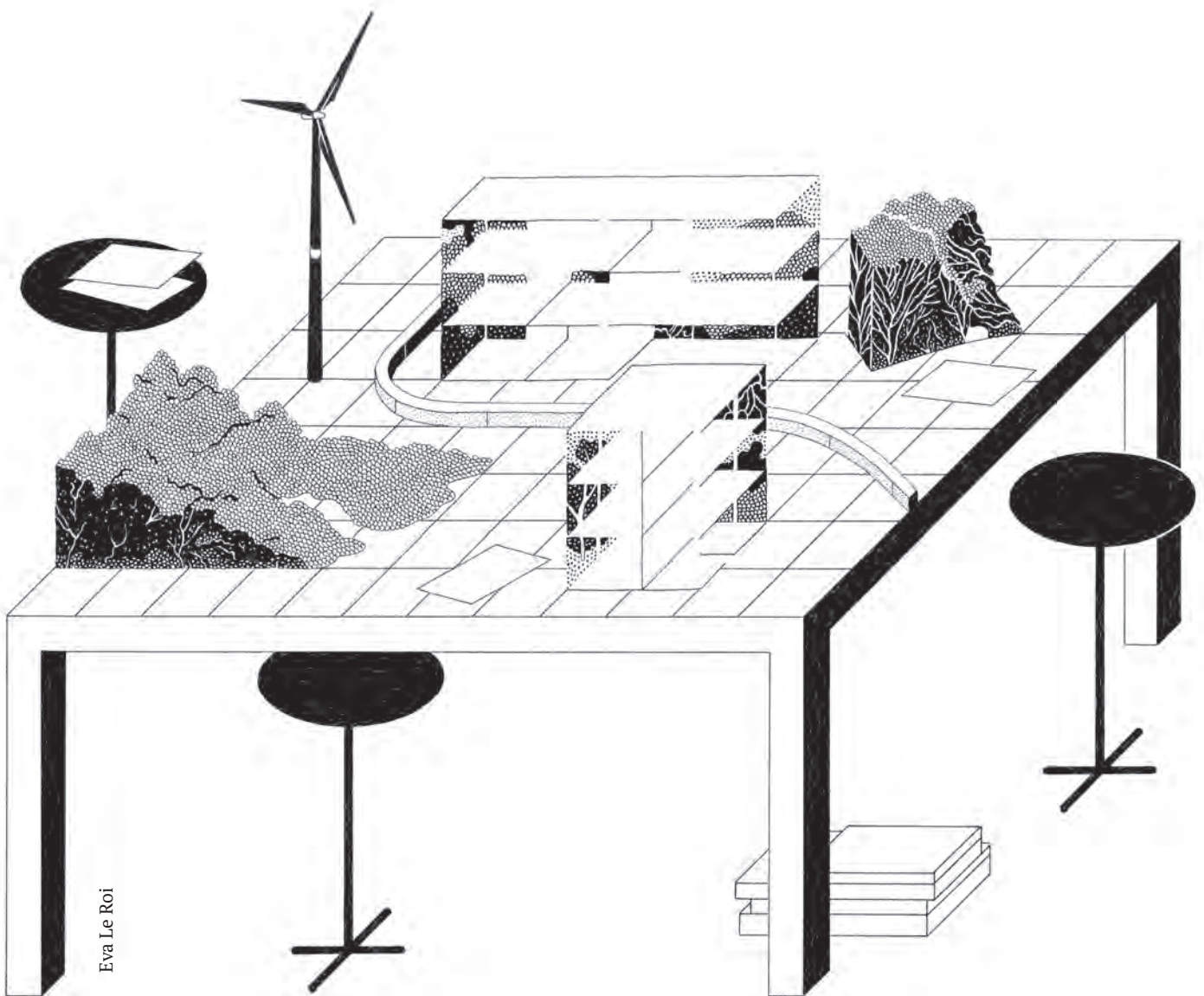


BWMSTR SCAN

TORHOUT
EINDRAPPORT

JULI 2020

Maat-ontwerpers, Voorland, Tractebel



Eva Le Roi

TRACTEBEL
ENGIE



MAAT —
ONTWERPERS

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan

Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving
Ilse Van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilsbroeckx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester Scan

Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept

www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan

www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam

Filip Buyse, Maat-ontwerpers
Charlotte Jacobs, Maat-ontwerpers
Elke Dhaenens, Maat-ontwerpers
Els Terryn, Voorland
Emelie De Smedt, Voorland
Mathias Cornille, Tractebel
Fien De Buysere, Tractebel

Externe experts

Michiel Dehaene, Universiteit Gent
Hans Leinfelder, KULeuven



01.

VERKENNING

| | | |
|-----|---------------------------|----|
| 1.1 | Situering van de gemeente | 12 |
| 1.2 | Kencijfers | 14 |
| 1.3 | Ruimtelijke beschrijving | 20 |

02.

DIAGNOSE

| | | |
|-----|--|----|
| | OVERZICHT | 26 |
| 2.1 | Kernverdichting en -versterking | 28 |
| 2.2 | Open Ruimte | 29 |
| 2.3 | Mobiliteit | 30 |
| 2.4 | Energie | 31 |
| 2.5 | Regelgeving en publiek ondernemerschap | 31 |

03.

AMBITIE

| | |
|---|----|
| Torhout: de ruwe diamant van het Houtland | 48 |
|---|----|

04.

TRANSITIEAGENDA

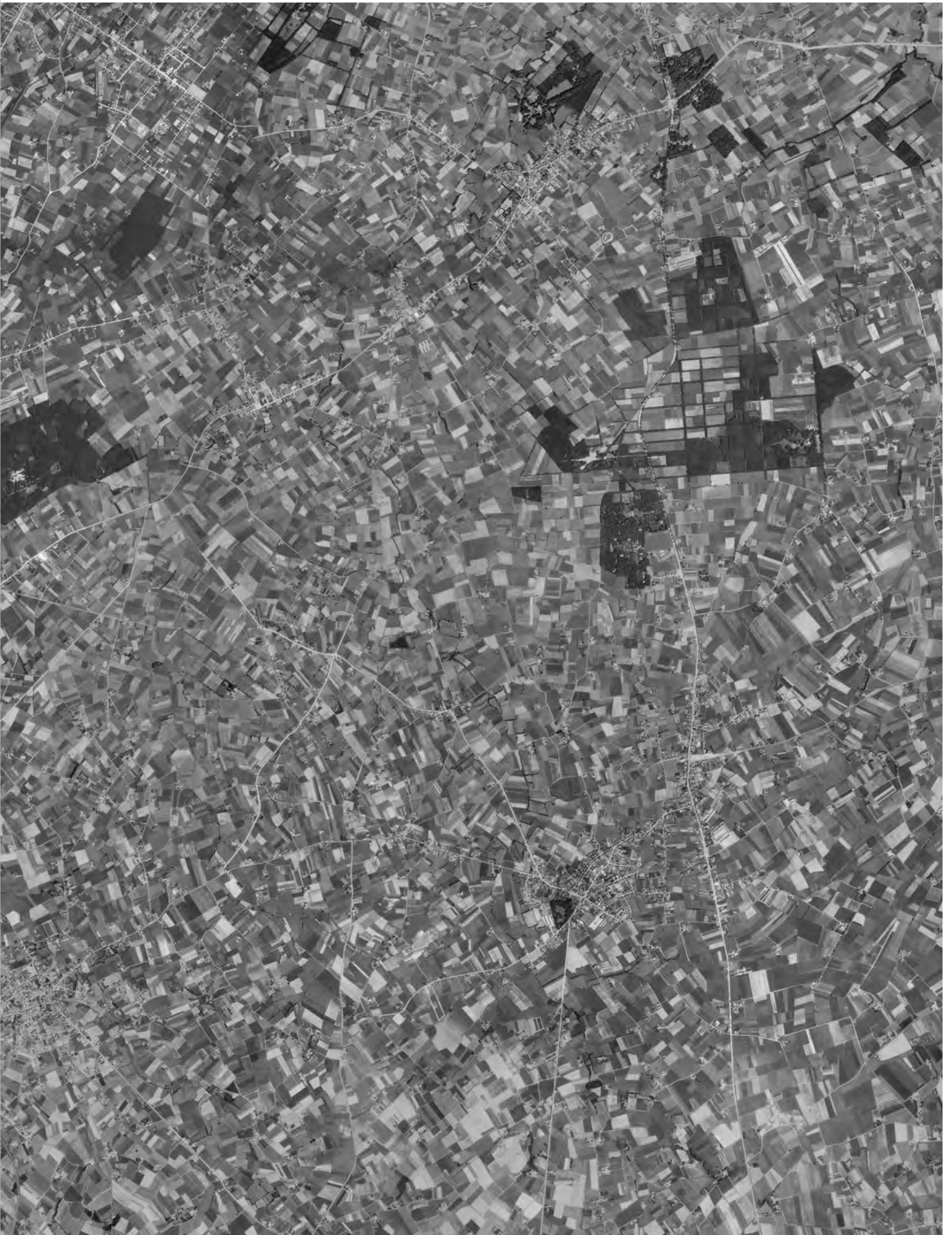
| | | |
|-----|---|----|
| | BELEIDSAMBITIES, ACTIES EN STRATEGISCHE PROJECTEN | 53 |
| 4.1 | Actieve stad met regionaal programma | 54 |
| | Strategisch project: structuurschets voor Torhout centrum + | 57 |
| | Actieplan | 64 |
| 4.2 | Autonome woonmarkt als kans voor de compacte stad | 70 |
| | Strategisch project: stationswijk Torhout-Oost | 73 |
| | Actieplan | 80 |
| 4.3 | Groene landbouwstad Torhout | 86 |
| | Actieplan | 90 |
| 4.4 | Aanbevelingen hogere overheid | 94 |

05.

BIJLAGEN

| | | |
|-----|----------------------|-----|
| 5.1 | Methodologische nota | 98 |
| 5.2 | Zooms gisprotocol | 100 |
| 5.3 | Lopende projecten | 104 |
| 5.4 | Bronnen | 105 |



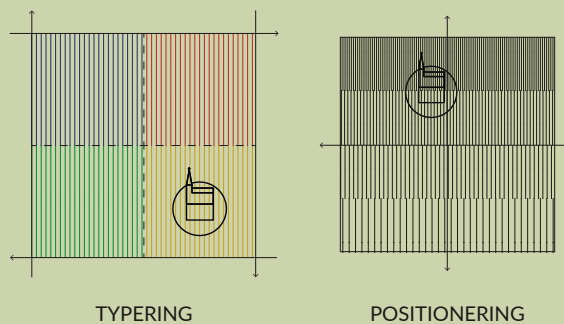


LEESWIJZER

Voorliggend rapport is de Bouwmeester Scan van de stad Torhout. De aanpak voor de uitvoering van deze scan steunt op de methodologie van de Dorpenstudie¹ en wordt in onderstaand schema verbeeld. De verschillende stappen in dit onderzoek (centraal in het schema) komen overeen met de verschillende hoofdstukken in dit rapport (links in het schema). Bij elke stap zijn tools ingezet (rechts in het schema) die ook in dit rapport zijn verwerkt.

HOOFDSTUKKEN

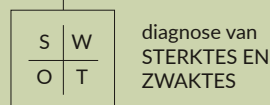
01.
VERKENNING



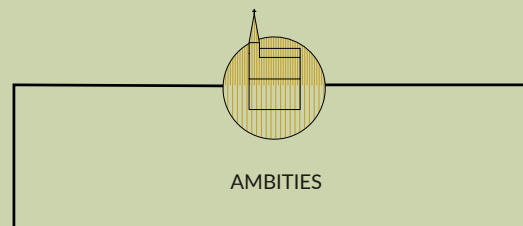
TOOLS



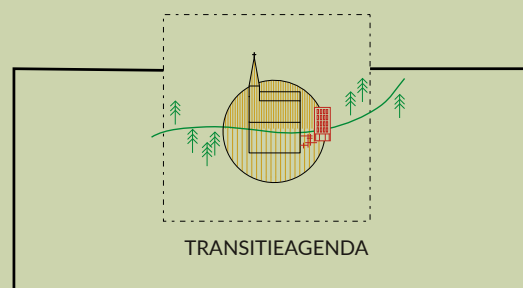
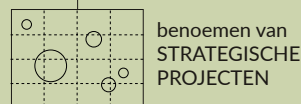
02.
DIAGNOSE



03.
AMBITIES



04.
TRANSITIEAGENDA



¹ Maat-ontwerpers, Ontwerpend onderzoek naar kernversterking in Vlaanderen, in opdracht van Departement Ruimte Vlaanderen, 2017.

WOORD VOORAF

Deze studie kwam tot stand in opdracht van het stadsbestuur van Torhout in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Deze kan ook zorgen voor een hogere kostenefficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.

01. VERKENNING







BWMSTR scan

Rangorde in Vlaanderen
 vergelijking met referentiecategorie
 Zie methodologische nota in 05. Bijlage

De Stad Torhout behoort volgens de Belfus-indeling tot de goeduitgeruste gemeenten en kleine steden met vergrijzende bevolking en wordt vergeleken met de categorie 'kleinstedelijk provinciaal', waartoe Zottegem, Maasmechelen of Heist-op-den-berg ook behoren. Omdat de stad vroeger tot een andere categorie behoorde, heeft het onderzoeksteam ook de vergelijking gemaakt met 'V12' uit de Belfus-indeling (gemeenten en kleine steden met centrumfunctie en economische activiteiten), waartoe dichterbij gelegen steden zoals Waregem, Tielt en Deinze behoren. Dit had echter niet veel invloed op het algemeen spider-diagram. De meest opmerkelijke verschillen zijn het toegankelijk wijkgroen (V12=58% versus V13=68%), biologisch waardevol groen (V12=16% versus V13=23%), evolutie dichte woontypes (V12=1% versus V13=1,8%) en het fietsgebruik (V12=18% versus V13=14,2%).

| Naam gemeente | Torhout | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Aantal inwoners (2018) | 20.530 | | |
| | | <i>gemiddelde</i> | <i>gemiddelde</i> |
| <i>Type gemeente</i> | <i>Kleinstedelijk provinciaal</i> | <i>Kleinstedelijk provinciaal</i> | <i>Vlaanderen</i> |
| Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal Inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017) | 28 | 39 | 34 |
| Percentage doorlatende oppervlakte (2012) | 85% | 84% | 84% |
| Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017) | 48% | 57% | 53% |
| aantal m ² open ruimte per inwoner (2017) | 1 589 | 1 968 | 2 068 |
| Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013) | 18% | 68% | 68% |
| Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018) | 7% | 23% | 21% |
| Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017) | 14,1% | 13,5% | 14,7% |
| Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017) | 15,0% | 14,2% | 12,9% |
| Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017) | 6,3% | 5,5% | 4,0% |
| Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017) | -0,12 | -0,30 | -0,54 |
| Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011) | 3,0% | 1,8% | 1,7% |
| CO ₂ emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking) | 3,08 | 3,46 | 3,86 |
| CO ₂ emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking) | 3,42 | 4,50 | 5,39 |
| Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016 | 0,56 | 0,53 | 0,52 |

1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

KORTE HISTORIEK

De geschiedenis van Torhout wordt gekenmerkt door een afwisseling van periodes van bloei en verval. In de Merovingische periode had Torhout een prominente functie in het Vlaamse land door de aanwezigheid van een klooster. Kort na 860 schonk de Franse koning het klooster aan Boudewijn (die later ook het graafschap Vlaanderen kreeg), waardoor Torhout die succesrijke functie verloor aan Brugge. Het duurde nog een grote 200 jaar vooraleer de stad die slag te boven kwam en de toestemming kreeg een jaarmarkt te organiseren. De graaf van Vlaanderen bouwde in functie hiervan het kasteel van Wijnendale. De traditie van de jaarmarkten zette zich door in de paardenmarkten, maar kon Torhout toch nooit meer de allure van de vroege Middeleeuwen bezorgen.

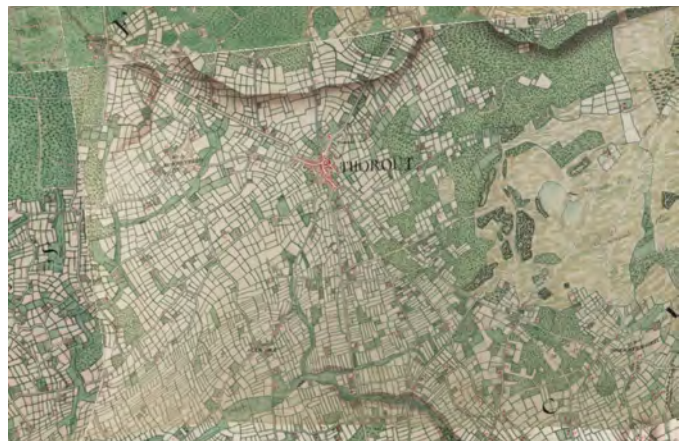
In de 18e – 19e eeuw onderging Torhout belangrijke en bepalende wijzigingen: de bevolking nam toe, steenwegen en de spoorlijn Brugge-Kortrijk werden aangelegd en er was de groei van ambachtelijk-industriële nijverheid wat zorgde voor een economische heropbloei. Daarnaast was het kleinbedrijf toonaangevend in de landbouw. De ontginning van braakliggende gronden (veldgebieden) werd gestimuleerd, waardoor moerassen en drassige gronden werden drooggelegd en in cultuur gebracht, en nieuwe landbouwgronden ontstonden. Buiten het stadscentrum bewaart Torhout tot op vandaag nog steeds een landelijk en agrarisch karakter door de aanwezigheid van talrijke akkerlanden, weides en boerderijen.

In de periode na de twee wereldoorlogen verandert vooral de binnenstad grondig van uitzicht: er werd geïnvesteerd in een school, in het Sint-Rembertziekenhuis, in het industrieterrein tussen de nieuw aangelegde Industrielaan en de Vredelaan en in ruimte voor socio-culturele initiatieven (zoals een stedelijke muziekschool, taal- en instructiecentrum, enz.). Ook het grote open marktplein aan de noordelijke stadsrand van Torhout kreeg een aantal nieuwe bestemmingen zoals een stedelijk sportstadion en een zwembad. Het was het begin van Torhout als dienstencentrum, zoals we het vandaag kennen.

FIETSTOCHT

Om binnen het korte tijdsbestek van de Bouwmeester Scan het veldonderzoek zo efficiënt mogelijk, maar tegelijk ook zo kwalitatief mogelijk aan te pakken, organiseerde de Stad een fietstocht voor het projectteam. De fietstocht stelt de Stad in staat heel direct en concreet te verduidelijken waar ze zelf kwaliteiten, potenties en ruimtelijke uitdagingen ziet. Het projectteam krijgt hierdoor een beter beeld van de bebouwde en onbebouwde ruimte, inzicht in de voor- en achterkanten van belangrijke doorgangswegen, verkavelingen, open ruimte, ... Dit stelt het projectteam op zijn beurt in staat om zicht te krijgen op de focus die de Stad zelf legt, en welk ruimtelijk beleid momenteel wordt gevoerd. Tijdens de fietstocht is ingegaan op de vier thema's van de Bouwmeester Scan: kernverdichting en -versterking, open ruimte, mobiliteit en regelgeving & publiek ondernemerschap.

Landschap in de omgeving van Torhout. Oude beekvalleilandschap met meanderend verloop. Houtlandschap als lappendeken met open veldgebieden en groene naden.
Ferraris kaart (1771 - 1778)

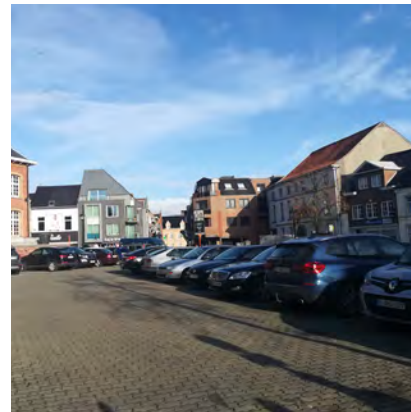




1.



2.



3.



4.



5.



6.

- | | |
|--|---|
| <p>1. KERNVERSTERKING De stadskern van Torhout heeft met haar groot en divers dienstenaanbod een belangrijke troef voor de inwoners. Een cluster van ontspanningsmogelijkheden met o.a. zwembad, sporthal, sportvelden, stadspark, een handelsapparaat en een grote zorg- en scholencluster liggen allemaal centraal in de kern en vormen een belangrijke potentie voor Torhout.</p> <p>2. OPEN RUIMTE De stad heeft een compacte kern met een relatief duidelijke grens tussen de stadskern en de omliggende open ruimte. De open ruimte bevat recreatie- en belevingspotentieel dat op sommige plekken al succesvol in de verf wordt gezet: Groenhovebos, domein Aertrycke en Wijnendalebos.</p> <p>3. MOBILITEIT Het gemotoriseerd verkeer is erg aanwezig in Torhout. Vooral de steenwegen langs en door het centrum en de vele parkeermogelijkheden op verscheidene plaatsen in het stadscentrum zorgen voor de dominantie van de auto in het straatbeeld. Hierdoor is de fiets eerder te gast in Torhout.</p> | <p>4. KERNVERDICHTING Verkavelingen zijn de dominante woontypologie binnen de stad. Hierbij vormen de lage dichtheden en het verouderd woonbestand een uitdaging. Het aantal appartementsgebouwen is eerder beperkt, en varieert bovendien enorm van ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>5. REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP Torhout heeft veel historische woonuitbreidingsgebieden. WUG De Moertjes (15ha) ligt 'klaar' om in de toekomst te ontwikkelen. Om de toekomstige ontwikkelingsdruk gericht te kunnen hanteren, heeft de stad nood aan een proactieve visie op wonen.</p> <p>6. OPEN RUIMTE De stad Torhout wordt ook gekenmerkt met een open landbouwlandschap. Door de intensieve landbouw is het percentage natuurwaarde relatief beperkt.</p> |
|--|---|

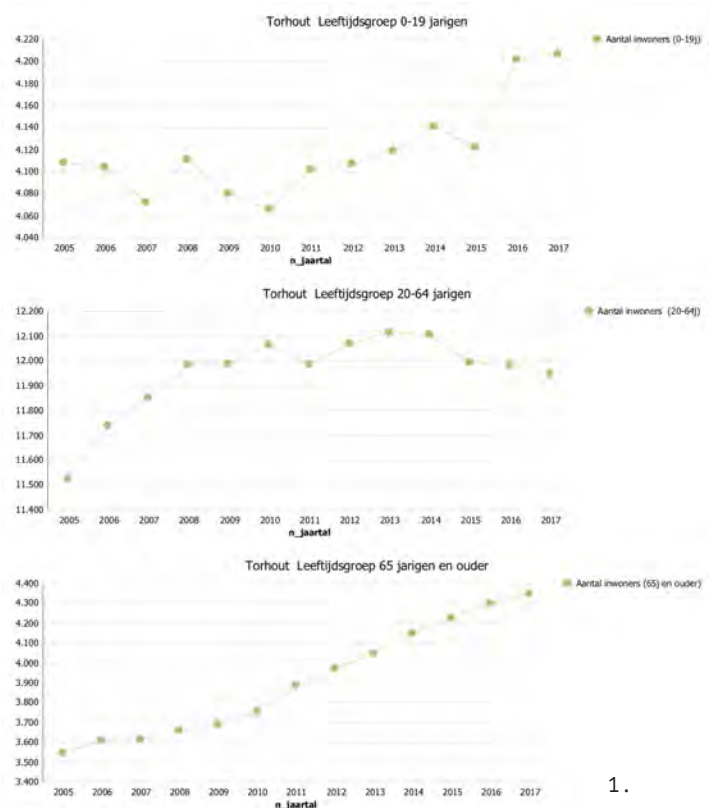
1.2 KENCIJFERS

KERNVERDICHTING

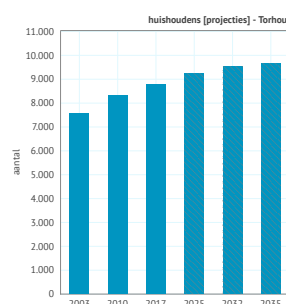
Torhout kent een lichte bevolkings- en huishoudensgroei en een huishoudensverdunding, zoals veel andere West-Vlaamse gemeenten. De laatste jaren is er echter een afname van het aantal 20- tot 30-jarigen in Torhout (dit is atypisch voor West-Vlaanderen, maar is wel een algemene Vlaamse trend). Ook de toename van het aantal huishoudens zwakt geleidelijk aan af in de projectie vanaf 2032. Dit betekent dat de komende periode (10 jaar) waarschijnlijk de laatste periode is met een bevolkingstoename. De Provincie West-Vlaanderen berekende een woonbehoefte van 729 bijkomende wooneenheden in Torhout voor de periode 2008-2017. Dit kan volledig opgevangen worden via het bestaande juridische aanbod en via verdichting, waardoor Torhout aan de woonbehoefte volledig kan voldoen, zonder dat er planinitiatief moet worden genomen. De voornaamste woontypologie in Torhout zijn grondgebonden woningen en hoeses, wat in schiel contrast staat met het aantal appartementen (86% van de totale bebouwde ruimte met woonfunctie t.o.v. slechts 2%). Dit resulteert rechtstreeks in een relatief lage leefdichtheid binnen het bebouwde areaal.

KERNVERSTERKING

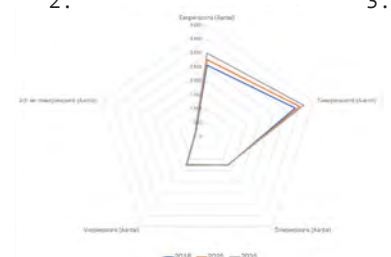
Het voorzieningenapparaat en de publieke dienstverlening, die naast het lokaal belang ook een regionaal belang kennen, zijn gecentraliseerd in de stadskern van Torhout. Wijnendale en Sint-Henricus, de twee kleinere kernen van Torhout, hebben weinig voorzieningen. Hier zijn telkens slechts basisvoorzieningen aanwezig, zoals een bakker, slager en basisschool. Voor alle overige voorzieningen en diensten zijn deze kernen gericht op het stadscentrum. De belangrijkste werkgevers in de stad zijn de scholengroep, de kleinere en grote KMO-zones die in de stad verspreid gelegen zijn en de zorgcampus.



1.



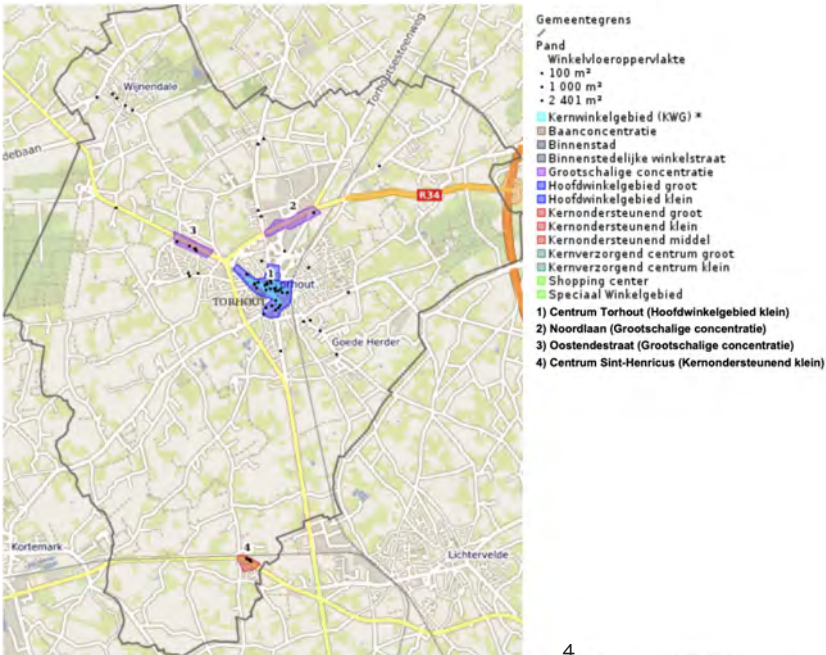
2.



3.

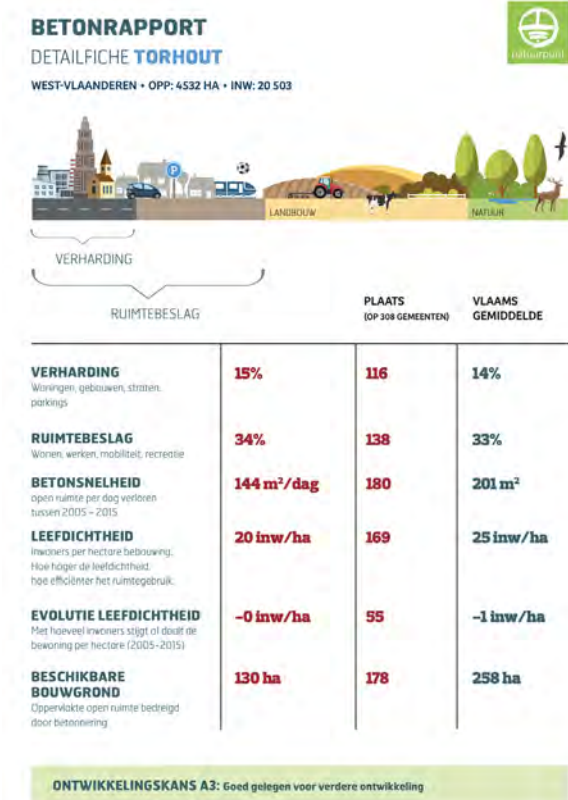
- De evolutie van de bevolkingssamenstelling van 2005 tot 2017 toont dat de druk op de werkende bevolking toeneemt. Deze groep (20-64 jarigen) kent immers een daling sinds 2013, terwijl de jongeren en oudere leeftijdsgroep de Vlaamse groeitrends blijven volgen. De daling in de werkende leeftijdsklasse is voornamelijk in de groep 20-30 jarigen. Dit is een Vlaamse trend, maar atypisch voor West-Vlaanderen. (bron: Gemeente in cijfers, Statistiek Vlaanderen & Agentschap voor Binnenlands Bestuur, 2018)
- In Torhout wordt er nog een toename van het aantal huishoudens voorspel in de komende 10 jaar, maar dan vlakt de curve af. (bron: statistiek Vlaanderen - huishoudensprojectie, Provincie in cijfers)
- Voorspelde evolutie aantal huishoudens in Torhout. Tussen 2018 en 2035 zal enkel het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens stijgen, het aantal 'grote' gezinnen (3 personen en meer) blijft gelijk. De prognose is dat er in 2025, 9226 gezinnen zullen zijn, wat een toename betekent van 447 gezinnen (+5%). De volgende tien jaar wordt er nog een groei van 416 gezinnen voorspeld. Daarbij is de gem. gezinsgrootte vandaag 2,35 personen, wat iets hoger ligt dan het Vl. gemiddelde (2,31). (bron: Provincie in cijfers - Voorspelde evolutie aantal huishoudens, www.provincie.incijfers.be.)

Winkelaanbod op kaart voor dagelijkse goederen voor TORHOUT, 2017

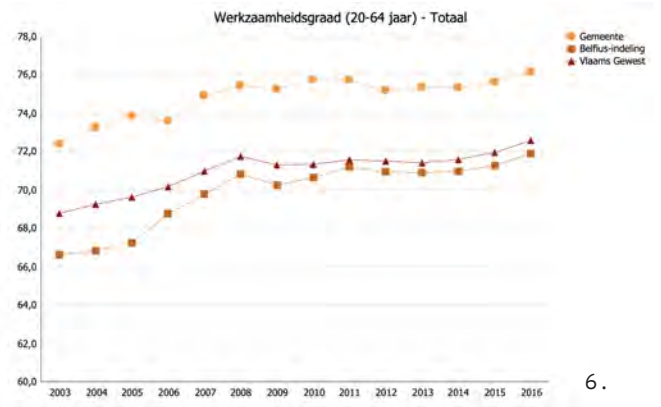


4.

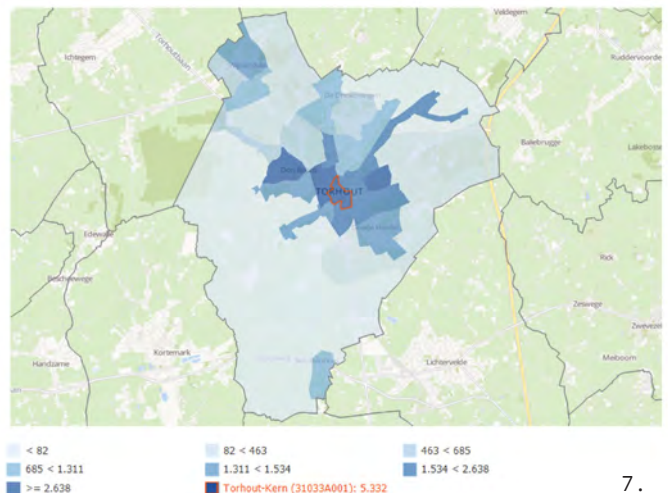
4. De stedelijke kern heeft zeer veel dagelijkse voorzieningen (hoofdwinkelgebied en kernwinkelgebied). Op de steenwegen N32 en N33 is er een grootschalige concentratie aan winkelaanbod. De kernen Sint-Henricus en Wijnendale hebben resp. een kernondersteunend en een beperkt winkelaanbod. (Bron: Gemeentelijke feitenfiches detailhandel, 2017, detailhandelvlaanderen.be)
5. In het betonrapport van Natuurpunt en VITO scoort de stad Torhout relatief gemiddeld. De lage leefdichtheid valt op (Bron: Betonrapport van de Vlaamse gemeenten en provincies, 2018).
6. Torhout is een kleinstedelijk tewerkstellingscentrum. De bedrijventerreinen, scholen en het ziekenhuis vormen een belangrijke tewerkstelling in de regio. Hierdoor is de jobratio hoog. Maar ook de werkzaamheidsgraad is 76,2%. Dat betekent dat 76,2% van de 20- tot 64-jarigen in 2016 een betaalde baan had. (bron: gemeente in cijfers, 2018)
7. De bevolkingsdichtheid is het grootst in het stadscentrum en de omgeving van het station: 23 tot 24 WE/ha. (bron: detailhandelvlaanderen.be)



5.



6.

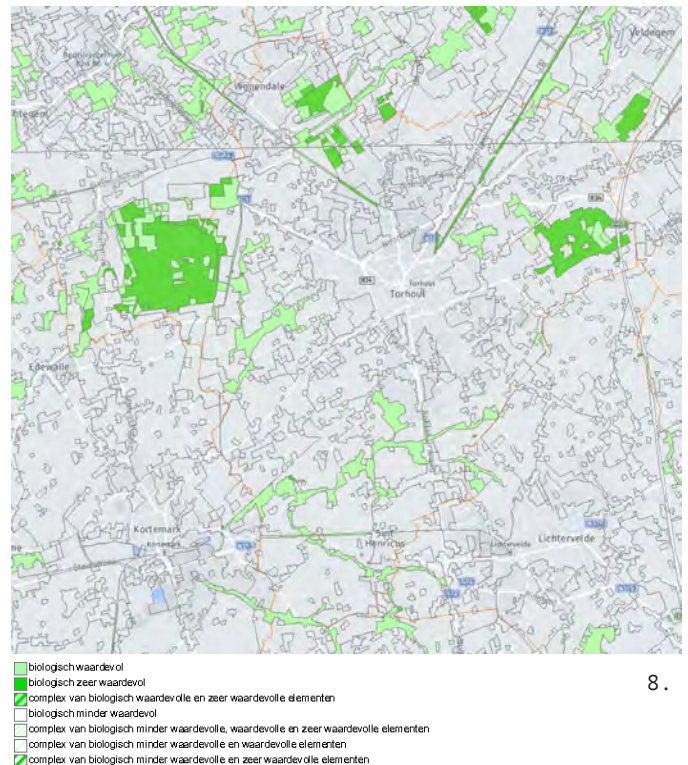


7.

