamelijk open en halfopen bebouwing. Historisch gezien ontwikkelden de meeste dorpen zich langs invalswegen. Pas vanaf de jaren '90 zorgde een combinatie van het bestemmingsaanbod en een gericht beleid voor gerichte uitbreidingen. Dit markeert een duidelijk verschil in de laatste dertig jaar: de focus verschoof van lintbebouwing naar het versterken van de dorpskernen.

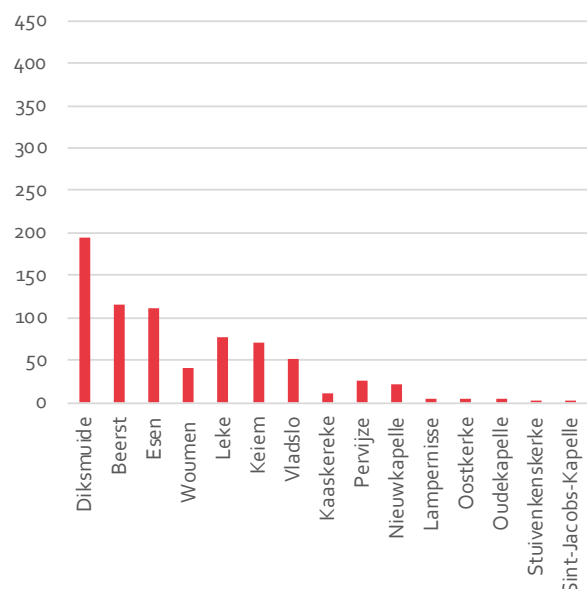
FIGUUR 36: Aantal nieuwe wooneenheden in meergezinswoningen sinds 2011

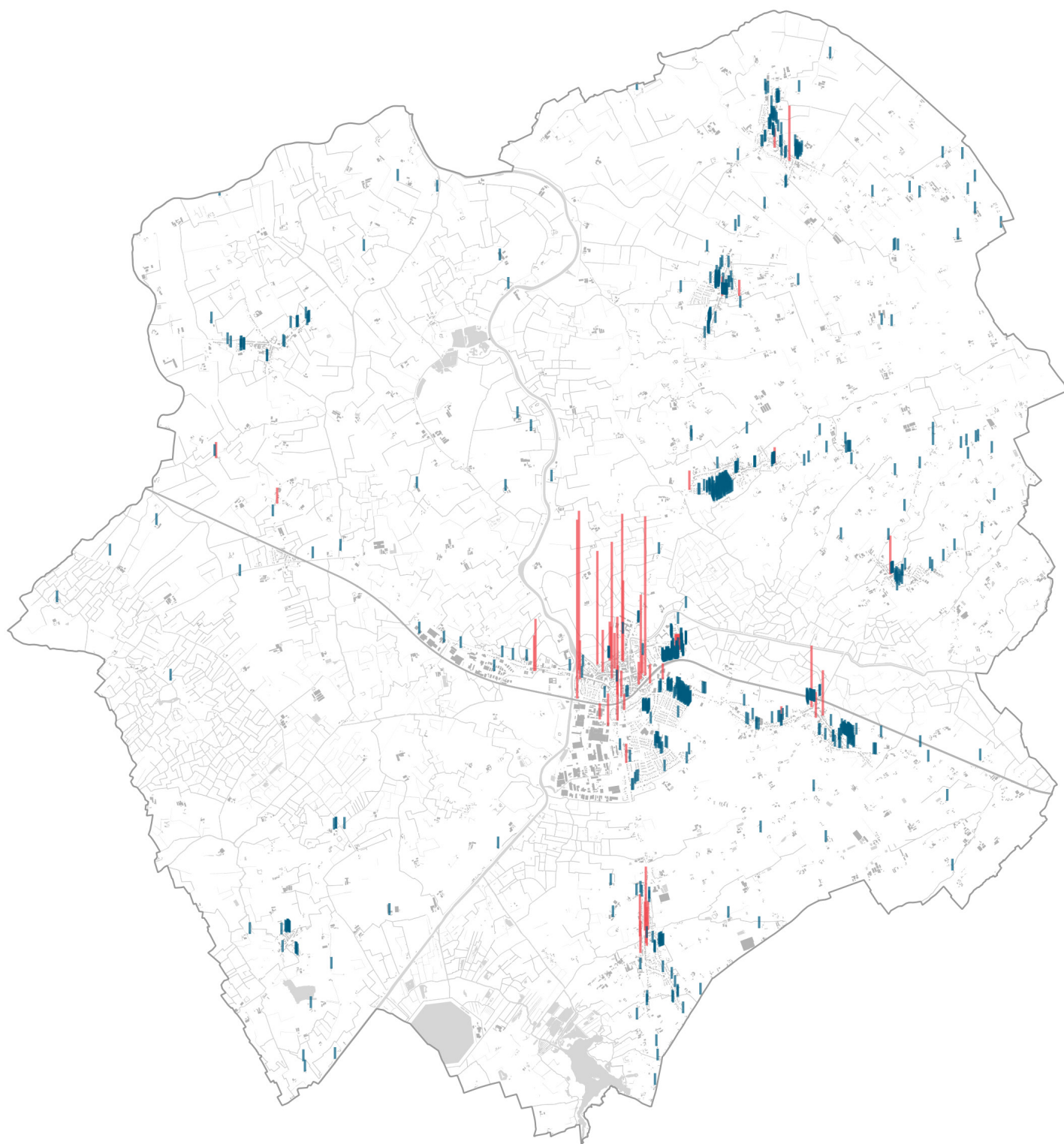
Bron: Kadaster stad Diksmuide



FIGUUR 37: Aantal nieuwe wooneenheden in eengezinswoningen sinds 2011

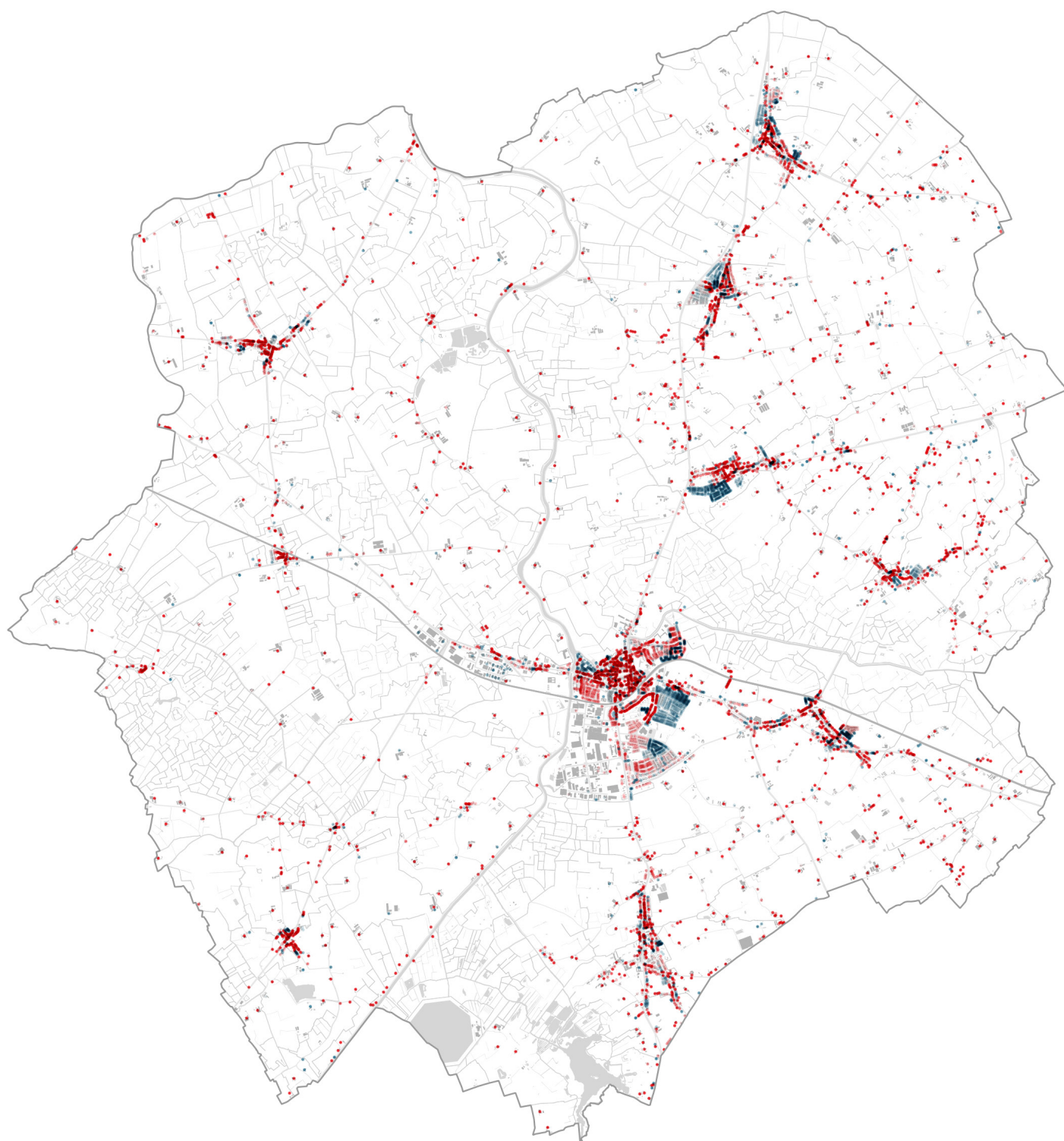
Bron: Kadaster stad Diksmuide





FIGUUR 38: Aantal nieuwe wooneenheden in een- en meergezinswoningen sinds 2011
Bron: Kadaster stad Diksmuide





FIGUUR 39: Woningen naar bouwjaar
Bron: Kadaster stad Diksmuide



... met gevolgen

Ruimtelijke ontwikkelingen sturen onvermijdelijk ook de demografische dynamiek. Hoewel een toename in het woonaanbod nieuwe bewoners aantrekt, vertaalt dit zich niet overal in een gelijkaardige bevolkingsgroei. De woningtypologie bepaalt hierin sterk wie er uiteindelijk komt wonen. In Diksmuide of Woumen waar meergezinswoningen duidelijk vaker worden ontwikkeld, daalt logischerwijs de gemiddelde huishoudensgrootte. Het omgekeerde geldt voor de dorpen: in Beerst zorgde een vrij recente verkavelingswijk bijvoorbeeld voor een duidelijker hogere gemiddelde gezinsgrootte. De diversiteit en variatie van typologieën fungeert hier dus als een katalysator voor de sociale samenstelling van een buurt. Anderzijds toont deze kaart ook dat veel grote gezinnen zich in de bebouwing in het buitengebied vestigen.

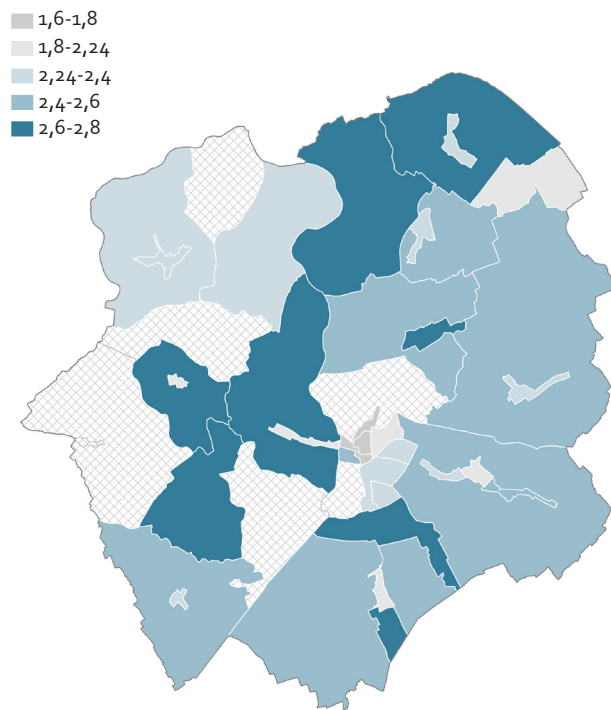
Renovatieopgave verschilt per kern

Diksmuide beschikt over een opvallend oud woningbestand, grotendeels gevormd door de wederopbouw na de Eerste Wereldoorlog. Bijna 2/5 van alle gebouwen (38%) kent hun oorsprong voor 1946, een groot verschil met de Vlaamse context, daar ligt het aandeel bijna 12% lager (26,2%).

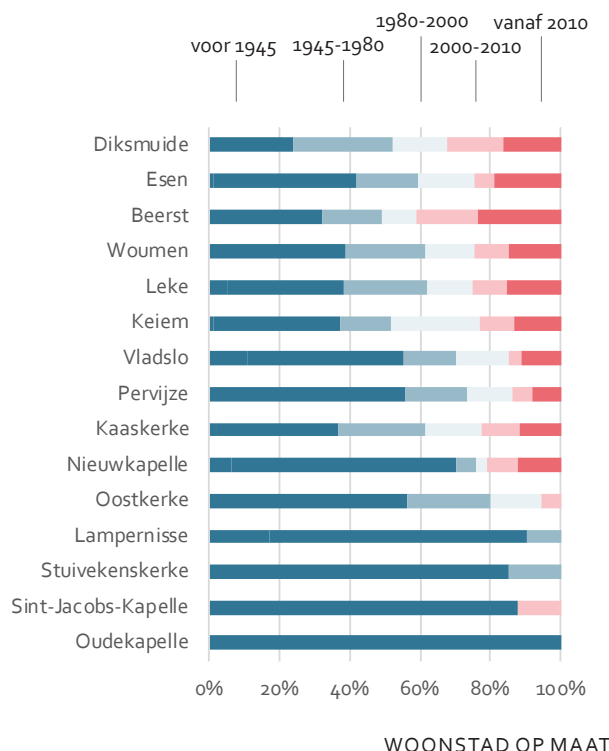
Hoewel er tussen de deelgemeenten grote verschillen zitten zoals in Beerst en Keiem waar recentere ontwikkelingen plaatsvonden dan in bijvoorbeeld Vladslo en Pervijze, blijft de globale ouderdom van ons patrimonium hoog.

Het bouwjaar van het patrimonium heeft een directe link met de energieprestaties. Waar in Vlaanderen gemiddeld 19,9% van de woningen label E of F heeft, stijgt dit in Diksmuide naar 25,2%. De Vlaamse renovatieopgave profileert zich m.a.w. nog sterker in Diksmuide.

FIGUUR 40: Gemiddelde huishoudensgrootte
Bron: Rijksregister, PinC



FIGUUR 41: Woningen naar bouwjaar
Bron: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, PinC



Vraag en aanbod in balans?

De laatste jaren zien we echter wel dat er meer woningen bijkomen dan huishoudens. Dit is op zich niet problematisch, wel moeten we voor ogen houden dat een goed werkende woningmarkt niet gebaat is bij een structurele onderbezetting van het woonareaal. Vanuit ruimtelijk perspectief blijft wonen een belangrijke ruimtevrager die toenemende druk zet op het ruimtegebruik en -beslag. Vanuit maatschappelijk perspectief kunnen we ons vragen stellen over het gebruik van woningen voor andere doeleinden, terwijl heel wat gezinnen juist op zoek zijn naar betaalbare en kwalitatieve huisvesting.

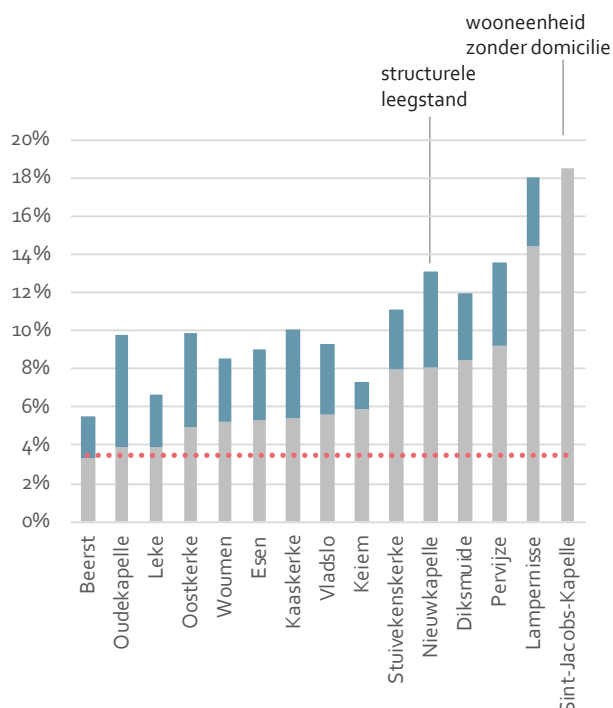
Door cijfers uit provincies.in.cijfers te combineren met het leegstandsregister kunnen we een inschatting maken van het aantal woningen dat (momenteel) niet wordt gebruikt voor woondoeleinden en hoeveel er daarvan structureel leegstaan. Alles wat tussen de frictieleegstand (stippellijn) en de structurele leegstand (blauw) zit heeft geen woonfunctie terwijl ze wel zo bestemd is. Dit wil echter niet zeggen dat deze gebouwen geen functie hebben. Mogelijk zijn hier vakantiewoningen, tweede verblijven of diensten (zoals een advocatenkantoor, dokterspraktijk, architectenbureau, ...) in ondergebracht.

Direct vallen de grote verschillen tussen de dorpen op, in grotere woondorpen zoals Beerst of Leke worden bijna alle woningen ook daadwerkelijk bewoond. Lampernisse en Sint-Jacobskapelle, twee kleinere polderdorpen hebben relatief veel woningen zonder primaire woonfunctie (er is met andere woorden niemand gedomicilieerd), waarschijnlijk door vakantiewoningen. Pervijze die eerder als woondorp kan worden gezien, en in de polder is gelegen blijkt de structurele leegstand en woning zonder domicilie vrij hoog te zijn. Ook Diksmuide zelf wordt geconfronteerd met veel woningen zonder domicilie.

We moeten daarbij wel steeds voor ogen houden dat een goed functionerende woningmarkt een frictieleegstand heeft van om en bij 3,5 procent.

FIGUUR 42: 'Onderbenutte' woningen (t.o.v. alle woningen)

Bron: Kadaster, PinC



Een grafiek met een tweeledig woonverhaal

Om deze deelstudie af te sluiten, leggen we nog enkele analyses samen. Ze vatten de belangrijkste dynamiek op de woningmarkt en helpen ons uiteindelijk tot heldere beleidsantwoorden te komen.

We doen dat aan de hand van een grafiek die de relatie legt tussen de leeftijd van de bewoners en de ouderdom van de woning waar ze in wonen. In die grafiek maken we ook een opsplitsing naar het type 'woning' (eengezins, meergezins en WZC). Op onderstaande grafiek is te zien hoe de leeftijd van de huidige bevolking zich verhoudt tot het bouwjaar van hun woning. Hoe donkerder een punt, hoe meer personen voldoen aan een specifieke combinatie van leeftijd en bouwjaar.

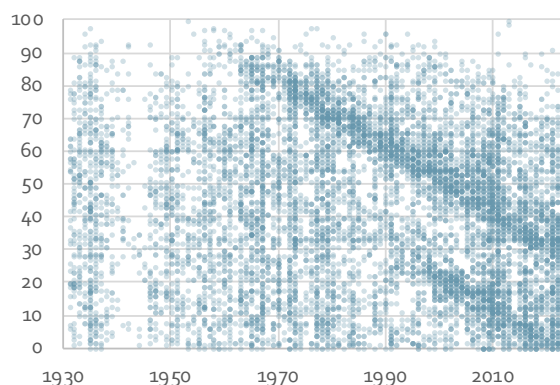
Inertie op de woningmarkt

Uit deze grafiek kunnen we afleiden dat er een sterke correlatie is tussen de leeftijd van de inwoners en het jaar waarin hun huidige woning is gebouwd. Dit duidelijke verband verhoudt zich wel enkel tot eengezinswoningen. Wat de meergezinswoningen betreft zien we deze relatie niet. Tegelijk dienen we ook te nuanceren dat de rode puntjes voor de jaren 70 eerder opgedeelde eengezinswoningen zijn (met meerdere adressen) dan dat het appartementen zijn. Die opdeling kan om meerdere redenen hebben plaatsgevonden en zijn niet altijd woongerelateerd.

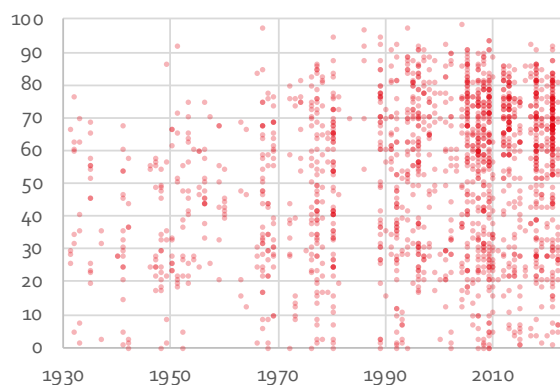
De duidelijke bovenste blauwe band laat ons zien dat ouderen vaak ook in oudere woningen wonen. We zien bijvoorbeeld dat personen tussen de 70 en 80 jaar disproportioneel veel wonen in een woning uit de jaren '70 en '80. In diezelfde periode waren zij tussen de 25-35 jaar, voor velen zal dit dan ook hun eerste woning zijn geweest.