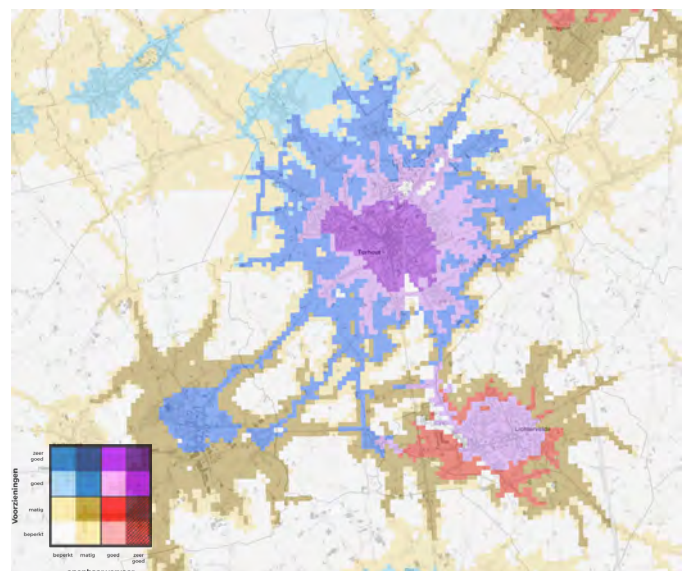
OPEN RUIMTE

Doordat de stadskern van Torhout uitermate compact is, is er veel open ruimte. In totaal is ruim 71,1% van het grondgebied van Torhout bestemd voor agrarisch gebied (herbevestigd agrarisch gebied), waarvan 63,5% effectief gebruikt wordt voor landbouw (voornamelijk intensieve veeteelt). Deze percentages zijn zeer hoog voor gemeentes in deze Belfius-categorie. Bij vergelijkbare gemeentes Mol, Maaseik en Zottegem zijn deze percentages respectievelijk 31,9 en 28,3%, 53,8 en 47,2% en 68,6 en 56,7%. De schaalvergroting van de landbouw zet zich ook door in Torhout: het aantal landbouwbedrijven daalde tussen 2012 en 2017 met 15%. Voornamelijk de kleine landbouwbedrijven stoppen, waardoor het oneigenlijk gebruik stijgt. Er is in beperkte mate ook natuur of biologisch waardevol groen in Torhout aanwezig. Dit is voornamelijk in het noorden van Torhout: het Houtland. Hier is de landbouw versnipperd door de verstedelijking (wonen, industrieterreinen, wegen,...) maar ook door de aanwezigheid van groengebieden, drassige beekvalleien, meersen en bossen (Groenhove bos, Domein d'Aertrycke, Wijnendalebos). Er is algemeen een grote gevoeligheid voor droogte in Torhout en bovendien weinig beleid rond klimaatadaptatie of integraal waterbeleid. Erosie vormt geen problemen.

8. Het biologisch waardevol groen in de stad is laag, en voornamelijk geconcentreerd in de drie bossen op randen van het grondgebied: Wijnendalebos, Provinciedomein Aertrycke en Groenhovebos. (bron: Geopunt)
9. Door de aanwezigheid van het treinstation en de vele regionale voorzieningen, heeft de stad volgens de VITO-kansenkaart een goede knooppuntwaarde. Er is wel een duidelijk verschil tussen het stadscentrum en de kleinere kernen Sint-Henricus en Wijnendale. (bron: VITO, synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, toestand 2015)



8.



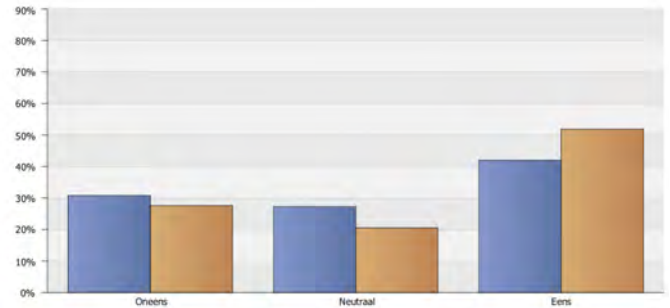
9.

MOBILITEIT

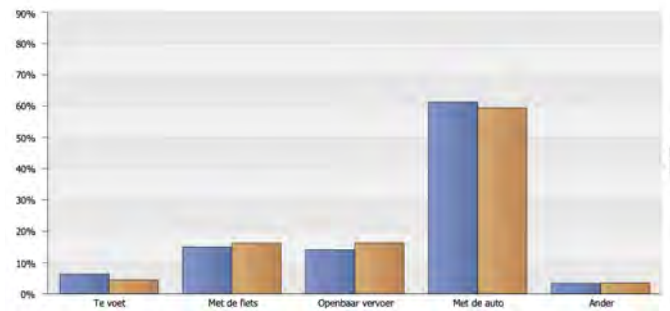
De personenwagen is het dominante vervoersmiddel bij woon-werk-schoolverkeer. Opmerkelijk is het lage percentage inwoners dat het openbaar vervoer gebruikt voor de woon-werk verplaatsingen, ondanks de aanwezigheid van een station, op de lijn Brugge - Lichtervelde. Er heerst een beperkte tevredenheid over de fietsinfrastructuur (slechts 42% van de inwoners vindt het veilig om te fietsen in de stad). Hoewel Torhout een aantal kwalitatieve uitgebouwde (recreatieve) fietsroutes heeft, loopt de schoolroutekaart ook langs belangrijke autowegen en langs verschillende verkeersonveilige punten. Dit maakt dat de fietser eerder te gast is in Torhout. Het creëren van nieuwe fietspaden en meer inzetten op verkeerveiligheid is dan ook een prioriteit die wordt aangereikt vanuit de bevolkingsbevraging (georganiseerd door stad Torhout, 2019).



10.



11.



12.

- 10. Aandeel van de inwoners dat het veilig vindt om te fietsen in de stad (gemeente in cijfers). 42% van de Torhoutenaren is het 'eens' (blauw), ten opzichte van een Vlaams gemiddelde van 52% (oranje).
- 11. Modale verdeling naar dominant vervoersmiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk (Gemeente in cijfers). Het autogebruik domineert sterk. (blauw= Torhout, oranje= Vlaams Gewest)
- 12. De schoolroutekaart toont verschillende aandachtspunten en veel te vermijden routes of conflictzones, wat opvallend is met een dergelijk schoolaanbod. De omgeving van de scholen zelf en van het station is tamelijk veilig. (Bron: Stad Torhout)

REGELGEVING EN PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

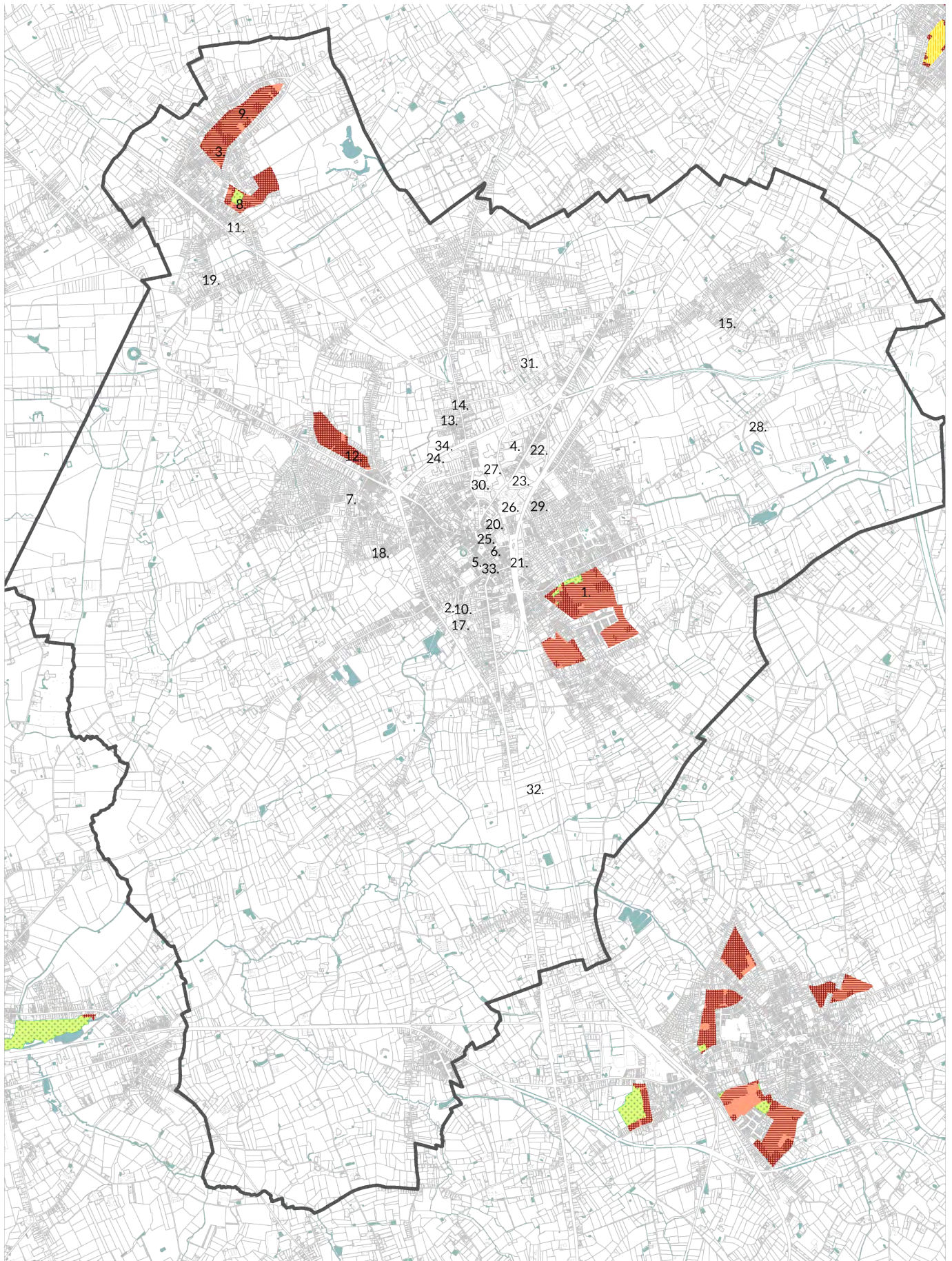
Er is nog een groot aanbod woonuitbreidingsgebied, perifeer gelegen t.o.v. de kernen. Het stadsbestuur twijfelt om deze gebieden nog aan te snijden, ondanks de belofte uit het verleden dit wel te doen. Het stadsbestuur staat zelf kritisch tegenover het aansnijden van deze gebieden, maar een pro-actieve onderhandelingstraditie ontbreekt en naast de klassieke planologische instrumenten RUP en BPA, is het ruimtelijk beleid weinig gesteund door een verordenend kader. Er is enkel een verordening omtrent parkeer- en fietsstalplaatsen bij het creëren van nieuwe meergezinswoningen. Uit de bevolkingsbevraging (2019) blijkt dat de dienstverlening van het lokaal bestuur vrij goed scoort. Het GRS van de stad dateert van 2008. De Bouwmeester Scan zal als belangrijke input dienen bij de opmaak van het beleidsplan Torhout.

13. Situering van de woonuitbreidingsgebieden en lopende projecten Torhout. De woonuitbreidingsgebieden zijn perifeer gelegen t.o.v. de stadskern. Het WUG tussen de Oostendestraat en de Waterhoekweg is reeds ontwikkeld. Het WUG aan de Camiel Meysmanstraat in Wijnendale wordt ontwikkeld door de SHM, in de Blikstraat-Consciencestraat in Wijnendale is een bouwproject in uitvoering (34 WE), WUG De Moertjes betreft een WUG dat werd vrijgegeven voor ontwikkeling in het PRUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De stad twijfelt of dit volledig moet worden ontwikkeld i.f.v. mobiliteit en water. Het planproces ligt momenteel stil. De kaart situeert ook de lopende projecten uit onderstaande tabel. (eigen verwerking, input van Stad Torhout)






lopende projecten*:

- 1 De Moertjes - Herderstraat
- 2 site Gitsstraat-Kortemarkstraat
- 3 WUG Camiel Meysmanstraat
- 4 Site Thor
- 5 site Blekerij (Koer Vanthuyne)
- 6 Site Pollet
- 7 Pastoriestraat De Mandel
- 8 WUG Blikstraat-Consciencestraat
- 9 Wijnendalestraat Danneels
- 10 Gitsstraat JPB - Building/Patridec
- 11 Covemaeker - Consciencestraat
- 12 Oostendestraat - Casa Verde
- 13 Karel de Stoutelaan - blomme
- 14 Filips van Kleeflaan
- 15 Korenbloemstraat - verschillende projecten
- 16 De Mandel - Torhout Oost
- 17 Gitsstraat Blomme-Gryson
- 18 Blomme - Molenstraat
- 19 JPB Smissestraat
- 20 Site Beerstraat
- 21 Masterplan stationsomgeving 2.0
- 22 RUP Sport en recreatiepark Bruggestraat
- 23 Beheerplan Oude Begraafplaats
- 24 Masterplan zorgcampus Sint-Rembert
- 25 Masterplan stadskernvernieuwing
- 26 RUP Schoolomgeving
- 27 Invulling oude zwembadsite
- 28 Landinrichtingsproject Groenhove-Vrijgeweid + speelbos Groenhove
- 29 Fietspad langs spoorweg
- 30 Karel de Goedelaan inrichten als (autovrije) fietsstraat
- 31 PRUP Torhout Noord
- 32 RUP Lokaal en regionaal bedrijventerrein Roeselaarseweg
- 33 Site Deprez
- 34 Aanleg waterbuffer
- 35 Site Bartholomeus

*Grijs = onzeker qua ontwikkeling of nog embryonaal



0 1 km

- | | | |
|---|--|--|
|  vrijgegeven WUG |  bebouwd WUG |  nog te onderzoeken WUG |
|  geen uitspraak |  niet vrijgegeven WUG | |

1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

MACRO-ANALYSE

KERNVERDICHTING

(1) Torhout is een kleinstedelijk gebied, gesitueerd binnen de driehoek gevormd door de steden (a) Brugge, (b) Roeselare, en (c) Oostende.

(2) De omgeving tussen de drie steden bestaat uit een verzameling van vrij compacte dorpskernen, met lintbebouwing rond belangrijke invalswegen.

(3) Torhout zelf bestaat uit een compacte stadskern en twee kleinere dorpskernen Wijnendale (a) en Sint-Hernicus (b).

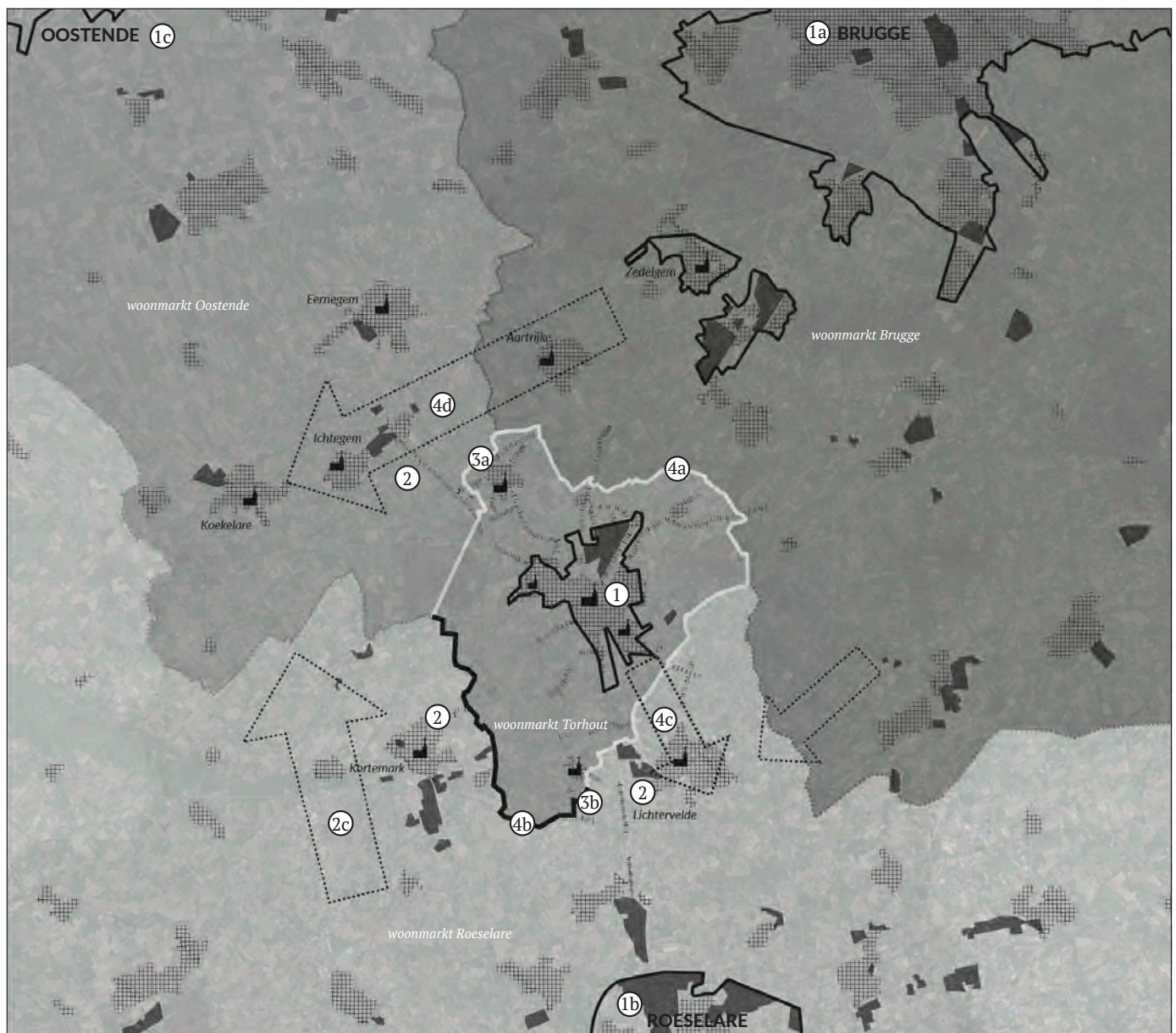
(4) Torhout heeft een eigen regionale woningmarkt:

(a) beïnvloed door de woningmarkt van Brugge

(b) beperkt beïnvloed door woningmarkt van Roeselare

(c) met invloed op Lichtervelde

(d) Koekelare en Ichtegem als overgangsgebied tussen de woningmarkt van Oostende, Brugge en Roeselare.



(5) Torhout vervult als economisch knooppunt een belangrijke rol in de omliggende economische structuur en regionale tewerkstelling.

> 36% van de werkende bevolking werkt in Torhout zelf

> 13% pendelt naar Brugge

> 6% pendelt naar Zedelgem

> 6% pendelt naar Roeselare

> 3,5% pendelt naar Oostende.

> de bestaande werkgelegenheid wordt voor 40% ingevuld door Torhoutenaars

> de overige 60 % pendelt vanuit een verspreide regio waarvan:

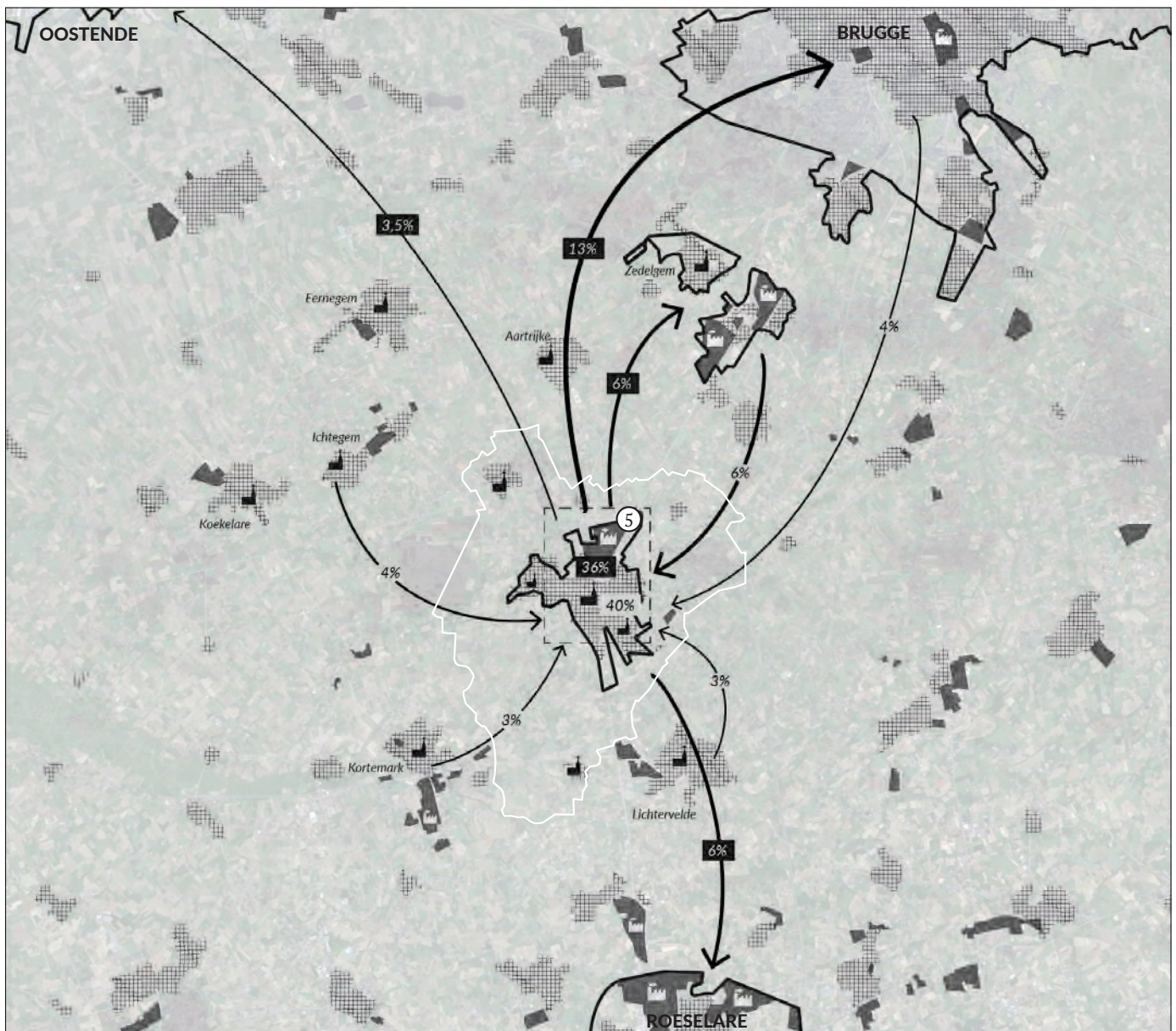
> 6% pendelt vanuit Zedelgem

> 4% pendelt vanuit Brugge

> 4% pendelt vanuit Ichtegem

> 3% pendelt vanuit Lichtervelde

> 3% pendelt vanuit Kortemark.



* pendelbeweging zijn een verwerking van de analyse CENSUS 2011 - woon-werkverplaatsingen

MOBILITEIT

Netwerk wegenis

(1) Torhout ligt centraal tussen Brugge, Roeselare en Oostende en is opgespannen tussen een wegennetwerk op twee niveaus.

(2) De secundaire weg I N33 (oude dreef) als belangrijke verbinding tussen Torhout en Oostende, met aansluiting op de E40 in Gistel.

(a) De E403 en E40 als hoofdwegenstructuur met een op- en afrit in Torhout

(3) De secundaire weg II N32 als belangrijke invalsweg van en naar Brugge en Roeselare.

(b) Historische steenwegstructuur langs en door Torhout, omgeleid door de ringweg R34.



Netwerk OV en fiets

(4) Torhout is strategisch gelegen in een regionaal fietsnelwegennetwerk:

(a) F33 naar Oostende en (b) F351 richting Ieper

(5) Plannen voor het vervolledigen van het netwerk:

(a) F32 naar Brugge

(b) F32 Richting Lichtervelde en Roeselare

(c) Verbinding tussen F351 en Diksmuide.

(6) De groene 62 als belangrijke recreatieve fietsroute tussen Torhout en Oostende.

(7) Station Torhout in de nabijheid van overstapstations

(a) Brugge en (b) Lichtervelde:

> 2-3 ritten/u richting Brugge (15min)

> 3 ritten/u richting Gent (50min), met overstap in Brugge of Lichtervelde

(8) Vanuit Torhout vertrekt een busnetwerk dat omliggende dorpen verbindt met de provinciale stad.

(a) 1 hoofdhalte aan Torhout station met ca. 1 bus/u/lijn met pieken tijdens (school)spits

(b) Wijnendaelorp en Sint-Henricus slecht bereikbaar buiten spits en weekend



OPEN RUIMTE

Torhout ligt op de grens van het IJzerbekken en Brugse Polders. Drie belangrijke overstromingsgevoelige waterstructuren dooraderen het gebied.

(1) Kerkebeek, (2) Rivierbeek, (3) Handzamevallei

(4) Torhout maakt deel uit van de streek Houtland gekenmerkt door een zacht golvend landschap, versnipperde restanten bebossing en kasteelparken.

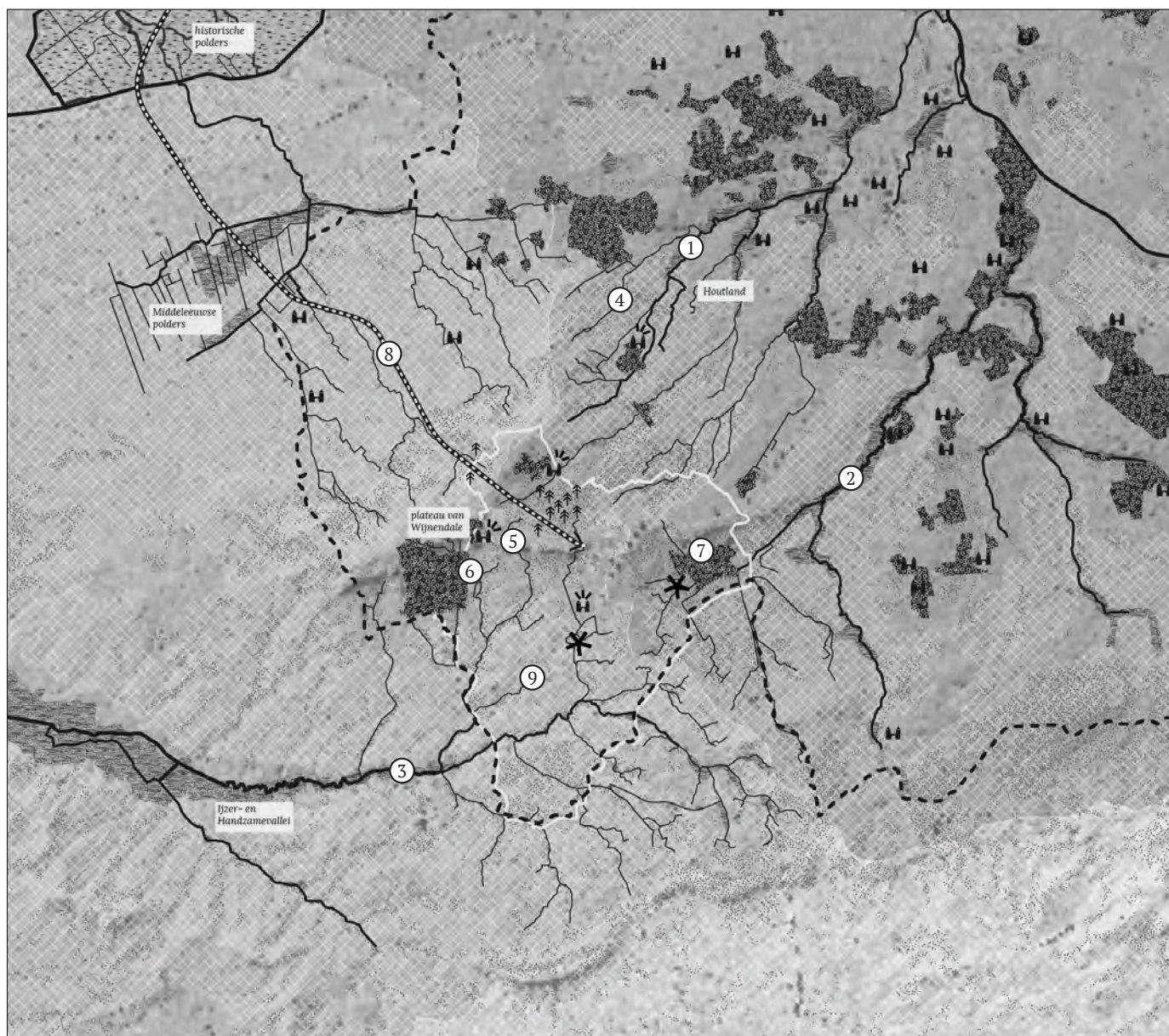
(5) Ten westen van Torhout ligt het Plateau van Wijnendale, met oude veldgebieden en restanten van kleine landschapselementen (Verloren Kost).

(6) Het Wijnendalebos met kasteel is het enige beschermde natuurlandschap van de stad. De oude dreef is vandaag een belangrijke invalsweg N33.

(7) In het oosten ligt het Groenhovebos met restanten van het oorspronkelijke heidelandschap.

(8) Verschillende recreatieve routes passeren Torhout, met de groene 62 richting Oostende als belangrijkste recreatieve as.

(9) Het open ruimtegebied ten zuiden van Torhout bestaat voornamelijk uit homogeen HAG, met weinig biologisch waardevolle natuur.



KERNVERSTERKING

(1) Kleinstedelijk provinciaal Torhout met een (verzorgende) centrumfunctie voor de nabijgelegen dorpen. Torhout centrum beschikt over regionale voorzieningen in gezondheidszorg, onderwijs, winkelgelegenheid, en sportinfrastructuur.

(2) Basisvoorzieningen in dorpskernen Wijnendale en Sint-Henricus

(3) De dichtsbijzijnde metropolitane voorzieningencentra zijn (A) Brugge, (b) Roeselare en (c) Oostende.

Belangrijk onderwijslandschap voor omliggende dorpen:

> 73% volgt secundair onderwijs in Torhout, 12% in Brugge en 7% in Kortemark

> omgekeerd wordt er gependeld vanuit Lichtervelde (45%), Zedelgem (31%), Ichtegem (30%), Kortemark (29%), Wingene (22%), en Koekelare (20%).

> Van de 3500 leerlingen in het secundaire onderwijs is 27,4% afkomstig uit Torhout zelf en 14% uit Zedelgem. Andere leerlingen komen voornamelijk uit Ichtegem (8%) en Lichtervelde (8%).

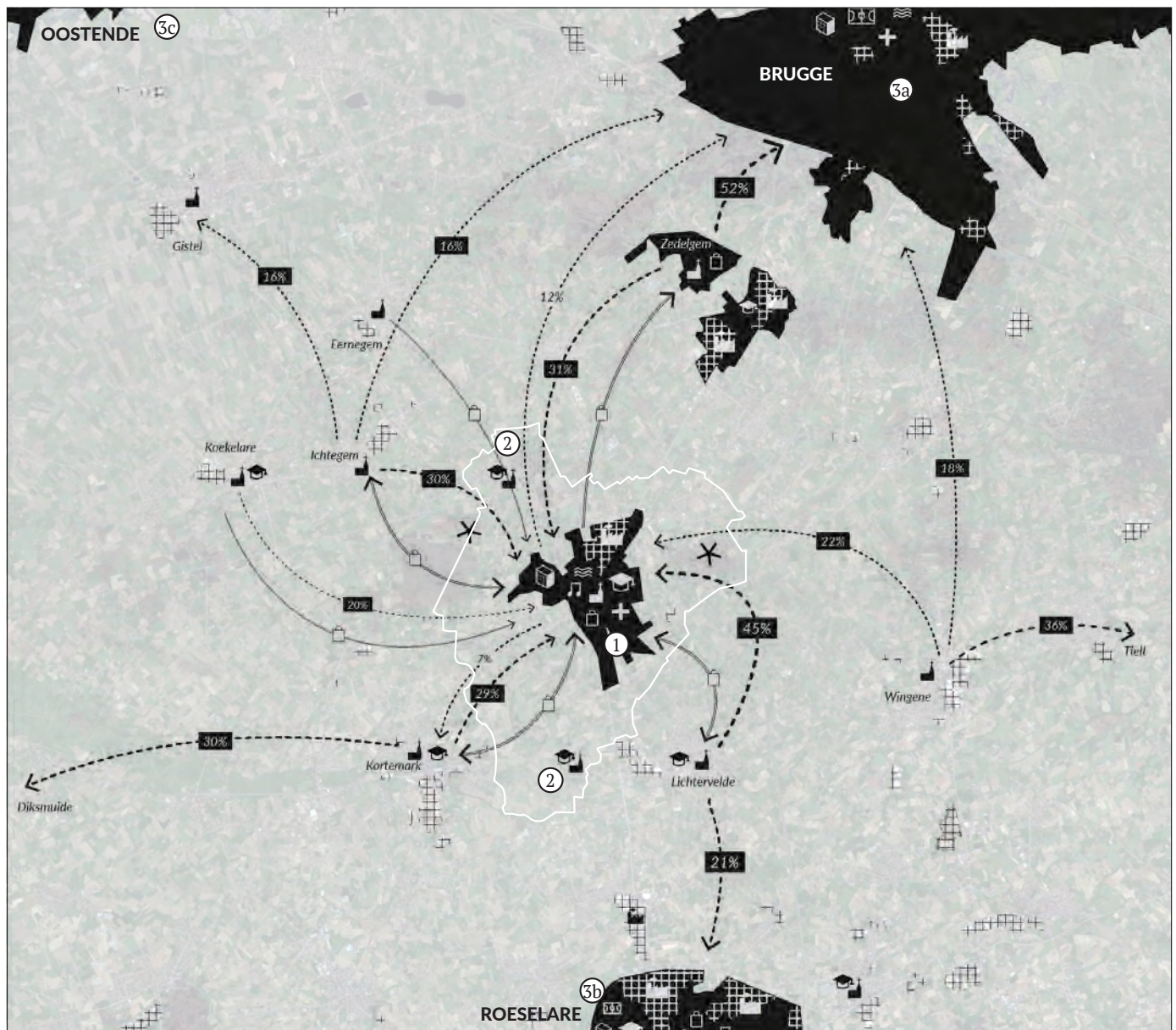
Aantrekkelijke winkelstad voor omliggende dorpen in de nabijheid van Brugge en Roeselare:

> dagelijkse aankopen buiten de gemeente gebeuren vnl. in Zedelgem, Lichtervelde, Ichtegem en Kortemark.

> Periodieke aankopen vnl. in Roeselare, Brugge en Oostende.

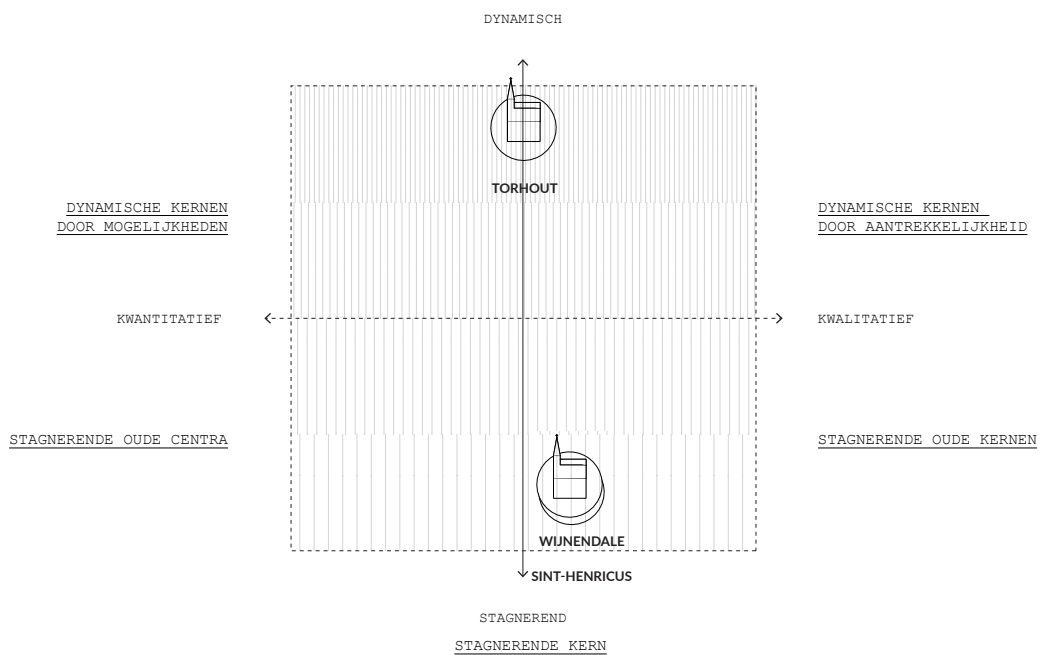
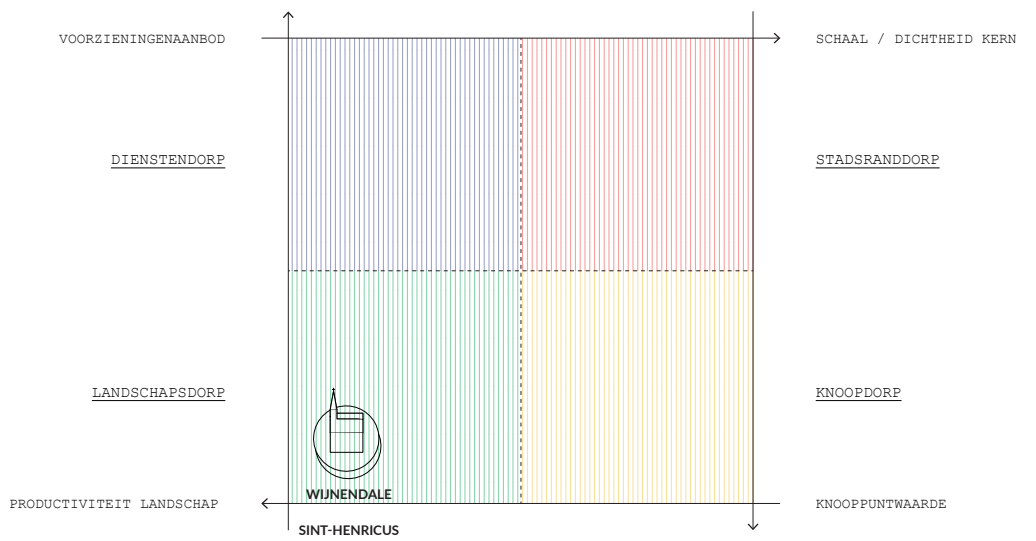
> Vanuit Lichtervelde en Ichtegem worden dagelijkse boodschappen gedaan in Torhout (20-40% per gemeente).

> Periodieke aankopen in Torhout worden gedaan vanuit Kortemark, Ichtegem, Eernegem, Lichtervelde en Koekelare (10-20% per gemeente)



02.

DIAGNOSE



TYPERING

Torhout typeren als een dorp is niet relevant omdat Torhout een stad is, en iedere stad in principe aan elk van de vier assen maximaal voldoet. Torhout centrum is de hoofdkern van Torhout en heeft een dienstverlenende functie op lokale en regionale schaal. De afbakening is compact, de woondichtheid hoog en dankzij het treinstation is de kern ook goed bereikbaar. Wijnendale en Sint-Henricus kunnen getypeerd worden als landschapsdorpen. De woondichtheid, het voorzieningenaanbod en het woonaanbod is laag. In het geval van Wijnendale biedt het landschap een meerwaarde voor de woonkwaliteit door de nabijheid van toegankelijke groenstructuren zoals het domein Wijnendale en de Groene 62 die het dorp op een veilige trage manier verbindt met de binnenstad.

POSITIONERING

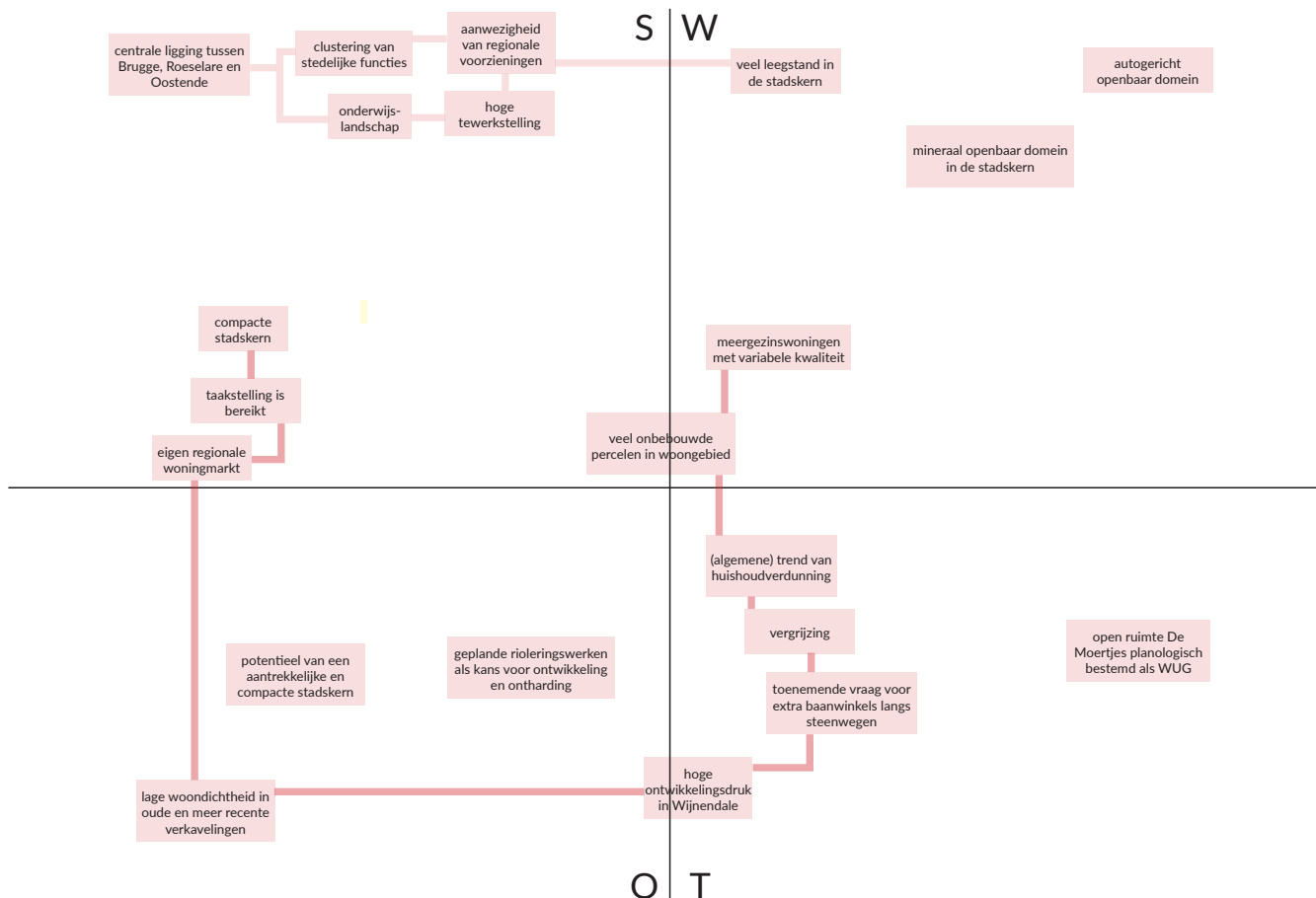
De kern van Torhout is dynamisch, zowel door kwalitatieve stedelijke kansen, als door de huidige dynamiek van het kwantitatief aanbod. Groei is wenselijk op strategische locaties, maar zal vooral een kwaliteitsverhoging opleveren wanneer de verdichtingsopgaves gekoppeld worden aan de groeiende noden van de stad zoals nieuwe woonvormen en wijkgroen. Wijnendale en Sint-Henricus zijn stagnerende kernen. Er is geen groeiopgave en de transformatie van de bebouwing is enkel wenselijk wanneer het gekoppeld wordt aan de versterking van de dorpskern en het omliggende landschap.

KERNVERDICHTING EN -VERSTERKING

Torhout heeft veel kwaliteiten rond kernversterking. Dankzij haar centrale ligging tussen Brugge, Roeselare en Oostende kon Torhout uitgroeien tot een dienstenstad voor de omliggende gemeenten. Er zijn veel regionale voorzieningen (zoals de zorgcluster, recreatiemogelijkheden, handelsapparaat, onderwijscluster, kleine en grote KMO-zones,...) en clusters van stedelijke functies met o.a. het stadskantoor, stadsparken en andere voorzieningen voor de bewoners. De aanwezigheid van al deze voorzieningen zorgt voor heel wat tewerkstelling, zowel voor de lokale inwoners als voor de regio. Er liggen echter een aantal bedreigingen op de loer. De verschillende functies liggen als eilanden naast elkaar in het stadscentrum, waardoor ze niet met elkaar zijn verankerd en elkaar dus niet nodig hebben. De huidige leegstand in de stadskern gekoppeld aan de toenemende vraag naar extra baanwinkels langs de steenwegen, vormen bovendien bedreigingen voor de dynamiek in het huidige en toekomstig stadscentrum (Bv. Site Thor - Decloedt).

Het openbaar domein in het stadscentrum kent vandaag een erg versteende indruk, en de auto is nog zeer sterk aanwezig in het straatbeeld. De smalle straatjes krijgen ook heel wat bestemmingsverkeer te slikken. De geplande rioleringswerken vormen meteen ook een kans voor ontharding, waardoor de compacte kern nog verder vergroent en dus aantrekkelijker kan worden gemaakt.

Het huidige woonaanbod in Torhout is zeer divers. (Dit kent ook zijn doorvertaling in het feit dat Torhout nagenoeg een woonmarkt op zichzelf is.) De compacte bebouwing in de stadskern wordt aangevuld met alleenstaande eengezinswoningen in oude en meer recente verkavelingen met een lage woondichtheid. De algemene trend van huishoudingsverdunding in relatie tot de vergrijzing, vormen vandaag een bedreiging. De huidige meergezinswoningen zijn immers van variabele kwaliteit en de onbebouwde percelen in woongebied liggen niet altijd op de meest optimale locatie om een woonaanbod te realiseren dat is afgestemd op de huishoudensprognose.



Vandaag is de stadskern nog relatief compact, maar er staan een aantal ontwikkelingen op de agenda buiten de stadskern die hiervoor een bedreiging vormen: de mogelijke ontwikkeling van het huidige open ruimte gebied 'de Moertjes' dat momenteel is bestemd als WUG en de ontwikkelingsdruk die voornamelijk in Wijnendale (dus ver buiten het stadscentrum) zeer hoog is. Hier kan men vragen bij stellen als men weet dat de taakstelling inzake wonen reeds is bereikt.

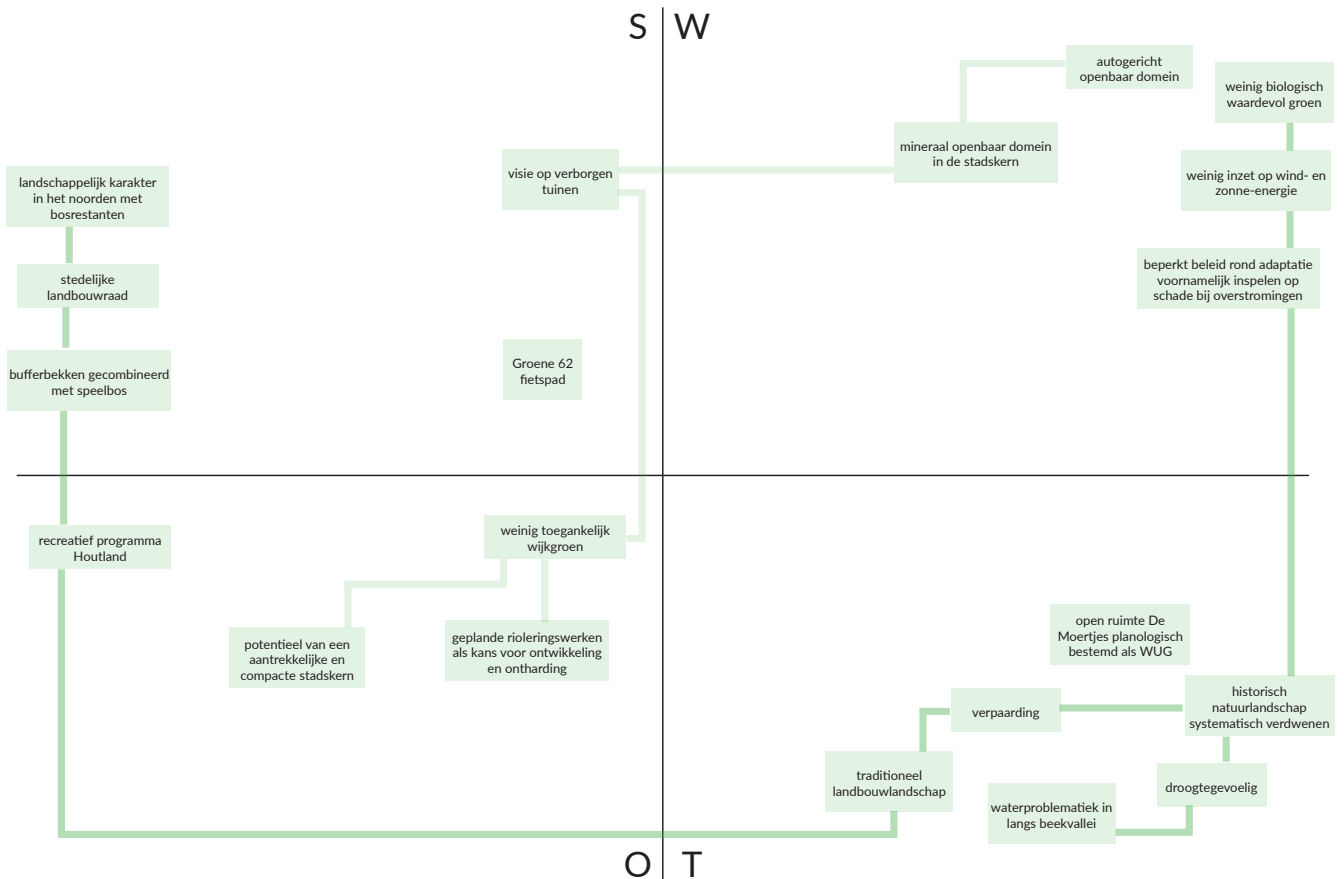
OPEN RUIMTE

De open ruimte in Torhout bestaat uit een aantal heel diverse landschappen, die de stad zeer aantrekkelijk (kunnen) maken. Het noorden van Torhout maakt deel uit van het recreatief programma Houtland met onder meer het Wijnendalebos (180 ha, waarvan een derde op Torhouts grondgebied), waarin de Stad een nog sterkere rol zou kunnen opnemen. Vandaag is er al veel ervaring met de partnerschappen voor bosontwikkeling en -onderhoud (met de provincie, ANB en VLM), maar de rest van het historisch natuurlandschap is nog slechts

beperkt aanwezig. De combinatie van het bufferbekken met het speelbos 'Torwoud' in het Groenhovebos, illustreert één van de sterke partnerschappen. Langsheen de groene 62, een recreatieve fietsas die tot Oostende doorloopt, is de structuur met open ruimte kamers en bomendreven wel nog zeer aanwezig in het landschap. Ondanks deze bosstructuren, scoort de stad slecht op het vlak van biologisch waardevol groen.

In de open ruimte ten zuiden van de stadskern is het historisch landschap systematisch verdwenen, en is de grootschalige, intensieve veeteelt in de plaats gekomen. Er worden ongeveer 100000 varkens gekweekt en 7000 runderen, wat een equivalent is van respectievelijk 40 en 47 bedrijven. Dit landbouwlandschap kent een waterproblematiek langs de beekvalleien en is droogtegevoelig. Op het grondgebied van Torhout is 71,1% bestemd als landbouwgebied, waarvan 7,6% niet in landbouwgebruik is door o.a. verpaarding en vertuining.

Voor het stadscentrum zelf staat een masterplan stadskernvernieuwing klaar dat de kleine open ruimte structuren in de stad wil versterken d.m.v. een visie met



7 ‘verborgen tuinen’ die met elkaar worden verbonden. Dit weegt echter nog niet op tegen het openbaar domein in het centrum dat vandaag nog zeer autogericht is en bijgevolg een zeer versteend karakter heeft. De geplande rioleringswerken vormen daarin wel een grote kans voor een meer groene ontwikkeling van de straatprofielen en een algemene ontharding.

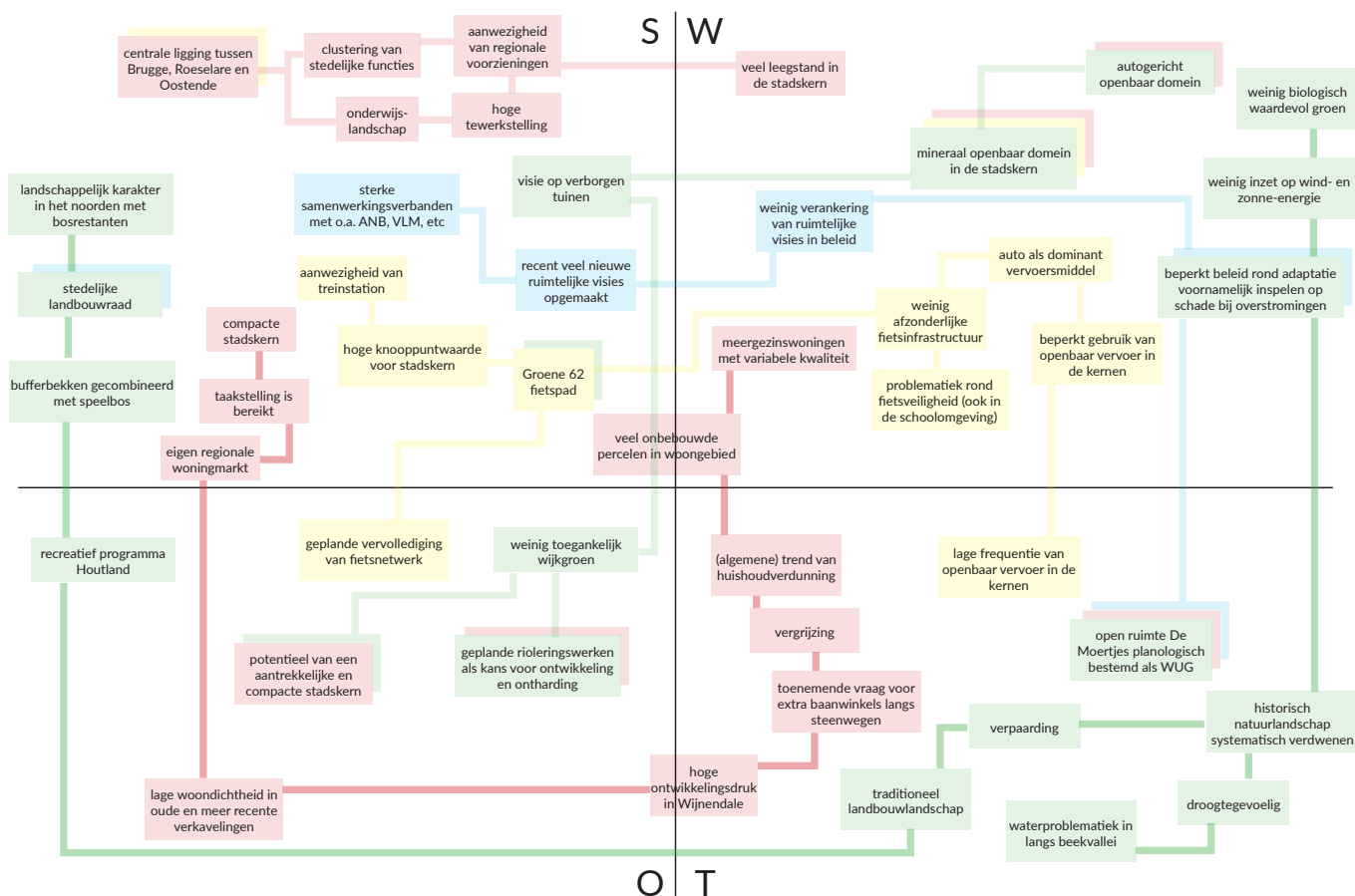
Er zijn een aantal aspecten in de open ruimte die vandaag extra aandacht vragen: door de mogelijke ontwikkeling van het WUG De Moertjes, staat er 12ha open ruimte onder druk, er is weinig inzet op hernieuwbare energie ondanks het gunstige windregime en het beleid rond klimaatadaptatie is nog relatief beperkt.

MOBILITEIT

Door de aanwezigheid van de voorzieningen en diensten is Torhout een belangrijke aantrekkingspool in de regio. Dit veroorzaakt veel gemotoriseerd bestemmingsverkeer. De stadskern is met de auto immers vlot bereikbaar door de verschillende

steenwegen in en rond het centrum. Een aanzienlijk deel van het verkeer lijkt echter ook veroorzaakt door de grote autogerichtheid van de bewoners in Torhout. Noch het ruimtelijk beleid (verkavelingsmodel), noch het mobiliteitsbeleid (vnl. autogericht) lijken op vandaag in te zetten op een modal shift. Nochtans heeft Torhout een hoge knooppuntwaarde voor de stadskern dankzij een regelmatig bediend treinstation, met een goede verbinding richting Brugge of het overstapstation van Lichtervelde. Het busnetwerk is daarentegen laag in frequentie, waardoor de kernen van Wijnendale en Sint-Henricus een slechte ontsluiting hebben met het openbaar vervoer, wat resulteert in een lager gebruik. Hoewel er dus zeker nog potentie zit in een sterkere uitbouw en stimulans voor het openbaar vervoer, is de mogelijke reikwijdte ervan toch eerder beperkt.

Een grotere inzet op fietsverplaatsingen heeft meer potentie. Vandaag is er weinig afzonderlijke fietsinfrastructuur op de wegen, en is er een grote problematiek rond fietsveiligheid (ook in de schoolomgeving). Er zijn wel op verschillende plaatsen kwaliteitsvolle fietsassen, zoals de Groene 62, maar



die zijn voornamelijk gericht op recreatief gebruik. De komende jaren wordt de fietssnelweg tussen Brugge en Torhout afgewerkt, en ook de vervollediging van het functionele fietsnetwerk staat op de agenda, wat een belangrijke stap kan betekenen voor de modal shift in Torhout.

ENERGIE

Torhout ondertekende het Burgemeestersconvenant (intergemeentelijke samenwerking 'Lokaal Klimaatbeleid Noord-West-Vlaanderen', gecoördineerd door de WVI). De Stad engageert zich om haar CO₂-uitstoot met 20% te verminderen tegen 2020. Ze zet vooral in op energie-efficiëntie, sensibilisering en een voorbeeldrol van de stad. Het potentieel voor duurzame energieproductie blijft onderbenut. De stad zet tot op heden niet in op windenergie. Dit ondanks het gunstige windregime in West-Vlaanderen, de investeringsmogelijkheden van lokale energiecoöperaties en de aanwezigheid van mobiliteitsassen in de buurt van en rond Torhout. De ontwikkeling van een warmtenet op basis van restwarmte van de grote industriecluster is op dit moment niet rendabel door weinig geconcentreerde bebouwing (nood aan min. 40 we/ha).

REGELGEVING EN PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

Torhout heeft de laatste jaren hard ingezet op het opmaken van ruimtelijke visies voor de toekomstige opgaven van de stad. Bovendien kent ze een goede samenwerking met o.a. ANB, VLM, ... (o.a. bij de realisatie van Torwoud) en heeft de stad een actieve stedelijke landbouwraad. Er is echter weinig verankering van de opgemaakte ruimtelijke visies in beleid. Vandaag heeft Torhout in de ruimtelijke planning vooral een volgend beleid, waarbij er wordt gereageerd op vergunningsaanvragen of vragen van ontwikkelaars. Dit geldt vooral bij woonontwikkelingen (vb. zonevreemde functiewijzigingen van hoeves). De Stad Torhout heeft vaak het gevoel te laat in processen betrokken te worden of soms te weinig onafhankelijk kan oordelen. Het feit dat de stad ook weinig gronden in eigen handen heeft benadrukt nog sterker hun 'volgende' positie.

Het gebrek aan een sterk sturend woonontwikkelingsbeleid zorgt er bovendien voor dat er nog steeds ongeveer 15ha aan open ruimte als woonuitbreidingsgebied is bestemd (o.a. De Moertjes). De stad is hierbij op zoek naar handvaten om te bepalen of dit WUG in de toekomst al dan niet ontwikkeld kan of mag worden. Ze zit daarbij in een moeilijke positie door beslissingen uit het verleden die er op vandaag (met veel nieuwe inzichten) anders uit zouden zien. Ondersteuning bij deze beslissing kan worden gevonden bij de GECORO of de kwaliteitskamer. Deze kwaliteitskamer is momenteel in opstart, en zal naast het beoordelen van architectuur (spoor 1) ook strategische visies ontwikkelen voor uitdagingen die voor de stad belangrijk zijn zoals betaalbaar wonen (spoor 3).

GISPROTOCOL

Als onderdeel van de Bouwmeester Scan-methodologie heeft Tractebel met Maat-ontwerpers en Voorland een GIS-protocol ontwikkeld om de gemeente systematisch te scannen. Dit protocol beschrijft op welke manier open data (afkomstig van Geopunt, gemeente...) in een GIS-omgeving wordt gecombineerd in vier thematische kaarten. Deze kaarten zeggen meer dan losse data, het is een specifieke lezing van de actuele situatie waarbij patronen, knelpunten en potenties worden gedetecteerd.

De kaarten zijn opgesteld rond de wisselwerking tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte, gerelateerd aan de strategische doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen:

1. Verminderen bijkomend ruimtebeslag
2. Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen
3. Palet aan leefomgevingen
4. Fijnmazig netwerk van groenblauwe aders
5. Robuuste open ruimte ifv voedselproductie en biodiversiteit

De kaarten zijn een werkinstrument voor het team en mogen niet als wensbeeld of project voor de gemeente worden gelezen. Op de kaarten feitelijke toestand worden juridische en administratieve afbakeningen, voorzieningen, netwerken... weergegeven. Op de potentiekaarten worden hefboomen, knelpunten en kansen samengebracht om het benoemen van strategische trajecten te onderbouwen. Deze kaarten zijn een momentopname en leggen de mogelijkheden bloot om in te grijpen op het huidig functioneren van de gemeente en de reikwijdte van ingrepen te kunnen inschatten.

Deze kaarten bevatten veel detail om de samenhang van systemen en netwerken in de gemeente te kunnen aantonen. Op de zooms van de strategische projectgebieden wordt de beschikbare data ingezet om het de strategische trajecten te verankeren.

Voor elke thematische kaart is een uitgebreide legende en toelichting van de gekozen indicatoren opgemaakt. De gebruikte data en raadpleegdatum zijn opgenomen in de legende in functie van verificatie. Daarnaast zijn ook enkele externe databronnen opgenomen die de kaarten verder kunnen onderbouwen en/of verfijnen.

BEBOUWDE RUIMTE

FEITELIJKE KAART

Deze kaart geeft het functioneren van de bebouwde ruimte weer aan de hand van de woningdichtheid, het bestaande netwerk openbaar vervoer, netwerk fietsinfrastructuur en niet-gemotoriseerd vervoer en voorzieningen op lokale en regionale schaal. De netto woningdichtheid wordt bepaald door het aantal adressen in een afgebakende wijk met gerealiseerde woningen te projecteren. Daarboven wordt het grootschalig referentiebestand en de te onderzoeken woonuitbreidingsgebieden uit de Atlas van woonuitbreidingsgebieden geplaatst. Naast de (geplande) fietsroutes worden ook de gerealiseerde fietspaden langs gewestwegen aangeduid die niet noodzakelijk onderdeel zijn van deze routes. Het fijnmazige net voor niet-gemotoriseerd verkeer wordt aan de hand van de trage wegen atlas en wandelwegen uit het GRB opgebouwd.

TORHOUT

De leefbaarheid in Torhout is behoorlijk laag. De netto woningdichtheid buiten de hoofdkern varieert tussen 5 en 12 woonentiteiten per hectare. In het centrum van Torhout ligt het aantal woningen per hectare hoger dan 15 met een verdichte kern ter hoogte van de markt. De woonuitbreidingsgebieden beperken zich tot de rand van Torhout en de kern van Wijnendale. Op vlak van voorzieningen is vooral het centrum van Torhout sterk uitgebouwd, met een aanbod van regionaal belang. In de verschillende dealkernen beperkt het aanbod zich tot lokale voorzieningen. Het centrum van Torhout is een belangrijk knooppunt in het (toekomstig) netwerk van fietssnelwegen tussen Oostende, Brugge, Roeselare en Ieper. De belangrijkste missing link is de nog te realiseren F32 tussen Brugge en Roeselare. Bijkomend aan de verschillende fietssnelwegen vertakken vanuit het centrum ook heel wat assen die opgenomen zijn in het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF).



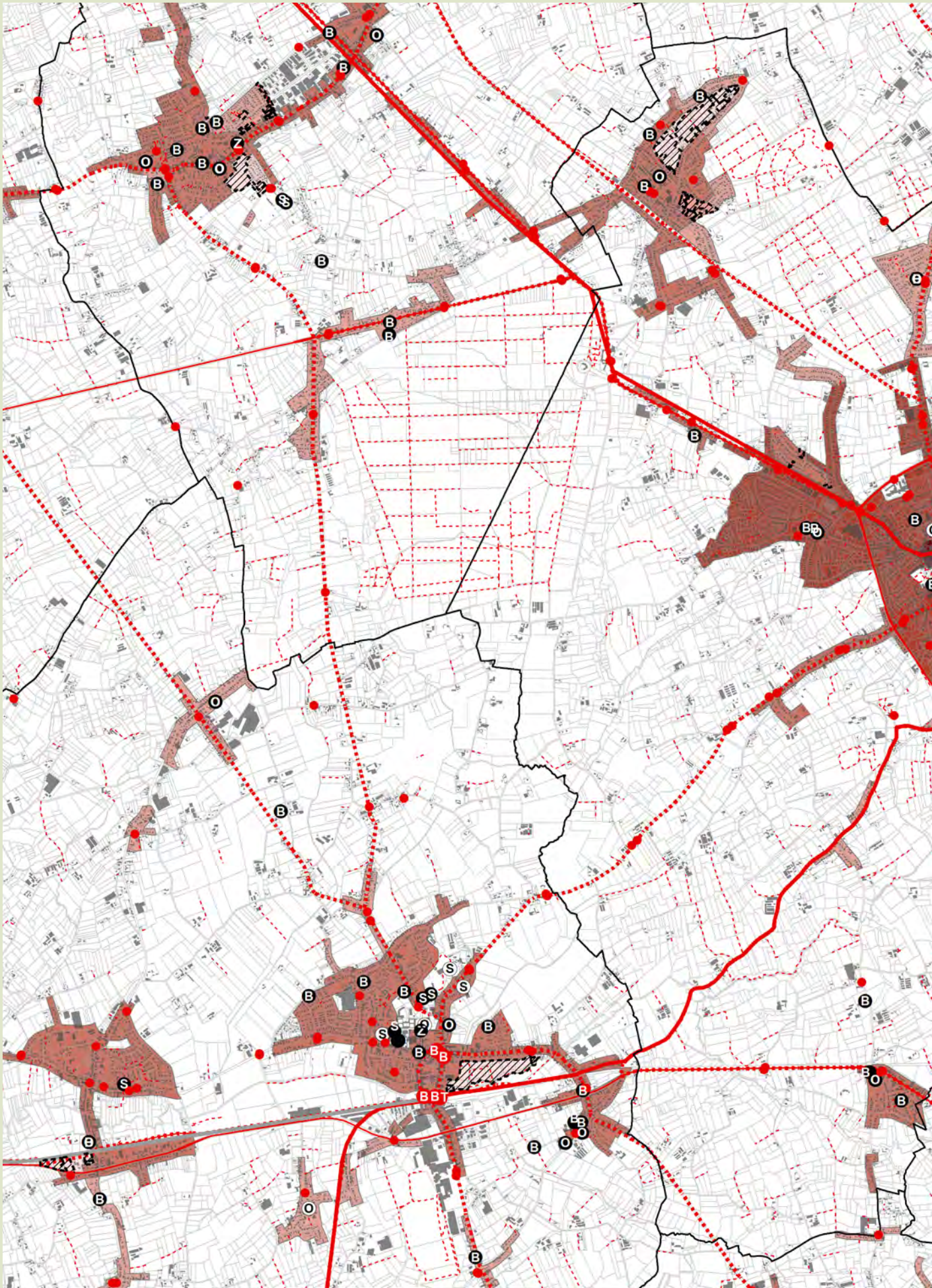
KANSENKAART

Deze kansenkaart toont de ontwikkelingskansen aan ifv van het verduurzamen van dagdagelijkse verplaatsingen en verhogen van levenskwaliteit in de kernen. De ontwikkelingskansen nabij vervoersknopen wordt binnen de gemeente in kaart gebracht door de wandelafstand rondom het station en hoofdbushalte uit te zetten op het wegenregister zodat de invloedssfeer zichtbaar wordt gemaakt. Rondom stations worden de afstanden 300m – 600m – 900m – 1200m uitgezet in functie van verdichting en 3000m in functie van fietsbereikbaarheid. (Geplande) fietssnelwegen worden geaccentueerd omdat deze het bereik van lokale stations met beperkte bedieningen en/of bestemmingen kunnen overstijgen. Voorzieningenclusters (=concentratie detailhandel) worden geselecteerd uit de feitenfiche detailhandel van het voorgaande jaar, uitgegeven door het Kennisnetwerk Detailhandel. Er wordt een contour aangeduid die overeenstemt met een wandelafstand van 5 minuten. Onbebouwde percelen, leegstaande panden en ruimteverslindende woningen (minder dan 1 bouwlaag en/of perceel minder dan 20% bebouwd) worden op kavelniveau aangeduid om onderbenutting van de ruimte te lokaliseren.

TORHOUT

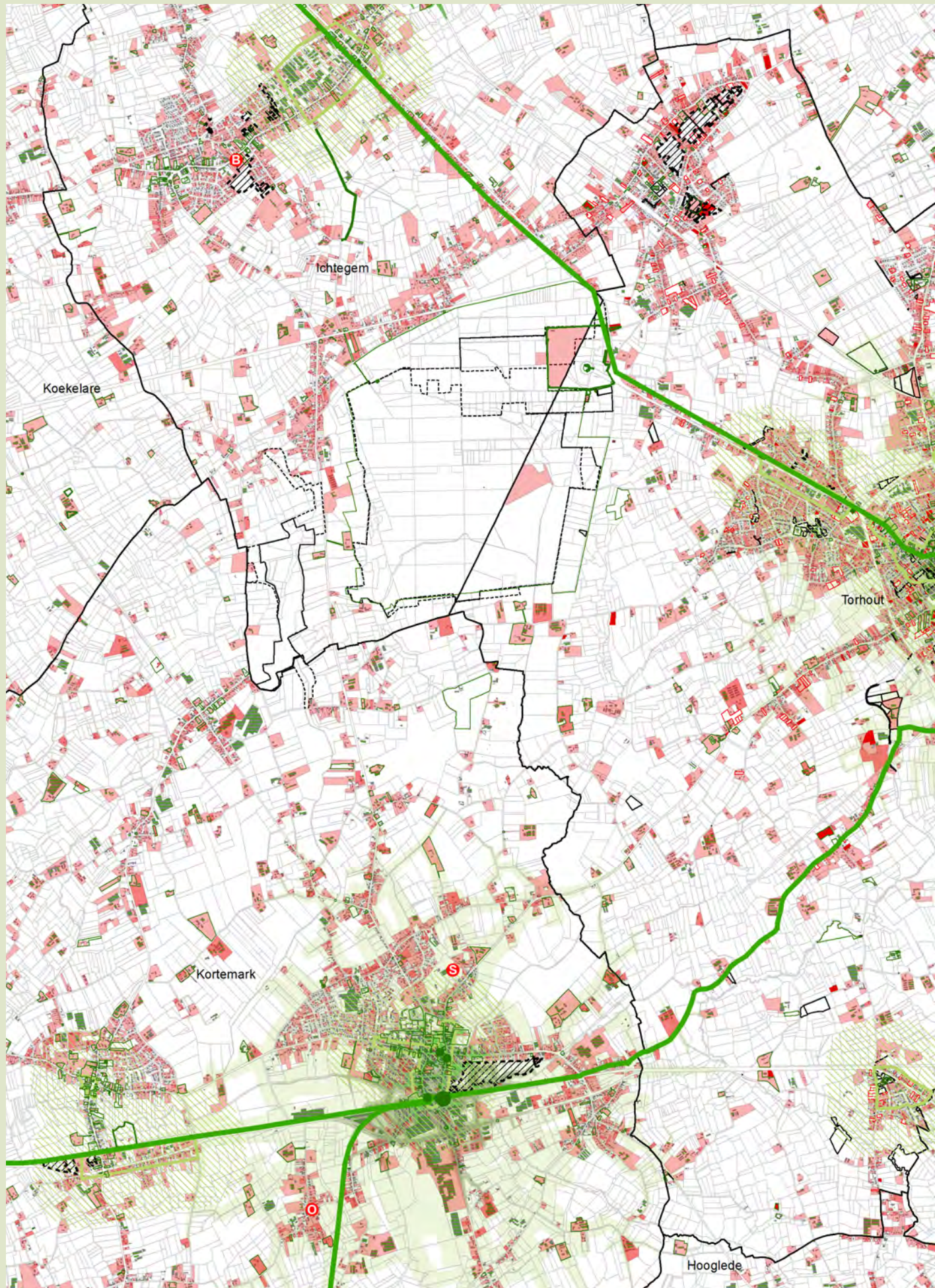
Het station van Torhout is gelegen langs spoorlijn 66 (Brugge – Kortrijk). Aanvankelijk gold dit station als knooppunt van meerdere lijnen, maar geleidelijk aan nam het verderop gelegen station van Lichtervelde deze functie in het midden van West-Vlaanderen over. Mede door de verknoping van de verschillende fietssnelwegen en de vlotte verbinding met o.a. Brugge, heeft het station van Torhout heel wat te bieden op vlak van wonen en verblijven in de omgeving van een mobiliteitsknoop. De detailhandel ent zich vooral op de kern van Torhout, geconcentreerd langs de invalswegen richting het centrum. Sint-Henricus, gelegen tussen de kernen van Torhout, Kortemark en Lichtervelde, is een uitzondering. Ondanks de kleine schaal en de relatief grote hoeveelheid aan onbebouwde percelen, is er een behoorlijk aanbod van basisvoorzieningen.