De tweede blauwe band toont de kinderen van de ouders uit de eerste band. We zien bijvoorbeeld dat kinderen die nu 10 jaar zijn, vaak in woningen rond het jaar 2010 wonen. Tegelijkertijd woont er ook een hele groep 40 tot 50 jarigen in deze woningen, het geeft hun ouders weer. Deze personen hebben een 15-tal jaar geleden veelal een nieuwbouwwoning verworven, toen zij zelf tussen de 25 en 35 jaar waren, en daarna aan kinderen begonnen.

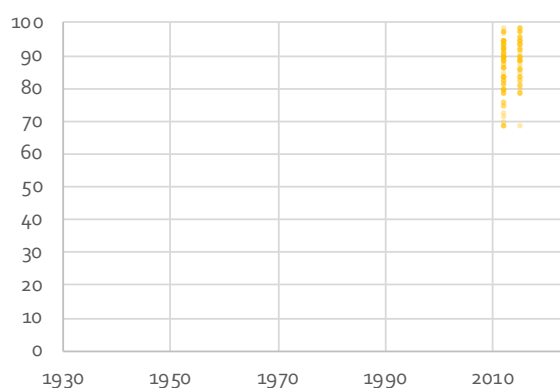
FIGUUR 43: Inwoners naar leeftijd en bouwjaar eengezinswoning
Bron: Bevolkingsregister | Kadaster, eigen verwerking



FIGUUR 44: Inwoners naar leeftijd en bouwjaar meergezinswoning
Bron: Bevolkingsregister | Kadaster, eigen verwerking



FIGUUR 45: Inwoners naar leeftijd en bouwjaar woonzorgcentra
Bron: Bevolkingsregister | Kadaster, eigen verwerking



Woningen ouder dan de jaren '60 hebben geen overduidelijke link met een specifieke leeftijdscategorie. Dit is een logisch vervolg aangezien er zeer weinig woningbezitters meer bestaan uit die jaren. De eerste eigenaars zijn mogelijk overleden of verhuisd naar een zorginstelling. Ten slotte valt ook de lage woningproductie op tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Woonrotatie in volle gang

Kijken we naar de meergezinswoningen dan merken we op dat deze voornamelijk sinds de eeuwwisseling zijn gebouwd. Tegelijk zien we dat deze hoofdzakelijk worden bewoond door 50-plussers. We zien dus een duidelijke (rode) concentratie in de rechterbovenhoek, die wijst op recente appartementen die worden bewoond door oudere personen. Het wijst op een woningrotatie die reeds in volle gang is, in Diksmuide en zeker in Diksmuide-centrum.

Een tweede verband vinden we bij de 20-35 jarigen, starters (zonder kinderen) die meer dan andere groepen in appartementen terug te vinden zijn. We vermoeden dat het hier veeleer om huurders zal gaan. De 25-29 jarigen zijn, niet geheel verwonderlijk, de groep die het vaakst huren in Diksmuide.

Om ons beeld niet te vertroebelen hebben we ook de twee WZC's die Diksmuide rijk is uitgelicht.

FIGUUR 46: Inwoners naar leeftijd en bouwjaar woning
Bron: Bevolkingsregister | Kadaster, eigen verwerking



Wat leren we daaruit?

Koop blijft dominant in Vlaanderen, en zeker in Diksmuide

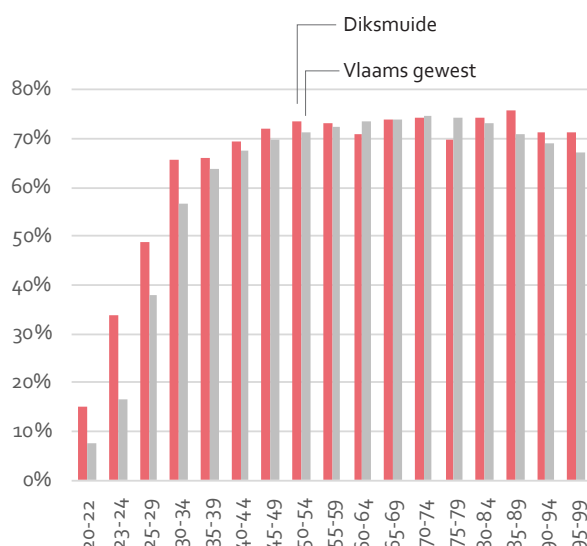
Diksmuide is nog een echte koopmarkt, waar starters in vergelijking met Vlaanderen veel sneller overgaan tot koop. Kijken we naar onderstaande grafiek dan zien we dat bij de jonge huishoudens een veel hogere eigenaarsgraad laten optekenen, eenmaal de 35 voorbij dan komen die cijfers veeleer op het Vlaams gemiddelde te liggen.

Bovendien bestaat een aanzienlijk deel van de huurders uit alleenstaanden. Gezien de aanhoudende groei van deze doelgroep, zal dit naar verwachting de druk op de huurmarkt opvoeren.

De (nieuwbouw) eengezinswoning blijft de dominante starterswoning

Die eerste woning is in Diksmuide veelal een eengezinswoning, en verrassend vaak een nieuwbouwwoning. Diksmuide wordt dus gekenmerkt door eerder klassieke woonpatronen, waarbij huishoudens relatief snel een (sleutel-op-de-deur) eengezinswoning verwerven en daarna aan kinderen beginnen. In die zin is Diksmuide een prototype Vlaamse woongemeente, waar het Vlaamse woonmodel nog zeer prominent aanwezig is.

FIGUUR 47: Aandeel eigenaars per leeftijd (2025)
Bron: Kadaster en Rijksregister, PinC



Prijsstijgingen zetten meer en meer druk op dat verhaal

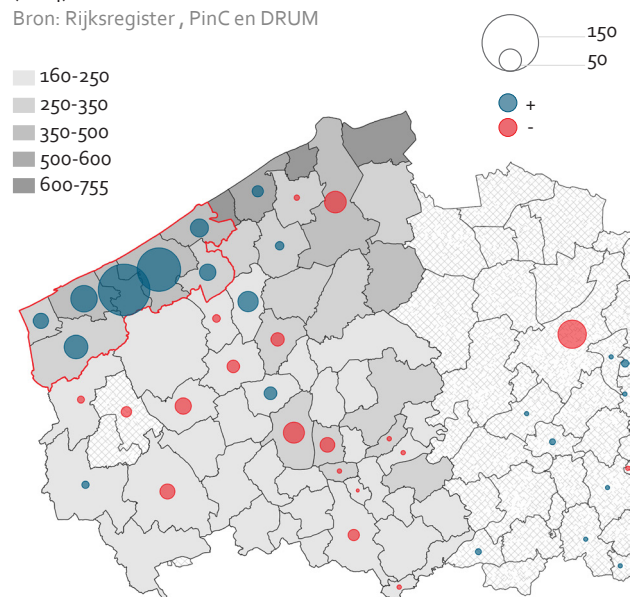
Dit woonmodel staat echter steeds meer onder druk. Ons eigenaars model wordt voor een steeds grotere groep onhaalbaar. De laagste inkomens (Q1-Q2) beschikken steeds minder over de financiële capaciteit om een eigen woning te verwerven, zeker als ze geen eigen kapitaal kunnen inbrengen.

Vanuit Vlaams perspectief is wonen in Diksmuide nog relatief goedkoop, men kan hier ook nog veel groter wonen dan in andere delen van Vlaanderen met hetzelfde budget. Toch zien we dat de betaalbaarheidsproblematiek zich ook in de Westhoek doorzet. Relatief gezien zien we hier even grote prijsstijgingen als het Vlaams gemiddelde. Tegelijk zien we dat er vanuit de kust een steeds grotere prijsdruk optreedt richting het binnenland.

Betaalbaarheid wordt een steeds grotere drijver en migratie-motor

Die betaalbaarheidsdruk vormt meer en meer een migratie-motor. De grootste positieve migratie stroom komt voort uit de kust (de duurste gemeente), wordt namelijk ingevuld door jongeren, die naar alle waarschijnlijkheid op zoek zijn naar meer betaalbare huisvesting. Tegelijk verliest Diksmuide juist inwoners aan goedkopere gemeenten ten zuiden van de stad. Naarmate de woningmarkt verder op spanning staat verwachten we dat deze trends zich nog verder gaan doorzetten.

FIGUUR 48: Binnenlandse migratie en gemiddelde grondprijs per m² (2024)
Bron: Rijksregister, PinC en DRUM







II. Levendige en bereikbare kernen

Diksmuide is een stad met vele gezichten, waarbij de IJzer de blauwe ader is waarrond ons landschap zich heeft ontplooid. Aan de westkant liggen de kleinere polderdorpen, terwijl de oostkant gekenmerkt wordt door grotere woondorpen. In het historische centrum vormen scholen, winkels en horeca de motor van de dagelijkse portie levendigheid in de stad. Ook de dorpen onderling hebben hun eigen dorpse identiteit, voor een stuk ondersteund door het hechte verenigingsleven dat er speelt.

Een bloeiende scholenstad

Kijkend naar de kaart van de scholenpendel voor Diksmuide, valt de faciliterende rol van de stad binnen de Westhoek op.

De stadskern fungeert als de vitale motor voor de gehele gemeente, terwijl de kleine dorpen slechts over een vrij beperkt aanbod aan diensten beschikken.

Het geeft de inkomende en uitgaande scholenpendel van de omliggende buurtgemeenten weer waarbij duidelijk meer kinderen naar Diksmuide komen dan

omgekeerd. Dit wijst op een uitgebreid aanbod van onderwijsvoorzieningen in Diksmuide, wat leerlingen uit de buurtgemeenten aantrekt.

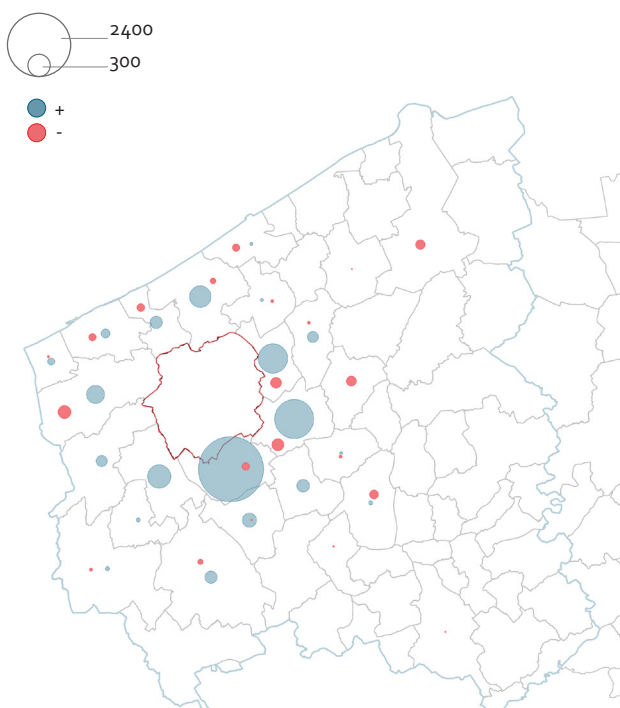
Het positieve pendelsaldo richt zich echter louter op basis en secundair onderwijs. Voor gespecialiseerde richtingen of hoger onderwijs zijn de inwoners van Diksmuide grotendeels afhankelijk van externe steden zoals Roeselare, Brugge of Gent.

De instroom van scholieren zorgt voor een dagelijkse dynamiek in het centrum. De stadskern fungeert als de primaire locatie waar de uitgebreidere regio op terugplooit, voornamelijk voor (secundair) onderwijs.

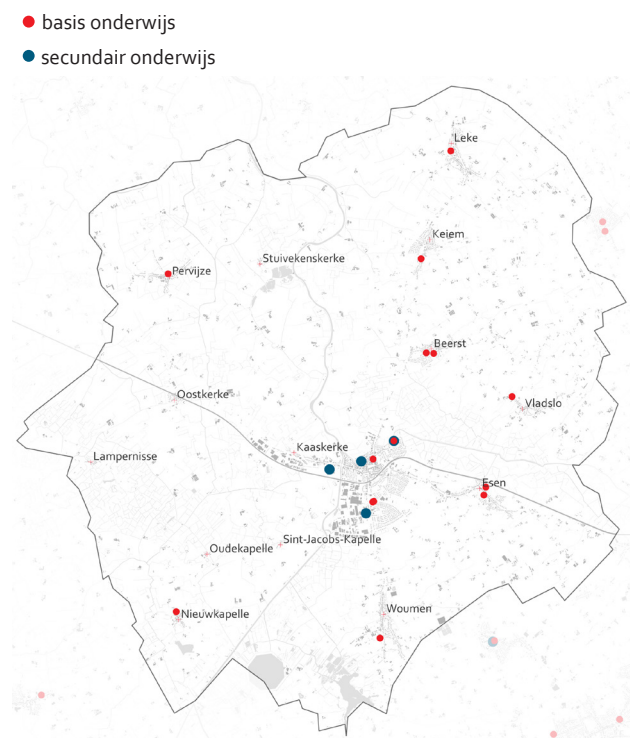
Buiten de stadskern verandert het beeld. Met slechts één basisschool per dorp is er geen sprake van een fijnmazig netwerk, maar eerder van een minimale lokale schoolvoorziening. Deze scholen zijn cruciaal voor de leefbaarheid van de dorpskernen.

De school in Nieuwkapelle, die op onderstaande kaart nog steeds is aangeduid, sluit op 1 september 2027.

FIGUUR 49: Scholenpendel (2024) | Diksmuide
bron: provincies.incijfers.be



FIGUUR 50: Scholen (2025) | Diksmuide
bron: POI-dienstverlening (Agentschap Digitaal Vlaanderen)

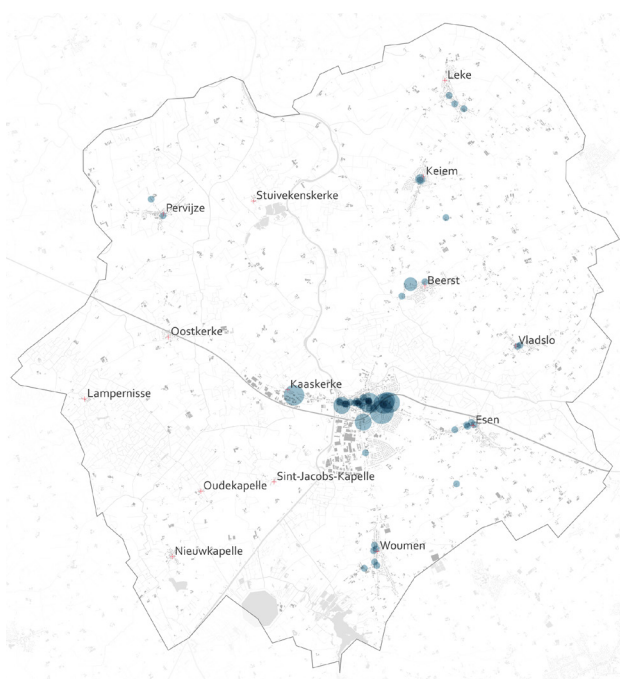


Centrumgerichte voorzieningenpool

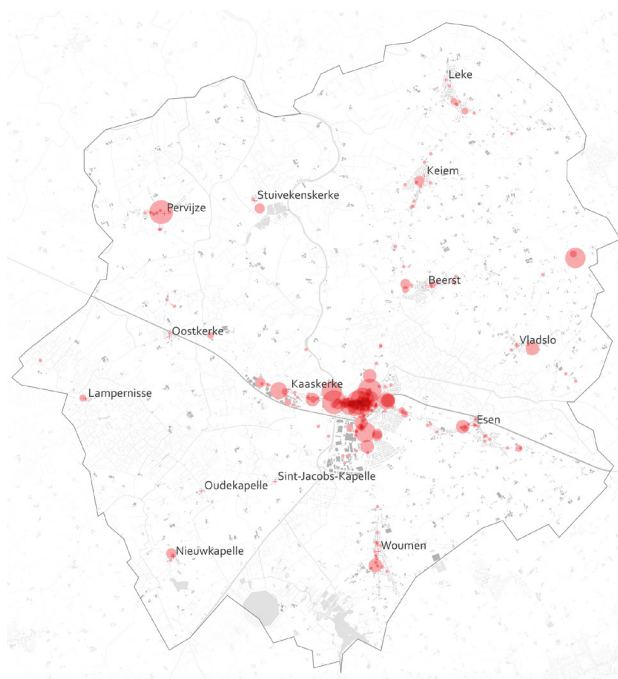
Deze kaarten leggen een scherpe dualiteit bloot: de kloof tussen het voorzieningenniveau in de dorpskernen en dat van het stadscentrum is aanzienlijk. Bij analyse van de ruimtelijke spreiding valt direct op dat het zwaartepunt van de lokale economie zich volledig in het centrum concentreert. Terwijl Diksmuide-centrum fungeert als een dominante voorzieningenpool voor zowel dagelijkse (blauw) als niet-dagelijkse behoeften (rood), vertonen de omliggende dorpen een opvallende schaarste aan deze functies.

Buiten het centrum is het beeld veel diffuser. De kaart van de dagelijkse voorzieningen laat zien dat slechts de grotere dorpen nog over een minimale basis beschikken. Bij de niet-dagelijkse voorzieningen is dit effect nog extremer: buiten de stadskern en een enkele uitschieters in Pervijze of langs de grote invalswegen, is er nauwelijks sprake van een breed gedragen commercieel aanbod. We kunnen dus concluderen dat de voorzieningen in Diksmuide centrum in grote mate aanwezig zijn, maar de dorpen het met een fragiel aanbod moeten stellen.

FIGUUR 51: Dagelijkse voorzieningen naar grootte (2024)
bron: Locatus



FIGUUR 52: Niet-dagelijkse voorzieningen naar grootte (2024)
bron: Locatus



Knelpunt in de handelskern

Historisch gezien vervult de kern van Diksmuide een essentiële rol als verzorgingscentrum binnen de Westhoek. Ook handel is vandaag een bepalende ruimtegebruiker in de historische stadskern en langs de belangrijkste invalswegen. Deze commerciële concentratie vormt, samen met de nabijgelegen onderwijscampussen, de motor van de dagelijkse dynamiek in de stad.

Maar net als in de rest van Vlaanderen zien we echter dat het handelsapparaat de laatste jaren onder zware druk staat. Deze abrupte kentering is dan ook duidelijk af te lezen op de grafiek hiernaast. Terwijl deze leegstand vijftien jaar geleden nog uitzonderlijk laag was (rond de 2% à 4%), is er in een relatief korte periode een steile klim ingezet. Met actuele cijfers die de 14% aantikken, is de leegstand een structureel probleem.

Figuur 55 onderstreept dat deze tendens zich paradoxaal genoeg concentreert op de meest vitale plekken van de stad: de historische kern en de strategische invalswegen.

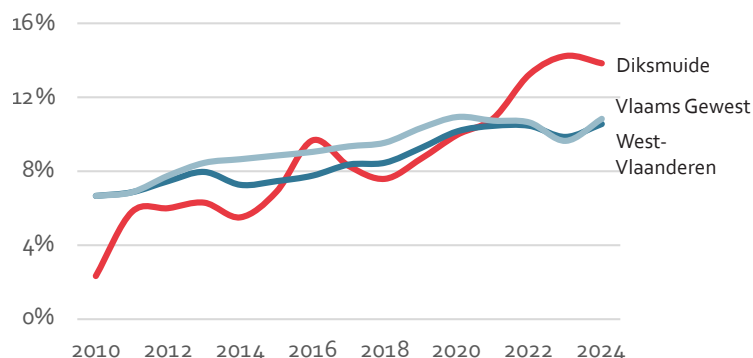
Waar de oranje en rode clusters een maximale voorzieningsgraad aanduiden, laten ze tegelijkertijd de hoogste graad van leegstand zien. Juist op deze locaties - die vanwege hun centraliteit de hoogste dynamiek zouden moeten genereren - wordt het straatbeeld vandaag geconfronteerd met gesloten etalages.

In de dorpen vormt leegstand een terugkerende uitdaging, al is dit visueel minder prominent aanwezig. Dit komt simpelweg doordat het handelsapparaat daar al minder uitgebreid is: waar minder is, kan er immers ook minder leegstaan.

De foto uit Woumen van de leegstaande bloemenzaak geeft deze verpaupering weer.

Desondanks blijft de stad als handelscentrum een ijkpunt voor de regio. In de nabijheid van de onderwijscampussen en het geconcentreerde aanbod schuilt een grote kwalitatieve meerwaarde voor de beleving van de kern. De uitdaging voor Diksmuide ligt in het ombuigen van deze trend, zodat dit de levendigheid van haar kernen terug ten goede kan komen.