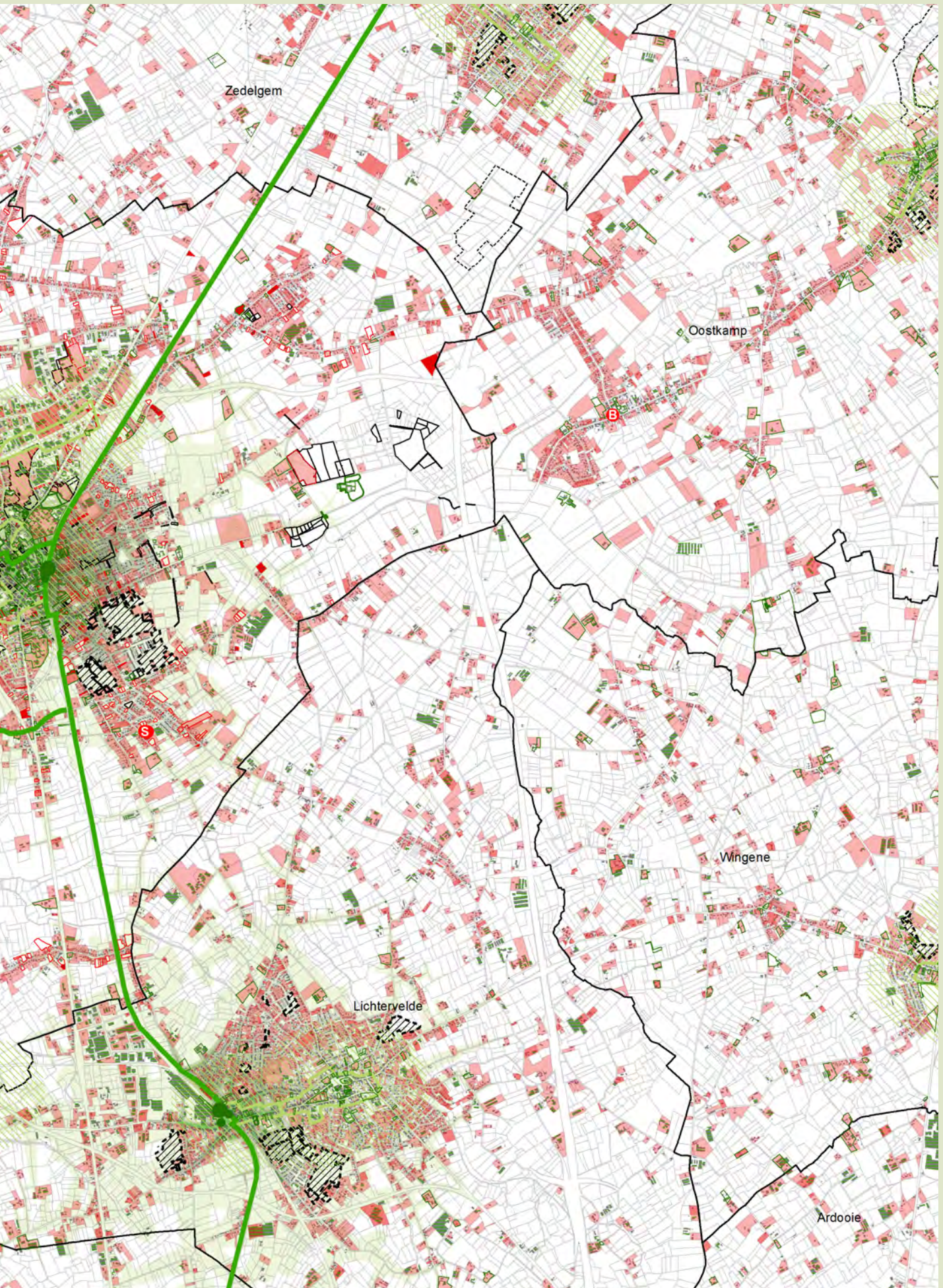




Bebouwde ruimte - feitelijke kaart







ONBEBOUWDE RUIMTE

FEITELIJKE KAART

De waterstructuur en hoogtelijnen geven het fysisch landschap van de gemeente weer. De waardevolle en zeer waardevolle gebieden van de biologische waarderingskaart worden aangevuld met juridische beschermingen van natuur en landschap, zonder onderscheid te maken.

De invloed van de landbouw op de open ruimte, bepaald door de schaal en type landbouw, wordt weergegeven door akkerbouw en mestinstallaties veeteelt.

TORHOUT

De historische stadskern van Torhout ontwikkelde zich op de grens tussen de kustvlakte en zandig Vlaanderen. De historische hoofdstructuren (o.a. N32 en N33) die vanuit het centrum vertrekken hebben mee vormgegeven aan de uitbreiding van het centrum. De deerkern Wijnendale kan dan weer gelinkt worden aan het Kasteel van Wijnendale. Het openruimte gebied in en rond Torhout wordt vooral gekenmerkt door de vele akkers en graslanden. Dit wordt bevestigd door de gelijkmatige verdeling van mestinstallaties voor veeteelt. Waardevolle natuur in Torhout beperkt zich voornamelijk tot twee grote natuurstructuren. Groenhovebos biedt bewoners de mogelijkheid om nabij het centrum te ontspannen en te sporten in het groen. Wijnendalebos maakt dan weer deel uit van het uitgestrekt SBZ-gebied 'Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel'.



Percelen met hoge natuurwaarde
biologische waarderingskaart versie 2 (toestand 2016)



Waterstructuur met categorisering waterlopen en overstromingsgevoelige gebieden
*Vlaams Hydrografische Atlas (01/06/2018)
overstromingsgevoelige gebieden, watertoets (toestand 2017)*



bescherming natuur

Juridische afbakeningen ter bescherming van waardevolle natuur
*VEN / IVON gebieden (17-10-2018)
Natura 2000 (toestand 2016)
erkende natuurreservaten (versie 1.0)
Ramsar-gebieden (27/05/1987)
beschermde gebieden duinendecreet (19/09/2008)
habitatrictlijn(deel)gebieden (18/01/2013)*



bescherming landschap

Juridische afbakeningen ter bescherming van waardevol landschap
*vastgestelde ankerplaatsen, landschapsatlas (2001)
beschermde archeologische sites (2016)
beschermde cultuurhistorische landschappen (2016)*



Landbouwgebruik en recreatie
*landbouwgebruikspercelen ALV (2017)
GPBV-installaties veeteelt (22/11/2018)
gewestplan, vector (01/12/2017)*

KANSENKAART

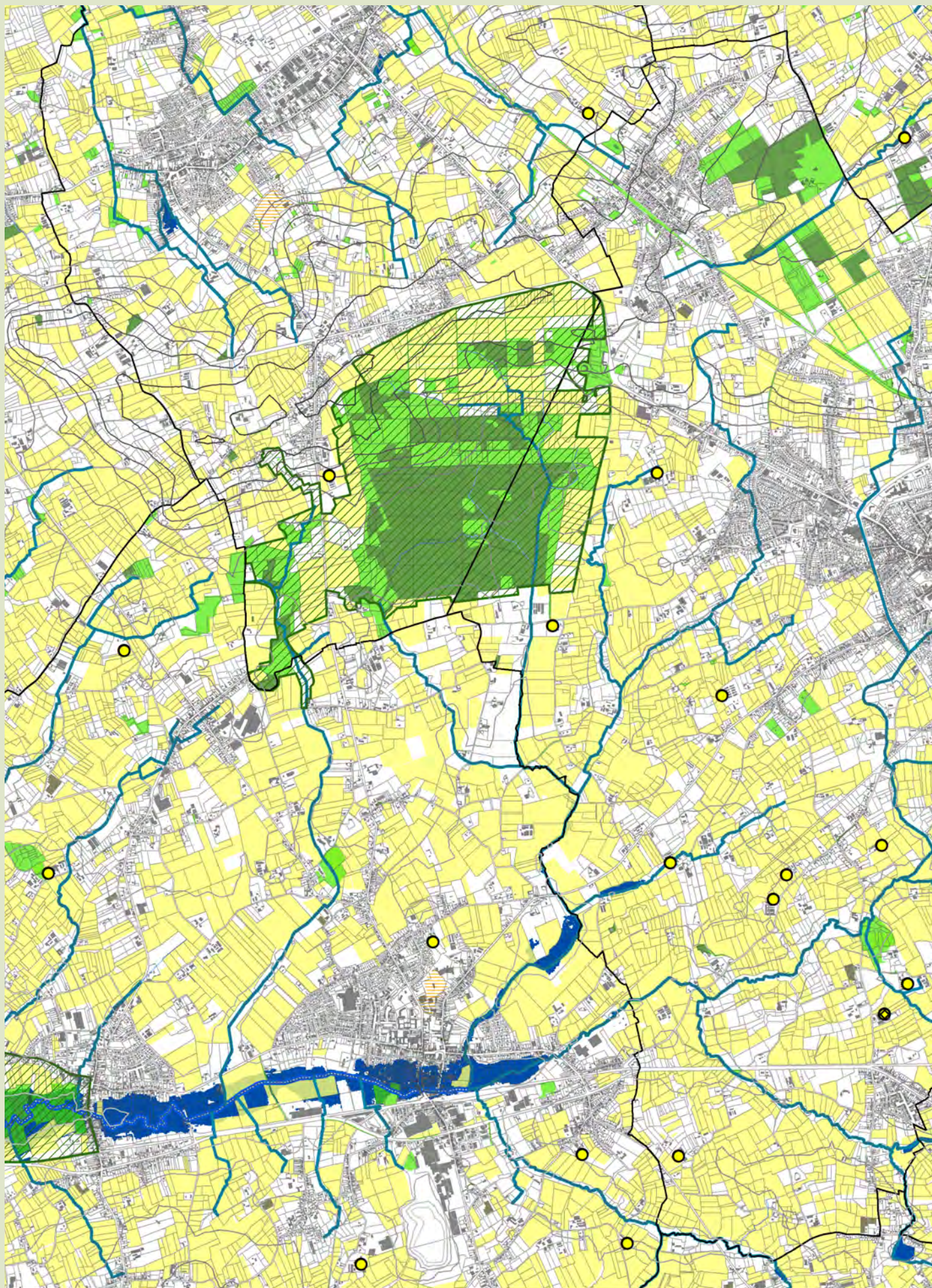
Deze kansenkaart geeft mogelijkheden weer om de open ruimte te verbinden en robuuster te maken, de gemeente meer klimaatbestendig te maken. Voor het uitbreiden en aaneenkoppelen van groenblauwe netwerken wordt de zeer waardevolle natuur en visiegebieden (waar voorkooprecht voor de Vlaamse Overheid of Natuurpunt geldt) in kaart gebracht. Fysieke barrières zoals aaneengesloten bebouwing of brede wegen worden in rood aangeduid als te mijden of aan te pakken. Het watersysteem wordt in kaart gebracht door naast de overstromingsgevoeligheid en signaalgebieden ook de waterkwaliteit weer te geven. De ecologische typering van de waterlopen is een oudere data laag uit 2000, maar biedt een basis om de huidige toestand te evalueren aan de hand van de rioleringsdatabank en data van de VMM. Voor het verminderen van de onthardingsgraad worden grote verharde oppervlaktes (> 2000 m²) in kaart gebracht middels de gedetailleerde bodembedekkingskaart van 2017. Lokale weg type III of erfontsluitingswegen in buitengebied hebben geen verbindende functie waardoor een herinrichting of ontharding mogelijke scenario's zijn. De potentie voor energieopwekking wordt aangetoond door de theoretische locaties voor grootschalige windturbines aan te duiden. Vaste afstanden tot woningen (250m), zonevreemde woningen (200m), hoogspanningsleidingen en aanliegroutes luchthaven worden uitgesloten.

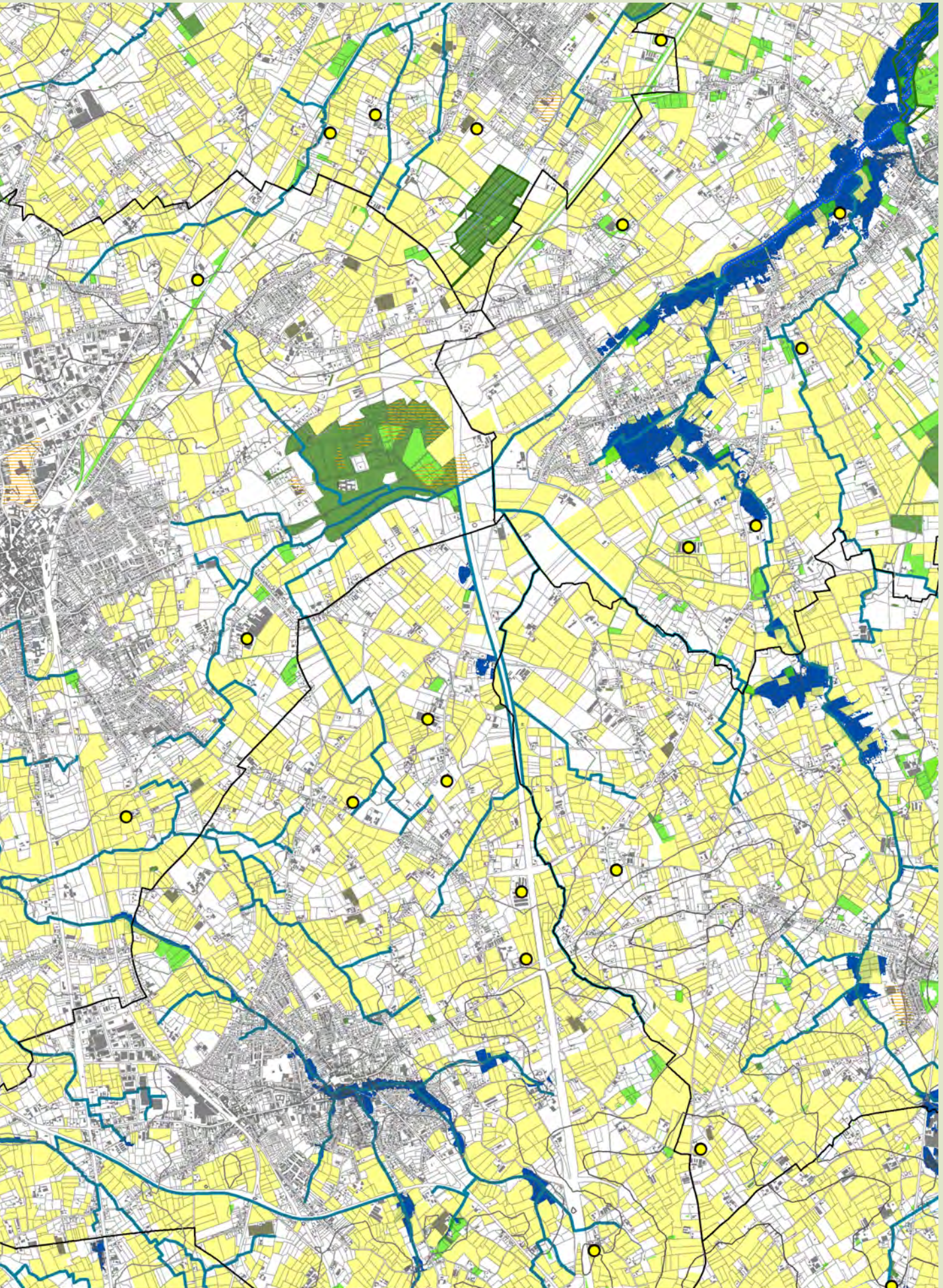
TORHOUT

Volgens de ecologische typologie (laatst geactualiseerd in 2004) getuigen de verschillende waterlopen gelegen op het grondgebied van Torhout van een matige tot goed waterkwaliteit. Het is vooral de waterkwaliteit van de Handzamervaart die te wensen overlaat. De rioleringsdatabank leert ons dat er vrij veel actieve niet-gezuiverde uitlaten, weliswaar vooral op het grondgebied van Lichtervelde en Kortemark, uitgeven op deze waterloop. Het openruimtegebied rond Torhout wordt gedefinieerd als mogelijk overstromingsgevoelig. Dit heeft tot gevolg dat ook het woonuitbreidingsgebied 'de Moertjes' aangeduid staat als signaalgebied.

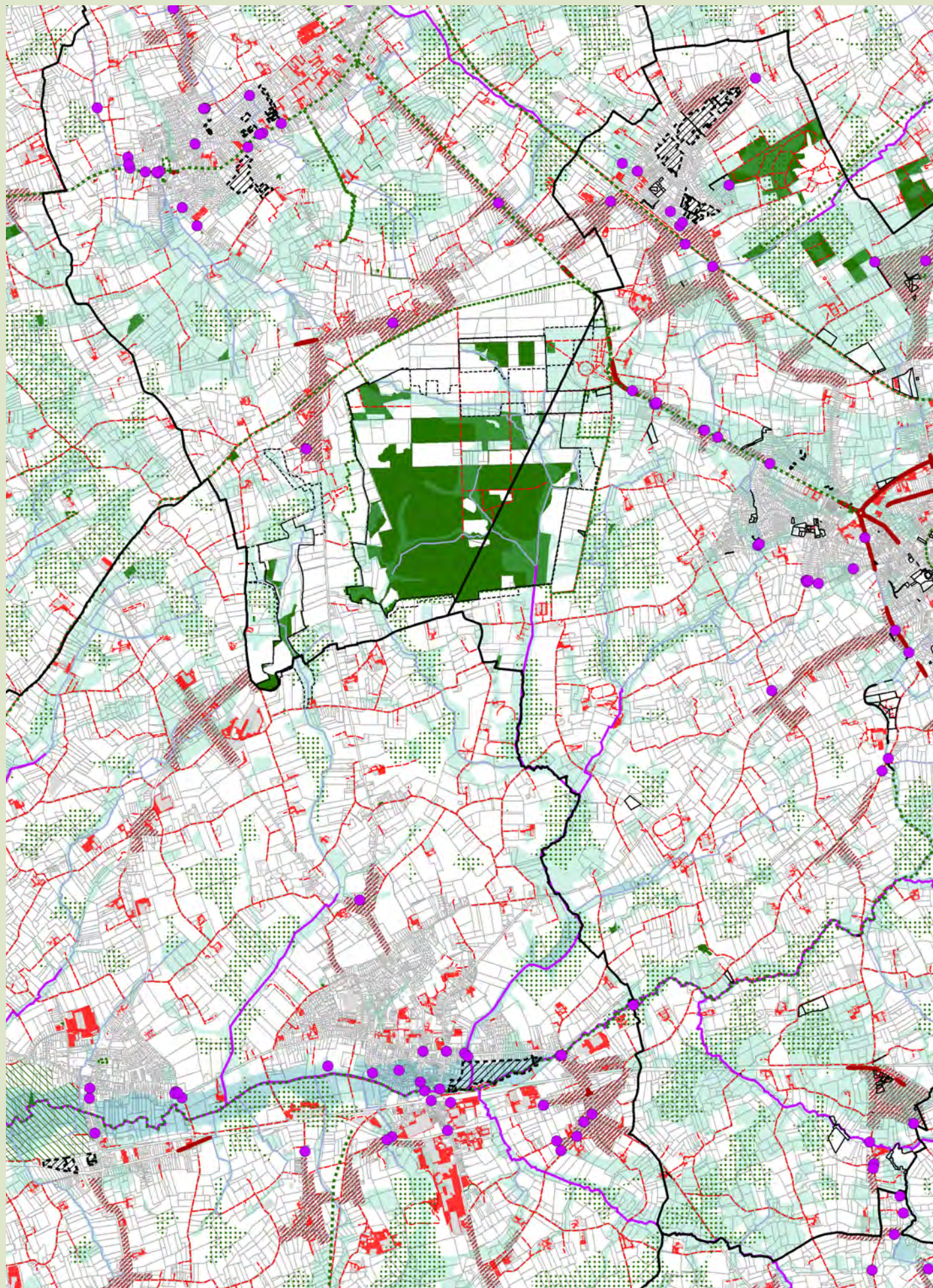
Torhout heeft zelf weinig gronden in eigendom.

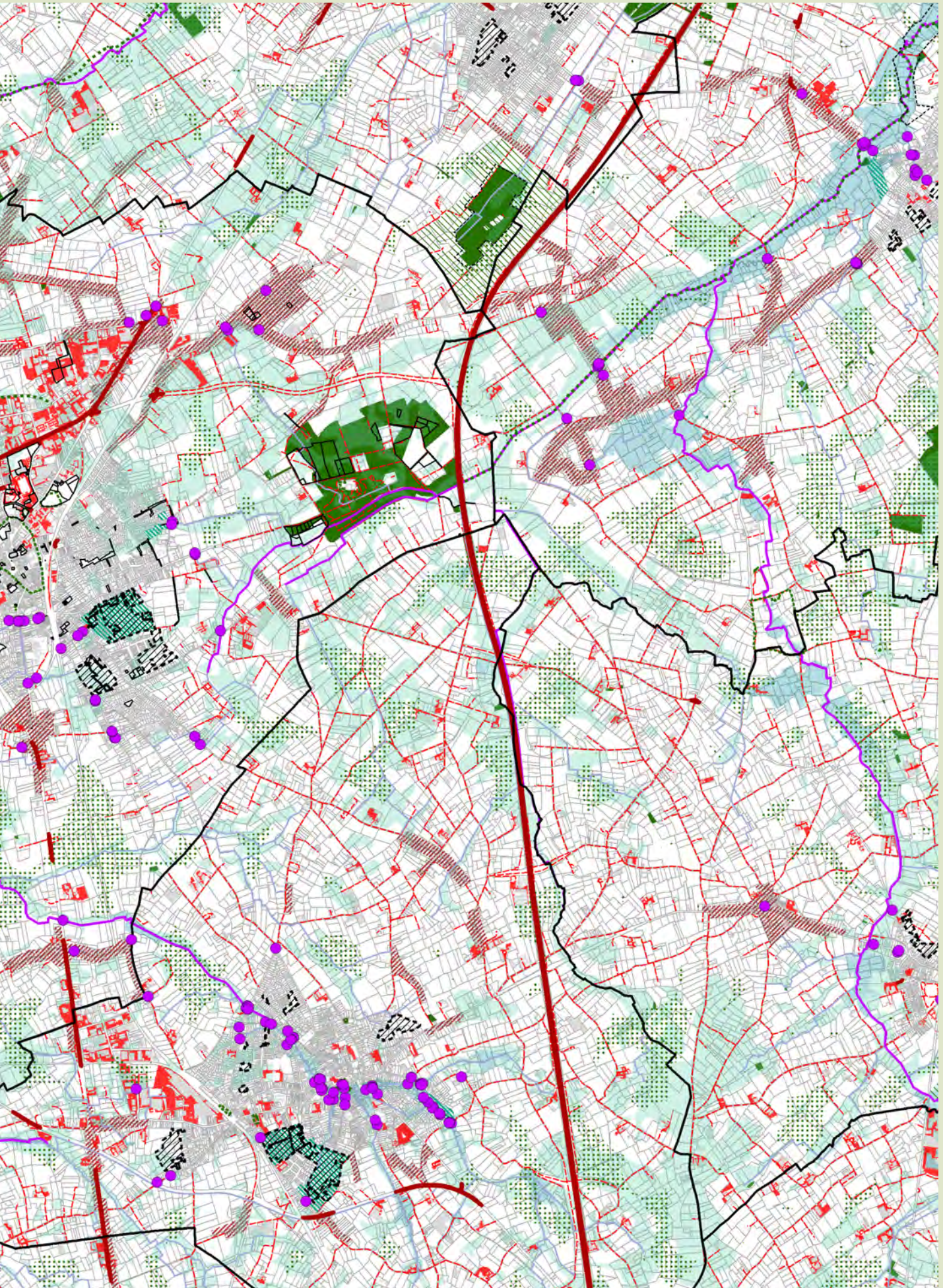






0 500 1 000
m





03.

AMBITIES





TORHOUT: DE RUWE DIAMANT VAN HET HOUTLAND

Torhout is een stad in transformatie. Dit is onder meer te merken aan het identiteits- en belevingsonderzoek en de ambitieuze visies die de afgelopen vijf jaar zijn opgemaakt voor verscheidene sites in de stadskern, zoals de masterplannen voor de stadskernvernieuwing, de zorgcampus Sint-Rembert, de stationsomgeving, de site Thor-Decloedt, enzovoort. Het stadskernvernieuwingproject staat vandaag in de startblokken, maar de andere masterplannen hebben nog een vertaalslag naar realisatie nodig.

Daarnaast behoort de stad tot een andere Belfius-indeling dan voordien. De indeling in de categorie 'goed uitgeruste gemeenten en kleine steden met vergrijzende bevolking' is voor het stadsbestuur een aanpassing en lijkt voor hen soms te grootschalig. Nochtans heeft Torhout veel te bieden. De geclusterde voorzieningen en diensten in het stadscentrum gericht op de regio, de verscheidenheid aan woontypologieën zowel in het stadscentrum als op het platteland en de troef van een groot landbouwgebied in direct omgeving van de stad, maakt dat Torhout zeer veel facetten heeft en zich zowel kan typeren als dienststad, als woonstad maar ook als landbouwstad.



Foto door Marie-Françoise Plisart

OP ZOEK NAAR HET 'JUISTE' FACET ?

Deze waaier aan mogelijke facetten gecombineerd met de vele visies op de drempel van realisatie, maakt dat de stad Torhout op dit moment zoekende is over de profilering op regionale schaal. Welke facetten kunnen en moeten door de stad sterker worden belicht?

De sterkte van Torhout zit net in die verschillende facetten die ze te bieden heeft. Een keuze maken is overbodig en zou de rijkdom minimaliseren die ze vandaag uit te spelen heeft. De diversiteit aan facetten biedt net een sterkte in de profilering van de stad, waarbij de kansen vooral zitten in het koppelen van deze facetten. Zo worden de verschillende facetten van een 'ruwe diamant' als Torhout geslepen (door het juiste beleid) en kan ze schitteren als een verweven stad.

Om de verweven stad als troef te kunnen uitspelen, zijn er nog enkele uitdagingen of opgaves voor ieder 'facet'. Ze worden in deze 'hoofdambitie' geformuleerd om vervolgens in de volgende ambities meer te verfijnen en dan te concretiseren in het actieplan en de strategische projecten. De opgaves worden verbeeld door een aanvulling op de beelden uit het visiedocument voor het masterplan stadskernvernieuwingproject (Lola-List-Sweco).

OPGAVES VOOR TORHOUT ALS DIENSTVERLENENDE STAD

Een belangrijk aspect uit de analyse is de veelheid aan diensten die zich in de compacte stadskern van Torhout bevinden. Deze diensten vormen een uitzonderlijke meerwaarde voor Torhout, en vervullen een belangrijke functie op (boven)lokale schaal. Dit grootschalig programma in de stadskern is een kwaliteit die gekoesterd moet worden. De verschillende functies liggen echter als eilanden naast elkaar, waardoor ze niet met elkaar verankerd zijn en elkaar dus in sé niet nodig hebben.



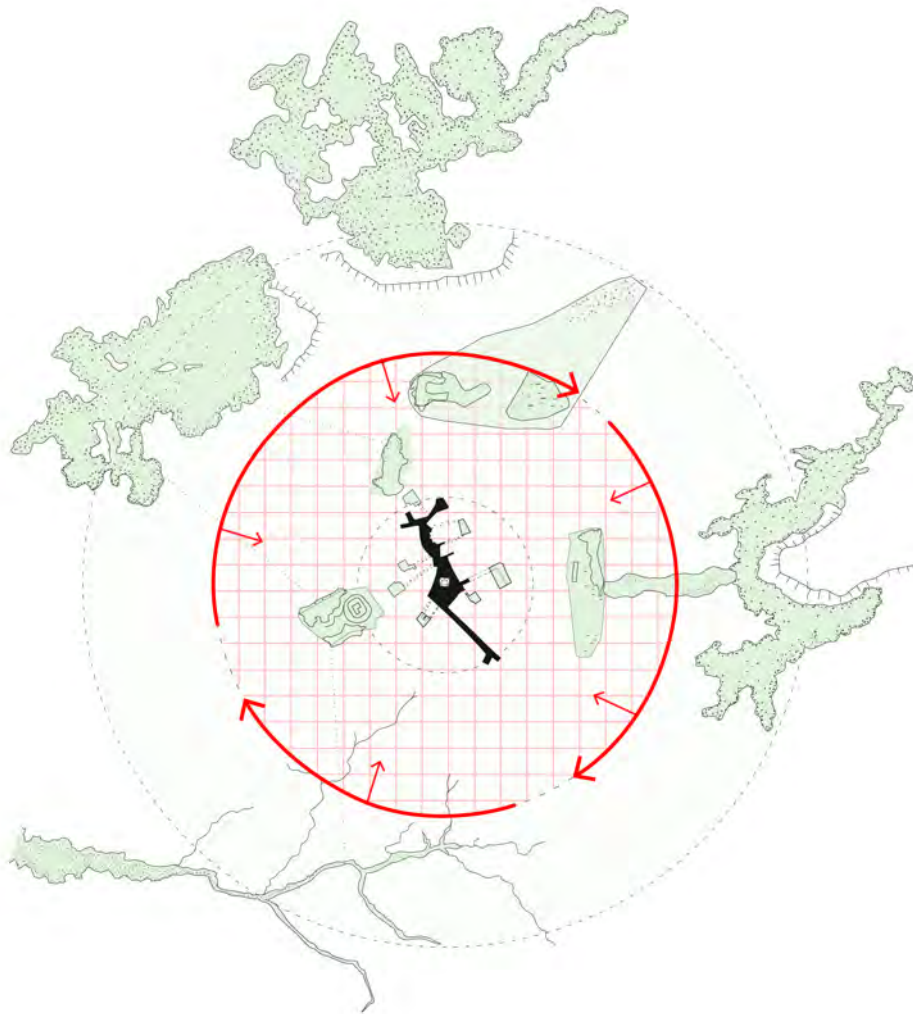
DE DYNAMIEK VAN DE STAD BEWAKEN EN VERSTERKEN DOOR REGIONALE VOORZIENINGEN
TE VERANKEREN IN EEN STEDELIJK VERWEVEN NETWERK.

aanvulling door ontwerpteam op het beeld 'Schoolstad Torhout',
uit visiedocument opgemaakt in het kader van het masterplan stadskernvernieuwing door Lola-list-Sweco.

Het verhuizen van één van de grootschalige programma's is bijgevolg niet ondenkbaar, wat problematische gevolgen zou teweegbrengen voor Torhout. Bovendien wordt het handelsapparaat in de kern bedreigd door leegstand enerzijds en baanwinkels anderzijds, en speelt de concurrentiële positie ten opzichte van Brugge, Roeselare en Oostende, omwille van de centrale positie van Torhout in deze stedendriehoek. De opgave bestaat er daarom in om de huidige, identiteitsbepalende functies te verankeren in het stadscentrum en met elkaar.

OPGAVES VOOR TORHOUT ALS WOONSTAD

Torhout is een kwaliteitsvolle compacte woonstad. Er zijn verschillende woontypologieën terug te vinden, in de nabijheid van voorzieningen en omgeven door platteland. Dit maakt van Torhout een aantrekkelijke stad om in te wonen, zoals blijkt uit de huidige investeringsdynamiek in Wijnendale. Dit wordt tevens bekrachtigd door het feit dat Torhout een autonome woonmarkt heeft, en voornamelijk interne verhuisbewegingen kent.



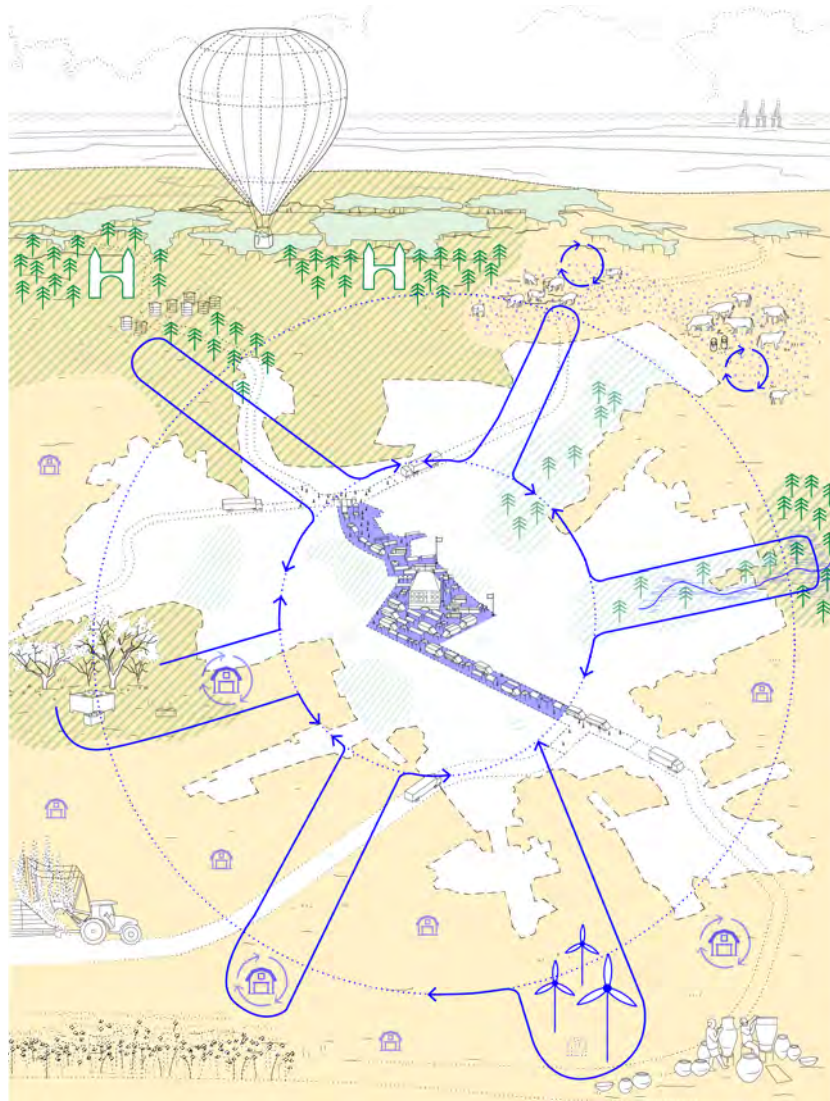
DE COMPACTE WOONSTAD ALS STEDELIJKE STRATEGIE, MET EEN HOGE WOONKWALITEIT
IN DE NABIJHEID VAN EEN AANTREKKELIJKE OPEN RUIMTE LANDSCHAP.

aanvulling door ontwerpteam op het beeld 'Stad en Platteland',
uit visiedocument opgemaakt in het kader van het masterplan stadskernvernieuwing door Lola-list-Sweco.

Er zijn echter verschillende uitdagingen die een grote invloed hebben op de (toekomstige) woningmarkt. Zo worden de komende tien jaar cruciaal bij het voorzien van bijkomende wooneenheden, aangezien de taakstelling in feite reeds is volbracht. De opgave bestaat erin om de stadskern compact te houden, en de laatste periode van groei enkel op strategische locaties in de bebouwde ruimte op te vangen, en daar geen open ruimte meer voor aan te snijden buiten de stadskern. Bovendien moet de woontypologie afgestemd worden op de huishoudensprognose en demografische samenstelling. Daarnaast vormen ook verscheidene algemene uitdagingen in Vlaanderen een opgave voor Torhout, zoals verdichting (op verkavelingen), het verhogen van de woonkwaliteit (vb. betaalbaar huren, voorzien van wijkgroen), en het behouden van de connectiviteit met de compacte kern.

OPGAVES VOOR TORHOUT ALS GROENE LANDBOUWSTAD

Torhout is een echte landbouwgemeente. Ruim 71,1% van het grondgebied is bestemd als landbouwgrond. Hiervan is 63,5% in landbouwgebruik voor in totaal 132 bedrijven, waarvan de meeste bedrijven gespecialiseerd zijn in intensieve veeteelt (goed voor 7000 runderen en 100 000 varkens in Torhout). Beide percentages liggen opvallend hoog, als de vergelijking wordt gemaakt met gemeenten en steden uit dezelfde Belfius-categorie (Mol, Maaseik, Zottegem).



EEN PRO-ACTIEF OPEN RUIMTE BELEID VOOR EEN TOEKOMST BESTENDIGE LANDBOUWSTAD

aanvulling door ontwerpteam op het beeld 'Marktstad Torhout',
uit visiedocument opgemaakt in het kader van het masterplan stadskernvernieuwing door Lola-list-Sweco.

De landbouwsector staat voor een aantal uitdagingen zoals droogte, verschraling, landschappelijke kwaliteiten, ... Het huidige landbouwmodel is ook economisch niet duurzaam, doordat landbouwbedrijven sterk afhankelijk zijn van de prijzen op de wereldmarkt en Europese subsidies. Gezien er twijfel bestaat over het voortbestaan van de Europese subsidies, bestaat de kans dat grote aantallen boerderijen zullen verdwijnen. Dit is niet alleen een toekomstig scenario. Ook vandaag stoppen reeds drie landbouwbedrijven per dag in Vlaanderen. Dit cijfer van 1500 stoppende bedrijven per jaar staat in fel contrast tegenover 150 jaarlijkse starters. Deze algemene tendens gaat gepaard met het prangend

probleem waarbij de landbouwinfrastructuur, na stopzetting, achterblijft in het landschap. Het gevaar hierbij is dat de private markt investeert, en dus niet de landbouwsector, en op die manier de landbouwgronden dus steeds minder in handen van de landbouw blijven. De opgave voor Torhout bestaat er bijgevolg in om zelf een pro-actief landbouwbeleid uit te stippelen zodat Torhout als landbouwstad kan blijven bestaan maar door een transitie in die landbouw naar meer natuurlijke aspecten, bovendien ook een groene rol voor de stad kan opnemen.

04.

TRANSITIEAGENDA - BELEIDSAMBITIES, STRATEGISCHE PROJECTEN EN ACTIES

De transitieagenda vertaalt de opgaves in het hoofdstuk ambities naar drie concrete beleidsambities, gekoppeld aan strategische projecten en een overzichtelijk actieplan.

Een strategisch project biedt niet enkel een antwoord op één ruimtelijke uitdaging, maar zet tegelijk in op verschillende ruimtelijke vraagstukken. In het geval van Torhout zijn de strategische projecten direct gekoppeld aan de ambities. In overleg met de stad is er besloten om de focus te leggen op eerste en tweede ambitie. Op vlak van open ruimte was er weinig enthousiasme voor de uitwerking van een strategisch

project. Het belang van een open ruimte beleid voor een toekomstigbestendig landbouwbeleid wordt aanbevolen aan de hand van de derde ambitie en het actieplan.

Het actieplan verduidelijkt de doelstellingen van de ambities en koppelt deze aan concrete beleidsacties. De strategische projectzones, noch het actieplan zijn exhaustief. De focus ligt op beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor een ruimtelijke transitie. Er worden daarbij ook een aantal acties voorgesteld die prioritair of een quick win zijn en snel en zichtbaar geïmplementeerd kunnen worden.

SAMENVATTENDE AMBITIES

| | KERN- VERSTERKING | MOBILITEIT | OPEN RUIMTE | ENERGIE | PUBLIEK ONDER- NEMERSCHAP |
|--|----------------------|------------|-------------|---------|------------------------------|
| 01. Actieve stad met regionaal programma - Onderliggende dragers als troef voor een dynamisch en verweven stadscentrum met voorzieningenclusters als multifunctionele, toegankelijke en aangename verblijfsplekken | × | × | | × | × |
| 02. Autonome woonmarkt als kans voor de compacte stad Investeringsdynamieken inzetten voor kwalitatieve stadskernversterking | × | × | × | | × |
| 03. Groene landbouwstad Torhout Een integrale visie op open ruimte met een meer stedelijk landbouwbeleid | × | × | × | × | × |

4.1 ACTIEVE STAD MET REGIONAAL PROGRAMMA

Ambitie 01 – “Onderliggende dragers als troef voor een dynamisch en verweven stadscentrum met voorzieningenclusters als multifunctionele, toegankelijke en aangename verblijfsplekken”

Torhout is een regionale dienstenstad. De aanwezigheid van de grote scholengroep Sint-Rembert (6 basisscholen en 5 secundaire scholen, waaronder ook een land- en tuinbouwinstituut) en de hogeschool Vives maakt dat Torhout een belangrijk onderwijslandschap vormt voor de omliggende dorpen. Zo volgen er 3500 leerlingen secundair onderwijs in Torhout, waarvan “slechts” 27,4% uit Torhout zelf afkomstig is. Torhout is echter meer dan alleen een scholenstad. Naast de aanwezigheid van de scholencampus zijn er ook het regionale ziekenhuis en enkele grote en kleinere bedrijventerreinen. Deze veelheid aan voorzieningen zorgt voor heel wat lokale tewerkstelling: ruim 36% van de werkende bevolking werkt in Torhout zelf. Daarnaast heeft het een stedelijk handelsapparaat: voor zowel de dagelijkse als de periodieke boodschappen komen inwoners van buurgemeenten naar Torhout. Ruimtelijk zijn al deze stedelijke dynamieken gegroepeerd in clusters, verdeeld over het stadscentrum van Torhout. Ze dragen bij aan de levendige identiteit van de stad en vormen een belangrijke troef voor het stadscentrum.

De verschillende functies liggen echter als eilanden in het stadscentrum. Zo vormt de scholengroep vandaag een ommuurd gegeven midden in het stadscentrum. Bovendien wordt het handelsapparaat steeds meer bedreigd door baanwinkels en leegstand, en heeft de stad een concurrentiële positie op vlak van dienstverlening door haar ligging in de driehoek Brugge – Roeselare – Oostende. Het station en de nabijheid van een hoger wegennet zorgen voor een goede connectiviteit met het ommeland.

De ambitie is om de verschillende voorzieningenclusters uit te bouwen tot multifunctionele, toegankelijke en dynamische, aangename verblijfsplekken. Hierbij mag het stadscentrum niet langer worden gezien als een puzzel waarbij elk puzzelstuk (met een eigen individueel programma) autonoom wordt opgelost. Het doorbreken van de verschillende eilanden, d.m.v. verweving van functies en gedeeld gebruik, zorgt voor een grotere

dynamiek voor de stad en een verankering van het regionaal programma dat gekoesterd moet worden.

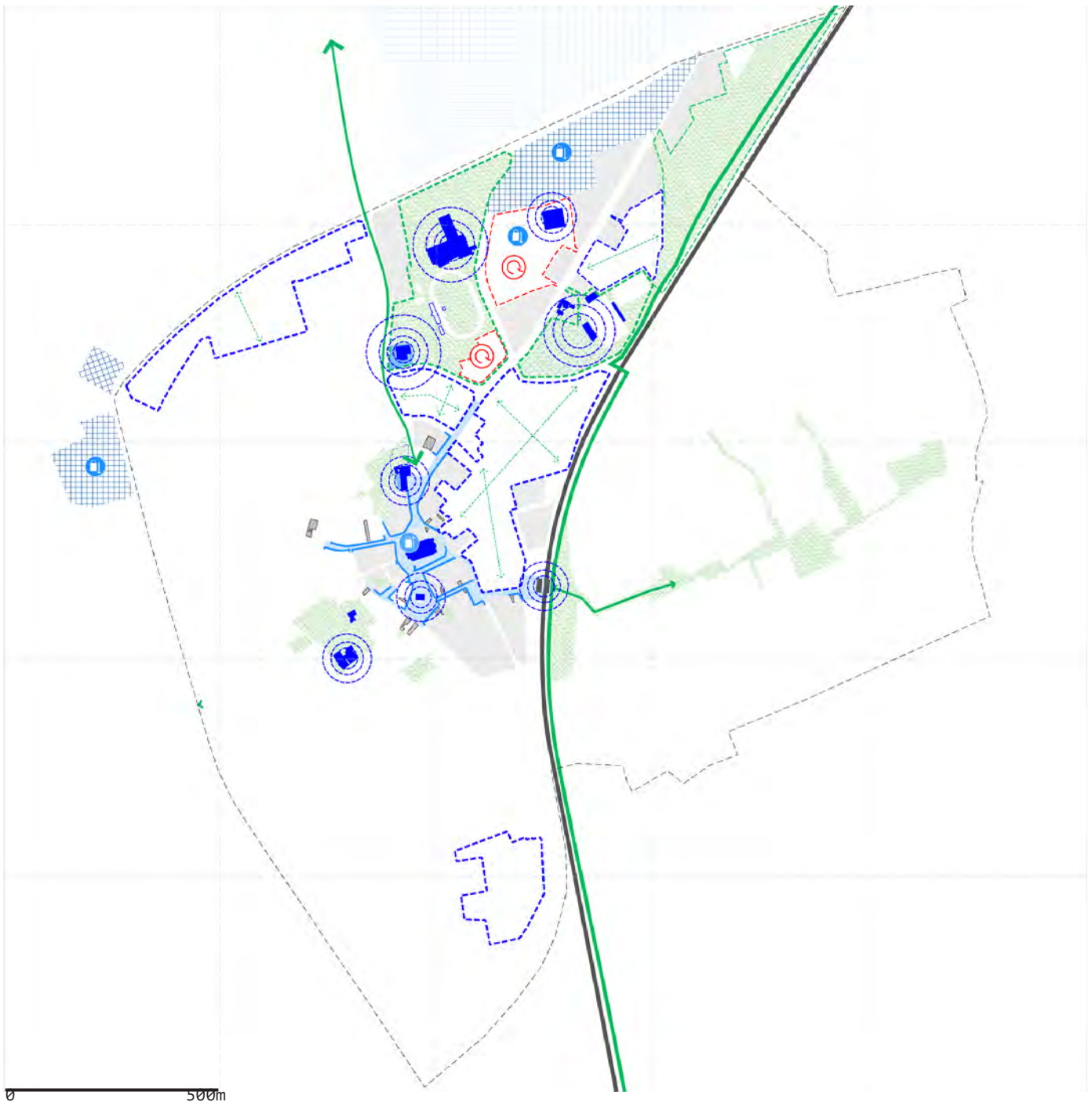
Het verder uitbouwen van de onderliggende dragers biedt een kwaliteitsverhoging voor zowel het grootschalig programma als voor de Torhoutenaar zelf.

EEN ATTRACTIEF EN TOEKOMSTBESTENDIG PUBLIEK DOMEIN

Eén van de onderliggende dragers is de groene en publieke structuur binnen het stadscentrum. Door bij elke voorzieningscluster bewust in te zetten op groen/open ruimte, wordt de verblijfskwaliteit voor het gehele stadscentrum versterkt. Hierbij bestaat de opdracht om niet alleen intern (binnen elke cluster) te vergroenen of aangename verblijfsruimte te realiseren, maar ook een betere aansluiting te creëren op het traag netwerk en met het omliggende (open) landschap.

Torhout zet hier vandaag reeds op in met het gerealiseerde stadspark en de uitvoering van het stadsvernieuwingsproject (naar het ontwerpteam LOLA – LIST – Sweco). In dit masterplan wordt voorgesteld om naast investeringen in de centrale publieke ruimte (markt en omgeving) ook het verborgen groen van de stad aandacht te geven. Zeven plekken in de stad worden getransformeerd tot verborgen tuinen die met elkaar worden verbonden. De concepten uit dit masterplan kunnen doorgetrokken worden naar de rest van het stadscentrum, en zeker naar de dienstverlenende omgeving in het noordelijk deel van de dynamische stadskern. Dit noordelijk heeft immers veel ‘groene’ oppervlakte die eveneens als verborgen tuin zou kunnen worden beschouwd. Door een koppeling te maken met de principes uit het stadskernvernieuwingsproject biedt dit een kwaliteitsverhoging voor het stadscentrum in functie van een meer attractief en toekomstbestendig publiek domein. Dit vormt een ‘groene’ antwoord op de plannen voor de binnenstad die een eerder mineraal karakter hebben (zie ook strategisch project).

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|----------------------------|
|  | bebouwde (woon)omgeving |  | groenstructuur |  | groenstructuur versterken |
|  | handelskern centrum |  | fiets snelweg |  | voorzieningsclusters |
|  | voorzieningen met een lokale verblijfskwaliteit |  | lokale fietsroute |  | doorwaadbaarheid vergroten |
|  | leegstaande handelspanden |  | spoorweg met station |  | strategische sites |
|  | handel en horeca in de kern ondersteunen en uitbouwen |  | baanwinkels niet ontwikkelen of uitbreiden in functie van een levendig stadscentrum |  | baanwinkels |
| | | | |  | industrie |



MEER VERBINDEN

Een andere belangrijke onderlegger is het mobiliteitsnetwerk. Sommige clusters lijken nu een soort enclave, te midden van het stadscentrum, waarbij weinig contact wordt gemaakt tussen de directe omgeving en de voorzieningencluster zelf. Door een traag netwerk te creëren doorheen de verschillende ‘puzzelstukken’, worden de verschillende clusters meer toegankelijk en doorwaadbaar, waardoor de bereikbaarheid ook vergroot en op die manier voor een betere verankering van de voorzieningen in hun omgeving zorgt.

Door het groot regionaal dienstenaanbod en de goede bereikbaarheid voor het autoverkeer is er veel bestemmingsverkeer dat zijn weg baant door het centrum van Torhout. De nood aan parkeerplaatsen is hierdoor ook heel hoog. Vandaag bevinden de parkeerplaatsen zich in grote mate verspreid over het stadscentrum. Een eerste stap in het creëren van een traag netwerk, is het uitbouwen van een degelijk en functioneel fietsnetwerk en zo het dominante autoverkeer in de kernen te doen afnemen. Daarnaast moet de stad het parkeren over de volledige stad bekijken in functie van collectieve parkings, in plaats van nieuwe parkings te voorzien, en een bijhorend parkeer- en circulatieplan uit te werken (vb. niet langer over de markt rijden om de parking te kunnen bereiken). Op die manier kan het traag netwerk voor de zwakke weggebruikers zich sterker laten gelden. Het is geen beleid dat autogebruik verbiedt, maar wel een beleid dat focust op een positief alternatief dat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid bevordert.

AFSTEMMING EN SAMENHANG

Het doorbreken van de individuele logica van de verschillende ‘puzzelstukken’ start door ze op te hangen aan een attractief publiek domein en een fijnmazig netwerk zowel op als rond het regionaal programma. Dit kan worden versterkt door de samenhang en afstemming van de verschillende functies binnen het stadscentrum. Vandaag focussen de verschillende clusters in het

stadscentrum elk hoofdzakelijk op één functie, zoals onderwijs, zorg, recreatie, wonen of bedrijvigheid. Een duidelijke profilering per cluster is positief omdat dit de leesbaarheid van het voorzieningenaanbod versterkt. Tegelijk ontstaan zo verschillende monofunctionele eilanden die slechts op bepaalde momenten actief zijn. Zo is er in (de buurt van) de scholencluster na de schooluren bijzonder weinig te beleven.

Het opladen van de clusters met andere programma’s garandeert de levendigheid op elk moment van de dag en de week. Niet alleen voor de “bezoekers” is dit een meerwaarde, ook voor de bewoners zal een betere dynamiek binnen het bestaande lokaal programma voordelen met zich meebrengen. Door meervoudig ruimtegebruik (vb. gebouwen na schooltijd openstellen voor andere functies) en door te verdichten en te verweven worden de clusters echte levendige plekken binnen de publieke structuur van het stadscentrum (vb. inzetten op de combinatie van handel en wonen of de relatie van de zorgcampus verhogen met het omliggende open ruimte gebied). Een rechtstreeks positief effect kan het verdwijnen van de leegstand in het handelsapparaat zijn.

STRATEGISCHE PROJECT



01. Een structuurschets voor Torhout centrum +

Torhout centrum is lokaal en regionaal aantrekkelijk dankzij een bijzondere clustering van dienstverlenende functies in het stadscentrum. Verschillende veranderingen en herschikkingen van bestaande functies zijn gaande of worden gepland. Hoe deze sites zich verhouden tot elkaar en de stad en hoe ze in de toekomst zullen evolueren, is van groot belang voor de dynamiek, aantrekkelijkheid en identiteit van de stad. Een structuurschets brengt de overkoepelende uitdagingen in beeld en benoemt een strategie over de huidige projectgrenzen heen. Het is een voorstel voor een stedelijke strategie, dat verder reikt dan de historische binnenstad, en waarbinnen de huidige kwaliteiten van de stad worden verankerd op lange termijn.



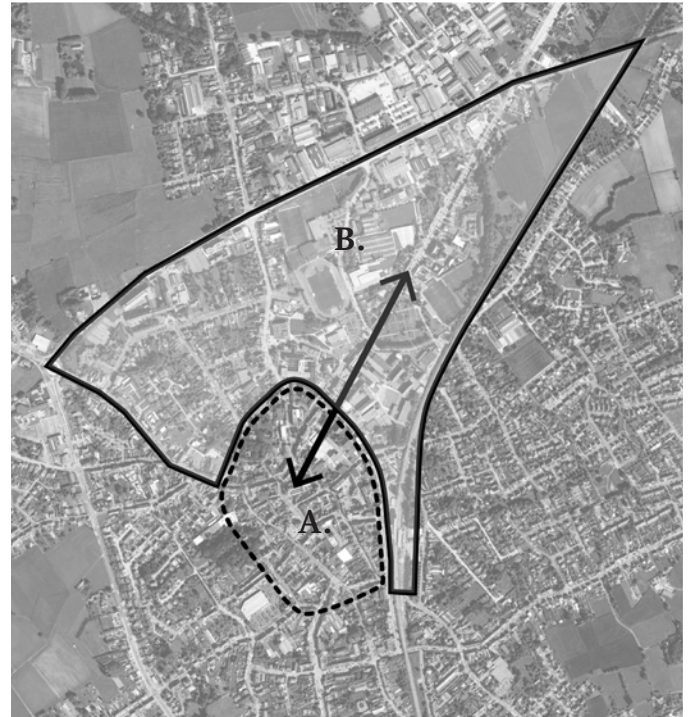
PANORAMA VAN DE NOORDELIJK STADSRAND
 (1) Brandweer: zoekt een nieuwe locatie
 (2) Stadspark met speeltuin
 (3) Sportcentrum met atletiekpiste
 (4) Site Thor-Decloedt

(5) Zwembad, verhuist naar site Thor-Decloedt
 (6) Scholengroep Sint-Rembert
 (7) Kunstacademie Torhout: zoekt naar extra ruimte
 (8) Rusthuis Sint-Augustinus



STADSKERNVERNIEUWING MET VIJF PROJECTEN

1. Marktplaats
2. Volkspaleis
3. Zeven verborgen tuinen
4. parken
5. Conscienceplein en Stationsstraat



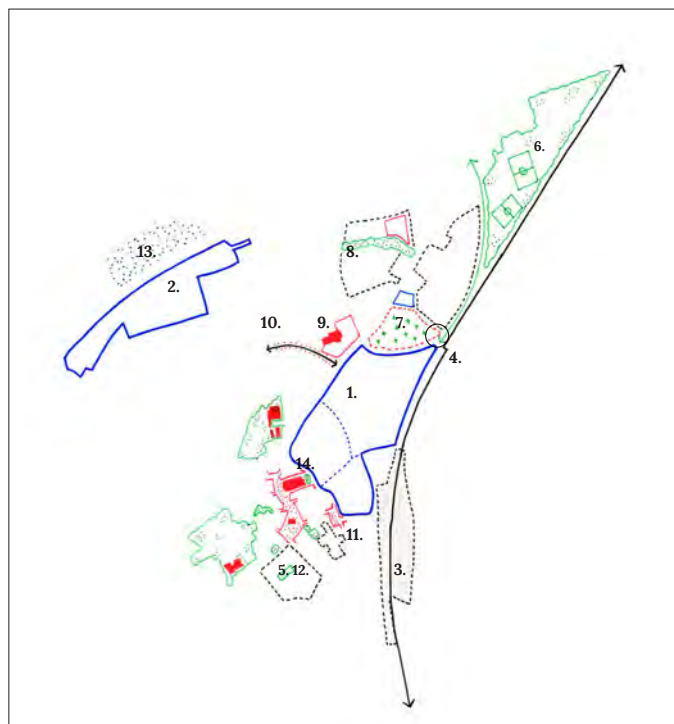
OPGAVE: EEN OVERKOEPELENDE STRATEGIE VOOR HET NOORDELIJK STADSDEEL EN HISTORISCHE BINNENSTAD, MET ONDERLINGE AFSTEMMING

- A. stadskernvernieuwing historische binnenstad
- B. noordelijk stadsdeel centrum +

EEN STRUCTUURSCHETS VOOR TORHOUT CENTRUM+

OPGAVE

Met het stadskernvernieuwingsproject, zet Torhout de krijtlijnen uit voor een leefbare historische binnenstad. De dienstverlenende (centrum)functie van Torhout reikt echter verder dan het centrum. In het noordelijk stadsdeel, tussen de ringweg en de kern, liggen grootschalige voorzieningen als puzzelstukken naast elkaar. De laatste jaren zijn er verschillende visies opgemaakt, maar een overkoepelende strategie ontbreekt opdat het gebied zou kunnen evolueren naar een volwaardig, dynamisch en verweven stadsdeel.



LOPENDE PROJECTEN EN GEPLANDE HERSCHIKKINGEN

- | | | |
|---------------------------------------|---|------------------------|
| 1. RUP schoolomgeving | 6. RUP sport en recreatiepark Bruggestraat | 11. site Pollet |
| 2. masterplan zorgcampus Sint-Rembert | 7. Beheerplan Oude Begraafplaats | 12. site Deprez |
| 3. masterplan stationsomgeving 2.0 | 8. masterplan site Thor-Decloedt | 13. aanleg waterbuffer |
| 4. fietssnelweg langs spoorweg | 9. invulling oude zwembadsite | 14. site Beerstraat |
| 5. koer Vanthuylne | 10. Karel de Goedelaan inrichten als autovrije fietsstraat | 15. site Bartholomeus |

KANSEN

De opzet van de structuurschets is de zoektocht naar opgaves en koppelkansen over de projectgrenzen van de opgemaakte visies heen. De afbakening van de schets is indicatief en begrenst slechts een zone waarbinnen, volgens ons en in overleg met de stad, de grootste opgaves en kansen liggen in de nabije toekomst.

De focus op het noordelijk deel van stadskern Torhout dwingt tot nadenken over de complementariteit met de visie die voor de historische binnenstad is gemaakt. De ruimtelijke korrel van de noordrand is groter, zowel op vlak van bebouwing als de open ruimte structuur. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren, naast een plan voor de binnenstad, verschillende projectgebonden visies opgemaakt in de noordelijke rand en staan er allerlei verschuivingen van programma's op de agenda. Bij de opmaak van een overkoepelende strategie is het belangrijk om de reeds geprojecteerde ambities uit de projecten te benoemen, op elkaar af stemmen, en waar nodig bij te sturen. Op die manier kan de noordelijke rand meer zijn dan een stadsdeel in transformatie, maar kan de ruimtelijke organisatie gekoppeld worden aan een complementaire werking tussen de dynamische binnenstad en een dienstverlenende groene rand.

ANALYSE

Een eerste analyse van het stadsdeel brengt een aantal thema's naar boven die van overkoepelend belang zijn over de projectgrenzen heen. Op de volgende pagina's onderscheiden en onderzoeken we drie structuren: publiek raamwerk, mobiliteit en programma.

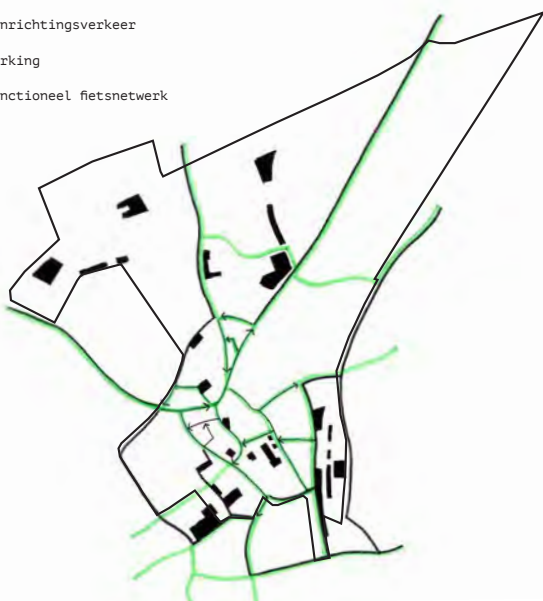
A.

- groene ruimte
- voorzieningen met lokale waarde



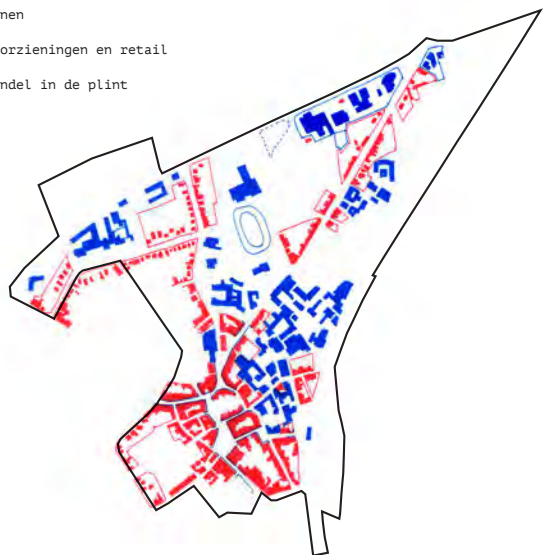
B.

- gemotoriseerd verkeer
- éénrichtingsverkeer
- parking
- functioneel fietsnetwerk



C.

- wonen
- voorzieningen en retail
- handel in de plint



A. PUBLIEK RAAMWERK

De groene ruimte structuren zijn talrijk, maar versnipperd aanwezig in de stad. In het masterplan stadskernvernieuwing worden verborgen groene omgevingen in de binnenstad benoemt als een netwerk van zeven tuinen in het publieke domein. Deze aanpak beperkt zich tot de binnenstad, maar er zijn grote kansen om dit aan te vullen met een visie voor het noordelijk deel.

Verschillende groene structuren komen in beeld: het stadspark rond het stadskantoor (a), groenruimte rond het sportcentrum (b), de begraafplaats (c), voetbalvelden (d), en achterliggende open ruimte structuur (e).

Behalve een regionale aantrekkingskracht, zijn er verscheidene bijzondere plekken in de binnenstad te detecteren met een lokale (verblijfs)waarde waarvoor vandaag een samenhangende visie ontbreekt. De onderlinge relaties tussen de plekken definiëren en verbinden in een stedelijk netwerk bevordert de dynamiek van de stad.

B. MOBILITEIT

Vanuit verschillende invalswegen is Torhout centrum bereikbaar met de wagen. De parkeergelegenheid ligt verspreid over de stadskern. Met het stadskernvernieuwingproject en nieuw circulatieplan in de historische kern, is de stad reeds bezig met in te grijpen op de dominantie van de auto in functie van de beleving en aantrekkelijkheid van de publieke ruimte. Een veilig netwerk stimuleert bovendien een duurzamer verplaatsingsgedrag in en naar de stad. De ambitie van publieke doorwaadbaarheid voor de binnenstad doortrekken naar het noordelijk deel biedt kansen voor het uitwerken van een volwaardig functioneel fietsnetwerk.

C. PROGRAMMA

Op vlak van programmatie is er een duidelijk verschil tussen de binnenstad, waar de focus voornamelijk ligt op handelsfuncties en wonen, en de noordrand waar de focus ligt op grootschalige stedelijke voorzieningen, met minder aandacht voor wonen. Het noordelijk deel ontwikkelen als een dynamisch complementair stadsdeel betekent kiezen voor type functies die wenselijk zijn. De relatie tussen de functies onderling zal bepalen waar verweving wel of niet wenselijk is.



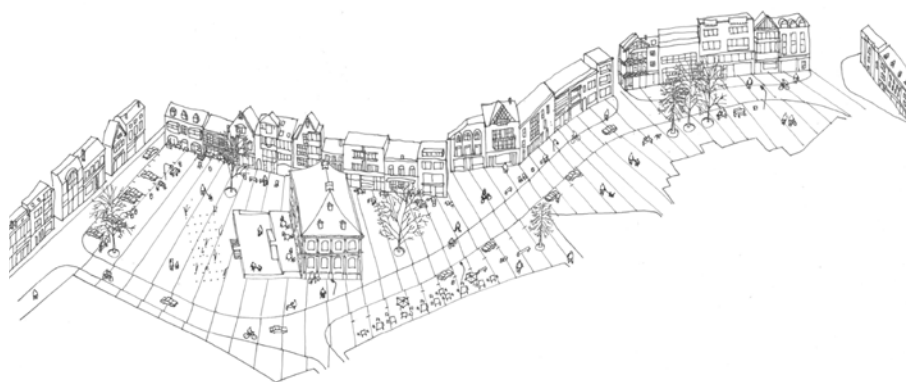
LOCATIE NIEUW ZWEMBAD EN ONTWIKKELING RETAILPARK masterplan site Thor-Decloedt (buro II)



DE HUIDIGE ZWEMBADSITE MET PARKING: DE VERHUIS VAN HET ZWEMBAD CREËERT KANSEN VOOR EEN NIEUW PROGRAMMA OP EEN STRATEGISCHE LOCATIE.



NIEUW CIRCULATIEPLAN IFV OPTIMALISATIE STADSKERNVERNIEUWING (Stad Torhout)



GEBRUIK VAN HET MARKTPLEIN OP EEN NORMALE DAG masterplan stadskernvernieuwing (list-lola-sweco)



SCHOLENCAMPUS ALS EEN DOORWAADBAAR EN VERWEVEN STADSDEEL masterplan stadskernvernieuwing (list-lola-sweco)



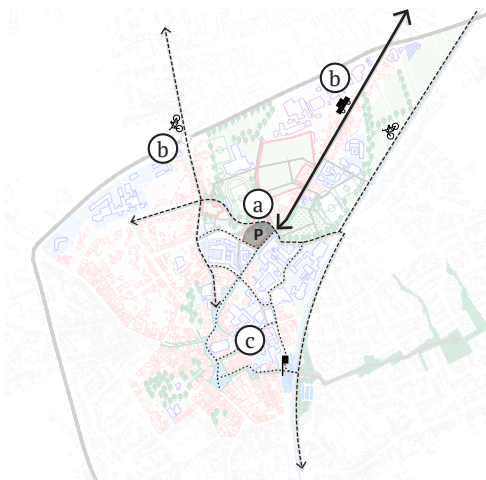
INRICHTINGSPLAN OUDE BEGRAAFPLAATS opmaak beheerplan (buro voor vrije ruimte)



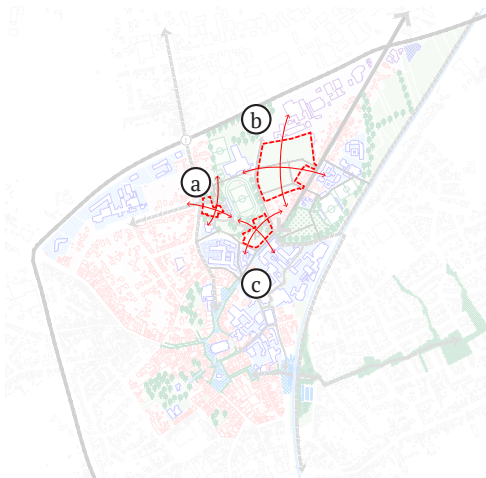
VERGROENING VAN DE OUDE BEGRAAFPLAATS (buro voor vrije ruimte)



Kwaliteit versterken van drie bijzondere plekken in het publiek domein: (a) stadscentrum; (b) stationsomgeving; (c) stadspark-sportcluster-begraafplaats



Mobiliteit organiseren ivv leesbaarheid en verbinding tussen de bijzondere plekken:
 (a) Parkeren clusteren op de rand tussen het noorden en het centrum
 (b) invalswegen toekennen aan verschillende modi
 (c) doorwaadbaarheid van het centrum versterken



Programma's verweven en koppelen aan het netwerk: strategische plekken waarvoor nog beslissingen moeten genomen worden
 (a) brandweersite; (b) site Thor-Decloedt;
 (c) zwembad

A. PUBLIEK RAAMWERK

- (1) De bestaande groene structuren verbinden en beheren als een aaneengesloten noordelijke groene stadsrand als uitbreiding op de verharde binnenstad (zie AP 1.1).
- (2) Het stadspark rond het stadskantoor opladen als dynamische plek met verblijfswaarde door huidige en nieuwe functies te koppelen via een hoofdfietsroute door de site.
- (3) De scholencampus verweven door de site doorwaadbaar in te richten met verbindingen tussen de noordrand en de stationsomgeving (zie AP 1.2 en 2.3)
- (4) De identiteit van het stationsomgeving versterken met twee gezichten, met een stationsplein aan de centrumzijde en landschappelijke inrichting richting de woonwijk Torhout-Oost (zie strategisch project 2).

B. MOBILITEIT








Een prioritair mobiliteitsgebruik toekennen aan verschillende invalswegen verduidelijkt de leesbaarheid en veiligheid van mobiliteitsnetwerk van de stad (zie AP 2.1):

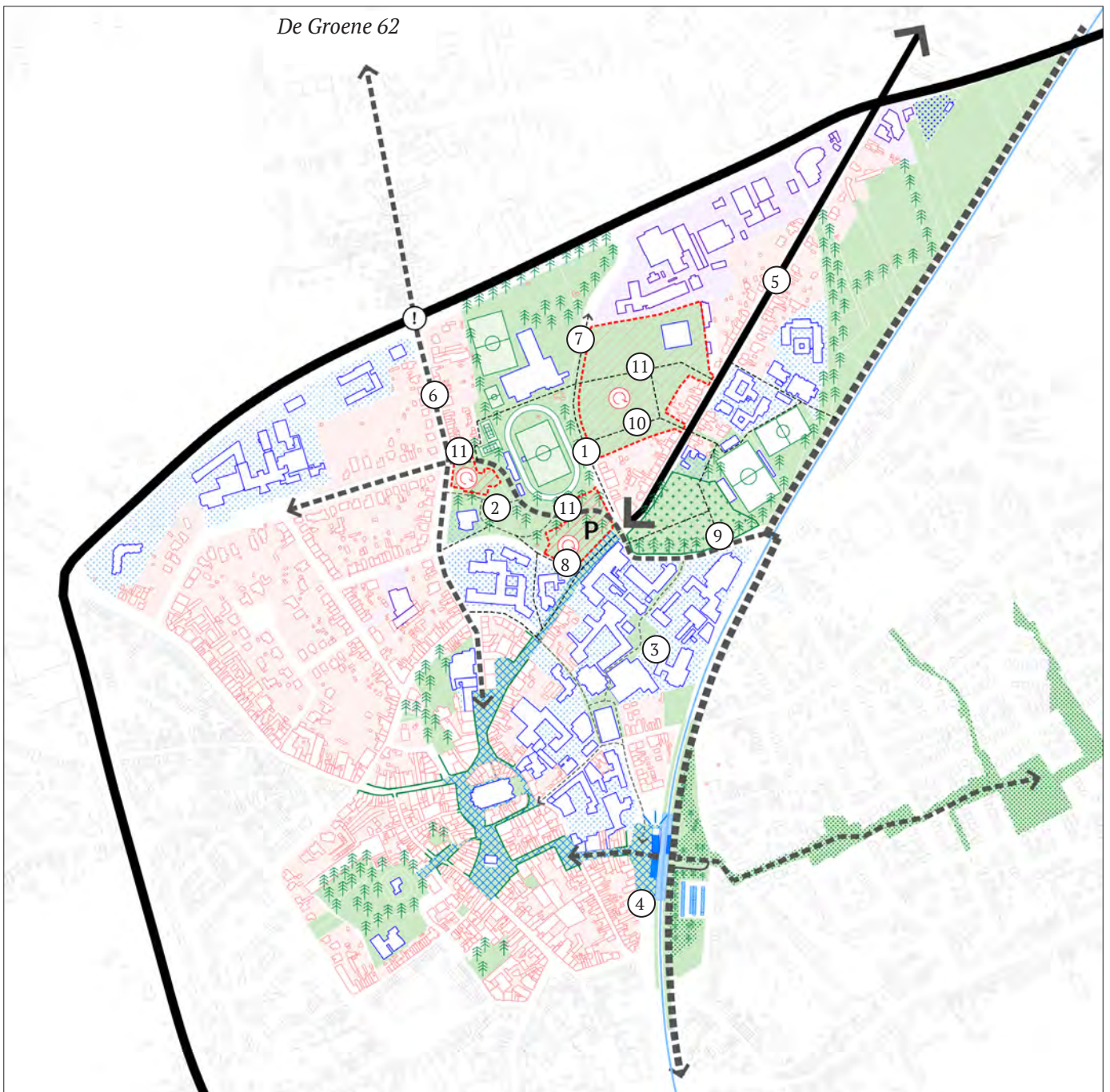
- (5) Bruggestraat inrichten als hoofdinvalsweg voor gemotoriseerd verkeer vanuit het noorden.
- (6) De Aartrijkestraat als hoofdfietsroute tussen de stad en omgeving, verbonden aan de Groene 62.
- (7) Verkeersdruk in de Industrielaan verlagen.
- (8) Op wandelafstand van de dynamische kern is de huidige zwembadsite een strategische locatie voor het clusteren van parkeren (zie AP 2.4). De plek signaleert de overgang naar de binnenstad waar stappers en trappers de voorrang krijgen (zie AP 2.2).
- (9) De Sint-Jozefstraat inrichten als fietsstraat met een aantakking op het regionale fietsnetwerk. Deze as vormt zo de poort van de stad voor regionaal fietsverkeer (zie AP 2.2).