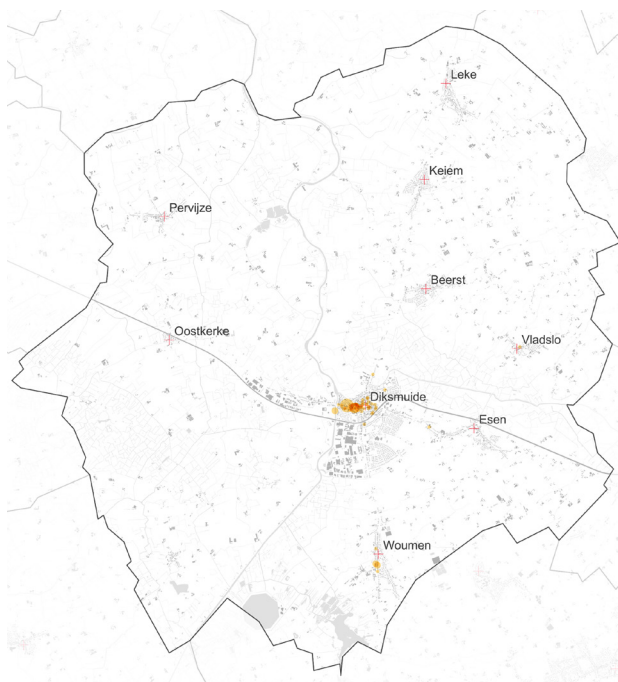
FIGUUR 53: Leegstand handelspanden (2010-2024) | Diksmuide
bron: Locatus, PinC



FIGUUR 54: Leegstand (2025) | Woumen
bron: eigen foto



FIGUUR 55: Leegstand (2024) | Diksmuide
bron: Locatus



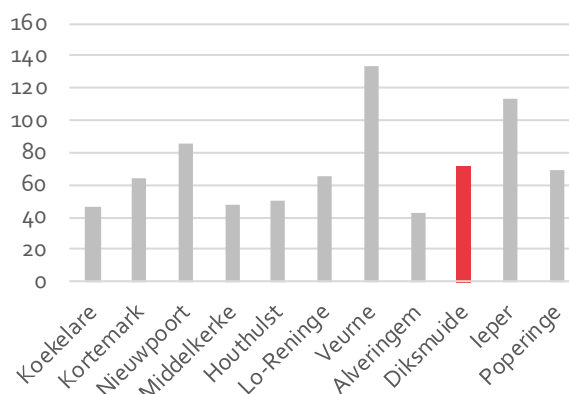
Dynamiek van de lokale arbeidsmarkt

Historisch gezien vervult de kern van Diksmuide een rol als lokaal tewerkstellingsknooppunt binnen de Westhoek.

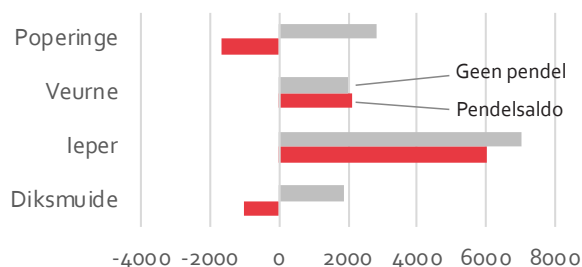
De grafieken tonen een opmerkelijke balans in het economische profiel van de stad. Met een jobratio van 71,5 per 100 inwoners bevindt Diksmuide zich in de middenmoot van de regio, maar blijft ze onder het niveau van andere regionale polen zoals Veurne of Ieper. Deze cijfers vertalen zich in een negatief pendelsaldo: de grafiek van de huidige woon-werkpendel wijst er dus op dat de uitgaande stroom van pendelaars groter is dan de inkomende.

De kaart van de tewerkstellingsdichtheid onderstreept de dualiteit van het Diksmuidse economische landschap. We zien een intense concentratie (donkerrode clusters) in de stadskern en op de bedrijventerreinen, waar de dichtheid de grens van 100 arbeidsplaatsen per hectare overschrijdt. Tegelijkertijd laat de kaart een zeer fijne verspreiding van tewerkstelling zien over het gehele buitengebied. Deze versnipperde densiteit is toongevend voor de sterke verankering van de landbouwsector en aanverwante kmo's in de buurgemeenten, die ondanks hun lage individuele dichtheid een essentieel onderdeel vormen van het totale economische weefsel.

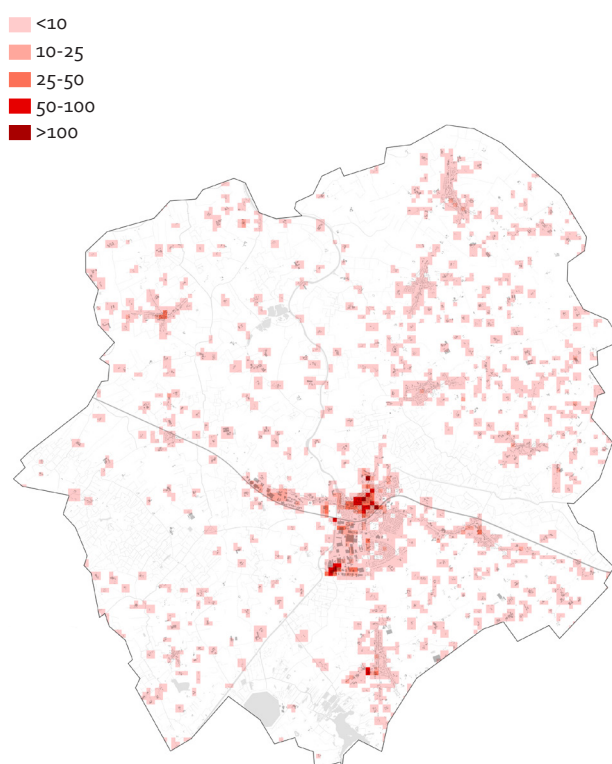
FIGUUR 56: Jobratio (2024)
bron: RSZ en RSVZ, PinC



FIGUUR 57: Huidige woon-werk pendelgedragingen (2023)
bron: Datawarehouse arbeidsmarkt en sociale bescherming, KSZ, PinC



FIGUUR 58: Tewerkstellingsdichtheid per ha (2019)
bron: Mercator



Mobiliteit

Historisch gezien is de mobiliteit in Diksmuide sterk geconditioneerd door de uitgestrektheid van het landschap en de hiërarchische opbouw van de kernen. De mobiliteitsstructuur wordt vandaag gekenmerkt door een groot verschil in de knooppuntwaarde: een relatief goed ontsloten stadskern versus een buitengebied waar de multimodale ontsluiting onder druk staat.

De foto vanuit Lampernisse illustreert deze ruimtelijke context treffend: het weidse en uitgestrekte karakter van de Westhoek vormt de grootste barrière voor een fijnmazige ontsluiting en de uitbouw van sterke knooppunten buiten de stadskern.

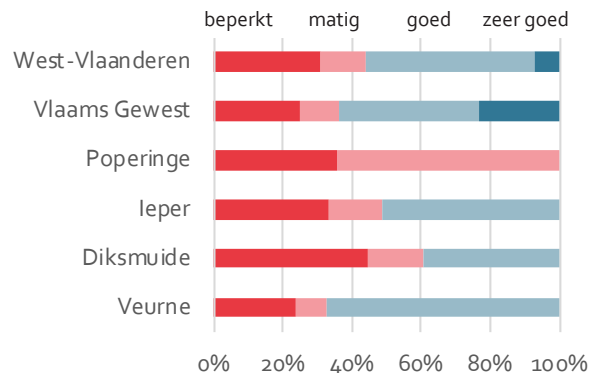
De grafiek over de knooppuntwaarde toont dat bijna 50% van de zones in Diksmuide 'beperkt' (donker rood) scoort, wat wijst op een gebrekkige samenkomst van vervoersmogelijkheden op die locaties. Dit cijfer is tekenend voor de grote fysieke afstanden tussen de verschillende kernen en het gebrek aan alternatieven voor de wagen.

De isochroonkaart vanuit Diksmuide centrum visualiseert een zeer dicht, blauw netwerk, die vanuit de stadskern radiaal naar buiten straalt. De 15-minuten radius omvat de kern aanvullend met een aanzienlijk aaneengesloten gebied. Deze bevestigt de hoge knooppuntwaarde van het centrum, en toont aan dat de stadskern fungeert als een uiterst efficiënt startpunt voor diverse verplaatsingen.

De bereikbaarheid volgt nauwgezet de grote invalswegen. Het netwerk ontplooit zich zichtbaar langs deze hoofddassen, wat zorgt voor een behoorlijke ontsluiting vanuit het stadscentrum naar naburige kernen zoals Eesen en Beerst.

FIGUUR 59: Knooppuntwaarde (2024) | Diksmuide

bron: Departement Omgeving, PinC



FIGUUR 60: Weids en uitgestrekt zicht vanuit Lampernisse (2025)

bron: eigen foto



FIGUUR 61: 15 minuten - 3000 m vanuit vanuit Diksmuide

bron: eigen verwerking

— fiets



In schril contrast hiermee staat de isochroonkaart van de grotere kernen in het buitengebied. Het weerspiegelt een gefragmenteerd beeld dat bestaat uit kleine, geïsoleerde “eilandjes” van bereikbaarheid rondom de verschillende deeldorpen, zoals: Pervijze, Leke en Keiem.

Vanuit deze landelijke kernen is de actieradius binnen een kwartier (bijvoorbeeld te voet of met de fiets) uiterst beperkt.

Tussen deze blauwe concentraties zijn grote witte ruimtes waarneembaar, in deze “leemtes” kan men binnen 15 minuten geen enkele vorm van voorziening bereiken. Deze ruimtelijke onderbreking illustreert treffend waarom de knooppuntwaarde in de statistieken voor bijna de helft van de gemeente als ‘beperkt’ wordt gecategoriseerd.

Bijgevolg zijn inwoners die zich in deze witte zones bevinden voor nagenoeg elke verplaatsing aangewezen op de wagen om de verdere afstanden naar de dichtstbijzijnde voorzieningspool te overbruggen.

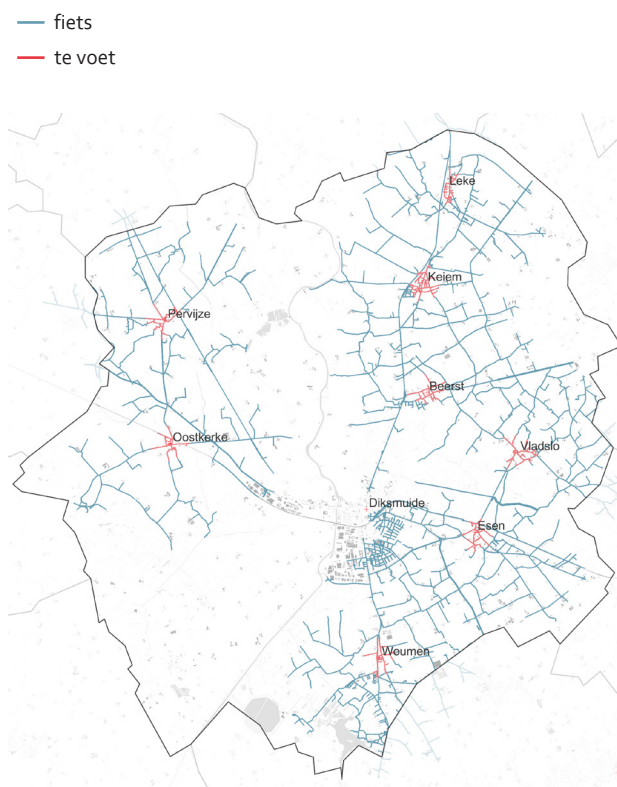
Ondanks de uitdagende geografie beschikt Diksmuide over enkele cruciale infrastructuurelementen die de knooppuntwaarde van de kern verhogen. Het station van Diksmuide vormt hierbij een onmiskenbare troef; het fungeert als het enige bovenlokale overstappunt waar trein, bus en fiets samenkomen.

De kaart van het bus- en fietsnetwerk toont aan dat het openbaar vervoer hoofdzakelijk is afgestemd op de stadskern, waardoor Diksmuide als een centrale hub voor de Westhoek kan opereren. Hoewel de realisatie van fietssnelwegen is ingezet, maakt de kaart duidelijk dat dit netwerk nog niet volledig is voltooid, wat de multimodale potentie van de deeldorpen momenteel nog beperkt.

In de huidige spreiding van de knooppuntwaarde schuilt een directe uitdaging voor het realiseren van een modal shift. De afhankelijkheid van de wagen blijft in het buitengebied noodgedwongen hoog door de aanwezige “leemte” in het duurzame netwerk tussen de kernen.

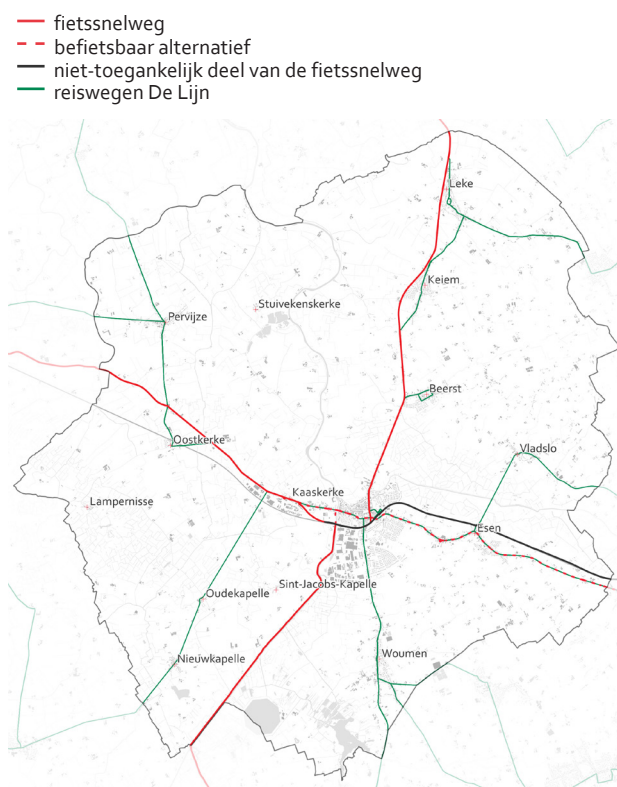
FIGUUR 62: 15 minuten - 500/3000 m vanuit grotere kernen buitengebied

bron: eigen verwerking



FIGUUR 63: Bus- en fietsnetwerk | Diksmuide

bron: Vereniging van de Vlaamse Provincies







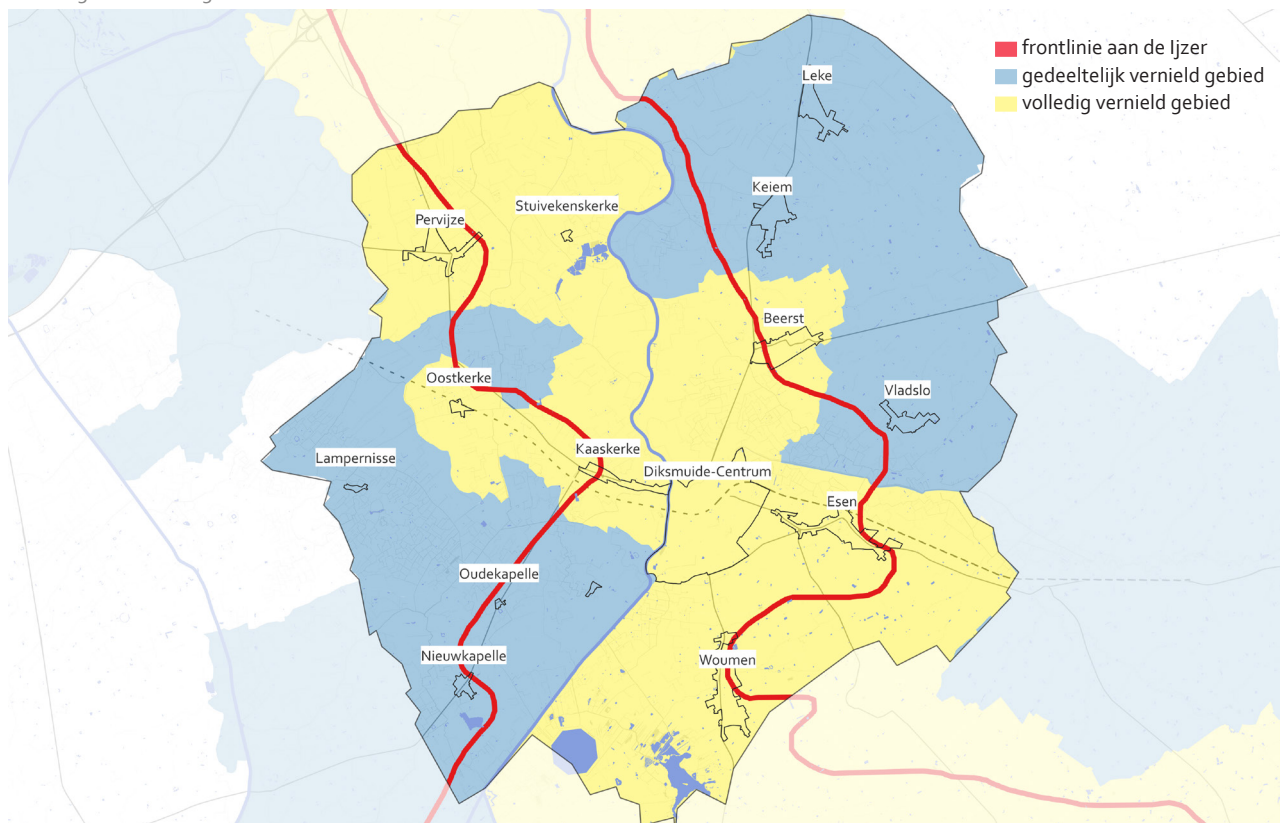
III. Koesteren van identiteit

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.

Het landschap van de wederopbouw

De huidige identiteit van Diksmuide is het resultaat van een collectieve veerkracht na de totale verwoesting van de Eerste Wereldoorlog. De kaart van de Verwoeste Gewesten (1919) vormde het nulpunt voor een herstelperiode die de stad tot hoe ze er vandaag uitziet. De volledig vernielde kernen en hoeves werden heropgebouwd in de unieke stijl van de wederopbouwarchitectuur.

FIGUUR 64: Verwoeste gewesten (1919) | Diksmuide
bron: eigen verwerking



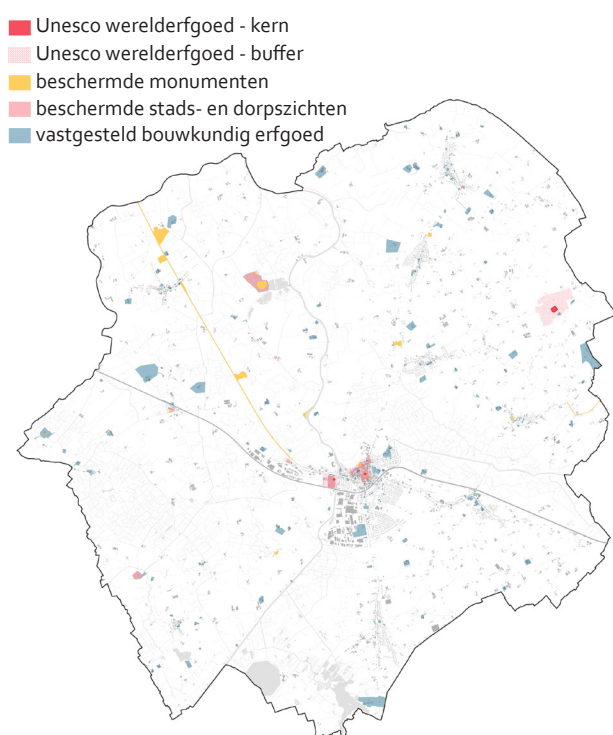
Erfgoed als ruimtelijk weefsel

Het erfgoed van Diksmuide is een fijnmazig netwerk van diverse erfgoedrelicten dat de gemeente haar unieke identiteit geeft. Wanneer we de erfgoedkaarten analyseren, zien we een spreiding over het grondgebied. De stadskern van Diksmuide licht op als een cluster van beschermde stadsgezichten en monumenten, met de crypte van de IJzertoren en Belfort als Unesco werelderfgoed.

In de dorpen zien we echter een meer punctuele verspreiding. Hier vormen kerken, pastorieën en historische dorpswoningen de 'ruggengraat' van het dorpsbeeld. De rode draad hierin is de wederopbouwarchitectuur met enkel typische kenmerken zoals de iconische regionalistische baksteen en aandacht voor detaillering.

Aanvullend is de aanzienlijke inventaris van vastgesteld bouwkundig erfgoed in vrijwel alle kernen opmerkelijk en getuigen van de kwalitatieve heropbouw na 1918.

FIGUUR 65: Erfgoedkaart (bouwkundig) | Diksmuide
bron: Onroerend Erfgoed



FIGUUR 66: Boterhalle (2023) | Diksmuide
bron: Beeldbank Onroerend Erfgoed Vlaanderen



FIGUUR 67: Wederopbouwhoeves (2005) | Diksmuide
bron: Beeldbank Onroerend Erfgoed Vlaanderen



De groen- en geelgekleurde vlekken op Figuur 68, die onder meer de IJzervallei en de Handzamevallei markeren, bieden Diksmuide ook op landschappelijk vlak een unieke kwaliteit

Deze zones fungeren als zichtvensters, die de dorpen hun ademruimte geven. Het erfgoed stopt hier niet bij de dorpsgrens; het landschap, met zijn historische dijken en grachten, is de prominente identiteitsdrager van de dorpen. De Dodengang is een mooi voorbeeld van hoe ook het landschap werd getekend door de Grote Oorlog.

Dorpsbeeld op een kantelpunt

De architecturale vormgeving van nieuwe ontwikkelingen, vaak meerlaagse volumes, illustreren een scherp contrast tussen met de omliggende traditionele bebouwing. Hoewel functioneel, zorgt de afwijkende schaal voor een verandering in de beleving van de dorpskern.