C. PROGRAMMA

Geplande programmatische verschuivingen bieden kansen voor een herdenking van het gewenste programma in de noordrand (zie AP S1.1 en S1.2):

- (10) Vandaag is er weinig aandacht voor wonen in de Noordrand. In de nabijheid van het stadspark en voorzieningen en is het kwalitatief en toegankelijk wonen. Omgekeerd stimuleert wonen een dynamiek in het stadsdeel, ook wanneer de voorzieningen weinig of niet operatief zijn.
- (11) Voor site Thor-Decloedt ligt een masterplan op tafel om het sportprogramma aan te vullen met retailfuncties en een parking op het maaiveld. De monotone uitstraling en verkeersgenererende functies doen vragen rijzen over de toekomst van grootschalige baanwinkels. De keuze voor een perifere (baanwinkel)typologie is bovendien tegenstrijdig met de gewenste stedelijke dynamiek van het (noordelijk)stadscentrum. De stad kan hier een sturende rol opnemen door strategische grondeigendom in te zetten als voorbeeldproject voor een verweven programma, waarbij retail gecombineerd kan worden met woonfuncties in de nabijheid van voorzieningen en publiek groen.

- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--------------------------------------|
|  | perceel binnen kernafbakening |  | groenstructuur |  | vervoersknoop |
|  | voorzieningen |  | verharde publieke ruimte |  | geclusterde parking |
|  | baanwinkels |  | fietssnelweg |  | aandacht voor veilig oversteken |
|  | handel in de plint |  | hoofdfietsroute |  | Ringweg |
|  | strategische sites met kansen voor een gemengd (woon) programma |  | lokale verbindingen ifv doorwaadbaarheid |  | invalsweg voor gemotoriseerd verkeer |



ACTIEPLAN

ACTIEVE STAD
MET REGIONAAL
PROGRAMMA

DOELSTELLING 1

Een attractief en
toekomstbestendig
publiek domein

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Vergroen en onthard het publiek domein |
| 1.1 | prioriteit × |

beschrijving

Blijf investeren in de vernieuwing van het openbaar domein van het stadscentrum. Vertrek van de principes uit het masterplan 'stads-kernvernieuwing' en breidt deze uit naar de rest van het stadscentrum en de kernen van de andere dorpen. Maak gebruikers, waar mogelijk, mede-beheerders van het openbaar domein, en vul de centrale pleinen zo weinig mogelijk met parking. De sterkere focus op het openbaar domein als verblijfs- en ontmoetingsruimte zal niet alleen de woonkwaliteit verhogen voor de Torhoutenaar, het zal ook de kleinhandel en de regionale functies versterken, en winsten betekenen in het klimaatadaptief verhaal. Een aanknopingspunt kunnen de geplande rioleringswerken zijn in de stad. Als je als Stad een beeld hebt van het toekomstig openbaar domein, kan je dit opleggen wanneer rioleringswerken worden aangevraagd.

instrument(en) en actor(en)

- heraanleg publiek domein met aandacht voor vergroening, ontharding en trage wegen
- participatieproces

referenties

- Tuinen van Puurs, Plusoffice



| | |
|-------|--|
| ACTIE | Stimuleer het vergroenen op en toegankelijk maken van privaat domein |
| 1.2 | prioriteit × |

beschrijving

Torhout zet in op de stads-kernvernieuwing waarbij de beeldkwaliteit van het openbaar domein wordt versterkt. Daarnaast is het ook waardevol om in te zetten op het ontharden en groener maken van private sites, door de eigenaars te stimuleren met oa. subsidies of zelfs verplichtingen op te leggen in een stedenbouwkundige verordening (vb. de ontharding van voortuinen of het opnemen van percentages verharding tov. niet-verharding). Een andere mogelijkheid is sterker inzetten op communicatie of ondersteuning bij duurzaam groenbeheer op privaat domein. De groene private domeinen ook publiek toegankelijk maken voor het bredere publiek betekent uiteraard een nog grotere meerwaarde voor de buurt (meer toegankelijk buurtgroen, betere omgevingskwaliteit, ...).

instrument(en) en actor(en)

- vergroening en ontharding opnemen in stedenbouwkundige verordening
- communicatietraject en subsidies voor vergroening

referenties

- 'Plant een boom'-actie in Roeselare
- Gratis uitdelen van zomereiken in functie van het vergroenen van de stad Torhout

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Maak een fietsbeleid op en creëer een fietscultuur in Torhout |
| 2.1 | |

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Ontwikkel een fijnmazig netwerk van trage wegen |
| 2.2 | |

DOELSTELLING 2

Meer verbinden

beschrijving

Stimuleer het gebruik van de fiets door vanuit de stad een fietsbeleid uit te werken. Profileer Torhout als stad waar fietsen eenvoudiger en sneller is dan autorijden. Ontsluit de verschillende woonkernen met fietssnelwegen langs de belangrijkste invalswegen of verbindingswegen en/of richting station. Zorg voor degelijk en voldoende fietsinfrastructuur (vb. fietsenstallingen) op publieke plaatsen, in de omgeving van scholen,... om de fiets een meer prominente plaats in het straatbeeld te geven. Zet in op de regelgeving in functie van fietsvriendelijkheid (bv. verplichte goed toegankelijke fietsenberging, fietsenstalling bij eengezinswoningen verplicht, ...). Al deze elementen kunnen worden bepaald in de gemeentelijke verordening. Werk samen met Fietsberaad om een fietsactieplan met concrete acties voorop te stellen en de fietscultuur in Torhout te bevorderen.

instrument(en) en actor(en)

- Stedenbouwkundige verordening met verplichte aanleg fietsinfrastructuur
- Regierol door dienst mobiliteit
- Meedingen naar fietsgemeente v/h jaar
- Sensibiliseringscampagnes bij scholieren
- Aanleg fietsstraten (openbare werken)
- Fietsberaad, het Vlaams expertisecentrum voor fietsverkeer, stelt samen met steden en gemeenten fietsactieplannen op maat op

referenties

- Bouwcode Mortsels
- Fietsactieplan Waarschoot

beschrijving

Denk bij elke nieuwe ontwikkeling in eerste instantie aan de ontsluiting via trage wegen en zorg ervoor dat deze (ver)nieuw(d)e (woon)ontwikkeling een verbinding heeft met het netwerk van trage wegen. Faciliteer in functie hiervan de aanleg van de geplande fietssnelweg langs de spoorlijn. Richt daarnaast het openbaar domein in de kernen in op maat van fietsers én voetgangers, zodat deze zwakke weggebruikers een duidelijke prioriteit krijgen. Maak dit zichtbaar via snelheidsremmende infrastructuur, die overtreding van de maximumsnelheid van 20/30 km/h onmogelijk maakt. Maak bovendien van elke straat in de kernen een fietsstraat. Dit sluit mooi aan bij de historische morfologie van straten en stegen (in tegenstelling tot vandaag, waarbij de auto een meer centrale plaats krijgt dan de fiets) en is bovendien compatibel met het geplande eenrichtingsverkeer in de stadskern.

instrument(en) en actor(en)

- Overleg met de provincie vr. fietssnelweg
- Opzetten samenwerking Trage Wegen

referenties

Fietszone Kortrijk



| | |
|--------------|--|
| ACTIE | Ontwikkel school- en stationsroutes waarbij de verkeersveiligheid en -leefbaarheid centraal staan |
| 2.3 | |

beschrijving

De school- en stationfietsroutes volgen vandaag de drukke verkeersassen en kennen heel wat gevaarlijke verkeerspunten. Deze fietsroutes zijn nochtans niet alleen voor de schoolgaande jeugd belangrijk, maar ook voor de verbinding tussen de kernen met het station. Verleg daarom de belangrijkste fietsroutes naar minder drukke verkeersaders (vb. via parallelle landelijke wegen) en leg deze straten aan als fietsstraten. Dit zorgt voor meer rust, veiligheid en het vermijden van meer bebouwing in deze landelijke omgeving. Bijkomend voordeel is dat het budget voor het toekomstig onderhoud van deze heraangelegde wegen minder groot zal zijn. (vb. grachten ipv rioleringen, ...)

instrument(en) en actor(en)

- Project openbaar domein + aanbesteding aanleg fietsstraat
- Overleg met provincie aanpassing schoolroutekaart

referenties

Agoria Smart City Award voor Bonheiden: sensibiliseren van scholieren



| | |
|--------------|---|
| ACTIE | Maak een parkeerplan op en koppel dit met de herziening van de parkeernorm |
| 2.4 | prioriteit × |

beschrijving

Niet alleen in het stadscentrum, maar ook daarbuiten wordt het publiek domein gekenmerkt door parkeerplaatsen. Maak daarom een circulatieplan en parkeerplan op, in functie van een kwaliteitsvol openbaar domein. Herbekijk hierbij ook de parkeernorm bij meergezinswoningen. Reduceer het aantal parkings en cluster parkeren op een strategische locatie, in nabijheid van voorzieningen en/of nieuwe ontwikkelingen, rekening houdend met dynamisch gebruik (dag/nacht/week/weekend), bij voorkeur op een locatie die vlot aansluit op het hogere wegennet, zonder omwegen door de stadskern. Site Pollet is dus niet de ideale clusterparking. Schrap parkeerplaatsen op pleinen in de kernen, laat ontharding en vergroening op de voorgrond treden en richt deze nieuwe plekken in als centrale ontmoetingsruimte met een veelzijdig programma (zoals markten, culturele activiteiten, ...). Reserveer de beste parkeerplaatsen voor deelwagens. Afhankelijk van de locatie en het succes, vervangt een deelwagen 4 tot 15 auto's en evenveel parkeerplaatsen. Vandaag is het aanbod van deelwagens in Torhout zeer beperkt (drie deelwagens), terwijl deelwagens een interessante aanvulling zijn in het uitbouwen van een alternatief voor de eigen auto.

instrument(en) en actor(en)

- Een autodeelactieplan opstellen op maat van de stad i.s.m. Autodelen.net
- Herziening verordening inzake parkeer- en fietsenstalplaatsen bij het creëren van meerdere woonegelegenheden
- Opstellen van een parkeerplan en aanpassen van het bestaande circulatieplan

| | |
|------------|---|
| ACTIE | Zet in op meervoudig ruimtegebruik |
| 3.1 | |

| | |
|------------|---|
| ACTIE | Onderzoek de onderbenutting en herbestemming van zowel publieke gebouwen als van grootschalige campussen met regionaal programma |
| 3.2 | prioriteit X |

DOELSTELLING 3

Afstemming en samenhang

beschrijving

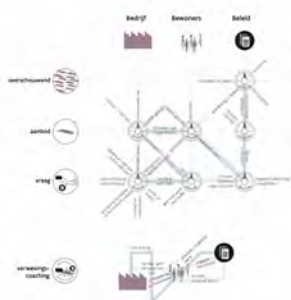
Pleit als stad zoveel mogelijk voor meervoudig ruimtegebruik en doorbreek zelf de monofunctionele eilanden. (zie ook actie S1.2). Cluster daarbij (semi-)publieke diensten en activiteiten door gebouwen en ruimtes te delen. Stel eigen publiek ruimtes open voor private partners. Zorg voor extra aandacht voor meervoudig ruimtegebruik bij de vergunningverlening: vraag bij meergezinswoningen voldoende gemeenschappelijke ruimtes (gedeelde tuin, gedeelde berging, ...), maak afwijkingen op de parkeernorm mogelijk wanneer kan worden aangetoond dat het parkeren gedeeld kan worden met andere partners, ... (zie ook actie 2.4).

instrument(en) en actor(en)

- Hanteer meervoudig ruimtegebruik als continue reflex
- verordening meergezinswoningen: voldoende aandacht voor gedeelde ruimtes

referenties

- Slim gedeeld (Verenigde Verenigingen i.s.m. Departement onderwijs) (www.slimgedeeld.be)
- Matrix voor verweving (Atelier Romain) als onderdeel van de subsidies voor verweefcoaching

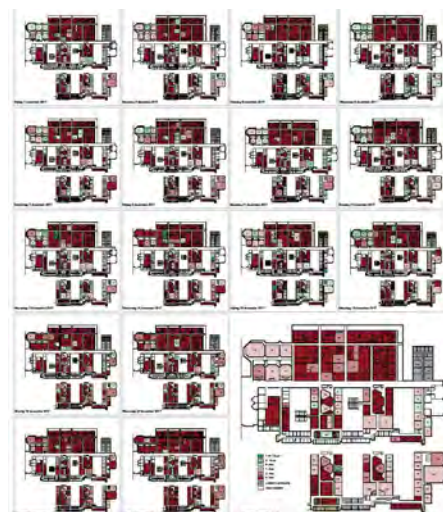


beschrijving

Breng de onderbenutting in kaart van het grootschalig publiek programma en zoek actief naar herbestemmingen en/of maak nieuwe bestemmingen mogelijk. Maak het bv. mogelijk om nieuwe woonvormen in combinatie met zorg, werk ... te voorzien in leegstaand patrimonium en herzie indien nodig de verordening meergezinswoningen om deze collectieve woonvormen mogelijk te maken. Tracht gelijkaardig onderzoek ook te stimuleren bij private partners door zelf het 'goede' voorbeeld te geven en ze daarbij te ondersteunen. Wanneer de grote scholencampus een uitbreidingsvraag zou hebben, spoor ze dan eerst aan om de mogelijke onderbenutting van het bestaande patrimonium te onderzoeken.

referenties

Studie RE-ST naar onderbenutting gemeentelijk patrimonium van Olen



STRUCTUUR- SCHETS TORHOUT CENTRUM +

| | |
|-------|---|
| ACTIE | Laat de kwaliteitskamer steeds inspraak geven op de grote ontwikkelingen in de zone 'centrum +' |
| S1.1 | |

beschrijving

De kwaliteitskamer is onder meer opgericht om extra ondersteuning, begeleiding en actieve opvolging te bieden van en voor strategische projecten. Niet vanuit een 'controlerende' functie, maar wel vanuit een gedeeld, constructief proces. In dialoog zal er worden gezocht naar de best mogelijke oplossingen, waar zowel de Stad als de private partijen elkaar in kunnen vinden. De grootschalige projecten in de zone 'centrum +' zijn voorbeeldprojecten om al van in een vroeg stadium op te volgen en mee te ontwikkelen. Zo kan niet alleen het proces sneller en efficiënter verlopen, maar kan de lat ook hoger worden gelegd.

instrument(en) en actor(en)

Volg consequent het advies van de kwaliteitskamer en de stedenbouwkundige dienst om de onderhandelingspositie van de Stad zowel naar projectontwikkelaars als naar de provincie te versterken

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Stel een projectleider 'centrum +' aan die de rol van 'makelaar' opneemt en bestaande functies op elkaar afstemt |
| S1.2 | |

beschrijving

Benoem een projectleider voor het 'centrum +'. De projectleider kan als makelaar bepalen welk programma op welke locatie het best tot zijn recht komt aan de hand van de structuurschets en meervoudig ruimtegebruik zoveel mogelijk nastreven ('verweefcoach', actie 3.1). Naast de focus op onderzoek en én ontwerp, moet deze structuurschets leiden tot een 'masterplan voor publiek ondernemerschap'. De trajecten i.v.m. leegstaande handel kunnen hier ook aan worden gekoppeld, net als de herinvulling van de site Thor-Decloedt. Momenteel wordt een relatief hoge taks opgelegd bij leegstaande handelspanden met als doel deze ofwel zo snel mogelijk te activeren, ofwel te 'triggeren' tot een aanvraag tot functiewijziging. De projectleider 'centrum +' kan dit leegstandsbeleid meer gedifferentieerd en op een andere manier aanpakken.

instrument(en) en actor(en)

- projectleider centrum +
- ruimtelijk gedifferentieerd leegstandsbeleid

referenties

De Stad Roeselare heeft een 'stadsontwikkelaar' aangesteld die zal instaan voor de kwalitatieve coördinatie van stadsontwikkelingsprojecten

4.2 AUTONOME WOONMARKT ALS KANS VOOR DE COMPACTE STAD

Ambitie 02 – “Investeringsdynamieken inzetten voor kwalitatieve stadskernversterking”

Torhout deelt haar regionale woonmarkt nauwelijks met naburige gemeenten of steden. Ze heeft een ‘eigen’ woonmarkt, doordat de verhuisbewegingen voornamelijk intern gebeuren, wat zorgt voor een autonome positie. Dit wordt bovendien gesterkt door de aanwezigheid van alle ‘types’ wonen. Je kan er wonen in de stad, in de verkavelingen nabij de stad, maar ook in de meer landschappelijke wijken. De ambitie is om die diversiteit als kwaliteit in te zetten en verder te versterken. Zo wordt de autonomie als kans ingezet en kan de compacte stad compact worden gehouden.

Torhout staat voor een laatste periode van groei. Dit is voor een West-Vlaamse stad uitzonderlijk (gemiddeld gezien is de bevolkingsprognose bij West-Vlaamse gemeenten negatief). Daarnaast is de taakstelling reeds volbracht. Des te meer moet de verwachte groei (die zich beperkt tot de komende tien jaar) slim ingezet worden. Vandaag neemt de stad Torhout daar geen sturende rol in op: een opvallend voorbeeld is het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in Wijnendale en de enorme ontwikkelingsdruk die hiermee gepaard gaat.

Het slim inzetten van de groei gebeurt zowel kwalitatief al kwantitatief. Bijkomende wooneenheden op plaatsen waar het ook gewenst is voor de stad: een primaire inzet op kwalitatieve stadskernversterking en verdichting in strategische wijken. Daarnaast een groei in kwaliteit: het is aangewezen elke woontypologie verder te versterken in zijn eigen kwaliteiten, om de (autonome) woonmarkt te versterken en de diversiteit in het woonaanbod te behouden of zelfs te kunnen vergroten (vb. nieuwe woonvormen).

COMPACTE WOONSTAD TORHOUT

Een eerste stap naar een sturend woonbeleid bestaat uit het bewaken van de compactheid die de stadskern van Torhout vandaag heeft. Torhout kenmerkt zich door zijn aaneengesloten stadskern en zijn ideale woonomgeving door de aanwezigheid

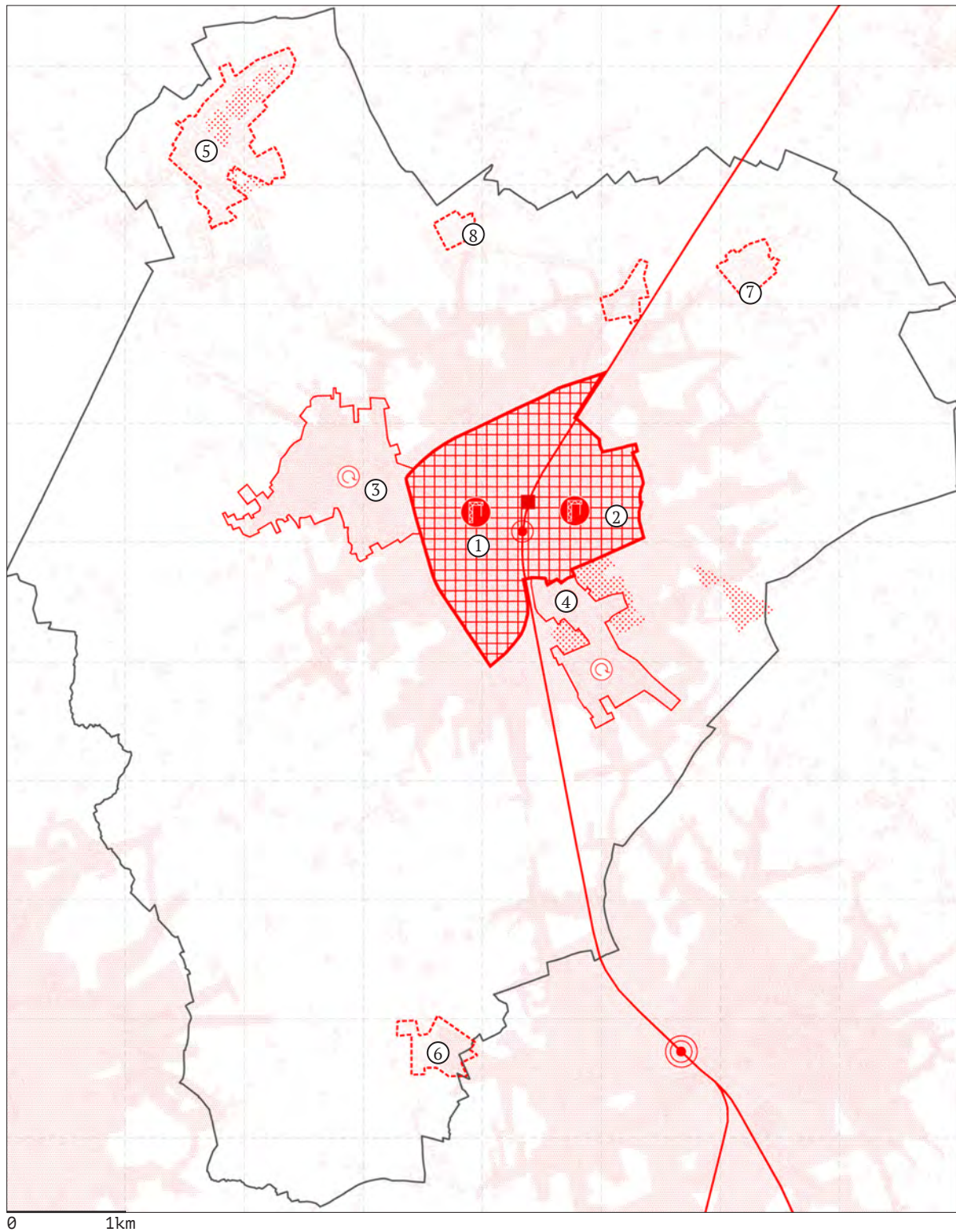
van veel voorzieningen en de nabijheid van de open ruimte. Ondanks het feit dat de taakstelling reeds is bereikt, is er vandaag nog steeds een enorme ontwikkelingsdruk (vb. in Wijnendale) en speculatie bij woonuitbreidingsgebieden (vb. De Moertjes), waardoor deze ideale woonomgeving in het gedrang komt te staan. Een uitdijende stadskern betekent rechtstreeks ook minder open ruimte binnen het grondgebied. De ambitie bestaat er dus in om de compactheid van Torhout verder te bewaken en geen nieuwe open ruimte aan te snijden voor bijkomende woonopgaves. Het woonuitbreidingsgebied De Moertjes moet dus niet aangesneden worden, daar de taakstelling reeds bereikt is zonder planinitiatief.

PRO-ACTIEF STUREN VAN DE VERDICHINGSOPGAVE

Een tweede stap naar een meer sturend woonbeleid is de leiding nemen als stad over de verdichtingsopgave. Inzetten op verdichting moet samengaan met energiebesparing en hernieuwbare energie, om zo aan de klimaatdoelstellingen te kunnen voldoen. Hierbij is het uitgangspunt dat verdichting enkel toegelaten wordt waar ze de bestaande kwaliteiten versterkt. Deze selectieve verdichting wordt gestuurd vanuit een paar voorwaarden, waaronder lokale bereikbaarheid en het voorzieningenniveau. Groei kan immers enkel daar plaatsvinden waar duurzame mobiliteit aanwezig is/gepland is, én in de nabijheid van basisvoorzieningen. Zo is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer essentieel, moet er een degelijk fietsnetwerk (mogelijk) zijn met lokale functionele fietsroutes, ...

Op basis van deze voorwaarden wordt er een onderscheid gemaakt tussen strategische en niet-strategische wijken (waar respectievelijk wel en niet verdicht moet worden) en de woonlinten, waar verdichting niet op de agenda staat maar eerder gefocust moet worden op de relatie met het landschap en ontharding. Ook de onbebouwde

- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---------------|
|  | ontwikkelingskansen aan collectieve vervoerknopen |  | niet te ontwikkelen WUG |  | spoorweg |
|  | afbakening kern |  | verdichten, diversifiëren, nieuwe woonvormen |  | vervoersknoop |
|  | strategisch verdichten en versterken |  | transformatie oude verkavelingen ifv kernversterking |  | station |
|  | transformatie zonder verdichtingsopgave | | | | |



percelen in woongebied, binnengebieden en woonbreidingsgebieden worden strategisch ingezet, afhankelijk van hun locatie.

Belangrijk is dus om verdichting af te stemmen op maat van de verschillende wijken. Het gedifferentieerde woonbeleid is afhankelijk van de locatie en wordt verduidelijkt aan de hand van onderstaande kaart (en de bijhorende genummerde wijken):

Stadscentrum Torhout (1) en Torhout-Oost (2) kennen een hoge voorzieningsgraad en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hebben potentieel om een degelijk fietsnetwerk uit te bouwen, enzovoort. Dit is de unieke locatie om het woonaanbod verder te versterken en te diversifiëren, afgestemd op de huishoudensprognose (zie verder). Kleinere woonentiteiten gericht op jonge koppels of senioren vinden bij voorkeur een plek in dit stadscentrum, wat ook kansen biedt voor een modal shift.

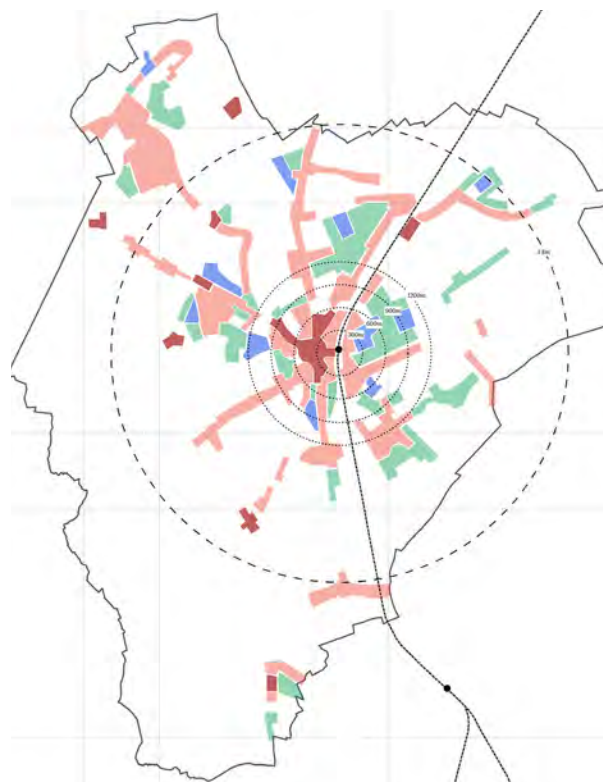
De buitenwijken Don Bosco (3) en Goede Herder (4) zijn de wijken met verouderde bebouwing, en kennen vandaag een investeringsdynamiek. Deze dynamiek moet niet tegengehouden worden, aangezien de nabijheid van de voorzieningen en de bereikbaarheid van het openbaar vervoer gegarandeerd is door de ligging vlakbij het stadscentrum. In deze wijken ligt de huidige dynamiek en de focus eerder op transformatie zonder grote verdichtingsopgave. Belangrijk is hierbij te waken dat het basisvoorzieningsaanbod voldoende wordt behouden binnen de wijk.

In de dorpen Wijnendale (5), Sint-Henricus (6) en de perifeer gelegen woonwijken Maria Assumpta (Rozeveld) (7) en Driekoningen (St-Jozef-Arbeider) (8) is verdichting niet (langer) gewenst. De huidige investeringsdynamiek (vb. in Wijnendale) moet bijgevolg zo snel mogelijk afgevlakt worden. De belangrijkste redenen hiervoor zijn het ontbreken van voorzieningen, met daarenboven weinig tot geen duurzame mobiliteit die voor een goede connectie met het stadscentrum zorgt. Bijkomende wooneenheden op deze locatie zijn dus auto-afhankelijk en bijgevolg niet duurzaam. In deze wijken moet eerder ingezet worden op een verhoging van de huidige woonkwaliteit (vb. wijkpunt, kwalitatieve ontmoetingsplekken, verenigingsleven) en een goede, duurzame verbinding met de voorzieningen in het

stadscentrum zonder de connectie met het omliggende open ruimte gebied te verliezen.

WOONTYPOLOGIE AFGESTEMD OP DE HUISHOUDENS-PROGNOSE

Naast het bewaken van de compactheid van het stadscentrum en het sturen van verdichting op het grondgebied van Torhout, is het ook belangrijk om de woontypologieën die als de komende jaren gebouwd zullen worden, af te stemmen op de voorspelde huishoudensprognose. In Torhout gaat het voornamelijk over een stijging van één- en twee-persoonsgezinnen. Naast de grotere woontypologieën (alleenstaande woningen, villa's, ...), zijn dus ook kleinere units nodig in Torhout (vb. appartementen, kleine rijhuizen,...), andere woonvormen (vb. cohousing of kangeroewonen) en een betaalbaar huuraanbod. Bij voorkeur worden deze kleinere woonentiteiten voorzien op locaties met een hoog voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid (dus stadscentrum, Torhout-Oost of de buitenwijken Don Bosco en Goede Herder).



STRATEGISCHE VERKAVELINGEN IN TRANSFORMATIE DOOR OUDERDOM: overzicht ouderdom bebouwde omgeving obv historisch kaartmateriaal en luchtfoto



STRATEGISCHE PROJECT



02. Stationswijk Torhout-Oost

In de nabijheid van het station en het dynamisch stadscentrum is de wijk Torhout-Oost een strategische locatie voor verdichting in Torhout. De transformatie van een monotone verkavelingswijk naar een kwalitatieve stationswijk biedt kansen voor de ontwikkeling van nieuwe woonvormen op wandel- en fietsafstand van voorzieningen en openbaar vervoer. De bestaande groene structuur gebruiken als ruimtelijke drager voor deze transformatie verhoogt de leesbaarheid van de wijk, linkt de wijk met de groene identiteit van de stationstoegang, creëert een nieuwe relatie met het wijk(landschaps) park en versterkt het trage wijknetwerk.



(a) bestaande verbinding tussen stadscentrum en Torhout-Oost



(b) Open zicht richting het Amazoneplein vanuit de Vesderstraat



(c) gesloten zicht richting wijkgroen vanuit de Demerstraat



(d) groene karakter van stationszijde richting Torhout-Oost



- (1) Station Torhout
- (2) Stationsplein met hoofdbushalte
- (3) 'Groene' achterkant station met parkeergelegenheid
- (4) Groene landschappelijke structuur door de wijk
- (5) Het recent aangelegde Amazoneplein, met waterbufferende functie, speelveld en -tuin
- (6) Woonuitbreidingsgebied De Moertjes
- (7) Wooncentrum Huize Tordale
- (8) Open ruimte gebied (landbouw)
- (9) Overstromingsgevoelige Gaverbeek

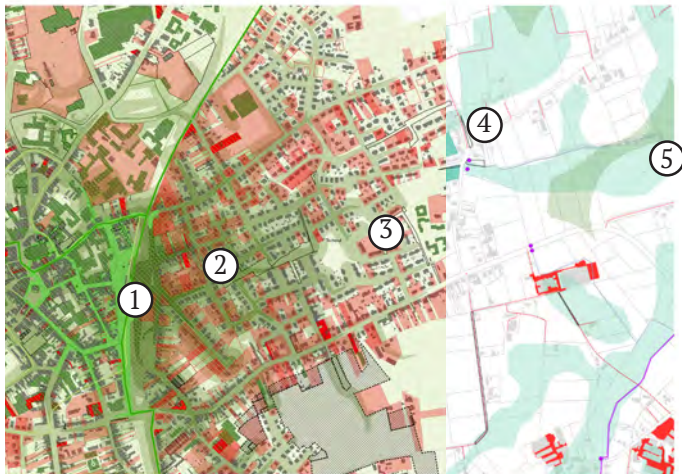
STATIONSWIJK TORHOUT OOST

OPGAVE

Torhout-Oost wordt vandaag beschreven als de ‘achterkant’ van het station, een woonwijk met een monotone verkavelingsstructuur en een gebrek aan leesbaarheid en oriëntatie. Een groen(blauw)e structuur springt meteen in het oog op een luchtfoto, maar vanuit de beleving van de wijk heeft de landschappelijke as, behalve het Amazoneplein, een beperkte relatie met de omliggende woonomgeving. De wijk bestaat voornamelijk uit grote percelen met (grotendeels) verouderde grondgebonden woningen. De transformatie van het woonpatrimonium is op gang, maar resulteert tot nu toe vooral in een behoud van het bestaande woonaanbod en speelt niet in op nieuwe woonwensen die zich in de nabije toekomst opdringen.

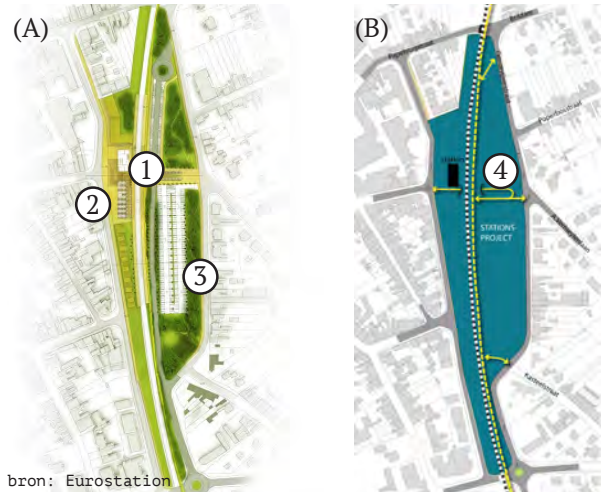
KANSEN

Wonen in Torhout-Oost is kwalitatief door de nabijheid van een dynamisch stadscentrum, een mobiliteitsknooppunt en recreatieve open ruimte (Groenhove). De opwaardering van de stationsomgeving en de aanleg van fietssnelwegen langs het spoortracé versterken de argumenten om de verkavelingswijk te transformeren naar een duurzame stationswijk met kansen voor een ‘nieuwe’ modal shift. De groene dooradering van de wijk inzetten als een bijzondere woonkwaliteit in de stad, creëert een aantrekkingskracht voor nieuwe woonvormen in de nabijheid van toegankelijk wijkgroen. Een uitbreiding van het bestaande trage netwerk verbindt de wijk op een veilige en leesbare manier met het dynamische centrum, alsook het centrum met het omliggende open ruimte gebied.



KANSENKAART (ON)BEBOUWDE RUIMTE

- (1) In de nabijheid van een vervoersknoep is Torhout-Oost een strategische locatie voor ontwikkelingskansen.
- (2) (basis)voorzieningen liggen op 5min wandelafstand in het westelijk deel van de wijk.
- (3) De vervoersknoep (station) is bereikbaar met de fiets vanuit de ganse wijk.
- (4) De Gaverbeek is overstromingsgevoelig bij een overmatig gebruik van het overstort
- (5) Het biologisch waardevolle Groenhove met recreatieve functies ligt op fietsafstand van de wijk.



A. MASTERPLAN STATION (eurostation)

- (1) ondergrondse verbinding tussen de Stationstraat en Augustvermeylenlaan
- (2) stationsplein met vervoersknoep aan de centrumzijde
- (3) grootschalige parking en groene inrichting aan de kant van Torhout-Oost

B. PROJECT FIETSSNELWEGEN (eurostation)

- (4) geplande fietssnelwegen met aantakking op ondergrondse verbinding

STATIONSWIJK TORHOUT OOST

EEN STADSWIJK MET EEN IDENTITEIT

(1) Het versterken van de groene drager als ruggengraat van de wijk creëert een leesbare structuur. Deze bijzondere kwaliteit inzetten als woonkwaliteit door nieuwe ontwikkelingen te (her)oriënteren versterkt bovendien de landschappelijke identiteit van de woonwijk.

(2) De heropwaardering van de stationsomgeving biedt de kans om de huidige ‘achterzijde’ te ontwikkelen als een volwaardige voorzijde met een gezicht naar de woonwijk. Aanvullend op het verharde stationsplein aan de centrumzijde, behoudt de achterzijde haar groene karakter en versterkt zo de landschappelijke identiteit van de wijk.

EEN VEILIG EN LEESBAAR WIJKNETWERK

(3) Het trage wijknetwerk stopt vandaag op de randen van het groene binnengebied. Door strategisch te ontharden op de randen van het wijkpark, wordt het trage wijknetwerk vervolledigd als een leesbare, veilige en aaneengesloten hoofd fietsas richting het station.

(4) Het dynamisch stadscentrum en Torhout-Oost zijn vandaag slechts beperkt verbonden voor traag verkeer. De verdere uitbouw van een traag wijknetwerk langs de Stijn Streuvelsstraat koppelt op lokale schaal de wijk met de vervoersknoop aan het station, het regionale fietsnetwerk en de binnenstad.

(5) Op stedelijke schaal verbindt de hoofd fietsas de binnenstad en de omliggende wijken aan het open ruimte gebied van Torhout. Fietsen door Torhout-Oost is een veilige en vlotte route om het recreatief domein Groenhove te bereiken vanuit de stad.

KWALITATIEF WONEN IN EEN STATIONSWIJK

(6) De transformatie van verkavelingswijk naar stationswijk betekent de verdichtingsopgave realiseren binnen de bestaande bebouwde ruimte. Het groene wijk(landschaps)park is aantrekkelijk om nieuwe woonvormen te introduceren (zie AP 6.2).