Het voorbeeld in Woumen, waar een modern appartementsgebouw in de plaats kwam van een karaktervol historisch pand, toont de fragiliteit van het

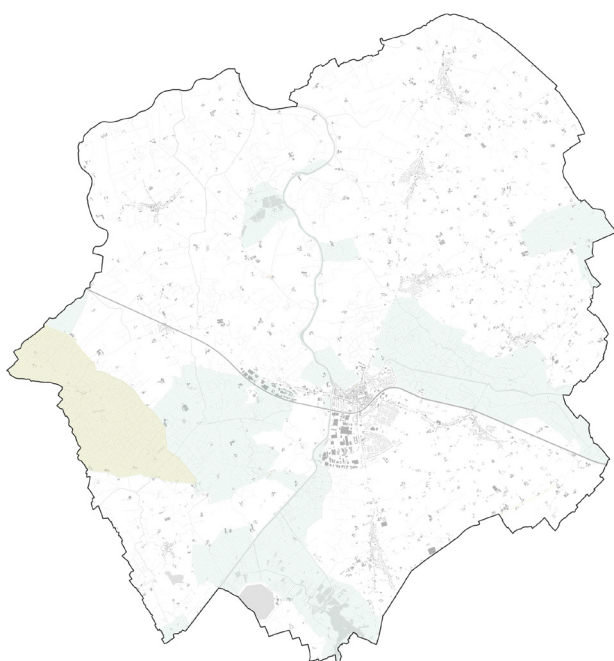
straatbeeld. Wanneer nieuwe ontwikkelingen kiezen voor horizontale geleding en vlakke daken, dreigt de kenmerkende verticale ritmiek van de historische straatwand verloren te gaan.

De druk op de dorpskernen vertaalt zich vaak in een hogere densiteit. Zonder een diepgaande dialoog met de bestaande omgeving en haar doorzichten, verliezen de kleine dorpjes hun directe link met de polders, waardoor ze hun unieke karakter als onderdeel van het landschap kwijtraken.

Diksmuide blijft als wederopbouwstad een uniek ijkpunt in de regio. De onderstaande kaart en aanvullende voorbeelden tonen aan dat de kwaliteit van de stad niet enkel in haar monumenten zit, maar in de dagdagelijkse harmonie van haar straatbeelden. De uitdaging ligt daarom in het koesteren van dit fundament.

FIGUUR 68: Erfgoedkaart (landschappelijk) | Diksmuide
bron: eigen verwerking

- Ankerplaatsen uit de landschapsatlas
- Beschermd cultuurhistorische landschappen



FIGUUR 69: Dodengang (1991) | Diksmuide
bron: Beeldbank Onroerend Erfgoed Vlaanderen



FIGUUR 70: Dorpse architectuur (Lampernisse) | Diksmuide
bron: eigen foto



FIGUUR 71: Nieuwe dorpse architectuur (Vladslo) | Diksmuide
bron: eigen foto



FIGUUR 72: Dorpse architectuur (Woumen) | Diksmuide
bron: Google Maps



FIGUUR 73: Nieuwe dorpse architectuur (Woumen) | Diksmuide
bron: eigen foto







IV. Landschap als drager

Diksmuide is een uitgesproken open en productief landschap, waar polders, riviervalleien en zandlemige heuvelruggen samenkomen. Die diversiteit vertaalt zich in een sterk gelaagd landschap met een hoge belevingswaarde, gedragen door landbouw als dominante gebruiker en sterk verbonden met het watersysteem van de IJzer en haar zijlopen. Het is net die combinatie van openheid, productiviteit en landschappelijke eigenheid die Diksmuide onderscheidt.

Landschap als ruimtelijke onderlegger

Diksmuide ligt op een kruispunt van landschappen: midden in haar grondgebied gaan de kustpolders over in zandige en zandlemige heuvelruggen. De vallei van de IJzer en de Handzame vormen een barrière tussen de verschillende traditionele landschappen.

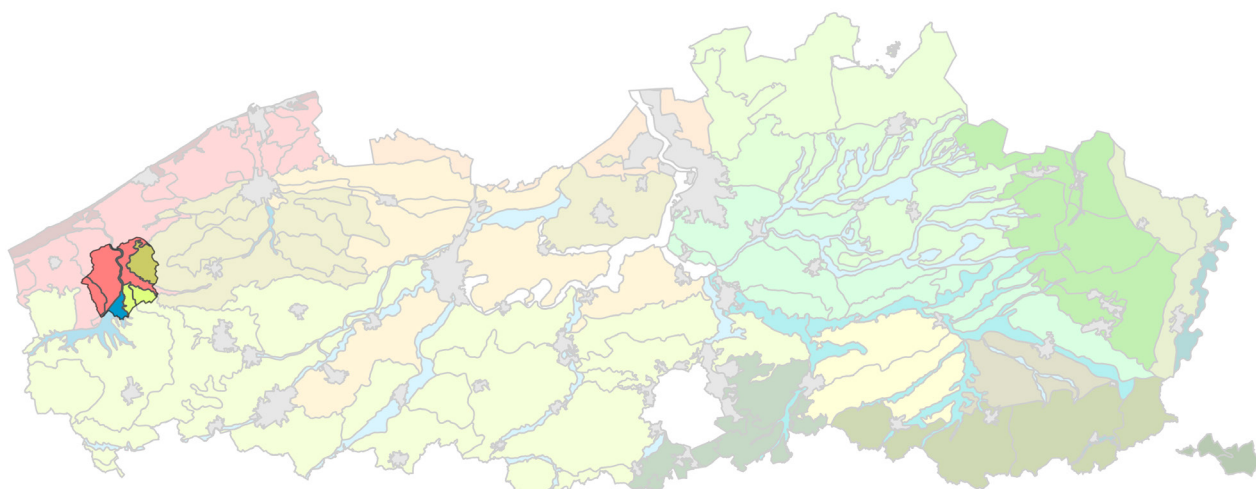
Als we inzoomen op de bodem- en reliëfkaarten is duidelijk hoe deze traditionele landschappen ontstaan zijn. Ze vormen samen het landschappelijk kader van Diksmuide.

Waar de hoogtekaart de laaggelegen IJzervallei en de twee subtiele zandlemige heuvelruggen in het noordoost en zuidoost blootlegt, toont de bodemkaart de specifieke samenstelling van zware klei in de polders tot zandleem op de ruggen.

Aanvullend zien we in het poldergebied een fijn microreliëf. Bebouwingen en akkerbouw situeren zich van oudsher op de hoger gelegen, zanderige kreekruggen.

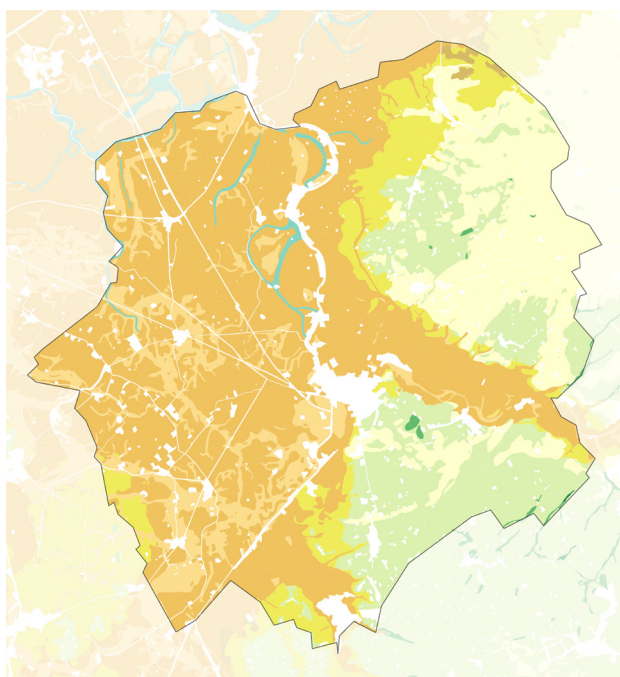
FIGUUR 74: Traditionele landschappen

bron: Universiteit Gent, Faculteit Wetenschappen, Vakgroep Geografie



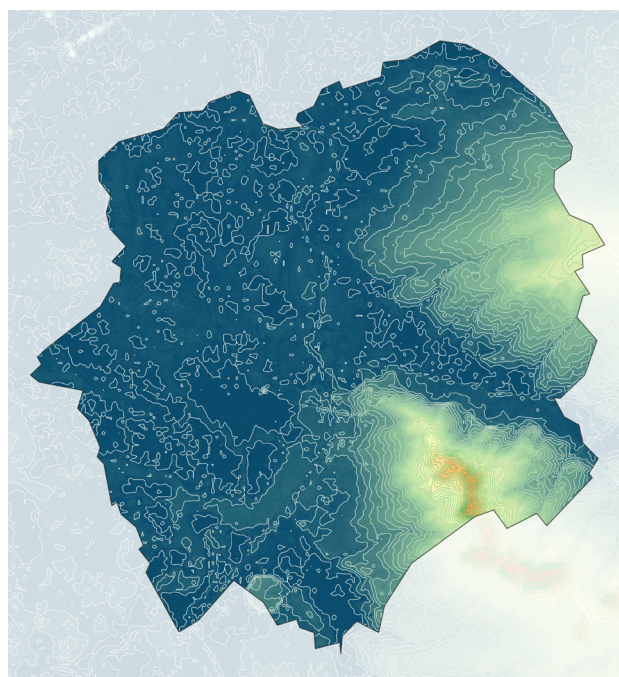
FIGUUR 75: Vereenvoudigde bodemkaart

bron: eigen verwerking



FIGUUR 76: Hoogtekaart DTM-1m

bron: eigen verwerking



Een verschaald landschapsbeeld

De duidelijke 3-deling (polders, ruggen, valleien) die je terugvindt in de bodemkaart en reliëfkaart verdwijnt wanneer we kijken naar het landschapsbeeld.

Waar ten tijde van de Ferrariskaart (1778) nog kleine landschapselementen karakter en herkenbaarheid brachten in het landschap, zijn die nu grotendeels verdwenen. De heuvelruggen bestonden vroeger voornamelijk uit een afwisselend bocagelandschap met boomgaarden en grote bossen ten noorden van Vladslo. Dit bocagelandschap is nu beperkt tot enkele hotspots, voornamelijk in noordoosten van Diksmuide.

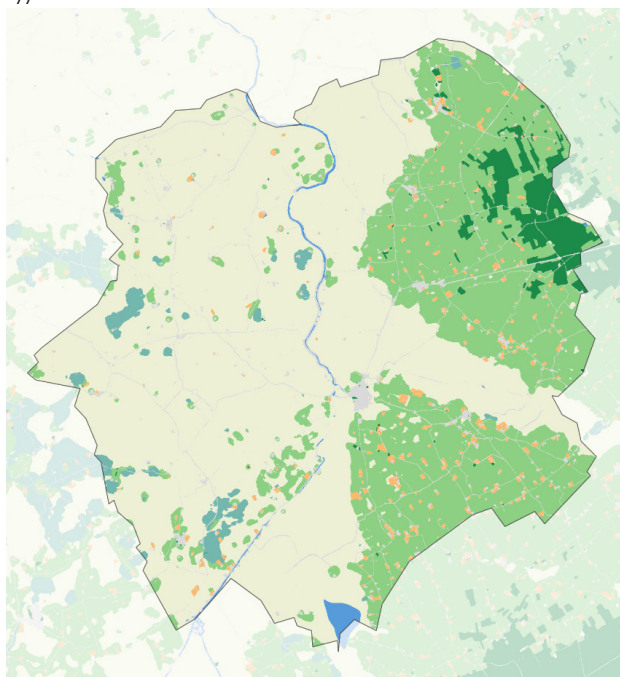
De polders waren erg open en zijn dat vandaag nog steeds, maar de kleinschalige variaties in het landschap (bijvoorbeeld ter hoogte van Oudekapelle en Nieuwkapelle) zijn verdwenen.

Deze evolutie is een nefast voor de identiteit en systeemwerking van het landschap.

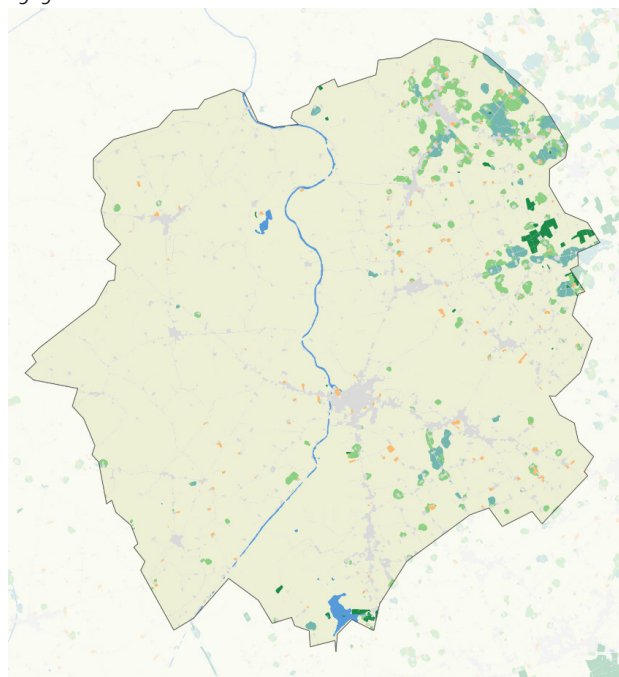
FIGUUR 77: Open en gesloten landschappen evolutie (1778-1969)
bron: Onroerend Erfgoed Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek

- Bebouwd
- Water
- Bos
- Boomgaard
- Bocage
- Coulissen
- Open

1778



1969



Landgebruik

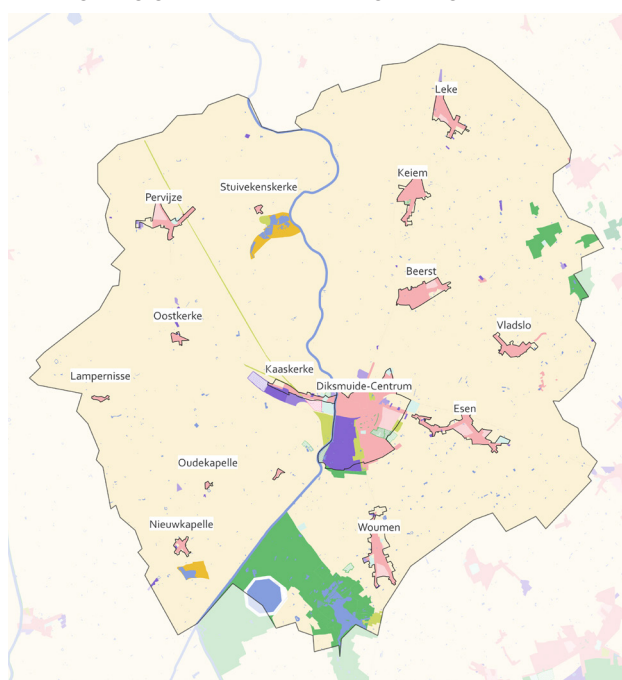
89,2% van het grondgebied is bestemd als agrarisch gebied. Dit maakt van Diksmuide een echte landbouwgemeente.

De open ruimte bestaat voornamelijk uit landbouw en is vrij gespaard gebleven van verlinting, vertuining of verpaarding.

3,7% van het grondgebied is daarnaast bestemd als natuur en reservaat. Dit is voornamelijk de Blankaart, het Praetbos in Vladslo en de Viconia Kleiputten in Stuivekenskerke. Op het eerste zicht beschikt Diksmuide dus over niet erg veel natuur, al zullen we dit beeld bijstellen wanneer we op volgende pagina's dieper inzoomen op de natuurwaarden.

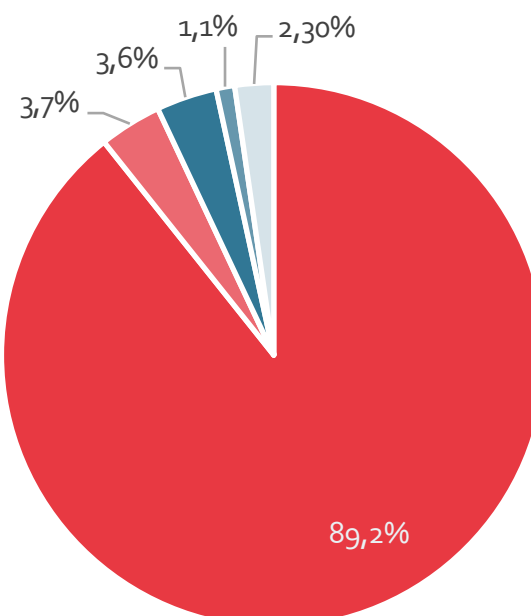
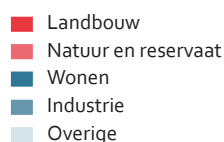
FIGUUR 78: Ruimteboekhouding (2024)

bron: eigen verwerking



FIGUUR 79: Bestemmingscategorieën (2024)

bron: Departement Omgeving, PinC



(Beschermd) natuur

In tegenstelling tot het kleine aandeel natuurbestemming, beschikt Diksmuide wel over heel wat waardevolle tot zeer waardevolle natuur. Deze bevinden zich voornamelijk op de natte graslanden in de Blankaart, de Handzamevallei en de Komgronden van Lampernisse. Daarnaast is er vooral in de polders een mozaïek aan waardevolle plekken te vinden. Enkel op de heuvels verdwijnt de biologische kwaliteit, het Praetbos is er de enige uitzondering met zeer waardevolle natuur.

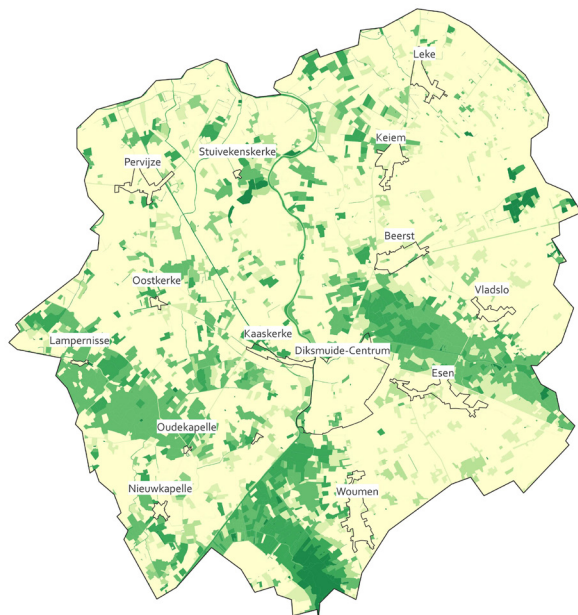
Waarom de polders en de valleien wel nog veel waardevolle natuur hebben valt te verklaren door de beschermde natuur. De Blankaart en de Handzamevallei zijn beiden vogelrichtlijngebieden. In de polders vind je dan weer veel historisch permanente graslanden, beschermd door zowel natuur- als landbouwwetgeving. De graslanden in de Komgronden van Lampernisse zijn allen verboden te wijzigen.

Daarnaast zijn er ook heel wat beheergebieden, waar landbouwers premies kunnen krijgen om de natuur en het landschap te versterken. Maar liefst 77,4% van het Diksmuidse grondgebied komt in aanmerking voor dergelijke beheerovereenkomsten. Het toont dat er wel wat potentieel ligt in Diksmuide om de fauna en flora te versterken.

FIGUUR 83: Biologische Waarderingskaart (BWK)

bron: eigen verwerking

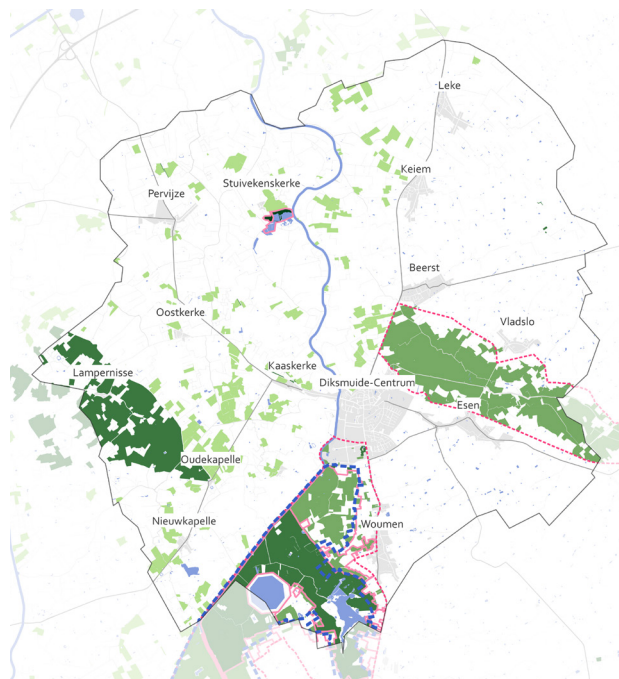
- | | |
|--------------------------------------|---|
| ■ Zeer waardevol | ■ Minder waardevol, waardevol en zeer waardevol |
| ■ Waardevol en zeer waardevol | ■ Minder waardevol en zeer waardevol |
| ■ Waardevol | ■ Minder waardevol |
| ■ Minder waardevol en zeer waardevol | |



FIGUUR 80: Beschermde natuur

bron: eigen verwerking

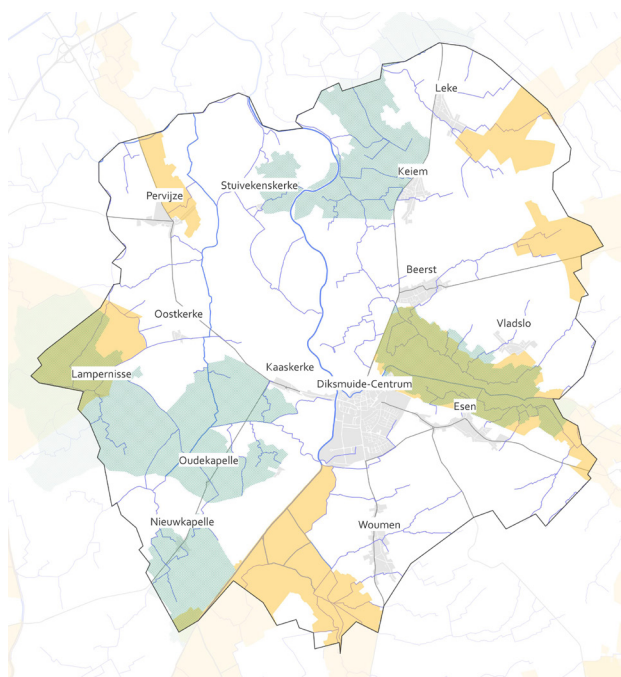
- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| ■ Historisch permanente graslanden | ■ Ramsar gebieden |
| ■ EKBG | ■ Vogelrichtlijngebied |
| ■ vergunning | ■ VEN en IVON gebieden |
| ■ verbod | |



FIGUUR 81: Beheergebieden

bron: eigen verwerking

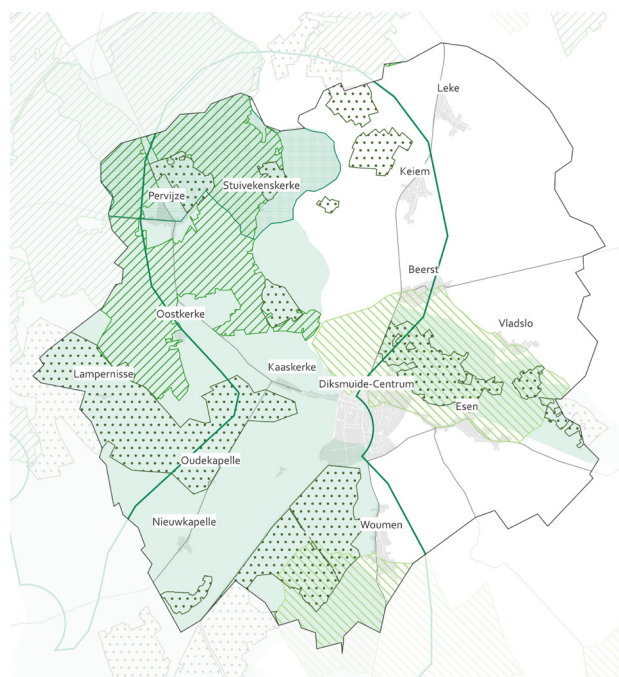
- | |
|-------------------------|
| ■ Soortenrijk grasland |
| ■ Bufferen en verbinden |



FIGUUR 82: Beheergebieden - soortenbescherming

bron: eigen verwerking

- | | |
|--|---------------------|
| /// Akkerfauna: geelgors, grauwe gors, patrijs, veldleeuwerik | ■ Bruine kiekendief |
| ... Weidefauna: primair grutto en wulp, secundair ook Kievit, paapje, slobend en zomertaling | ■ Grauwe kiekendief |
| | ■ Kamsalamander |
| | ■ Zomertortel |

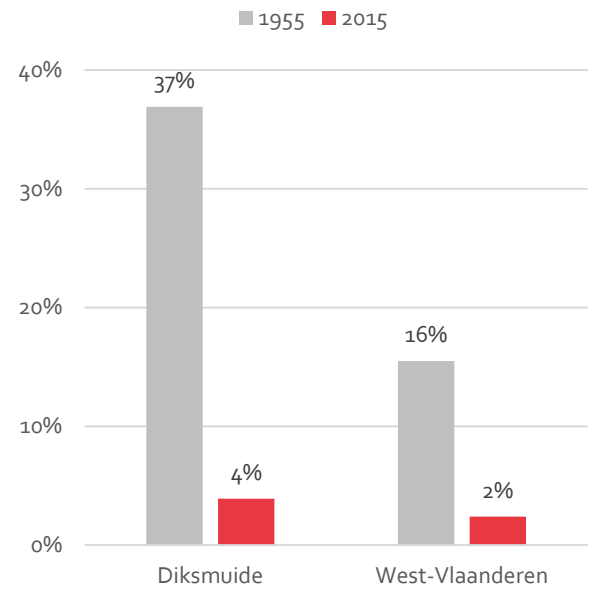


Ecologische kwaliteit

Toch ondervindt natuur in Diksmuide nog heel wat problemen. Dat zien we niet enkel aan de vershraling van het landschapsbeeld, maar ook aan het verdwijnen van waardevolle natuur. De oppervlakte van de wetlands toont bijvoorbeeld dat in 1955 nog 37% van het Diksmuidse grondgebied bestond uit wetlands. Dit aandeel is gereduceerd tot slechts 4% van het grondgebied.

De toestand van de natuur valt daarnaast ook af te lezen aan de kwaliteit van de belangrijkste waterlopen. Alle belangrijke waterlopen in Diksmuide hebben een slechte of ontoereikende waterkwaliteit.

FIGUUR 84: Oppervlakte wetlands
bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, PinC



FIGUUR 85: Kwaliteit van de belangrijkste waterlopen in Diksmuide
bron: Vlaamse Milieumaatschappij, PinC

WATERLICHAAM	ECOLOGISCHE TOESTAND
Blankaart waterlopen	Ontoereikend
IJzer II	Slecht
Kanaal van Esen	Slecht
Lokanaal	Ontoereikend
Oosterkevaart	Ontoereikend
Oude Avaart	Ontoereikend
Stenesluisvaart	Ontoereikend
Veurne ambacht polder waterlopen	Slecht
Zijdelingsgeleed	Slecht

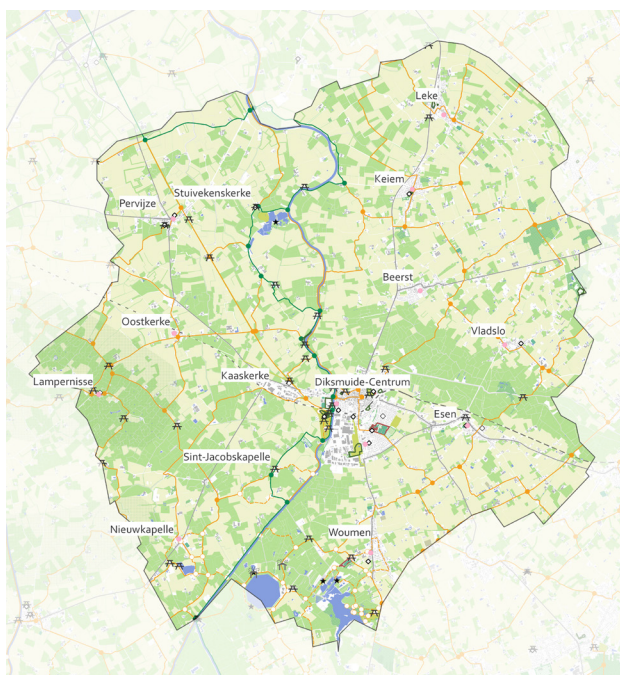
De natuur en het landschap beleven

Diksmuide beschikt over heel wat fiets- en wandelnetwerken die de historische dorpen verbinden. De recreatiekaart toont hoe fiets- en wandelnetwerken de historische dorpen ontsluiten en de dorpen met de heuvels verbinden. Langs de IJzer slingert de Icoonroute die stopt langs tal van bezienswaardigheden. Iconische plekjes in het landschap zijn voorzien van picknickbanken.

Er valt ook naast de meest iconische plekken heel wat te beleven in Diksmuide. Dat bewijst de landschapsbelevingskaart die hotspots van belevingsplekken in kaart brengt. De belevingsplekken bevinden zich voornamelijk op de kenmerkende open-ruimte-plekken met (hoge) natuurwaarde in Diksmuide.

- De Blankaart en de IJzer- en Handzamevallei (4000 ha): Dit internationaal erkende RAMSAR-gebied vormt het absolute ecologische hart van de regio. Met zijn kijktorens en uitgestrekte moerassen is het een cruciaal knooppunt voor tienduizenden watervogels en steltlopers.
- Historische ankers: Punctuele gebieden zoals de Viconia Kleiputten (40 ha VEN-gebied met een enorme vogelrijkdom in Stuivekenskerke) en het Praetbos in Vladslo tonen hoe natuur, erfgoed en beleving lokaal samenkomen.
- De Komgronden van Lampernisse (110 ha): Dit gebied toont perfect de brug tussen ecologie en landschap, en is sinds 1993 wettelijk verankerd vanwege zijn unieke historische, landschappelijke en ecologische polderwaarden.

FIGUUR 86: Recreatie
bron: eigen verwerking



FIGUUR 87: Landschapsbelevingskaart
bron: eigen verwerking



Landbouw in Diksmuide

Naast natuur bestaat Diksmuide bijna volledig uit landbouwgebied. In het landschapsbeeld lijkt landbouw in Diksmuide er overal gelijkaardig uit te zien, maar het gebruik van de gronden nuanceert dit.

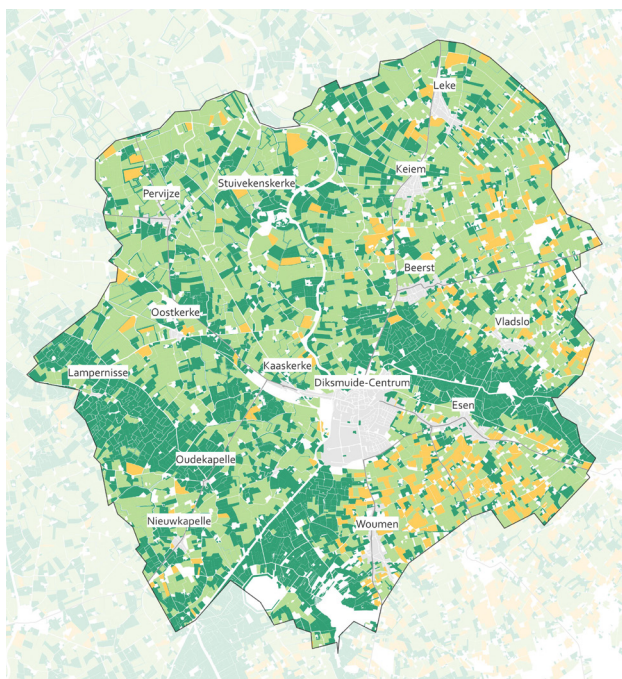
Zo kleuren de zware, natte kleigronden van de lager gelegen komgronden in het westelijke poldergebied massaal donkergroen. Deze vochtige gronden zijn moeilijker bewerkbaar en fungeren daarom bij uitstek als (historisch) permanent grasland. De bescherming van deze gronden maakt dat deze gebieden ook in de toekomst grasland blijven.

Kijken we echter naar de oostelijke flank en de subtiele kreekruggen, dan zien we dat deze beter drainerende zandleembodems oplichten in het lichtgroen van de uitgestrekte akkerbouw. De percelen voor tuinbouw bevinden zich voornamelijk op de zuidoostelijke heuvelrug, maar zijn ook hier en daar in de polders terug te vinden.

Kijken we dan naar de soort teelten dan zien we dat er in de polders voornamelijk maïs, voedergewassen en grasland te vinden is. Op de heuvelruggen vinden we maïs, aardappelen, groenten, kruiden en sierplanten. De akkers op de heuvelruggen zijn kleiner en lenen zich dankzij de zandlemige bodem meer voor gespecialiseerde en kleinschaligere akkerbouw. De percelen op de polders zijn groter. De natte gronden zijn van oorsprong minder geschikt voor akkerbouw, maar het uitgebreide drainagesysteem maakt dat dit vandaag wel mogelijk is. Waar graslanden niet beschermd zijn, zijn de poldergraslanden dus grotendeels omgezet in akkers.

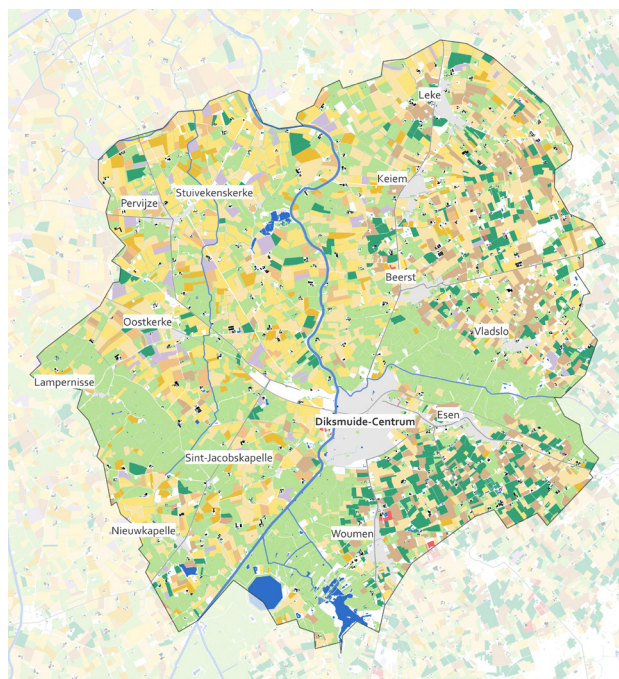
FIGUUR 88: Akkers, graslanden en tuinbouw
bron: eigen verwerking

- Grasland
- Akkers
- Tuinbouw



FIGUUR 89: Landbouwgebruikspcelen (2024)
bron: ALZ

- Aardappelen
- Maïs
- Voedergewassen
- Suikerbieten
- Vlas en hennep
- Houtachtige gewassen
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Fruit en noten
- Grasland
- Granen, zaden & peulvruchten
- Landbouwinfrastructuur



Dit landgebruik vertaalt zich vervolgens naadloos in de kaart van de soorten landbouwbedrijven: het grondgebonden karakter zorgt voor een logische concentratie van zuivel- en rundveebedrijven in de donkergroene graslanden van de polders, terwijl we de meer intensieve teelten (zoals varkens en pluimvee) en akkerbouwbedrijven (met teelten als aardappelen en maïs) voornamelijk terugvinden op de lichtgroene heuvelruggen.

KLIMAATPROBLEMATIEKEN

Van spons tot overlast/ overstromingen op drie fronten

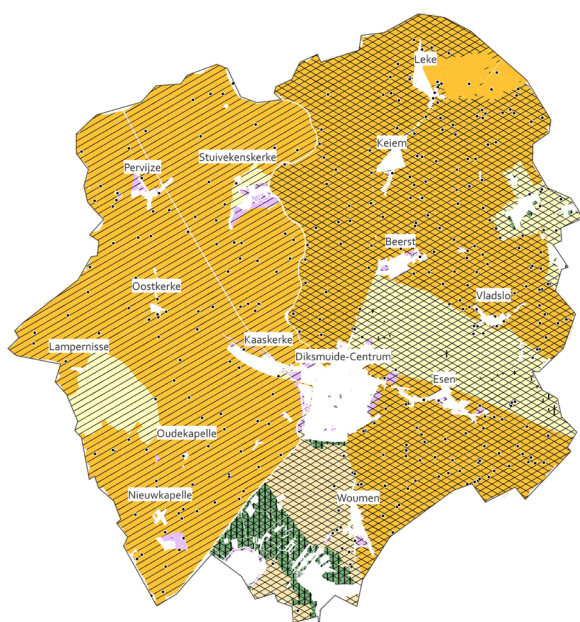
De landschappelijke opbouw wordt vandaag fundamenteel uitgedaagd door het veranderende klimaat. Om dit te begrijpen, kijken we eerst naar de doorgrondkaart (infiltratiecapaciteit) en de watersysteemkaart. Deze tonen samen de 'mechaniek' van het landschap: hoe water stroomt en waar het in de bodem kan dringen.

De doorgrondkaart toont het absorberend vermogen van de ondergrond. Naast de van nature lage infiltratie van de zware polderklei, wordt hierop duidelijk dat het waterbergend vermogen in de hele regio afneemt door bodemvershraling, verdichting en verharding. Hierdoor verdwijnt de natuurlijke 'sponsfunctie' van het landschap en kan regenwater nog nauwelijks in de grond dringen.

FIGUUR 90: Landbouwkader

bron: LIS (2022) - ALZ, eigen verwerking

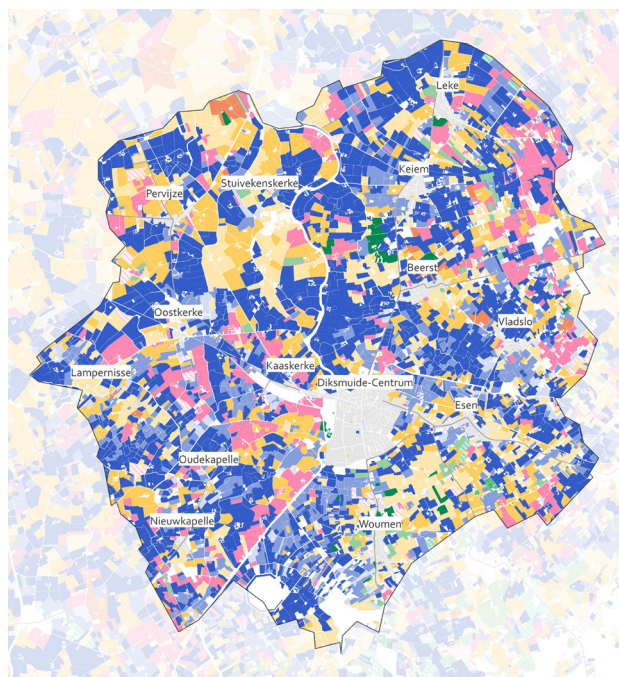
- | | |
|------------------------|---------------------------|
| ● Landbouwzetels | Bestemmingstype |
| Mogelijkheden | Agrarisch gebied |
| Algemene condities | Agrarisch gebied door RUP |
| Enkele aandachtspunten | HAG beleidskaart |
| Lichte beperkingen | Natuur- en bosgebied |
| Zware beperkingen | Andere gebieden |



FIGUUR 91: Soorten landbouwbedrijven

bron: eigen verwerking

- | | |
|--------------------|------------------------|
| Melkveehouderijen | Glasgroenten |
| Rundveehouderijen | Groenten in open lucht |
| Gemengd rundvee | Sierteeit |
| Akkerbouwbedrijven | Andere tuinbouw |
| Gemengde bedrijven | Pluimveebedrijven |
| Andere bedrijven | Varkenshouderijen |



De watersysteemkaart brengt vervolgens het bovengrondse waternetwerk (zoals de IJzer en de Handzamevaart) en de afstromingsdynamiek in beeld. Deze kaart toont helder de routes die het water volgt: van een snelle afstroming op de hoger gelegen heuvelruggen tot een zeer trage verzameling in de vlakke vallei- en poldergebieden.

Omdat de infiltratie in de bodem zo sterk afneemt en het water bovengronds deze vaste routes volgt, ontstaat er een acuut probleem bij extreme neerslag. De plotse watermassa zoekt direct de waterlopen op, die deze abrupte pieken niet kunnen verwerken, wat onvermijdelijk leidt tot stuwing en wateroverlast in de laaggelegen gebieden.

Deze landschappelijke en hydrologische kenmerken maken dat water de absolute regisseur is in Diksmuide. De overstromingsrisico's manifesteren zich ruimtelijk op drie fronten, waarbij water niet louter afgevoerd kan worden, maar als ordenend element moet worden ingepast:

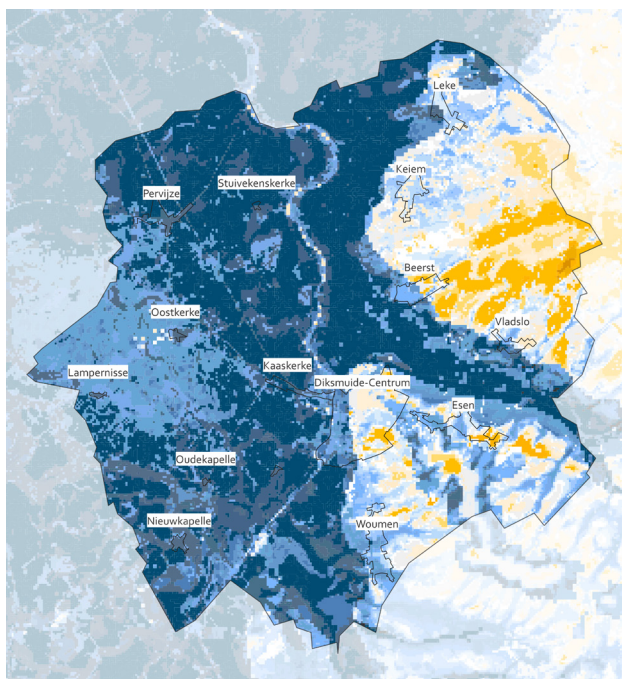
- Pluviaal (Intense neerslag): De pluviale overstromingskaart toont twee dynamieken.

Enerzijds blijft water bij piekbuien snel staan op de zware kleigronden in de polders door de lage infiltratiecapaciteit (zichtbaar op de doorgrondkaart). Anderzijds zorgt het reliëf op de heuvelruggen (tussen Beerst/Vladslo en Woumen/Esen) voor een versnelde oppervlakkige afstroming. Verharding en bodemcompactie vergroten deze druk.