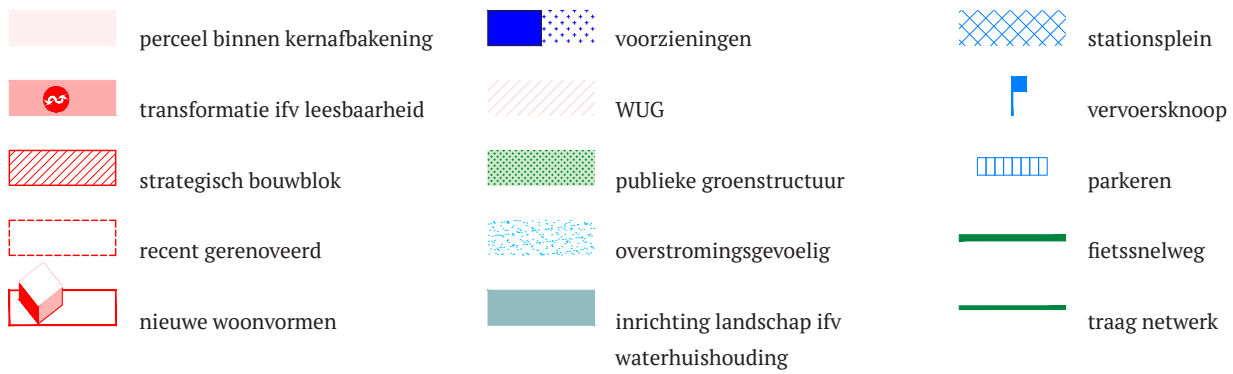
(7) Door op strategische locaties meer bouwrechten toe te kennen, zoals rond het wijkpark, kunnen er in ruil stedenbouwkundige lasten opgelegd worden, die rechtstreeks in de wijk geïnvesteerd worden zoals een speeltuin, beheer van het wijkpark, aanplanting, trage verbinding, ... (zie AP 6.1 en S2.4).

(8) Perceeloverschrijdende projecten bieden kansen voor nieuwe typologieën in de wijk die zich heroriënteren en enten op het park. Zo vormt het groene karakter ook een woonkwaliteit voor de rest van de wijk. Het verouderd patrimonium kan daarbij werken als hefboom voor transformatie.

(9) De trage (wijk)verbinden koppelen aan het netwerk van geplande fietssnelwegen creëert kansen voor een nieuwe modal shift. Vanuit de wijk kunnen bewoners pendelen met de fiets naar bestemmingen op afstand, zoals werkgelegenheid.

EEN DUURZAME HUISHOUDING IN DE WIJK

(10) De wijk ligt gedeeltelijk in overstromingsgevoelig gebied. De waterproblematiek wordt veroorzaakt bij een overgebruik van het overstort aan de Gaverbeek (a). Niet alleen bij nieuwe woonvormen, maar bij de renovatie van het bestaande aanbod, kan de waterhuishouding gekoppeld worden aan het groenblauwe netwerk van het wijklandschapspark (b).



Nieuwe woonvormen op strategische locaties:
 (a) initiatief vanuit één eigenaar; (b) via perceeloverschrijdende samenwerking;
 (c) grootschalig renovatieproject, bv. sociale woningen



REFERENTIE 01
Strategische herverkavelen: Wondelgem als casestudy voor verdicht wonen
Bovenbouw, Orientes, LABO S



REFERENTIE 01
Maquette van de transformatie
van Wondelgem
Bovenbouw, Orientes, LABO S



REFERENTIE 02
Speelmoeras en openlucht theater
in het gemeentepark Disveld,
Ruisselede



REFERENTIE 03
Roosterbeek als ruimtelijke drager voor
transformatie, Zonhoven
Plusoffice, DELVA, Witteveen en Bos



REFERENTIE 04
Nieuwe typologieën koppelen
aan landschap.
Van Dongen, Bosrijk, Eindhoven



COLLAGE NIEUWE WOONVORMEN AAN HET WIJKPARK

- (1) wijkpark openbreken en dieptezichten creëren met herkenningspunten
- (2) nieuwe woonvormen met een gezicht naar het wijkpark
- (2) traag wijknetwerk met een dynamische verbinding tussen de wijk en het station
- (3) waterhuishouding linken aan landschappelijke inrichting



SITUATIE VANDAAG RUPELSTRAAT

- (1) achterliggend wijkpark is niet zichtbaar
- (2) straat met een 'dood' einde
- (3) traag netwerk is niet leesbaar

ACTIEPLAN

AUTONOME WOONMARKT ALS KANS VOOR DE COMPACTE STAD

| | |
|-------|--|
| ACTIE | <p>Schrap woonuitbreidingsgebied De Moertjes - Herderstraat - Bollestraat</p> |
| | <p>4.1</p> <p style="text-align: right;">prioriteit ✕ quick win ✕</p> |

DOELSTELLING 4

Compacte woonstad Torhout

beschrijving

Om de compacte stad compact te houden, is het schrappen van het woonuitbreidingsgebied De Moertjes - Herderstraat en Bollestraat essentieel. Dit is vandaag een watergevoelig open ruimte gebied. Door op andere plekken iets sterker te verdichten, wordt de woonbehoefte met de lopende projecten ruimschoots gehaald. Het schrappen van WUG en het herbestemmen naar bouwvrij agrarisch gebied kan gebeuren door middel van een RUP.

instrument(en) en actor(en)

Ruimtelijk uitvoeringsplan schrappen WUG

referenties

De gemeente Evergem wil met haar RUP Woonuitbreidingsgebieden (momenteel in fase startnota) 150 hectare aan woonuitbreidingsgebied schrappen en omzetten in bouwvrije percelen. Dit werd uitgebreid opgenomen in de media (artikel 13 mei 2019)

Evergem voert betonstop nu al in

De gemeente Evergem schrapt 150 hectare woonuitbreidingsgebied. Dat betekent dat er buiten de dorpskernen geen woningen meer mogen bijkomen. Evergem wil zo de open ruimte bewaren. De beslissing komt er om de klimaatdoelstellingen te halen en omdat de gemeente te snel groeit.



MAATSCHAPPIJ

Natuurpunt: "Vlaamse bouwgrond volbouwen is gelijk aan de uitstoot van bijna 374.000 auto's"

Het gemeentebestuur van Evergem besloot tijdens de vorige bestuursperiode al om woonuitbreidingen te bevroeren tot 2040. Maar gaat nu nog een stap verder want het voert meteen een betonstop in. Evergem zegt zelf de eerste gemeente in Vlaanderen te zijn die dit doet. In gebieden die een halve of een kilometer van bestaande dorpskernen liggen, mogen er geen woningen meer bijkomen. 150 hectare woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt en vervangen door landbouwgrond of natuurgebied.

Groei gemeente afremmen én goed voor het klimaat

De bedoeling is om het groene karakter in Evergem te behouden en ook de klimaatverandering aan te pakken. "Men belooft een

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Ontwikkel een proactieve visie op wonen |
| 5.1 | prioriteit ✕ |

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Stel een bouwpaauze in voor grootschalige woonprojecten |
| 5.2 | prioriteit ✕ quick win ✕ |

DOELSTELLING 5

Pro-actief sturen van de verdichtingsopgave

beschrijving

Vandaag is het woonbeleid in Torhout weinig pro-actief. De Stad krijgt vaak pas zicht op mogelijke ontwikkelingen op het moment van de vergunningsaanvraag en kan dan enkel nog, ad hoc, vergunningen goed of afkeuren. Torhout heeft daarom nood aan een woonbeleidsplan. Daarin kan ze een proactieve visie op het wonen uitzetten, en daarmee uitspraken doen over de gewenste woonontwikkelingen, zowel naar locatie als naar typologie. Door het opstellen van een helder kader met een lange-termijn-visie voor ruimtelijke ordening (met differentiatie tussen de verschillende kernen), zorgt dit ook voor een duidelijke communicatie naar de buitenwereld toe. Zo weet elke particulier, maar ook elke projectontwikkelaar welke projecten gewenst zijn in Torhout en kan de private investeringsdynamiek strategisch worden ingezet om ook voor de stad meerwaarde te creëren. Voer een sterk communicatietraject hierrond, bijvoorbeeld in samenwerking met architectenverenigingen.

beschrijving

Om te voorkomen dat er tijdens de opmaak van het woonbeleidsplan, nieuwe woonontwikkelingen komen die de visie dwarsbomen, kan deze Bouwmeester Scan, of minstens de visie rond wonen worden goedgekeurd (na participatie) als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling door middel van een gemeenteraadsbesluit. In ditzelfde gemeenteraadsbesluit kan ook een bouwpaauze worden opgenomen voor grootschalige woonprojecten buiten het stadscentrum en Torhout-Oost, in afwachting van een stedenbouwkundige verordening meergezinswonen.

instrument(en) en actor(en)

Goedkeuring gemeenteraad van de Bouwmeester Scan als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) en gelijktijdige invoering van een bouwpaauze

referenties

In o.a. de gemeenten Malle, Aalst en Oostrozebeke is er al sprake van een bouwpaauze.

instrument(en) en actor(en)

- woonbeleidsplan of beleidskader wonen in beleidsplan Ruimte Torhout
- Stedenbouwkundige verordening meergezinswonen

referenties

Stad Gent - beleidskader ruimtelijk rendement wordt samen met de architectenvereniging NAV aan alle geïnteresseerde architecten in Gent voorgesteld.



| | |
|-------|--|
| ACTIE | Maak een kritische analyse van de lopende verkavelingsprojecten: wat kan nog worden stilgelegd of geheroriënteerd? |
| | 5.3 prioriteit ✕ |

beschrijving

Maak een kritische analyse van de geplande (en lopende) verkavelingsprojecten (zie lijst in bijlage): valt (half)open bebouwing te verantwoorden gezien de toekomstige woonvraag (1- en 2-persoonsgezinnen) en bijhorende maatschappelijke kosten? Breng de verkavelingsprojecten die gepland zijn, maar nog niet uitgevoerd in kaart en plaats die t.o.v. de selectie van strategische en niet-strategische kernen en wijken. Bij lopende projecten wordt bekeken of zij nog kunnen worden geheroriënteerd (bv. WUG Wijnendale). Maak gelijktijdig een kritische analyse van de sturende randvoorwaarden en de planologische instrumenten die de stad ter beschikking heeft. Voldoende ambitie bij deze actie is bepalend voor verschillende andere acties uit deze Bouwmeester Scan.

instrument(en) en actor(en)

- Onderzoek door dienst ruimtelijke planning, eventueel ondersteund door kwaliteitskamer of externe expertise.
- Heroriëntatie bij verdere opmaak RUP's en/of uitwerking van de plannen.

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Ontwikkel een toekomstvisie op transformatie van de buitenwijken Don Bosco en Goede Herder |
| | 5.4 |

beschrijving

Maak een masterplan op voor de transformatie van de bestaande buitenwijken Don Bosco en Goede Herder dat inzet op (beperkt) verdichten, diversifiëren woontypes, vergroenen openbaar domein, ontsluiting op het fietsnetwerk, verbeteren waterkwaliteit... Dit masterplan zal de leidraad zijn bij vergunningverlening én projectontwikkeling. Neem publiek ondernemerschap op, stimuleer de transformaties in deze wijken, werk actief mee met ontwikkelaars.

instrument(en) en actor(en)

masterplan

| | |
|-------|---|
| ACTIE | Ontwikkel een toekomstvisie op transformatie van wijken zonder verdichtingsopgave |
| | 5.5 |

beschrijving

Wijnendale, Sint-Henricus, Maria Assumpta en Driekoningen zijn dorpen en perifeer gelegen woonwijken waar in de eerste plaats moet ingezet worden op vergroening en ontharding, in plaats van op het toevoegen van extra wooneenheden. Start gesprekken met bewoners: wat zijn noden, behoeften, toekomstplannen, ... Duid ook de ambitie van Torhout om in hun wijk niet in te zetten op verdichting (= stand still van het aantal wooneenheden, behoud bestaande toestand of verkleinen bebouwde oppervlakte). Experimenteer met collectieve woonvormen. Ook hier is de opmaak van een toekomstvisie belangrijk die inspeelt op de specifieke kwaliteiten en noden van de wijk (vb. voorzieningen). Richt in deze dorpen en wijken eerder dorpspunten in waar bewoners elkaar ontmoeten en verdwenen diensten terugvinden of zelf organiseren. Een dorpspunt kan een bestaand clubhuis zijn dat heringericht wordt voor meervoudig gebruik. Interessante activiteiten uit andere dorpspunten zijn kleinschalige deelinitiatieven (Peerby.be), afhaalpunten voor korte keten (Voedselteams, Recht van bij de Boer), Repair cafés of Sleutelbewaarders (bewoners met een 'conciërgefunctie' die de sleutel hebben van openbare gebouwen zoals scholen en meervoudig gebruik organiseren).

referenties

inspiratieboek "Denk. Doe. Dorp."



| | |
|-------|--|
| ACTIE | Onderhandel met marktpartijen over betaalbaar wonen in grootschalige woonprojecten |
| 6.1 | prioriteit X |

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Faciliteer nieuwe en intergenerationale woonvormen als woonalternatief voor jonge senioren |
| 6.2 | prioriteit X |

DOELSTELLING 6

Woontypologie afgestemd op de huishoudensprognose

beschrijving

Betaalbaar wonen is een uitdaging in zeer veel Vlaamse gemeenten, ook in Torhout. Op heel specifieke locaties is het interessant marktpartijen te verleiden om een betaalbaar huuraanbod te krijgen. Tracht in onderhandeling met de projectontwikkelaars bescheiden wonen op tafel te leggen.

instrument(en) en actor(en)

Onderhandelingsstedenbouw

beschrijving

Om een noodzakelijke generatiewissel in oudere woonwijken te stimuleren, is een beter aanbod op maat van jonge senioren een belangrijke hefboom. Dit is vaak een kapitaalkrachtige doelgroep die extra dynamiek aan het dorpshart of het hart van de wijk toevoegt, en die een verhuis enkel ziet zitten bij een perspectief op de rest van het leven. Vernieuwende multifunctionele en intergenerationale woonconcepten kunnen de dorpskernen en kernen van de wijken verder versterken.

instrument(en) en actor(en)

Regierol opnemen als Stad

referenties

Triamant (Sint-Maria-Oudenhove): woonontwikkeling op maat van senioren met een taverne, zorg en een basisschool

Abbeyfield Vlaanderen: samenhuizen voor 55-plussers, afbeelding van geplande abbeyfieldhuis in Malle



TORHOUT-OOST

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Stel een voorkeurecht in voor de strategische bouwblokken |
| S2.1 | prioriteit X |

beschrijving

Torhout-Oost is een zeer strategische wijk om als Stad op de radar te houden. Door het inschrijven van een voorkeurecht voor de strategische bouwblokken in deze wijk (zie strategisch project 02 p. 75), kan je als stad de prijsontwikkeling in het gebied goed monitoren. Dit kan door het opmaken van een gemeenteraadsbesluit.

instrument(en) en actor(en)

Voorkeurecht inschrijven door middel van gemeenteraadsbesluit

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Leg de projecten in de strategische bouwblokken voor aan de kwaliteitskamer |
| S2.2 | prioriteit X |

beschrijving

De kwaliteitskamer is onder meer opgericht om extra ondersteuning, begeleiding en actieve opvolging te bieden van en voor strategische projecten. (zie ook actie S1.1) De projecten in de strategische bouwblokken in Torhout-Oost zijn bij uitstek voorbeeldprojecten om al van in een vroeg stadium op te volgen en mee te ontwikkelen. Zo kan niet alleen het proces sneller en efficiënter verlopen, maar kan de lat ook hoger worden gelegd.

instrument(en) en actor(en)

Kwaliteitskamer

referentie

Stadsatelier Oostende wil niet alleen de kwaliteit van stedelijk projecten en ontwikkeling bewaken, ze wil vooral ook de condities scheppen om kwaliteit mogelijk te maken.

| | |
|--------------|--|
| ACTIE | Schrijf in op het begeleidingstraject "verkavelingswijken in transformatie" |
| S2.3 | quick win ✕ |

| | |
|--------------|---|
| ACTIE | Zorg dat mogelijke meerwaarde wordt geïnvesteerd in de wijk zelf |
| S2.4 | |

beschrijving

De studie "verkavelingswijken in transformatie" focust op verkavelingen waar de generatiewissel zich laat voelen, op groeilocaties, die goed ontsloten zijn via openbaar vervoer of op wandel- en fietsafstand gelegen zijn van een dorps- of stadscentrum. In opdracht van het Team Vlaams Bouwmeester en het Departement Omgeving wordt er door Bovenbouw, Labo S en Orientes onder meer onderzocht wat de verdichtingsmogelijkheden zijn op deze verkavelingswijken. Er zal een call worden gelanceerd waarbij een aantal gemeenten worden geselecteerd om een periode onder begeleiding van een team aan een voorstel te werken om dan voor drie wijken een gedetailleerd plan op te maken. Schrijf daarop in met de wijk Torhout-Oost. De input van het strategisch project Torhout-Oost uit deze Bouwmeester Scan kan gebruikt worden bij de kandidaatstelling.

referentie

Verkavelingswijken in transformatie

beschrijving

Door het definiëren van strategische bouwblokken in Torhout-Oost, kunnen extra bouwrechten ontstaan in afgebakende verdichtingszones. Room deze meerwaarde af en zet een ontwikkelingstaks in zodat er collectieve meerwaarde wordt gecreëerd met de private ontwikkelingstaksen. Zo ontstaat een rollend fonds dat de stad toelaat om op te treden in complexe stedenbouwkundige uitdagingen.

instrument(en) en actor(en)

Neem het principe op in een stedenbouwkundige verordening

referenties

- Evergem hanteert een groennorm in de stedenbouwkundige verordening waarmee ze bovenstaand principe al ruim 10 jaar toepassen.
- Zulte heeft recent meerwaarde-afroaming (als 'last ten algemene nutte') opgenomen in de herziening van de algemene stedenbouwkundige verordening in specifieke zones.



4.3 GROENE LANDBOUWSTAD TORHOUT

Ambitie 03 – “Een integrale visie op open ruimte met een meer stedelijk landbouwbeleid”

OPEN RUIMTE BELEID

Torhout heeft een duidelijk beleid voor haar bosgebied (vnl. in het noorden van de stad). Het noorden van Torhout behoort tot het Houtland en deze landschappelijke structuur is nog sterk aanwezig in de open ruimte. De ontwikkeling van het speelbos Torwoud en de uitbouw van de Groene 62 bijvoorbeeld, getuigen van een sterke visie op de natuurlijke structuren in het gebied. In het zuiden van de stad worden deze natuurlijke structuren veel minder in de verf gezet en is de landbouw veel sterker aanwezig. Torhout is immers een echte landbouwgemeente: 71,1% van het grondgebied van Torhout is bestemd als landbouwgrond, wat een bijzonder hoog aandeel is. Desondanks, vormt dit zuidelijke stuk van de open ruimte (en de landbouwzone op het volledige grondgebied) een blinde vlek in het stedelijk beleid. Dit is opmerkelijk, aangezien het typerende landbouwlandschap een troef is voor Torhout, en mee de identiteit van de stad bepaalt.

De landbouw is als sector aan sterke veranderingen onderhevig. Enerzijds zorgt haar oriëntatie op de wereldmarkt voor sterke industrialisering en intensivering van de landbouwbedrijven. In Torhout zijn ongeveer drie kwart van de 132 landbouwbedrijven gespecialiseerd in intensieve veeteelt. Bovendien zijn ze afhankelijk van de gehanteerde prijzen binnen de wereldmarkt en van Europese subsidies, waarover de twijfel bestaat of deze in de toekomst zullen blijven bestaan. Anderzijds wordt door een opvolgproblematiek binnen de landbouwsector de traditionele familiale landbouwer – de historische landschapsbeheerder – stelselmatig vervangen door grootschalige bedrijven of paardenhouders. De gemiddelde landbouwer in Torhout is 50,5 jaar (gemiddeld 54 jaar) wat ondergemiddeld is (naar landbouwnormen). Maar dit is nog steeds een heel hoge leeftijd. Deze trend verklaart ook waarom vooral de kleine landbouwbedrijven verdwijnen in Torhout.




Beide evoluties zijn op veel vlakken nefast voor de landschapskwaliteit en de werking van ecosysteemdiensten. De mestproblematiek die gepaard gaat met intensieve veeteelt, heeft een

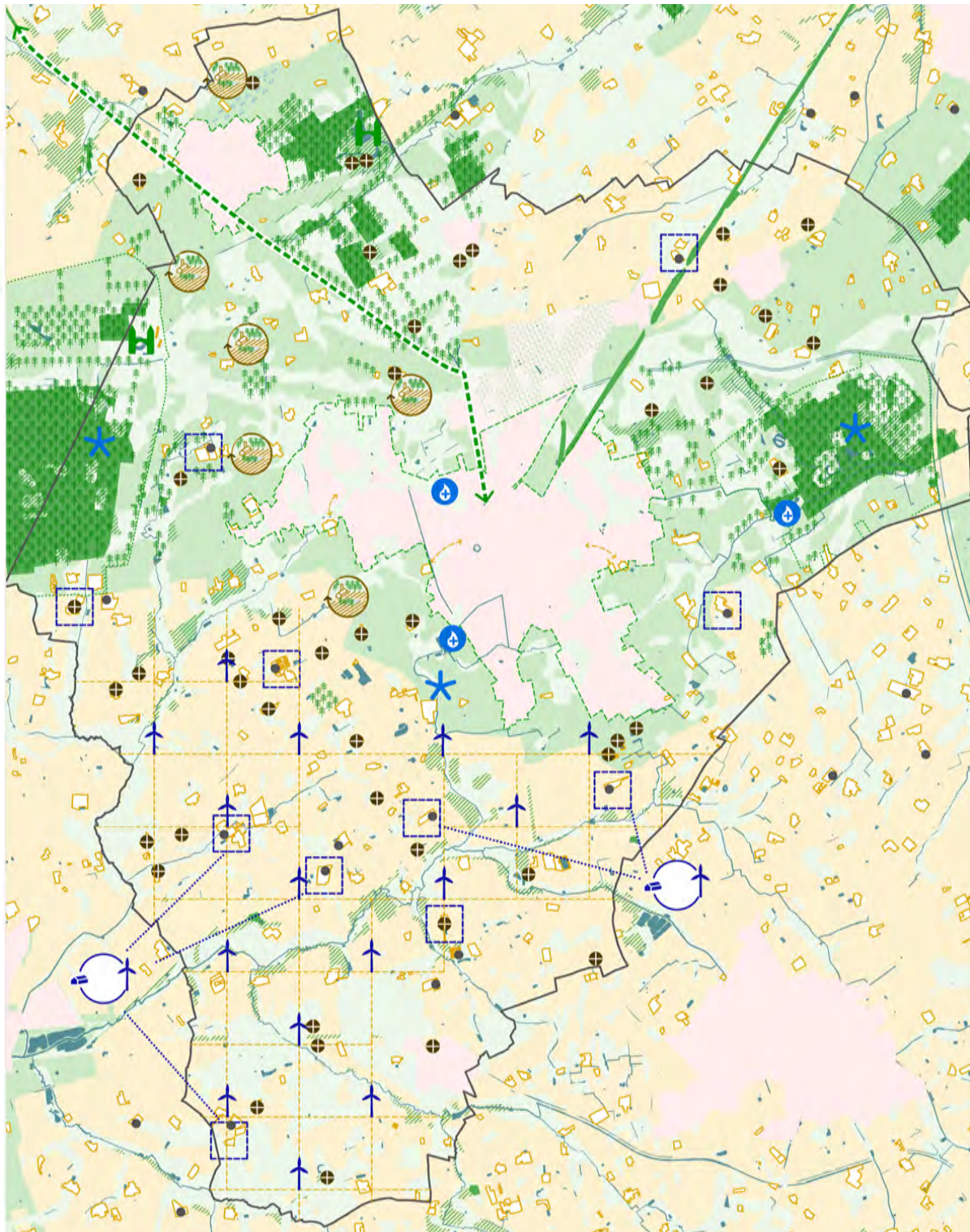
gigantisch negatief effect op de waterkwaliteit, de (verminderde) biodiversiteit, de vruchtbaarheid en verschraling van de bodem, enzovoort. Ook is het intensieve, geïndustrialiseerde landbouwmodel niet voorbereid op de klimaatverandering. Zo vormt de droogteproblematiek een serieuze bedreiging in West-Vlaanderen, te vergelijken met de problematiek in Zuid-Europa. Torhout is in die zin wel op de goede weg door het aanleggen van waterbufferbekkens.

Als Torhout de kwaliteit van haar open ruimte wil beschermen en versterken en dossiers zoals de Flandria Ranch in de toekomst wil vermijden, is het belangrijk om een sterke visie uit te werken op de ontwikkeling van de open ruimte waarbij landbouw-, natuur-, en landschapsontwikkeling geïntegreerd worden opgenomen, rekening houdende met de bovenvermelde problematieken. Door het opstellen van een integrale visie voor de open ruimte is het mogelijk om het open gebied rond de compacte stadskern open te houden (zie ook ambitie 2) en daarbinnen de strategische zones aan te duiden voor grootschalige landbouw, windenergie, toegankelijke recreatiezones, natuurontwikkeling etc. Een sterk open ruimte beleid zorgt ervoor dat de stad haar klimaatambities haalt en ze tegelijk beschermd is tegen meer extreme weersomstandigheden. Daarom is het essentieel dat het lokaal bestuur deze ambitie opneemt, zoniet zal de uitdeining van de bebouwing in de open ruimte steeds sneller gaan. Omgaan met grootschalige bedrijven zal hierbij een uitdaging zijn, net als de zoektocht naar een model dat de verantwoordelijkheid voor de inrichting en het beheer van het landschap niet enkel bij de stad legt. Het economische instabiele draagvlak voor een kleine stad als Torhout moet verbreed worden met een stadsgerichte landbouw.

KADER VOOR HERGEBRUIK HOEVES

Zonevreemde functiewijzigingen zijn een bedreiging voor de landbouwers. Het is een algemene Vlaamse trend waarbij vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) zoals hoeves, boerderijen,... worden hergebruikt voor bedrijvigheid, wonen, enzovoort. Dit heeft enerzijds stijgende grondprijzen tot gevolg

- | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|---|---|--|
|  | herbevestigd landbouwgebied |  | woonkern |  | verbreide landbouwmodellen |
|  | landbouwinfrastructuur |  | nood aan een visie voor herbestemming bij stopzetting |  | overstromingsgevoelig |
|  | biologisch waardevol |  | ruimte voor windenergie door in te zetten op ontharding |  | ontwikkelen van een regionale energievisie |
|  | biologisch zeer waardevol |  | recreatieve trekpleister |  | waardevolle hoeve (erfgoed) |
|  | landschapsgehelen |  | waterbuffer |  | intensieve veeteelt |



(door speculatie) en anderzijds is er het risico dat de inwijkelingen (niet-landbouwers die komen wonen in landbouwgebied) op het moment van een nieuwe omgevingsaanvraag van een naburige landbouwer, protesteren. Op die manier zullen er op termijn geen landbouwers meer zijn. Er zijn dus heel wat risico's verbonden aan het ontbreken van een landbouwbeleid, ten koste van de landbouw. Wachten tot het te laat is of zonder plan b is dus geen optie.

Het Vlaams regelgevend kader laat nog te veel mogelijkheden inzake functiewijzigingen. Daarom ontwikkelt de stad best zelf een visie op (on)gewenste functiewijzigingen voor de VAB, die de basis vormt voor de opmaak van een verordenend kader dat vergunningen kan sturen. Centraal in deze visie staat: Waar wil de stad resoluut geen functiewijzigingen toestaan, en waar kan het wel?

Hier zitten heel wat mogelijkheden voor zowel de landbouwers als de inwoners van Torhout, die meer dan alleen de bedreigingen van zonevreemde functiewijzigingen tegengaan (win-win). Zo kan de visie een onderscheid maken tussen al dan niet landschappelijk waardevolle erfgoedhoeves, en enkel nieuwe (andere) functies toelaten in deze hoeves om op die manier een hefboom te vormen voor het behoud ervan. De herbestemming van deze hoeves kan eveneens gekoppeld worden aan landschapontwikkeling. Aan de andere kant bewaren niet-waardevolle hoeves hun agrarische functie, of kunnen ze ingezet worden (afhankelijk van hun ligging binnen de strategische gebieden) voor andere open ruimte doelen. Stadslandbouw zoals een CSA boerderij of andere korte keten initiatieven zijn in Torhout bijvoorbeeld een haalbaar en meer zeker verhaal dan de intensieve veeteeltboerderijen. Met een stad in de directe omgeving van het agrarisch gebied, is er een zeer grote afzetmarkt. Naast het productieve landschap kan er een directe link gemaakt worden met (sociale) werkgelegenheid en het recreatieve landschap (vb. recreatief fietsnetwerk, hoevetoerisme) om de bewoners meer te betrekken bij landbouw. Op die manier vormt stadslandbouw een belangrijke maatschappelijke meerwaarde. In dit verhaal kunnen de kinderboerderij en de land- en tuinbouwschool ook een belangrijke schakel zijn.

HERSTELLEN NATUURLIJKE STRUCTUUR EN HEFBOMEN VOOR DE OPEN RUIMTE

Deze derde ambitie pleit enerzijds om een visie te hebben voor een toekomstbestendige landbouw, anderzijds is het essentieel om deze landbouwvisie te integreren in een open ruimte beleid dat veel verder gaat dan landbouw alleen, waarbij het herstel van de natuurlijke structuren ook een hefboom kan vormen voor die open ruimte.

Dit open ruimte beleid is afgestemd op de context waarin de open ruimte zich bevindt. De twee open ruimte kamers in Torhout hebben bijgevolg een differentiatie in aanpak nodig. Er is enerzijds het noordelijk open ruimte gebied, waarbij het landschap voornamelijk cultuurhistorisch hersteld moet worden. Hier is het belangrijk om in te zetten op het verhogen van de beleving van het landschap en recreatie. Een uitgebouwd en toegankelijk netwerk aan wandel- en fietsroutes is hierin een eerste stap, maar ook het organiseren van aantrekkingspolen (vb. Torwoud) zorgt ervoor dat de stad aantrekkelijk is voor recreanten.

In het zuidelijk open ruimte gebied van Torhout, waar vandaag voornamelijk grootschalige intensieve veeteelt aanwezig is, moet ingezet worden op meer duurzame toekomstperspectieven voor de landbouw met respect voor de natuurwaarde. De stad heeft er alle baat bij om jonge boeren, stadsgerichte korte keten en de verbreding van landbouwbedrijfsmodellen te steunen, als aanvulling op de louter productieve landbouw en als landbouwvormen die meer verantwoordelijkheid dragen voor het landschap. Hierbij is het belangrijk om een regierol op te nemen door een sterk regelgevend kader te ontwikkelen (zie boven), en de samenwerking met gespecialiseerde organisaties en overheden aan te gaan, bijvoorbeeld rond het leveren van ecosystemendiensten en natuurbeheer. Op die manier kan ook de natuurlijke structuur (zoals de oude beekvalleien, o.a. Handzamevaart) die momenteel zwaar is aangetast, weer volledig tot zijn recht komen. Om natuurontwikkelingen en het open ruimte beleid financieel aantrekkelijk te maken, kan er ingezet worden op windenergie. Het open landschap in het zuidelijke open ruimte gebied en het windregime in Torhout lenen zich hier zeer goed toe.

ACTIEPLAN

GROENE
LANDBOUWSTAD
TORHOUT

| | |
|-------|---|
| ACTIE | Ontwikkel een sterke visie op de open ruimte |
| 7.1 | prioriteit ✕ |

| | |
|-------|---|
| ACTIE | Promoot Torhout als landbouwstad |
| 7.2 | prioriteit ✕ |

DOELSTELLING 7

Open ruimte beleid

beschrijving

Als Torhout de kwaliteit van haar open ruimte wil beschermen en versterken, is het belangrijk om een sterke visie uit te werken op de ontwikkeling van de open ruimte waarbij landbouw-, natuur- en landschapontwikkeling geïntegreerd worden opgenomen. De Stad kan een eigen kader op de ontwikkeling van de open ruimte uitwerken, dat strenger is dan de bestaande Vlaamse wetgeving. Dit vraagt politieke moed, maar is voor een landbouwstad als Torhout, met grote klimaatuitdagingen, cruciaal. Laat daarom een visie op de open ruimte ontwikkelen waarbij strategische zones voor windenergie, grootschalige landbouw, versterking van het historisch landschap, ... worden bepaald. Vertaal deze visie ook naar een actieplan (bv. opmaak verordenend kader dat zonevreemde handelingen beperkt) en zoek naar partnerschappen voor de realisaties (zie ook volgende acties), zo kan de visie de basis vormen voor een meer sturend beleid.

instrument(en) en actor(en)

Openbare aanbesteding voor de opmaak van een 'Visie open ruimte' in samenwerking met de provincie.

referenties

De gemeente Zemst heeft het initiatief genomen op een open ruimte beleidsplan te laten opmaken (Voorland, Plusoffice, Forest en Trizone).

beschrijving

Begin bij het promoten van 'Landbouwstad Torhout' bij de eigen inwoners. Versterk de band tussen de consument en de producent, tussen de Torhoutenaar, de boer en het land. De meest verregaande (en succesvolle) manier is het stimuleren van belevingslandbouw, zoals zelfoogstboerderijen. Neem daarom een regierol op om een CSA-landbouwbedrijf aan te trekken (CSA = community supported agriculture). Stimuleer/faciliteer ook verbreding zoals hoeveverkoop, hoevecampings, boerderijschool, ... Koppel dit indien mogelijk met de bestaande kinderboerderij, waar vandaag ook al sociale tewerkstelling is, of met de bestaande tuinbouwschool. Profileer Torhout als stad voor 'lokaal agrotourisme', met plaats voor streekproducten, groene fietsroutes, hoevetourisme, ...: allemaal functies die baat hebben bij een mooi landschap en hier ook financieel aan kunnen bijdragen. Focus hierbij op ontwikkelingen die ook voor omwonenden een meerwaarde zijn (vb. mooie recreatieve fietsroutes). De uitbouw van dit netwerk zorgt voor een bloeiende lokale middenstand en een meer robuust verdienmodel voor landbouwers.



| | |
|--------------|--|
| ACTIE | Zoek beheer- en financieringsmodellen voor de open ruimte |
| 7.3 | |

beschrijving

Deze modellen belonen de landbouwer voor landschapsonderhoud en op die manier wordt ook de publieke betrokkenheid op de open ruimte verhoogd. Regionaal Landschap Houtland, VLM en de provincie West-Vlaanderen hebben ervaring in integrale landschapsontwikkeling waarvan landbouwers en natuur profiteren. Ze beschikken hiervoor over de juiste ruimtelijke instrumenten. Nieuwe landbouwbedrijfsmodellen zetten steeds meer in op korte keten, biologische landbouw en het versterken van de betrokkenheid tussen de bewoners-consumenten en landbouw/landschap. De stad kan op al die tendensen inspelen om de ecologische draagkracht van haar open ruimte te versterken.

instrument(en) en actor(en)

Een actief open ruimte beleid voeren. Samenwerking met bedrijfsplanners VLM i.k.v. beheerovereenkomsten en Regionaal Landschap i.k.v. landschapsinrichting en -beheer.

| | |
|--------------|--|
| ACTIE | Stel een afwegingskader voor bebouwing in het open landschap op |
| 8.1 | prioriteit X |

beschrijving

Om het nodeloos aansnijden van open ruimte te voorkomen, zal het compact houden van de stadskern en door een visie te ontwikkelen op het wonen (zie ambitie 2) niet volstaan. Er is ook nood aan een afwegingskader voor bebouwing in het open landschap. Dit afwegingskader maakt een onderscheid tussen verschillende types bebouwing in het landschap (solitaire bebouwing in het landschap, hoeves die opgenomen zijn op de inventaris onroerend erfgoed en de bestaande gehuchten, woonlinten en bebouwingsclusters, etc.) en stelt een visie op over de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze types bebouwing in het open landschap.

Momenteel zijn er al mogelijkheden voor zonevremde functiewijzigingen van hoeves, die zijn opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed om zo de herbestemming van deze erfgoedpanden te stimuleren (VCRO). Een afwegingskader voor bebouwing in de open ruimte gaat niet alleen over deze erfgoedpanden, maar stuurt ontwikkelingen in het open landschap naar die bebouwing en die plekken waar we ze echt willen houden.

instrument(en) en actor(en)

Onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van erfgoedhoeves als input voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zonevremde functiewijzigingen.