- Fluviaal (Waterlopen): De fluviale overstromingskaart markeert de IJzer- en Handzamevallei als historische overstromingsgebieden. Opvallend hierbij is de systeeminertie: het vlakke reliëf zorgt voor een zeer trage afvoer naar zee. Bovendien vormt de configuratie ter hoogte van Woumen een 'trechterstructuur', waardoor water bij hoge standen richting Diksmuide-centrum wordt gestuwd.
- Maritiem (Vanuit zee) Bij extreme stormvloed en kan zeewater landinwaarts doordringen tot in Pervijze en Stuivekenskerke, zoals de maritieme risicokaart toont. Hoewel het Masterplan Kustveiligheid beschermt tot minstens 2050, blijft zeespiegelstijging een bepalende onzekerheid. Waar overstromingen in steden vaak tijdelijk zijn, is de prangendheid van het maritieme risico hier een constante voorwaarde voor het voortbestaan van het gebied.

FIGUUR 92: Doorgrondkaart

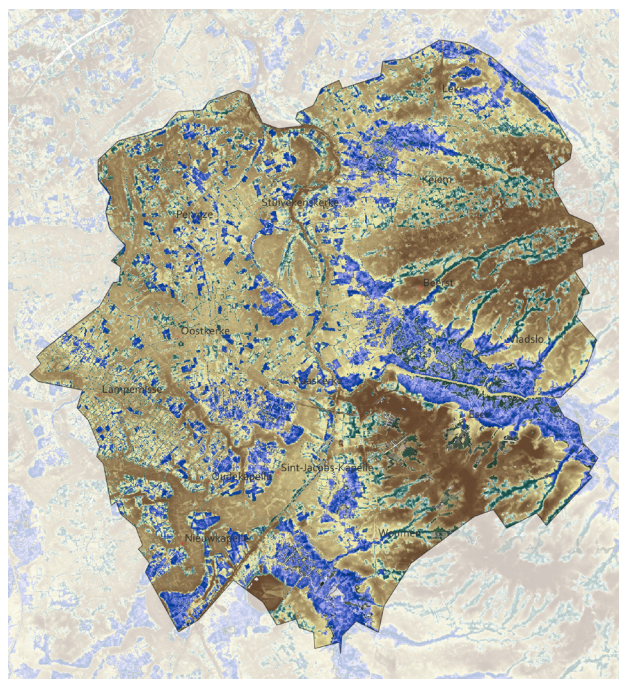
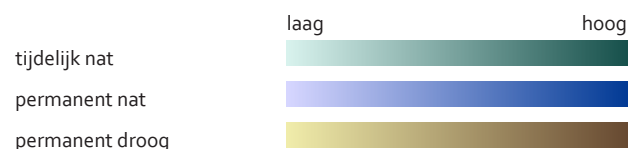
bron: DOV Vlaanderen - eigen verwerking



LANDSCHAP ALS DRAGER

FIGUUR 93: Watersysteemkaart Prowater

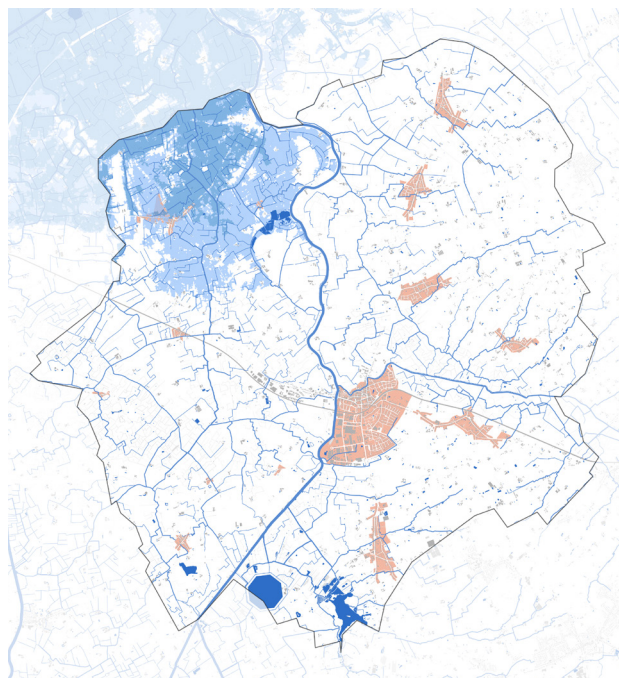
bron: DOV Vlaanderen - eigen verwerking



FIGUUR 96: Maritieme overstromingsrisicokaart

bron: Waterinfo vlaanderen - eigen verwerking - eigen verwerking

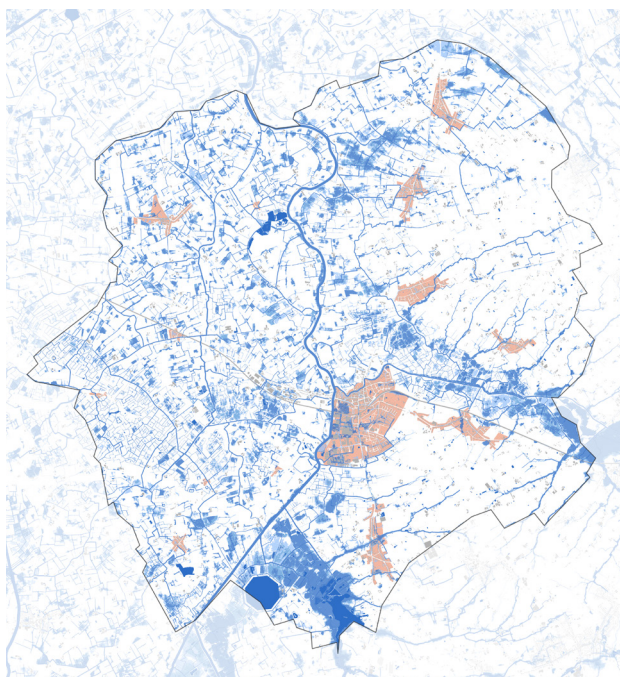
- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen



FIGUUR 94: Pluviale overstromingsrisicokaart

bron: Waterinfo vlaanderen - eigen verwerking

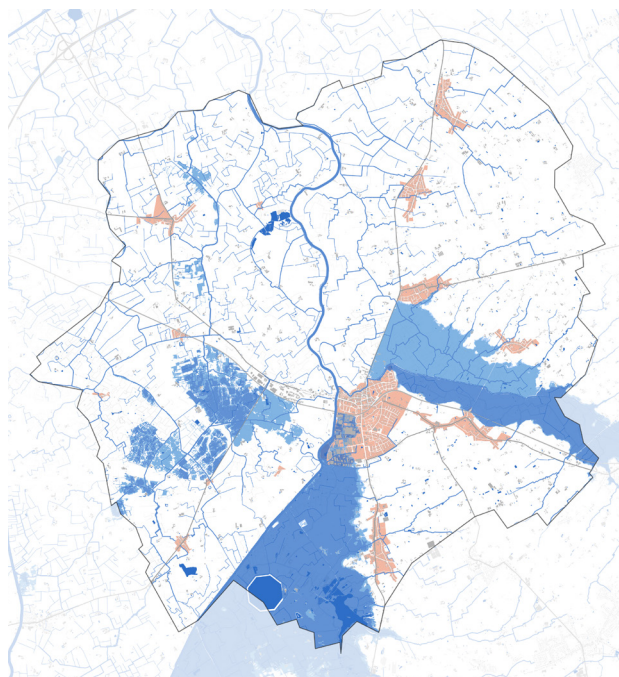
- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen



FIGUUR 95: Fluviale overstromingsrisicokaart

bron: Waterinfo vlaanderen - eigen verwerking - eigen verwerking

- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen



Verzilting en de nuance van hittestress

Naast overstromingen worstelt dit watersysteem paradoxaal genoeg met (grond)waterschaarste in de zomer. Dit wordt o.a. gedemonstreerd door de droogtekaart die de landbouwpercelen toont die worden blootgesteld aan intense droogte. De droogte beperkt zich niet enkel tot de zanderige heuvelruggen, maar impacteert ook vele akkers in de kleiige polders. De hoge drainagegraad van de polders zorgen ervoor dat het anders zo natte landschap verdroogt. In een veranderend klimaat zorgen de vele grachtjes en waterlopen dat ook deze akkers droogtestress ervaren.

Daarnaast zorgt de verdroging ook voor extra verzilting in het landschap. De verzilting vormt een bedreiging voor de agrarische bruikbaarheid. Onder de polders bevindt zich een zoute waterlaag. Wanneer de oppervlakkige zoetwaterlaag door langdurige droogte en verdamping dunner wordt, neemt de verziltingsdruk toe. Zeespiegelstijging verergert dit effect.

FIGUUR 97: Verziltingskaart 2014/2017 conservatief (m-mv)

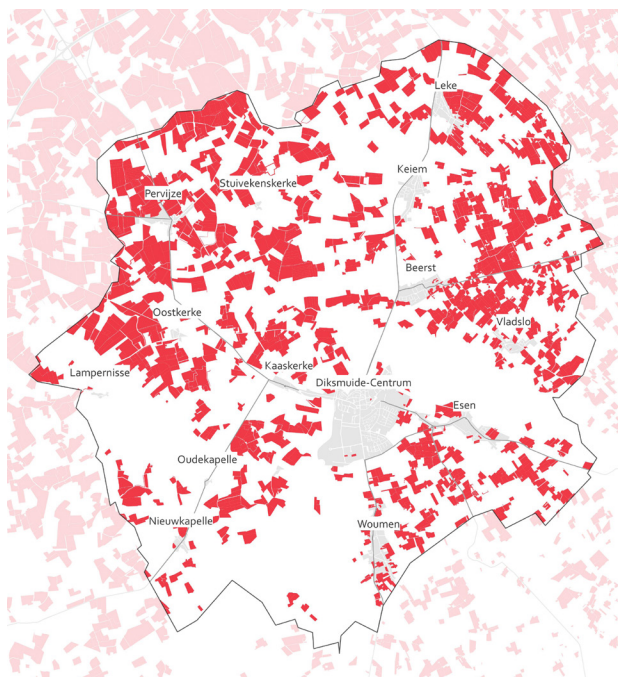
bron: VMM



FIGUUR 98: Landbouwpercelen met significante droogtestress (met een droogteduur van meer dan 21 dagen voor t10)

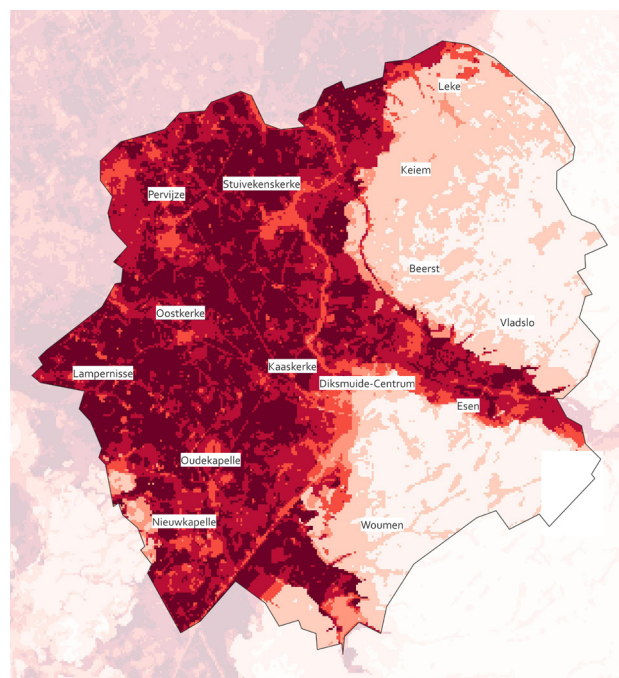
bron: Klimaatportaal Vlaanderen

■ Landbouwpercelen die worden blootgesteld aan intense droogte



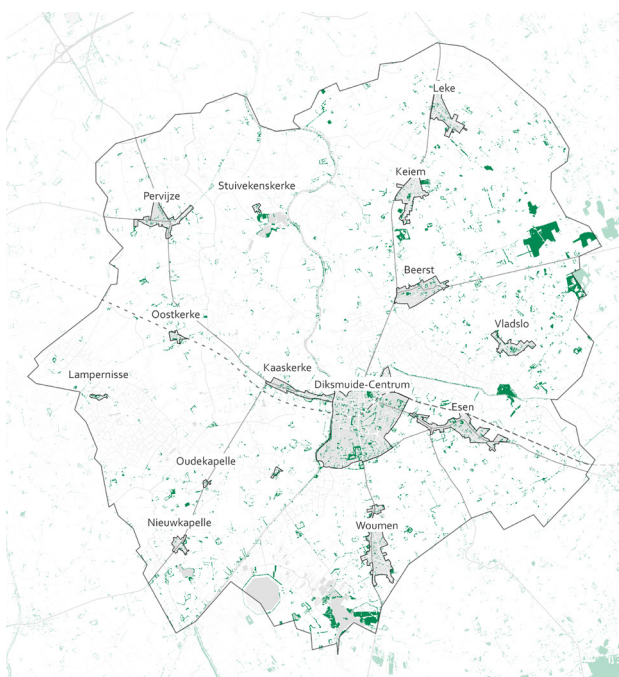
Tot slot bekijken we de parameter warmte via de hittestresskaart. Hier is een belangrijke nuance op zijn plaats: door het zeeklimaat en de vochtige kleibodems warmen de polders trager op. Hittestress is in Diksmuide minder dominant dan in verstedelijkte regio's elders in Vlaanderen. Toch blijft het een aandachtspunt: een gebrek aan schaduw (getoond door de beperkte boomkroonbedekking) leidt tijdens hittegolven tot een hogere verdamping, wat op zijn beurt de droogte en verzilting verergert. Daarnaast is het ook niet zo evident om zomaar de boomkroonbedekking overal uit te breiden door extra bomen aan te planten. De polders bevatten heel wat gronden met veen, waar verder scheuren van de bodem niet gewenst is. Hierdoor moet strategisch nagedacht worden waar en welke bomen men plaatst om hittestress tegen te gaan.

FIGUUR 99: Veenwaarschijnlijkheidskaart
bron: eigen verwerking



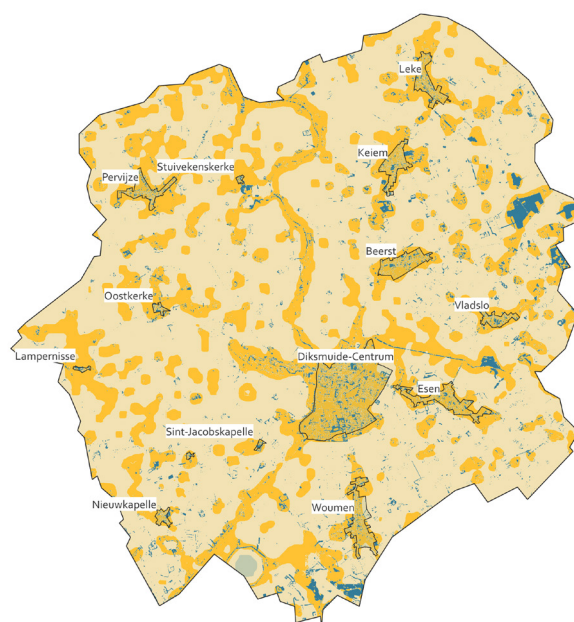
FIGUUR 100: Boomkroonbedekking
bron: Geopunt - eigen verwerking

■ Hoog groen



FIGUUR 101: Hittestress
bron: Klimaatportaal Vlaanderen

■ 1
■ 2
■ 3
■ 4







V. Bedrijvigheid in transitie

Diksmuide is een stad waar ondernemerschap verweven is met het landschap, van 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.

Hoewel in Diksmuide slechts 1,1% van de ruimte wordt ingenomen voor industriële doeleinden, bestaat dit volgens de ruimteboekhouding toch uit 170 ha. Onder meer door de aanzienlijke oppervlakte, de positionering ten opzichte van het centrum en de regionale werkgelegenheid, zoomen we in dit hoofdstuk in op het thema bedrijvigheid.

In het thema 'Levendige en bereikbare kernen' kwam bedrijvigheid reeds aan bod, al ging het daar eerder om de werkgelegenheid en de levendigheid van het handelsgebeuren, voornamelijk in het historische centrum. Daarom focussen we hier op de grotere bedrijvigheid die zich voornamelijk op de bedrijventerreinen lokaliseert. Aan het eind van dit hoofdstuk werpen we nog een blik op een andere belangrijke factor binnen de Diksmuidse arbeidsmarkt: de landbouw.

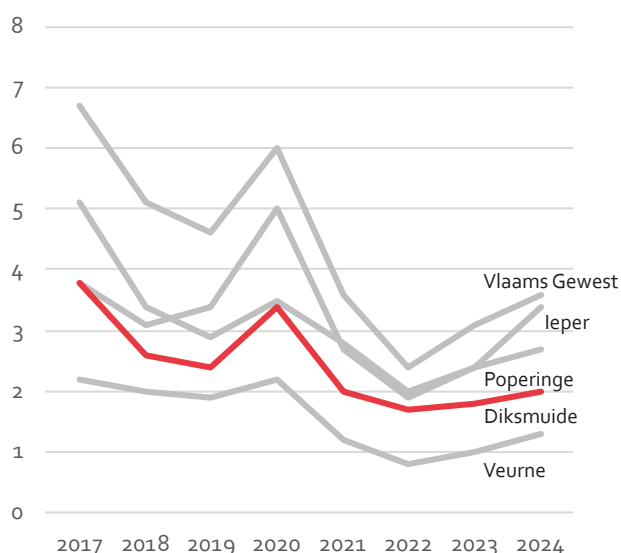
Hoewel krapte op de werkvloer geen directe ruimtelijke impact heeft, beïnvloedt het wel welke ondernemingen er in de toekomst nog zullen bijkomen. De krapte op de Diksmuidse arbeidsmarkt neemt namelijk steeds verder toe. Het aantal werkzoekenden per openstaande vacature vertoonde een kleine knik door de coronapandemie, maar in grote lijnen zien we dat de krapte blijft stijgen.

Autogericht, tot diep in het centrum

De bedrijventerreinen zijn voornamelijk langs de invalswegen gelegen. Deze wegen worden intensief gebruikt en doorkruisen de stadskern, waardoor het doorgaand (vracht)verkeer een directe impact heeft op de omgeving. Zoals Figuur 103 illustreert, ervaren bewoners veel geluidshinder, daarnaast zijn geur, trillingen en luchtvervuiling nefaste gevolgen. De zuidwestelijke omleidingsweg zal hier in de nabije toekomst - zeker wat Heernisse betreft - een oplossing voor moeten bieden.

Uit de Gemeente- en Stadsmonitor blijkt dat slechts 46,7% van de inwoners vindt dat er voldoende fietsinfrastructuur is. Bovendien is slechts 35,2% van de bevolking van mening dat de bestaande fietspaden

FIGUUR 102: Spanningsratio
bron: VDAB, PinC



FIGUUR 103: Geluidsbelastingskaart (2021)
bron: Mercator



in goede staat verkeren. Met het oog op de modal shift, het stimuleren van duurzame mobiliteit, blijft de uitdaging groot om ook fietsers een kwalitatief aanbod te bieden.

Veel verharding en een laag ruimtelijk rendement

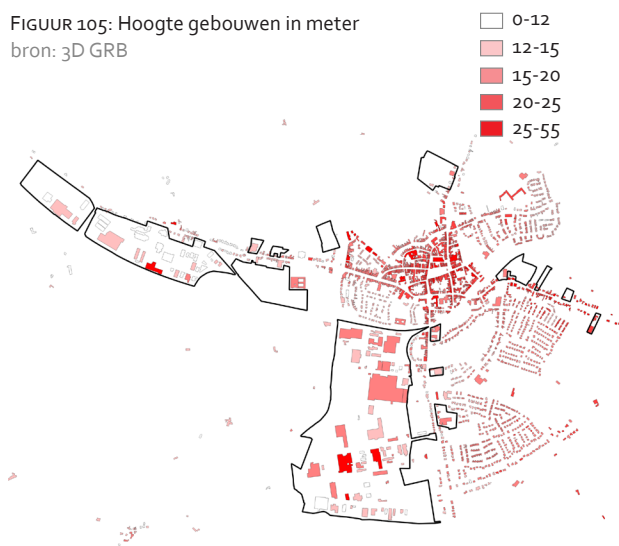
Doordat veel werknemers van deze bedrijventerreinen nog met de wagen komen, nemen parkeerfaciliteiten naast de gebouwen een grote oppervlakte in beslag. In de meeste gevallen parkeert men op de eigen bedrijfssite en is er van geclusterd parkeren nog weinig sprake. Los daarvan ligt de verhardingsgraad hier beduidend hoger dan in de rest van het centrum: de vaak grote hallen nemen veel ruimte in en de tussenliggende delen zijn grotendeels verhard. Toch zijn er verschillen zichtbaar; Heernisse biedt plaats aan grotere ondernemingen, terwijl het bedrijventerrein in Kaaskerke voornamelijk plek biedt aan kleinere bedrijven.

De grote oppervlaktes aan verharding zijn voor een stuk ook te danken aan een laag ruimtelijk rendement. Vergelijken we de maximale hoogtes van de gebouwen die op de bedrijventerreinen staan, met de gebouwen in het historische centrum merken we op dat velen van hen erg laag zijn. De gebouwen nemen dus voornamelijk plaats in in de breedte, eerder dan in de hoogte. De noodzaak om efficiënt te werken, zeker binnen bepaalde bedrijven werkt dit voor een deel in hand. Daarnaast is het delen van ruimtes nog geen gebruikelijke gang van zaken en wordt vooral perceel per perceel gekeken.