DOELSTELLING 8

Kader voor hergebruik hoeves

| | |
|--------------|--|
| ACTIE | Ondersteun korte keten landbouw en de verbreding van landbouwbedrijfs - modellen, onderzoek de mogelijke locatie voor een voedselpark |
| 8.2 | |

beschrijving

Stel in samenwerking met De Landgenoten/VLM/ILVO/ Boerenbond/ABS een actieplan op voor bedrijfsovername door jonge en nieuwe landbouwers. Onderzoek hoe de stad een rol kan opnemen in de reconversie van landbouwbedrijven, zodat toekomstige verdienmodellen meer zekerheid geven aan de boer en aan het landbouwecosysteem. Neem een regierol op die plukboerderijen, CSA's of andere korte keten landbouwmodellen. Zoek daarbij een locatie voor een voedselpark aan de rand van het stadscentrum. Mogelijke koppelkansen zitten in de ruimte rond de kinderboerderij of de tuinbouwschool (zie ook actie 6.2). Vat het op als een toegankelijk landschapspark.

instrument(en) en actor(en)

De Landgenoten: grondscan

referenties

Tuinen van Stene (Oostende)



| | |
|--------------|---|
| ACTIE | Stel een verordenend kader op dat zonevremde handelingen in de open ruimte beperkt en handhaaf dit ook |
| 8.3 | prioriteit X |

beschrijving

Onderzoek welke functies landschappelijk toelaatbaar zijn in erfgoedhoeves en maak hiervoor een verordenend kader op (bv. relatie met omliggende landschap, verplichtingen die het onderhoud van infrastructuur door de stad minimaliseren en een autarktische woning vereisen, ...). Beperk voor de andere hoeves de zonevremde functiewijzigingen tot landbouwgerelateerde handelingen en verbied (ver)nieuwbouw. Voer als stad hier ook een consequent handhavingsbeleid voor.

instrument(en) en actor(en)

- Onderzoek naar landschappelijk aanvaardbare zonevremde functies
- Opmaak verordenend kader voor het beperken van de zonevreemdheid met onderscheid tussen de erfgoedhoeves en andere bebouwing

referenties

Doctoraat Anna Verhoeve (ILVO), 'De inname van landbouwgebouwen en landbouwgrond door niet-agrarische economische activiteiten. De casus Vlaanderen.' & het door haar ontwikkeld kader voor reconversie op basis van maatschappelijke en landbouwwaarde.

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Zet de noodzakelijke uitbouw van de waterbuffering in om landschaps- en natuurwaarde te verhogen |
| 9.1 | prioriteit X |

| | |
|-------|--|
| ACTIE | Concretiseer de regionale visie energielandschap en breng voor de stad de 'windzones' in kaart |
| 9.2 | |

DOELSTELLING 9

Herstellen natuurlijke structuur en hefbomen opzetten voor de open ruimte

beschrijving

Torhout is gevoelig voor droogte. Het zeer intensief bodemgebruik zorgt voor de afwezigheid van een natuurlijk systeem en een zwakke waterbergingscapaciteit. Dit biedt een opportuniteit om landschaps- en natuurontwikkeling mogelijk te maken in het landbouwgebied door de potentie van de beken naar waterbuffering (ook voor landbouw in periodes van droogte), maar ook biodiversiteit te vergroten, evenals recreatief medegebruik.

Maak een geïntegreerde landschapsvisie op de ontwikkeling van de beekvalleien waarbij zowel water-, natuur-, en landbouwontwikkeling worden opgenomen, met landbouwers als beheerders zodat droogte en het deficit aan biologisch groen samenkomen en waarbij waterpartijen de dragers zijn van biologisch groen. Werk hiervoor samen met partners en maak gebruik van bestaande oproepen, instrumenten, ... Het oplijsten en kwantificeren van grootverbruikers van water en plaatselijke grondwaterstanden kan hiervoor tot interessante inzichten leiden.

instrument(en) en actor(en)

Overleg met alle relevante partners (ANB, VLM, VMM, Provincie, Regionaal Landschap, DLV, Boerenbond, ...) over opstart geïntegreerd waterverhaal en onderzoek naar mogelijke oproepen en instrumenten (vb. water+land+schap, landinrichtingsprojecten, ...)

referenties

Torwoud (Torhout)

beschrijving

Concretiseer in samenwerking met de provincie en/of WVI (i.k.v. burgemeesterconvenant) de regionale visie energielandschap. Bepaal op basis hiervan 'windzones' voor Torhout waar bebouwing en zonevreemde activiteiten worden afgebouwd door investeringen van windcoöperaties. Een windbeleidsplan kan de basis vormen voor de (burger)coöperaties om oude, niet-waardevolle hoeses op te kopen, te ontharden en windturbines te realiseren. Werk hierbij draagvlakversterkend samen met landbouworganisaties en burgercoöperaties (bv. Beauvent uit Diksmuide). Zorg op die manier voor een gelijke verdeling van lasten en lusten. Bewaak ook dat de investeringen in energie de kwaliteit van het landschap verbeteren. Koppel schaalvergroting van industriële landbouw aan minimale eisen duurzame energieopwekking (bv. zonnepanelen op dak, WKK, windturbine mede-financiering).

instrument(en) en actor(en)

- Aandringen op een concretisering van de regionale visie energielandschap voor Torhout i.s.m. Provincie/WVI
- Voor de 'windzones' samenwerkingen opzetten met burgercoöperaties

referenties

Ergielandschap Denderland (BUUR)



4.4 AANBEVELINGEN HOGERE OVERHEID

VLAAMS GEWEST

> Het uitwerken van een consequent Vlaams open ruimte beleid, waarbij de wetgeving ook de ambities uit het BRV onderschrijft. De basisrechten zonevreemde woningen uit de VCRO en het BVR Zonevreemde functiewijzigingen laten verrommeling, verpaarding en vertuining van de open ruimte toe en werken dit in de hand. Ze versterken de speculatie in de open ruimte (bv. voor landbouwgrond) en kunnen op termijn nefast zijn voor de leefbaarheid van dorpskernen in het buitengebied. Deze Vlaamse wetgeving maakt het voor gemeenten zeer moeilijk om een open ruimte beleid te voeren. Het vraagt van hen ook veel politieke moed om een kader te ontwikkelen dat strenger is op het vlak van bv. functiewijzigingen. Kan de Vlaamse overheid dit van de gemeenten verwachten? En moet zij niet eerst en vooral in eigen boezem kijken?

> Ontwikkelen van wetgeving én instrumenten die de impact van industriële landbouw op het ecosysteem verminderen en die landbouwers belonen voor het leveren van ecosysteemdiensten. Als we de klimaatdoelstellingen en ambities uit het BRV willen halen, is sterkere integratie van natuur-, klimaat- en landschapsdoelstellingen in de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk. Daarvoor zijn structurele verdienmodellen nodig die de landbouwer belonen voor geleverde ecosysteemdiensten, zoals blauwe klimaatdiensten (zie Pilotprojecten Productief Landschap) of boerennatuur (www.boerennatuur.nl).

> Streef als Vlaams Gewest naar een stabilisering van de grondprijzen van landbouwgrond. Dit zou kunnen door na te denken over een "SAFER" op gemeentelijk niveau, met als hoofddoelstelling de open ruimte te vrijwaren, duurzame landbouw te promoten en landbouwgronden in de landbouw te houden. Een structurele manier om de toegang tot (betaalbare) grond te reguleren, zien we in Frankrijk waar al sinds 1960 een grondenbank bestaat. De Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (www.safer.fr) streven ernaar de landbouwactiviteit te behouden en beschermen het milieu, de landschappen en de natuurlijke rijkdommen. Om hun doelstellingen te kunnen realiseren, genieten de SAFER, onder specifieke voorwaarden, van een recht van voorkeur en een recht van voorkoop dat hen voorrang verleent op elke andere (private) eigenaar om landbouwgrond (en eventueel

bijhorende gebouwen) aan te kopen. De SAFER houden hiermee ook de grondprijzen onder controle.

> In beeld brengen van de investerings- en onderhoudskosten bij greenfieldontwikkeling voor lokale gemeenten. In veel gemeenten komt eenzelfde problematiek terug: het woonaanbod wordt uitgebreid met greenfieldontwikkelingen (meestal verkavelingen) wat een overaanbod creëert waarvan de gevolgen zich voornamelijk zullen manifesteren in de bestaande, oudere woonwijken (leegstand, verloedering, zeer lage densiteit, kelderen van woningprijzen, ...). Zelfs als gemeenten zich hiervan bewust zijn, vinden ze het nog steeds moeilijk om een onderhandelende positie t.o.v. ontwikkelaars op te nemen. Transformatie en/of verdichting van bestaande woonwijken is een stuk complexer dan het gangbare grondenbeleid, dat het aansnijden van nieuwe ruimte mogelijk maakt. Een financieel plaatje van de (verborgen) kost van greenfieldontwikkelingen kan een krachtig argument zijn om gemeenten het geweer van schouder te doen veranderen en projectontwikkelaars aan te sturen tot kernversterking en -verdichting. Dit vraagt echter voor een gedragsverandering bij de projectontwikkelaars, waar op Vlaams niveau initiatieven aan de orde zijn, door bijvoorbeeld het planinitiatief op Vlaams niveau op te nemen. (zie ook VITO-studie in opdracht van Departement Omgeving 'De kosten van urban sprawl in Vlaanderen', die is uitgekomen in januari 2019).

> Voor het schrappen van woonreservegebieden is een duidelijke Vlaams kader nodig. Ook als blijkt dat de taakstelling van gemeenten reeds volbracht is, zijn gemeenten toch niet geneigd om hun woonuitbreidingsgebieden te schrappen. De redenen hiervoor zijn divers. Er speelt 'voorzichtigheid' om de reserves niet kwijt te spelen, schrik om planschade te moeten betalen, onvoldoende motivatie en capaciteit om ook hiervoor nog eens een planproces op te starten, ... Hoewel de goedkeuring van het ontwerpdecreet woonreservegebieden aan deze verzoeken tegemoet kan komen, blijft het initiatief bij de gemeenten. Het schrappen van de te grote voorraad aan woon(reserve)gebieden uit de gewestplannen is een Vlaamse verantwoordelijkheid die het gewest moet opnemen en waar zij ook het noodzakelijke budget voor planschade voor moet voorzien.

> Veel gemeenten worden met gelijkaardige problematieken geconfronteerd en zoeken elk op zich naar strategieën om hier mee om te gaan. Dit vraagt vaak veel van hen en zou efficiënter kunnen door de opgebouwde expertise onder elkaar te delen. Een forum of atrium om van elkaar te leren, bestaat al en kan de gemeente helpen. Toch vinden niet alle gemeenten de weg daar naartoe. Nochtans kunnen hieruit ook lerende netwerken en intergemeentelijke samenwerking ontstaan waarbij de verschillende GSA's elk een expertise opbouwen en elkaar daarin ondersteunen. Terugkerende problematieken die kunnen worden besproken in deze atria of fora zijn o.a.:

- > Schrappen of bevroren van woonuitbreidingsgebieden;
- > (Zwaar) verkeer weren uit dorpskernen;
- > Een beleidskader voor verappartementisering en het verdichten van strategisch gelegen verkavelingen;
- > Transformeren van slecht gelegen verkavelingen;
- > Ongewenste ontwikkelingen in de open ruimte tegengaan en een sturend open ruimte beleid voeren;
- > Structurele strategieën (en verdienmodellen) voor ontharding;
- > Hoe kan een gemeente projectontwikkelaars overtuigen om innovatieve woonvormen te ontwikkelen?
- > Onderhandelingsstedenbouw als strategie voor een sturend ruimtelijk beleid. Van projectniveau tot bovenlokaal niveau (t.e.m. Verhandelbare Ontwikkelingsrechten).

> Een provinciaal subsidiereglement uitwerken voor trage wegen in West-Vlaanderen (derdebetalerssysteem). In veel West-Vlaamse gemeenten is ook voor zeer korte trajecten nog steeds de auto het meest gebruikte vervoersmiddel. Een mental en modal shift is noodzakelijk, maar moet ook worden gefaciliteerd door goede infrastructuur van trage wegen. Een eerste stap in het verbeteren van deze infrastructuur is de inventarisatie van trage wegen en het opmaken van tragewegenplannen. Gemeenten kunnen hiervoor een beroep doen op de expertise van Trage Wegen vzw, maar doen dit vandaag nog te weinig. In tegenstelling tot andere provincies, ondersteunt de provincie West-Vlaanderen haar gemeenten ook niet in een dergelijke samenwerking. Dit systeem opzetten kan een incentive zijn voor meer en beter trage wegen en een noodzakelijke stap naar de modal shift.

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

> Ontwikkelen van regionale visies energielandschap. West-Vlaanderen is bij uitstek de provincie voor windenergie. Het uitzetten van een visie en bepalen van geschikte zones voor inplanting van windmolens is echter een opgave die de gemeenten overstijgt en best door de provincie wordt opgenomen in een integrale visie die ook de potenties voor zonne-energie en biomassa in beeld brengt (zie energielandschap Denderland, provincie Oost-Vlaanderen).

05.

BIJLAGEN

5.1 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering van het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

METADATA

Type gemeente

De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005).

Aantal inwoners (2018)

Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen:

aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)

Bron: Statbel, kadaster

De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings en huizen en hoeses. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

Bodemafdekking of bodemafdichting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemafdekking of bodemafdichting

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)

Bron: Statbel

Dit is de oppervlakte kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijk-groen binnen 800m (2013)

Bron: gemeentemonitor 2013

Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)

Bron: biologische waarderingskaart 2018

Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.

Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017)

Bron: Statbel, kadaster

Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: provincie in cijfers

CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: Vito

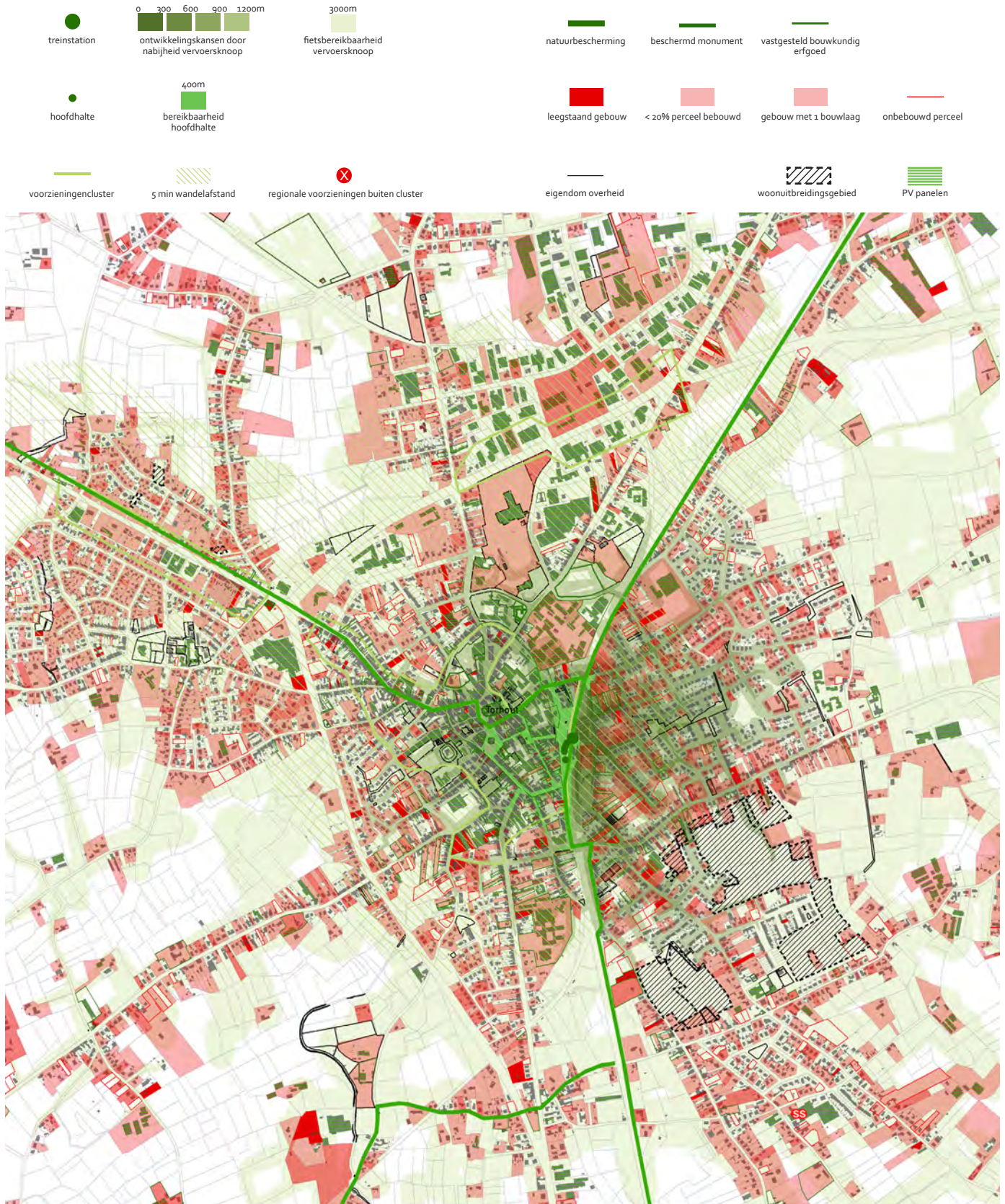
Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016

Bron: provincie in cijfers

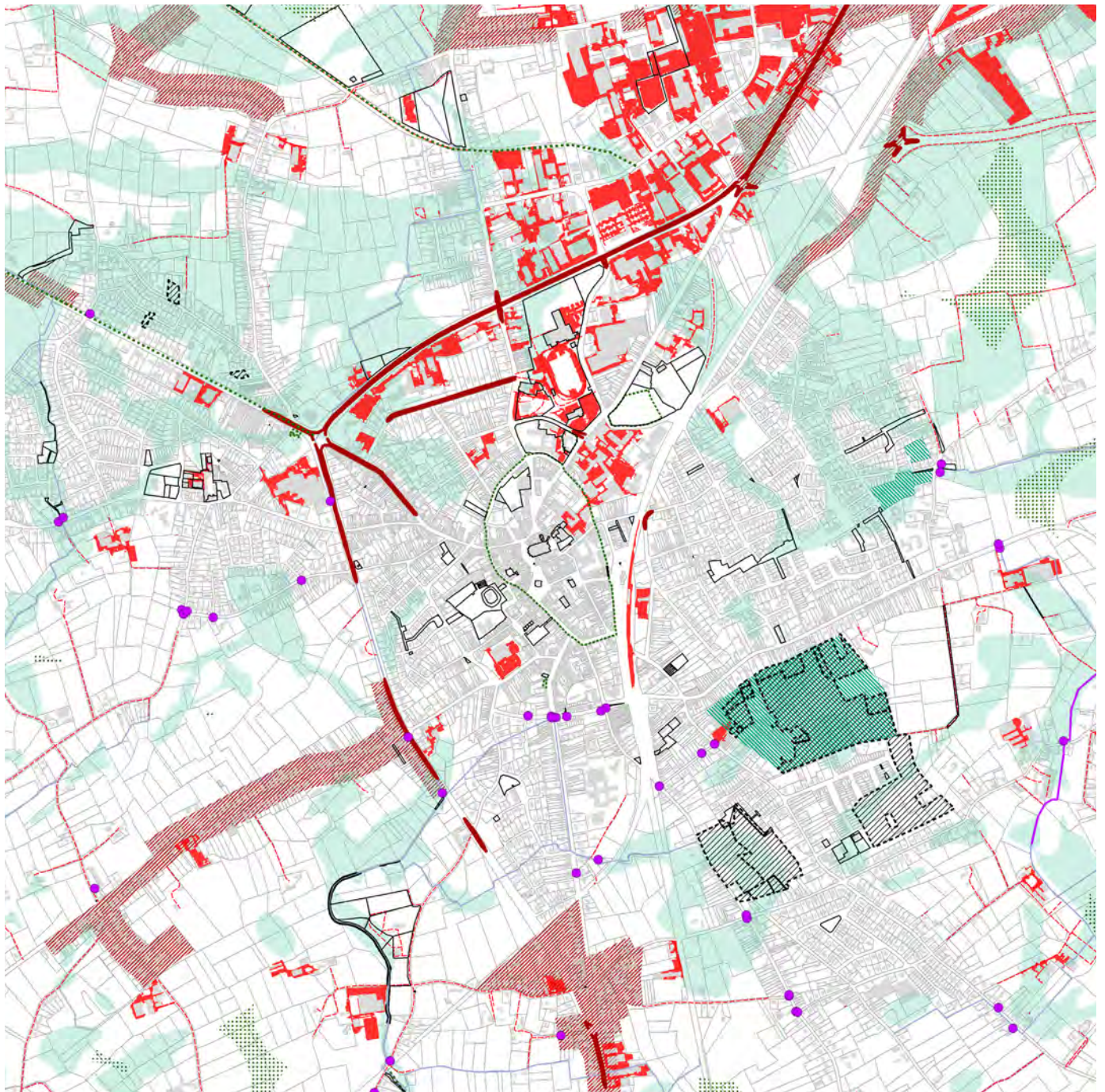
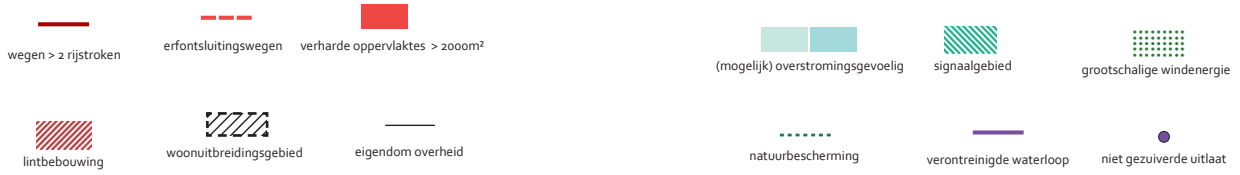
5.2 ZOOMS GISPROTOCOL

TORHOUT CENTRUM

KANSENKAART BEBOUWDE RUIMTE

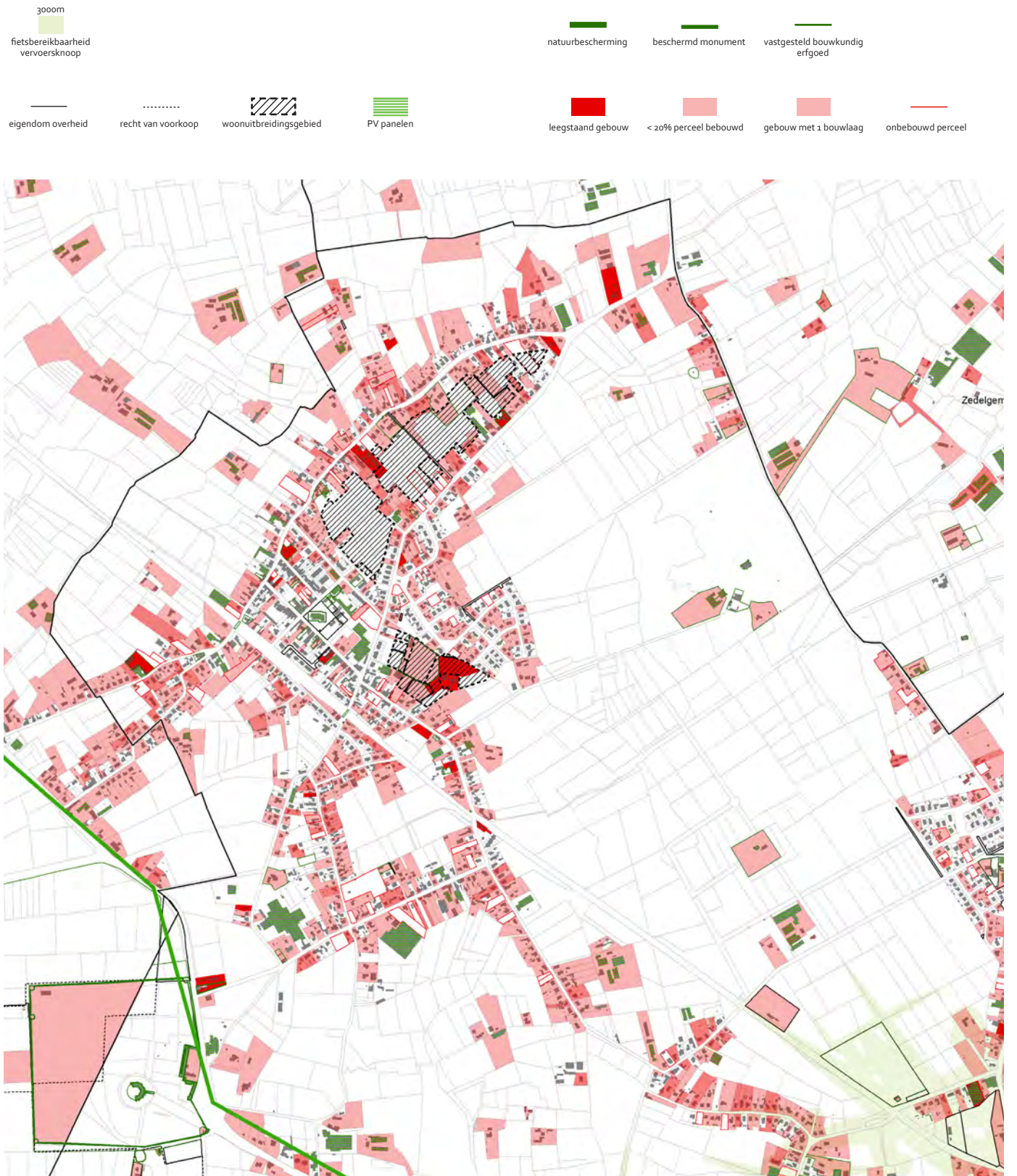


KANSENKAART ONBEOUWDE RUIMTE

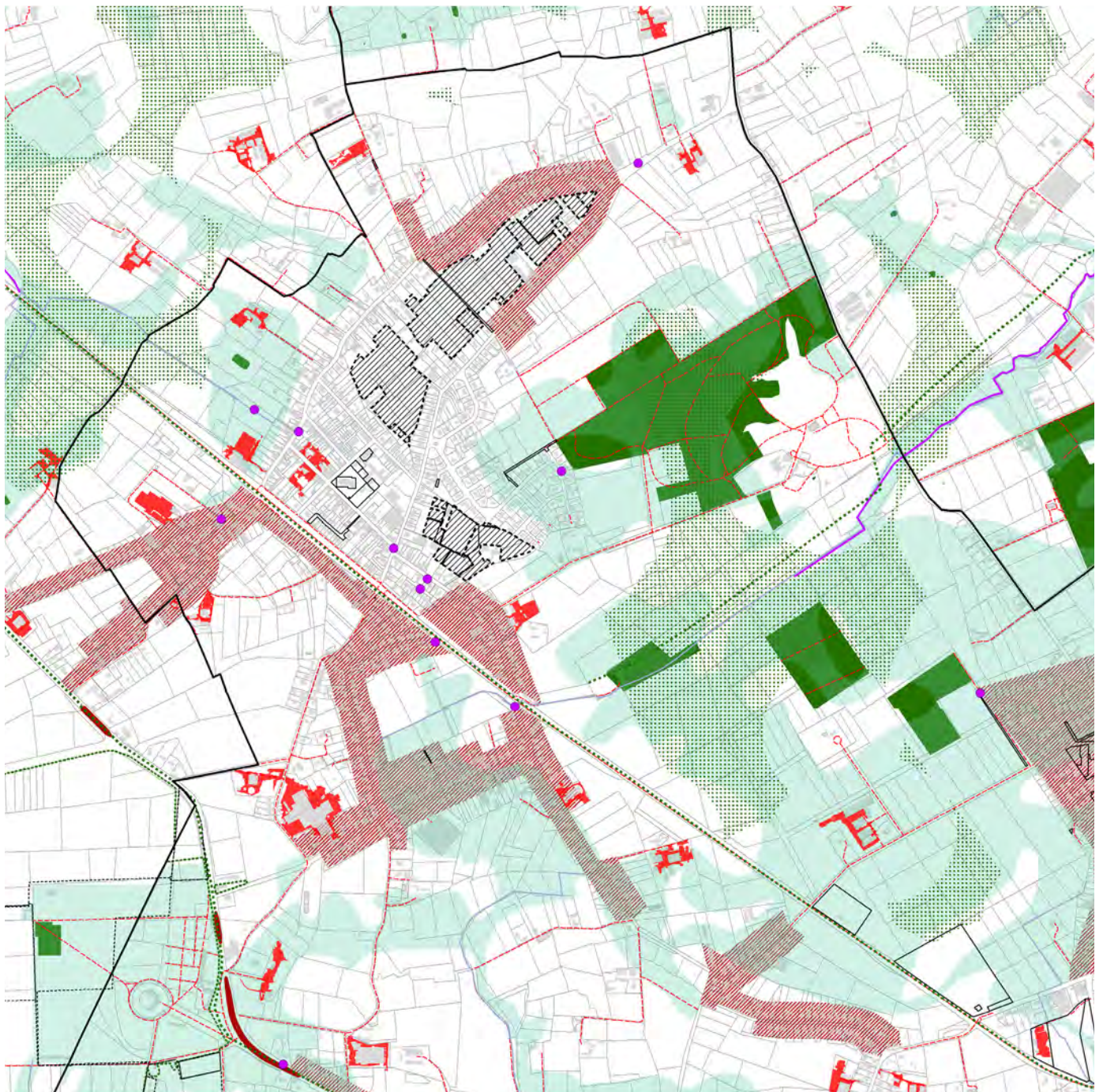


WIJNENDALE

KANSENKAART BEBOUWDE RUIMTE



KANSENKAART ONBEOUWDE RUIMTE



5.3 LOPENDE PROJECTEN TORHOUT

| UITVOERINGSPROJECTEN | | | | | | Aantal | id | |
|-------------------------|--|----------------------|-----------------|--|--|-------------|--------------|-------|
| Wonen | Gebied | Soort document | Status | Info | WE | Opp. (ha) | (WE/ha) | |
| 1 | De Moertjes - Herderstraat | Goede Herder | RUP | planproces ligt stil (nog geen officiële stappen ondernomen) | Betreft een WUG dat werd vrijgegeven voor ontwikkeling in het PRUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De stad twijfelt of dit volledig moet worden ontwikkeld ifv mobiliteit en water | 450 | 15,0 | 30,0 |
| 2 | site Gitsstraat-Kortemarkstraat | centrum Torhout | masterplan | goedgekeurd RUP, masterplan in opmaak | Betrokken eigenaars komen niet tot een akkoord. | 100 | 3,0 | 33,3 |
| 3 | WUG Camiel Meysmanstraat | Wijnendale | masterplan | akkoord voor invulling | betreft een WUG dat de SHM wenst in te vullen conform de regelgeving | 59 | 2,0 | 29,5 |
| 4 | Site Thor | centrum Torhout | RUP | ontwerper is aangesteld | gemengd project retail, wonen, gemeenschapsvoorzieningen ikv reconversie | 80 | 3,7 | 21,6 |
| 5 | site Blekerij (Koer Vanthuyne) | centrum Torhout | inrichtingsplan | aanstellingsprocedure via WinVorm loopt | projectgebied met eigendommen stad en SHM De Mandel. Project voor sociale woningen, parking en stadsgroen | 30 | 0,4 | 69,8 |
| 6 | Site Pollet | centrum Torhout | masterplan | grond is aangekocht door de stad | projectdefinitie moet worden opgemaakt ism buurtbewones. Momenteel on hold wegens aanwezigheid Carrefour | | | |
| 7 | Pastoriestraat De Mandel | Don Bosco | bouwproject | in uitvoering | sociaal woonproject: 25 appartementen, 5 woningen | 30 | 0,5 | 56,6 |
| 8 | WUG Blikstraat-Consciencestraat | Wijnendale | bouwproject | in uitvoering | woningen en appartementen | 34 | 1,5 | 22,7 |
| 9 | Wijnendalestraat Danneels | Wijnendale | verkaveling | in uitvoering | eengezinswoningen | 17 | 0,7 | 24,6 |
| 10 | Gitsstraat JPB-Building/Patridec | centrum Torhout | verkaveling | vergund | eengezinswoningen | 16 | 0,6 | 28,6 |
| 11 | Covemaeker - Consciencestraat | Wijnendale | verkaveling | vergund | eengezinswoningen | 40 | 1,9 | 21,1 |
| 12 | Oostendestraat - Casa Verde | Don Bosco | groepswoonbouw | vergund | eengezinswoningen | 12 | 0,6 | 20,0 |
| 13 | Karel de Stoutelaan - blomme | Centrum/Driekoningen | groepswoonbouw | geweigerd | nieuw ontwerp in opmaak? | 14 | 0,5 | 28,0 |
| 14 | Filips van Kleeflaan | Centrum/Driekoningen | verkaveling? | in ontwerp | betreft reconversie van bedrijf in woongebied: appartementen en eengezinswoningen | 35 | 0,8 | 43,8 |
| 15 | Korenbloemstraat - verschillende projecten | Maria Assumpta | verkaveling | in uitvoering | verschillende opsplitsingen van percelen in de Korenbloemstraat | 18 | 0,9 | 20,0 |
| 16 | De Mandel - Torhout Oost | Torhout Oost | verkaveling | ontwerpfase | voorlopig stilgelegd omwille van waterproblematiek | 30 | 1,4 | 21,4 |
| 17 | Gitsstraat Blomme-Gryson | centrum Torhout | appartementen | vergund | appartementsbouw | 45 | 0,3 | 150,0 |
| 18 | Blomme - Molenstraat | Don Bosco | verkavelingen | in uitvoering | diverse verkavelingen in de Molenstraat | 23 | 1,0 | 23,0 |
| 19 | JPB Smissestraat | Wijnendale | verkaveling | vergund | aaneengesloten bebouwing | 5 | 0,1 | 50,0 |
| 20 | Site Beerstraat | centrum Torhout | masterplan | in voorbereiding | samenwerking stad, Vivendo, parochiale werken | ? | ? | |
| Totaal | | | | | | 1038 | 34,91 | |
| Groeioprognose (in we.) | | | | | | +836 | tot 2035 | |

Grijs = onzeker qua ontwikkeling of nog embryonaal

5.4 BRONNEN

Voor dit rapport is beroep gedaan op documenten en rapporten die zijn aangeleverd door de gemeente, door de overheden die de Bouwmeester Scan ondersteunen en door Universiteit Antwerpen. Belangrijke aanvullende bronbestanden zijn:

- Antea group nv (2012). 'RUP Schoolomgeving'.
- Agentschap Onroerend Erfgoed (2020). 'Historische stadskern van Tohout'.
- Architecture Workroom Brussels (2016), 'Belevings- en identiteitsonderzoek: verkennende gesprekken strategische sites'.
- Buro voor vrije ruimte (2019). 'Beheerplan Oude Begraafplaats te Torhout'.
- Gemeente Torhout (2008), 'Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan'.
- Gemeente Torhout. 'Stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij het creëren van meerdere woongelegenheden'.
- Gemeente Torhout. 'WUG De Moertjes – Herderstraat – Ambities stad'.
- LIST – Lola landscape architects – Sweco Belgium nv (2017). Masterplan Torhout.
- Mollen F.H. (2018). 'Betonrapport van de Vlaamse gemeenten en provincies Natuurpunt'.
- Provincie West-Vlaanderen (2002), eerste partiële herziening in 2014, tweede in 2019, 'Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan' (definitief goedgekeurd 20/01/2020)
- Provincie West-Vlaanderen (2015), 'RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Torhout'.
- Provincie West-Vlaanderen (2019), 'Gis West Geoloket'. Geraadpleegd op <https://www.giswest.be>.
- Provincie West-Vlaanderen (2019), 'Provincie in cijfers'. Geraadpleegd op <https://provincies.incijfers.be/dashboard>.
- Statistiek Vlaanderen & Agentschap voor Binnenlands Bestuur (2018), 'Gemeente in Cijfers: Torhout'.
- Vandekerckhove, B., H. Vandermaelen, J. Surkyn, E. Dolfen (2017). 'Evaluatie en onderzoek ter ondersteuning van de West-Vlaamse woonprogrammatie', studie uitgevoerd in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen.
- Verachttert, E., I. Mayeres, L. Poelmans, M. Van der Meulen, M. Vanhulsel, G. Engelen (2016), 'Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, eindrapport', studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.
- Vlaamse overheid. 'Gemeente- en de stadsmonitor'. Geraadpleegd op <https://gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/wat-zijn-de-gemeente-en-destadsmonitor>
- Vlaamse Provincies (2017). 'Gemeentelijke feitenfiches detailhandel'. Geraadpleegd op <https://www.detailhandelvlaanderen.be>.
- Vlaamse Landmaatschappij (2004). 'Landbouwvisie regio Roeselare'.
- Vlaamse Landmaatschappij (2008). 'Landbouwvisie regio Houtland'.
- Vlaamse Landmaatschappij West-Vlaanderen (2011). 'Landinrichting Veldgebied Brugge'.
- WVI (2011). 'GRUP Sport- en recreatiepark Bruggestraat'.
- WVI (2012). 'RUP Sint-Rembertziekenhuis'.
- WVI (2014). 'Fietspad langs spoorweg'.
- WVI (2016). 'Duurzaam energieactieplan voor de groep 'Lokaal Klimaatbeleid Noord-West-Vlaanderen'.
- WVI (2017). 'Mobiliteitsplan: beleidsplan'.