FIGUUR 104: Bodemafdekkingskaart (2018)
bron: Mercator



FIGUUR 105: Hoogte gebouwen in meter
bron: 3D GRB



Waterbeheer en groenstructuur

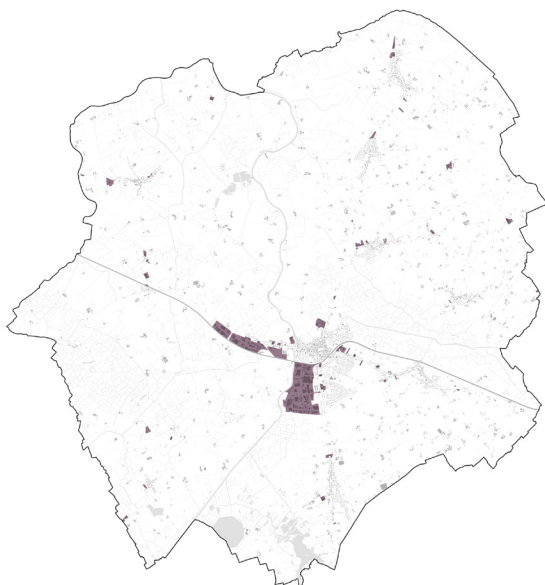
De combinatie van bodem, verharding en regenval maken de locatie van voornamelijk Heernisse best uitdagend. De overstromingsgevoeligheid, zeker bij fluviale overstromingen, is er erg hoog. Tijdens de winter van 2023 werd dit nogmaals duidelijk.

Vandaag lijkt er bovendien nog weinig ruimte te zijn voor infiltratie, al is dat geen evidentie gezien de kenmerken van de poldergrond. Gezien de positionering tussen biologisch erg waardevolle gebieden, vormt het een uitdaging om hier een minimale impact op te hebben. Het verschil in aanwezig groen is opnieuw best opvallend, zelfs binnen dezelfde bedrijventerreinen. Het zuidelijke deel van Heernisse bijvoorbeeld biedt meer plek aan laag en hoog groen dan het noordelijke deel. Zo is het schril contrast tussen de groene en biologisch waardevolle gebieden, net iets minder hard.

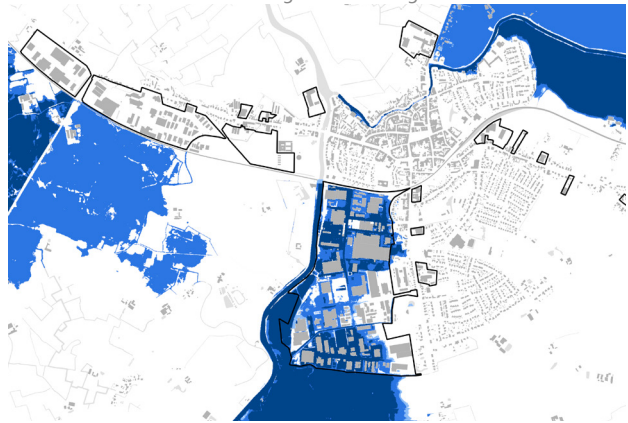
De Paarse sproeten

Naast de bedrijventerreinen en de handelszaken in het centrum zien we op Figuur 58 dat de werkgelegenheid over het hele grondgebied is verspreid. In het buitengebied zien we op diverse plaatsen 'paarse sproeten' terugkomen. Dit is een indicatie van kmo's die op zoek zijn naar een geschikte locatie en in sommige gevallen via RUP's hun activiteiten kunnen behouden. De groeiende druk op bedrijventerreinen en de in grote mate aanwezige, maar geheerde landbouwgrond, zorgen voor de uitdaging om deze zonevreemde bedrijven een waardige plaats te geven.

FIGUUR 109: Bedrijventerreinen en 'paarse sproeten'
bron: VLAIO

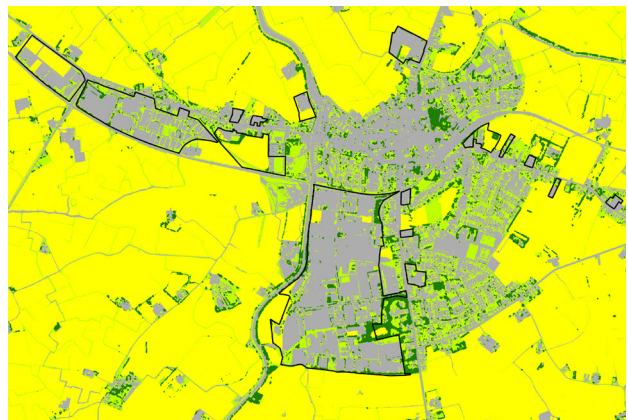


FIGUUR 106: Fluviale overstromingskaart
bron: Waterinfo vlaanderen - eigen verwerking



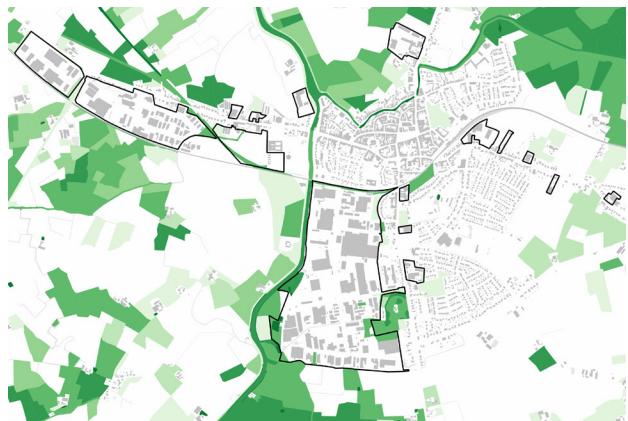
FIGUUR 107: Groenkaart (2021)
bron: ANB

■ hoog groen
■ laag groen
■ landbouw
■ niet groen



FIGUUR 108: Biologische waarderingskaart (2025)
bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek

■ matig waardevol
■ zeer waardevol



Hernieuwbare energie in de lift

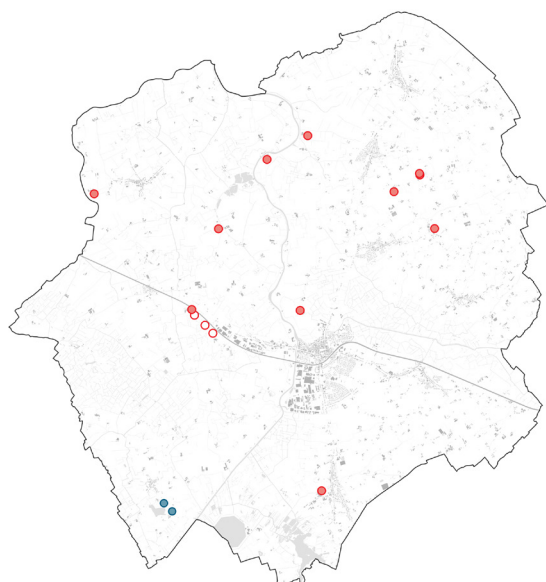
De lokale productie van hernieuwbare energie zit in heel Vlaanderen in de lift. In Diksmuide loopt deze evolutie gelijk met de Vlaamse en West-Vlaamse gemiddelden. In vergelijking met Poperinge en zeker Ieper - twee interessante vergelijkingssteden - zien we dat het aandeel daar wel een pak hoger ligt. Hoewel Diksmuide zich net voor Veurne positioneert, lijkt er zeker nog ruimte voor verbetering.

Die mogelijkheden liggen onder meer in de bedrijventerreinen zelf. Heel wat daken bieden de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren. Hoewel dat in sommige gevallen wel degelijk gebeurt, tonen luchtbeelden aan dat heel wat loodsen nog niet optimaal worden benut.

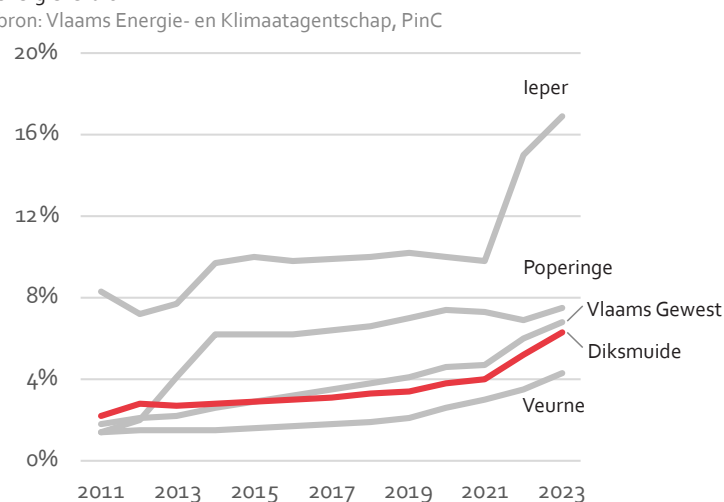
Windturbines, een ruimtelijk impactvollere vorm van energieopwekking, zijn slechts in geringe mate aanwezig. Hoewel er twee grotere windturbines aan 'De Put' in Nieuwkapelle staan en er enkele kleinere turbines bij hoeves werden geplaatst, beperkt het aanbod zich tot op heden tot enkele exemplaren. Langs het bedrijventerrein in Kaaskerke werden reeds pogingen ondernomen om drie extra turbines te ontwikkelen, maar die vergunningen werden geweigerd.

FIGUUR 110: Windturbines
bron: Departement Omgeving

- stedenbouwkundig aangevraagd en geplaatst
- omgevingsvergunning volledig en geplaatst
- omgevingsvergunning geweigerd



FIGUUR 111: Lokale productie hernieuwbare energie (t.o.v. energieverbruik)
bron: Vlaams Energie- en Klimaatschap, PinC







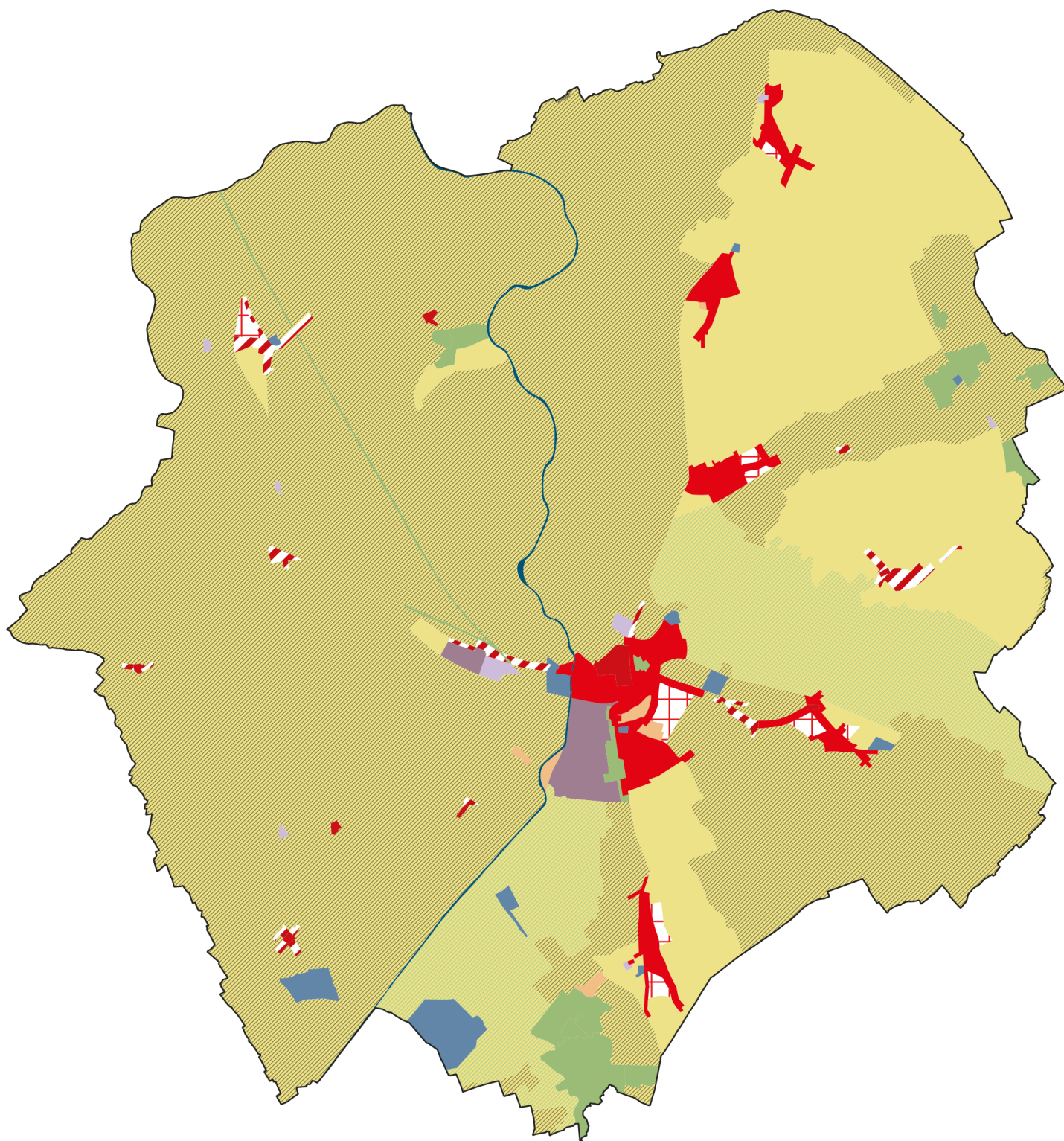
COMPENDIUM KAARTEN

Planologische context

FIGUUR 112: Gewestplan 1979

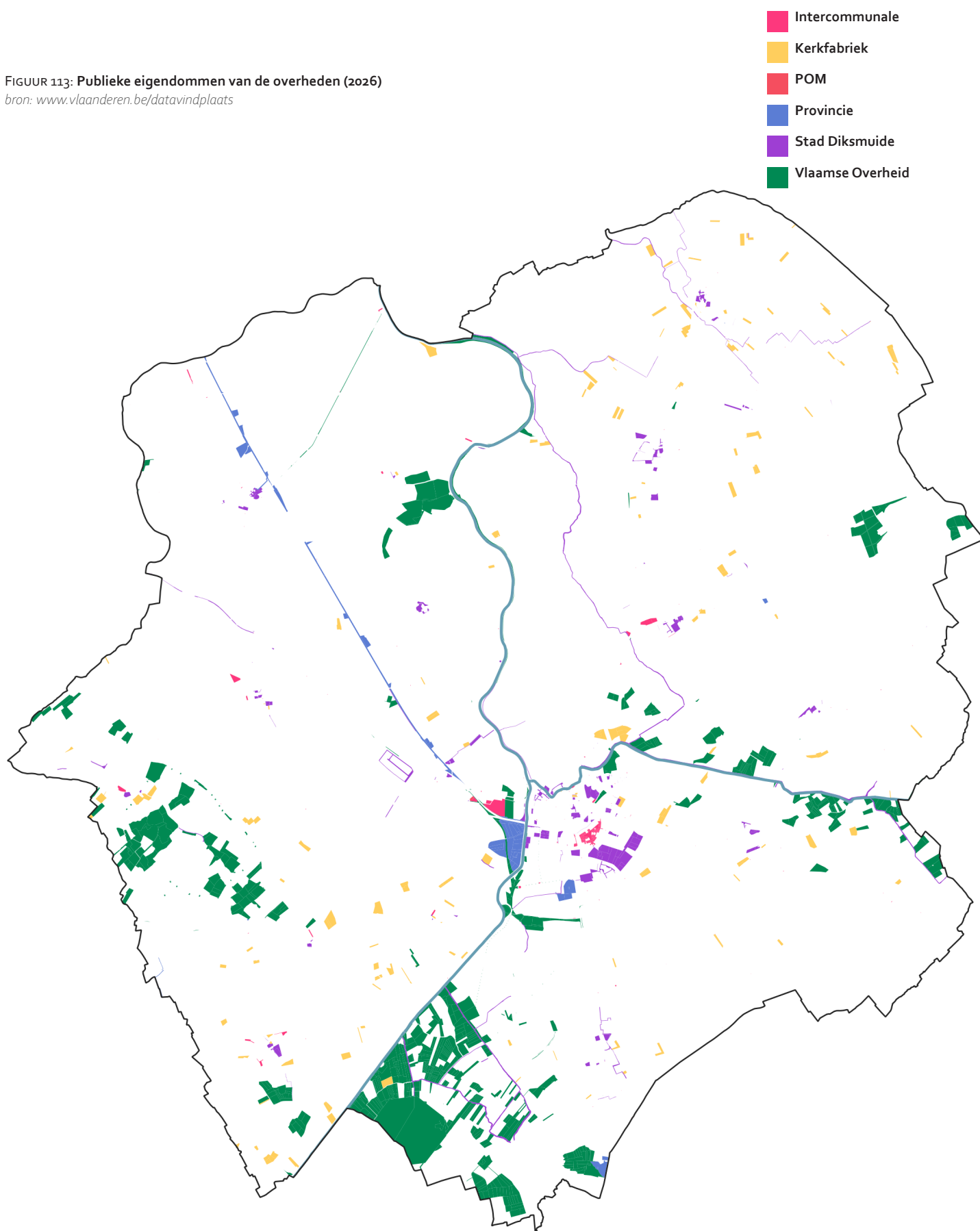
bron: www.vlaanderen.be/datavindplaats

- wonen
- wonen met landelijk karakter met
- woonuitbreidingsgebied
- gemeenschapsvoorziening
- recreatie
- natuur-, park- en groengebied
- agrarisch gebied
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- valleigebieden
- ambachtelijke bedrijven en KMO's
- milieubelastende industrieën



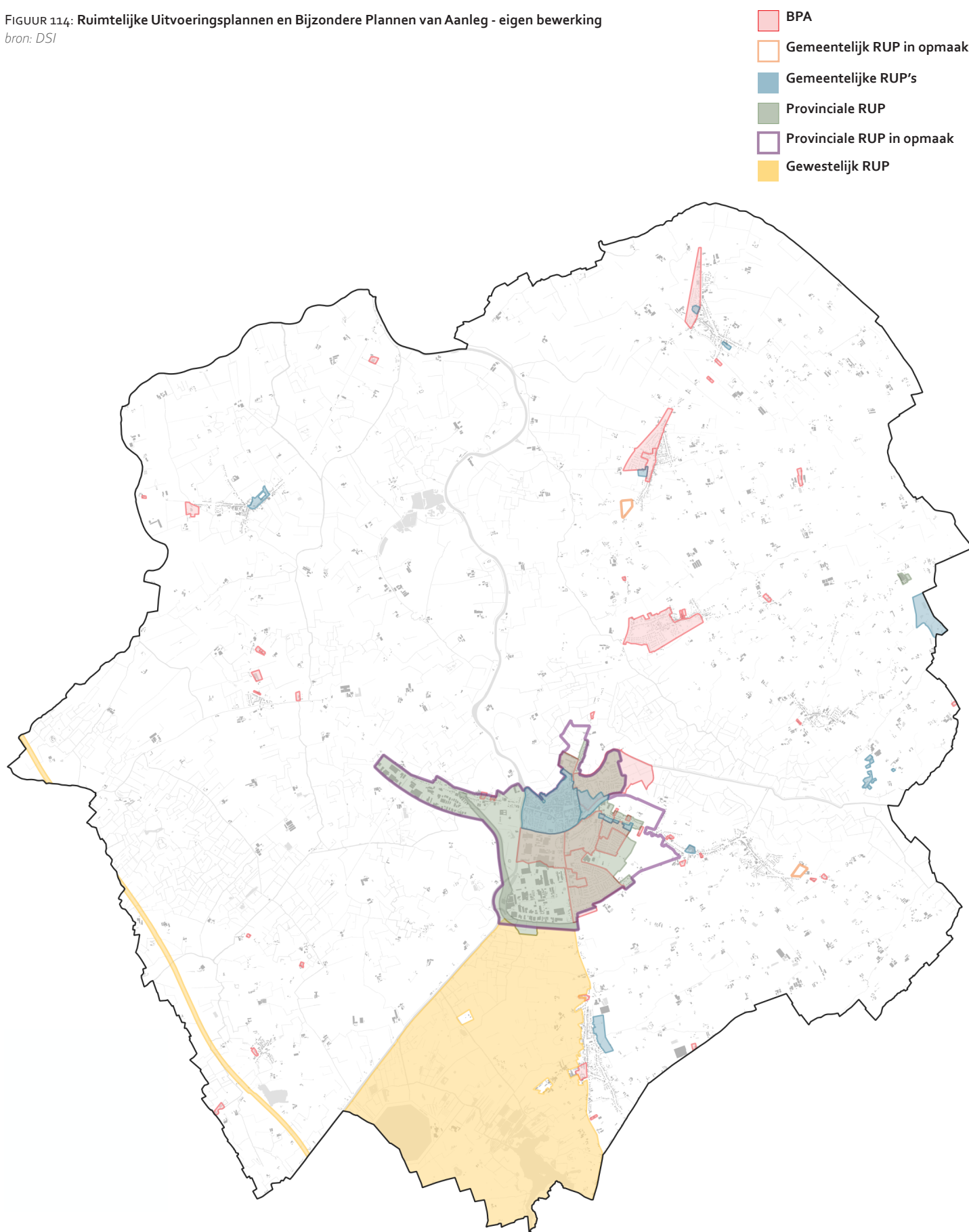
FIGUUR 113: Publieke eigendommen van de overheden (2026)

bron: www.vlaanderen.be/datavindplaats



FIGUUR 114: Ruimtelijke Uitvoeringsplannen en Bijzondere Plannen van Aanleg - eigen bewerking

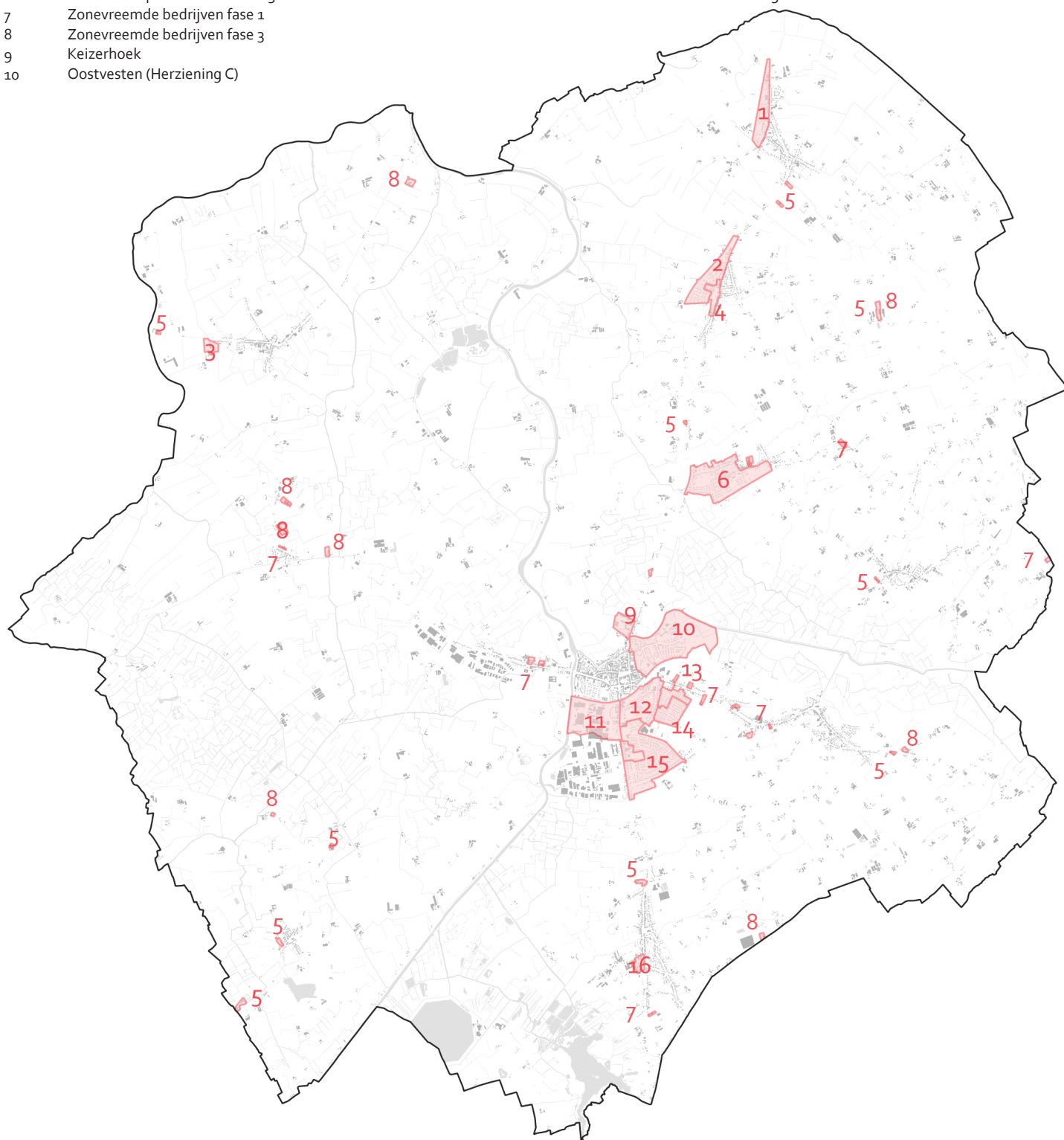
bron: DSI



FIGUUR 115: BPA's- eigen bewerking

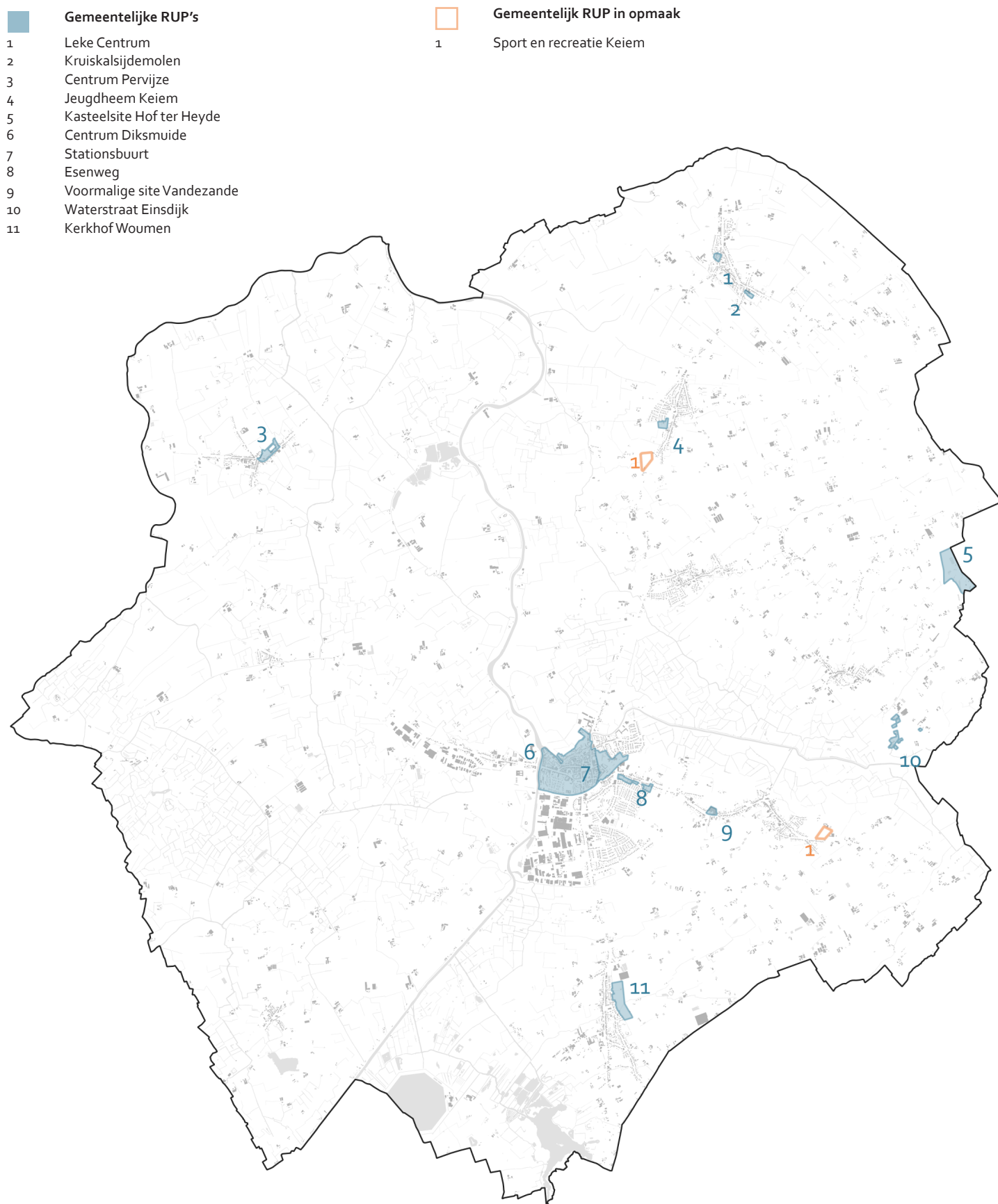
bron: DSI

- | 1 | BPA | 11 | Woumen - Woumenweg-West |
|----|---|----|------------------------------------|
| 2 | Leke - Centrum Oostendestraat | 12 | Tuinwijk herziening C |
| 3 | Keiem - Centrum | 13 | Rijkswachtstraat - Noord-Oost |
| 4 | Pervijze ambachtelijke | 14 | Rijkswachtstraat - Zuid-Oost |
| 5 | Keiem - Centrum (gedeeltelijke wijziging) | 15 | Thuinwijk herziening B |
| 6 | Zonevreemde bedrijven fase 2 | 16 | Woument - Centrum voor ouderenzorg |
| 7 | Beerst - Dorpskom + uitbreiding | | |
| 8 | Zonevreemde bedrijven fase 1 | | |
| 9 | Zonevreemde bedrijven fase 3 | | |
| 10 | Keizerhoek | | |
| | Oostvesten (Herziening C) | | |



FIGUUR 116: Gemeentelijk RUP's- eigen bewerking

bron: DSI

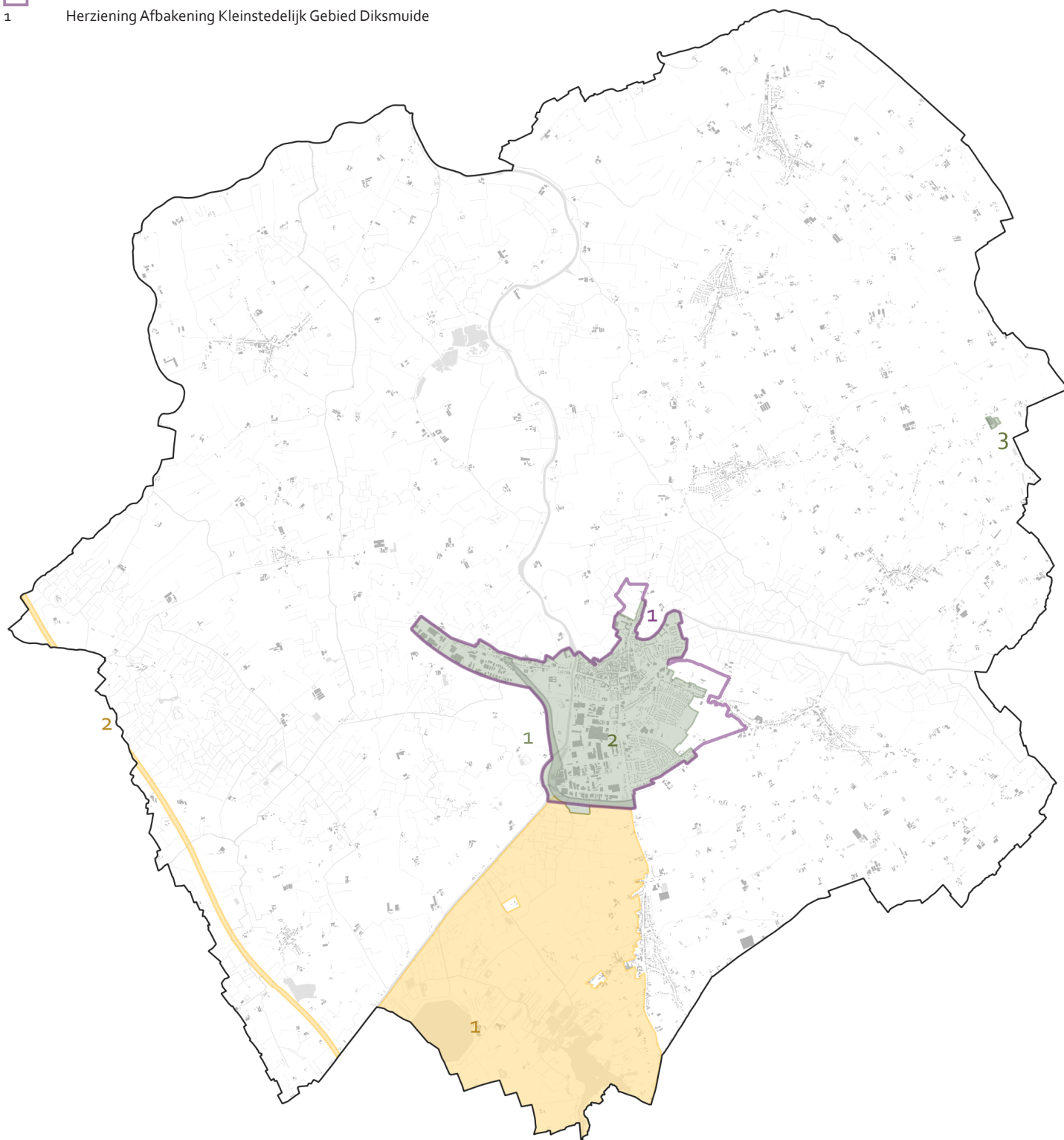


FIGUUR 117: Provinciale en Gewestelijke RUP's- eigen bewerking

bron: DSI

- | | |
|---|---|
| Provinciale RUP's | Gewestelijk RUP |
| 1 RUP Zuidwestelijke omleidingsweg Diksmuide | 1 De Blankaart en Merkembroek |
| 2 Afbakening Kleinstedelijkgebied Diksmuide | 2 Wegverbinding Ieper-Veurne |
| 3 Stock Americain | |

- | |
|--|
| Provinciale RUP in opmaak |
| 1 Herziening Afbakening Kleinstedelijk Gebied Diksmuide |



FIGUUR 118: Bodemafdekkingskaart (BAK - 2018)

bron: www.vlaanderen.be/datavindplaats

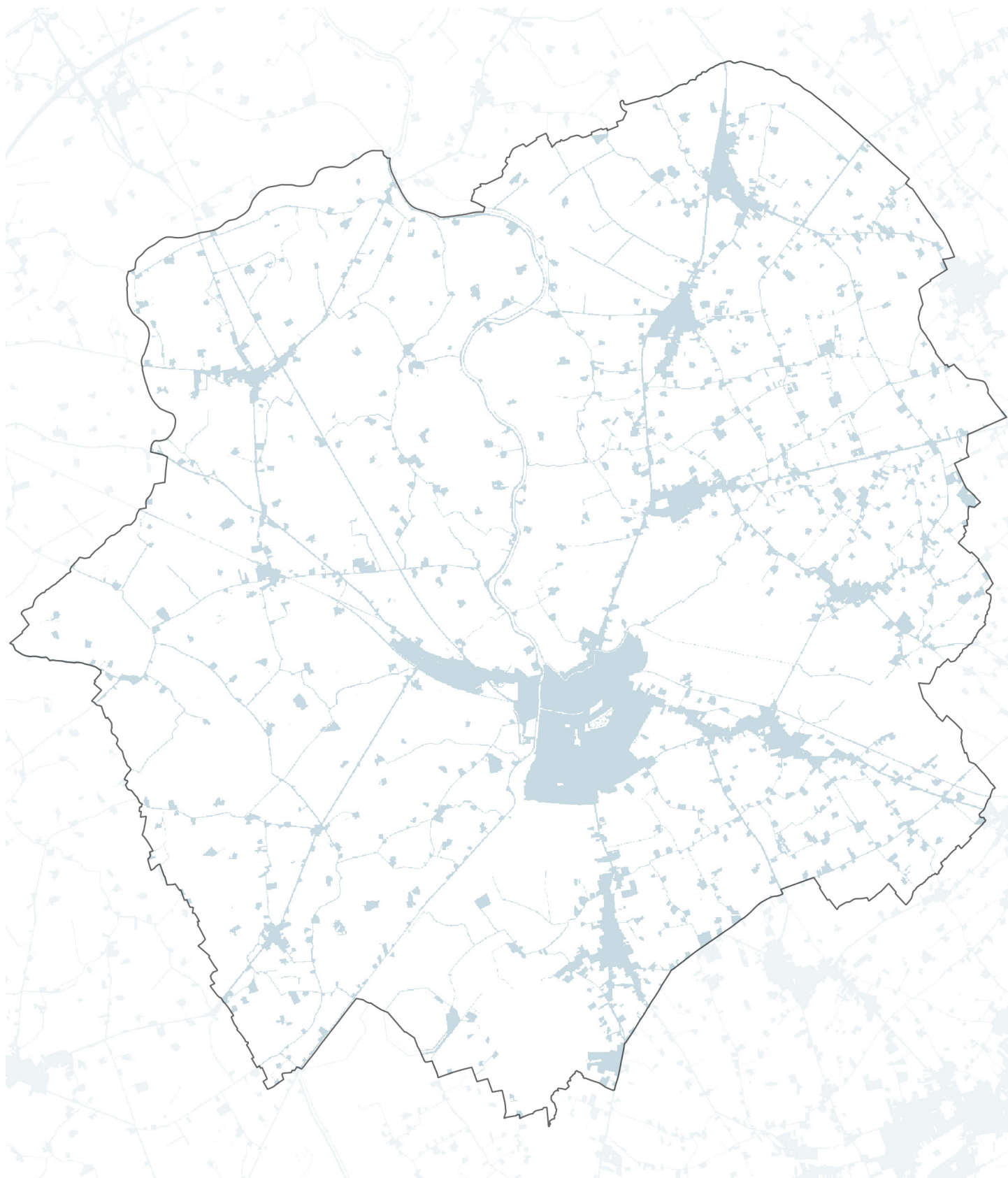
 Bodemafdekking



FIGUUR 119: Ruimtebeslagkaart (2022)

bron: www.vlaanderen.be/datavindplaats

 Ruimtebeslag



FIGUUR 120: Verharding in ruimtebeslag - eigen verwerking

bron: www.vlaanderen.be/datavindplaats

■ Bodemafdekking
■ Ruimtebeslag



FIGUUR 121: Verharding in ruimtebeslag in Diksmuide centrum - eigen verwerking
bron: www.vlaanderen.be/datavindplaats

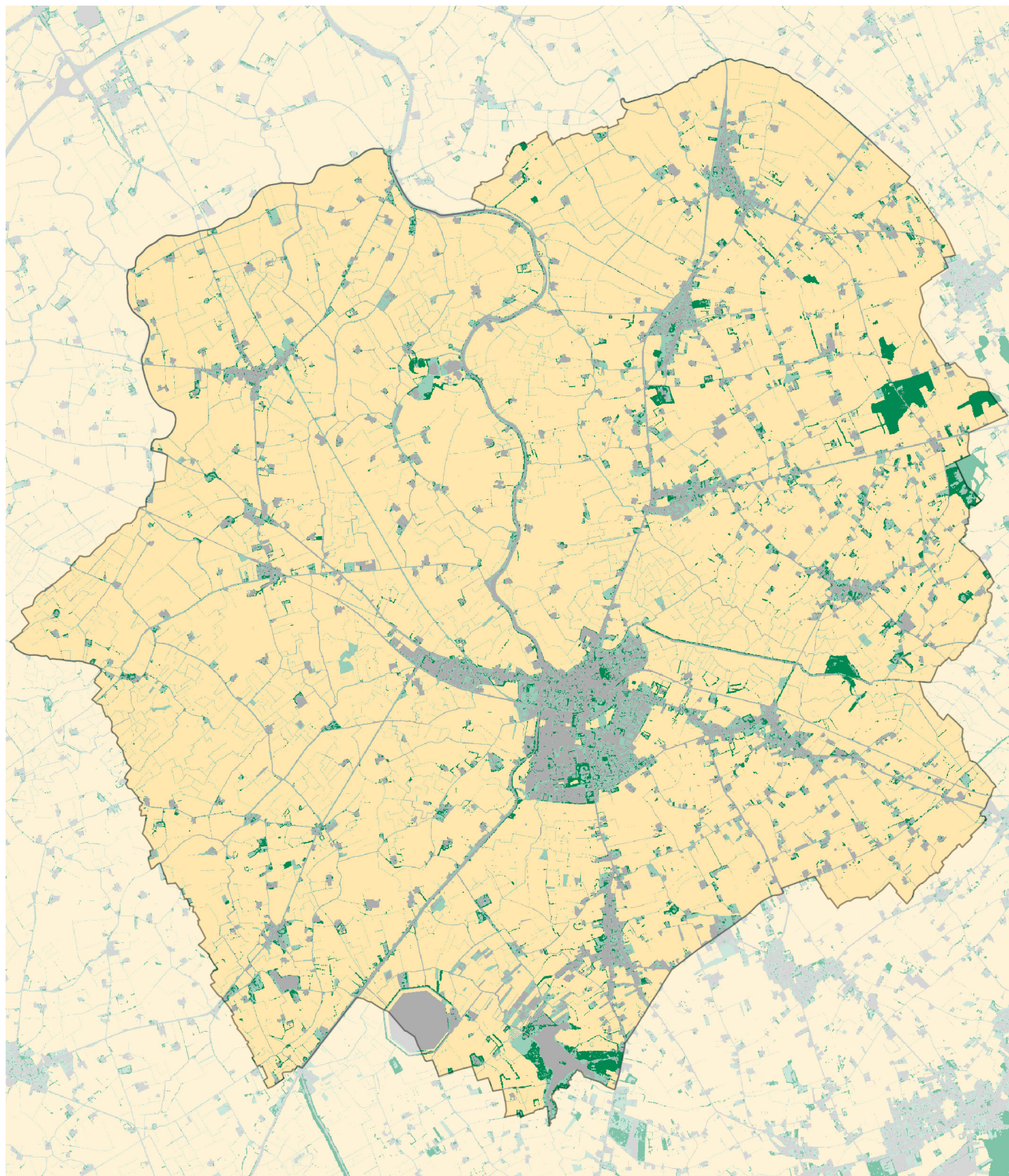
■ Bodemafdekking
■ Ruimtebeslag



FIGUUR 122: Groenkaart

bron: www.vlaanderen.be/datavindplaats

- landbouw
- laag groen
- hoog groen





Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be
www.atelierromain.be