



Dit masterplan werd opgemaakt door plusoffice architects, in nauwe samenwerking met OMGEVING, Anyways en Voorland, in opdracht van de provincie West-Vlaanderen en de gemeente Hooglede. Diverse workshops werden georganiseerd met allerlei actoren (bewoners, administratie, college van burgemeester en schepenen, belanghebbenden...). Ook het gemeentebestuur van gemeente Staden werd betrokken.

**Provincie West-Vlaanderen - opdrachtgever**

Emmely Boudry \_\_\_ projectverantwoordelijke  
Tilde Metzger \_\_\_ projectbegeleider  
Ine Soenen \_\_\_ projectbegeleider

**Gemeente Hooglede - opdrachtgever**

Frederik Demeyere \_\_\_ burgemeester  
Frederik Sap \_\_\_ 1ste schepen  
Julie Misplon \_\_\_ 2de schepen  
Mieke Debergh \_\_\_ 3e schepen  
Dimitri Carpentier \_\_\_ toegevoegd schepen  
Filip Van Eeckhout \_\_\_ algemeen directeur  
Wouter Dinneweth \_\_\_ omgevingsambtenaar  
Niek Vandecaveye \_\_\_ omgevingsambtenaar  
Arnold Vandenbussche \_\_\_ dienst communicatie

**PLUSOFFICE architects - studiebureau stedenbouw**

Louise-Marie Molderez  
Ward Verbakel  
Paulien de van de Schueren

**OMGEVING - studiebureau landschapsinrichting**

Peter Swyngedaauw  
Daphné Roels

**VOORLAND - studiebureau planologie**

Marjolijn Claeys

<b>0</b>	<b>introductie</b>	<b>4</b>
	0.1 ___ opgave	6
	0.2 ___ proces	8
<b>1</b>	<b>Sleihage vandaag</b>	<b>10</b>
	1.1 ___ context	12
	1.2 ___ historiek	14
	1.3 ___ ruimtelijke lezing	16
<b>2</b>	<b>het DNA van Sleihage</b>	<b>18</b>
	2.1 ___ samenwonen in een versnipperd gehucht	20
	2.2 ___ leefbaarheid van woonstraten & steenwegen	26
	2.3 ___ industrie voor het gehucht	28
	2.4 ___ veerkrachtig en beleefbaar landschap	30
<b>I</b>	<b>een participatieve ontwerpdag</b>	<b>34</b>
<b>3</b>	<b>DNA masterplan</b>	<b>48</b>
	3.1 ___ DNA 1: leefbaarheid aan de steenweg	50
	3.2 ___ DNA 2: een woontoeekomst voor een versnipperd gehucht	66
	3.3 ___ DNA 3: veerkrachtig en beleefbaar landschap	92
	3.4 ___ DNA-MASTERPLAN-KAART	102
<b>4</b>	<b>Sleihage straks</b>	<b>104</b>
	4.1 ___ wat nu?	106



DNA VAN  
SLEIHAGE



# 0

## introdunctie

---

0.1 \_\_\_ opgave

0.2 \_\_\_ proces

*Voorliggend masterplan vormt de neerslag van een intense samenwerking tussen het studieteam, het gemeentebestuur van Hooglede en de provincie West-Vlaanderen. Bij de opmaak ervan werden verschillende actoren (bewoners, administratie, college van burgemeester en schepenen, gemeentebestuur Staden, belanghebbenden ...) betrokken. In het masterplan zitten de ambities en de lange termijnsvisie vervat voor Sleihage, dewelke via een aantal detailonderzoeken verder onderzocht moeten worden alvorens ze tot uitvoering kunnen worden gebracht.*

## Werken aan de West-Vlaamse dorpen van de toekomst doen we samen

### 16 DNA van het dorp - masterplannen

Dorpen staan steeds meer op een kantelpunt. En dat beseft de provincie West-Vlaanderen. Ze wil werk maken van haar dorpen en actief op zoek gaan naar het DNA van het dorp. In 4x4 DNA van het dorp - masterplannen bundelt de provincie haar ambities om vooruitstrevende masterplannen te ontwikkelen die niet in de kast belanden. Masterplannen die gedragen worden door het bestuur, experts, maar bovenal de dorpsbewoners zelf. De zoektocht naar het DNA van het dorp legt de klemtoon op het benadrukken van de eigenheid van het dorp en haar stedenbouw, toekomstbestendig en landschappelijk ingepast, langs een participatief vormgegeven traject.

4 ontwerpteams, elk 4 dorpen, afgerond tussen 2021- 2024. Het resultaat: 16 DNA van het dorp-masterplannen.

Zo hoopt de provincie het kader te scheppen voor een snelkookpan die het verder ontwikkelen van bestaande ontwerpstrategieën in dorps stedenbouw stimuleert, maar ook een leerplek vormt met ruimte voor nieuwe technieken en experimenten.

### Dorpen op een kantelpunt

Na jarenlang werken aan de controle op de horizontaal uitdijende verstedelijking van de landelijke kernen, komen de laatste decennia ook andere uitdagingen op ons af. Dorpen worden in hoog tempo opgeschaald, vaak met wat banale appartementsgebouwen. Deze verticale verdichting wordt bovendien nog aangemoedigd door het soms fout geïnterpreteerde discours van de betonstop en later de bouwshift. In de delicate context die dorpen eigenlijk zijn, is het echter belangrijk om die evoluties juist te sturen. De opgedreven verstedelijking introduceert een nieuwe schaal, terwijl het dorp niet bedacht is voor de maat van de voorstad. Groei en ontwikkeling is nu eenmaal deel van het leven, maar hoe je die precies in dorpen organiseert, vraagt de nodige aandacht.

### Het complexe DNA van het dorp

Net omdat dorpen vaak een lossere, iets minder strikt georganiseerde context hebben, is de manier waarop nieuwe projecten zich inpassen erg belangrijk. Er is geen strikt rationeel systeem (zoals je dat in 19de eeuwse stadswijken met hun duidelijke bouwblokken en voorgevels wel vindt). Het lezen van het DNA van een dorp is dus noodzakelijk om krachtige keuzes te maken die de kern versterken en niet zomaar verstedelijken. De geschiedenis van de dorpen is vaak te linken aan het

watersysteem in het landschap en de hoofdroutes door het territorium. Dat zie je nog vaak in de erfgoedrelicten en kerkwegels. Het draagt bij aan het nostalgisch beeld dat we vaak hebben van dorpen: het dorp als authentieke plek, waar de sociale netwerken sterk zijn en het leven goed en eenvoudig kan zijn. Doorheen de 20ste eeuw werden de autonome veerkrachtige dorpen woon- of slaapdorpen waar de dorpsbewoner dat nostalgische beeld koestert, maar niet meer uitdraagt.

Anderzijds kampen sommige dorpen ook met een negatief imago. Het zijn plekken waar de tijd stil staat, er geen toekomst is en de mensen weinig dynamiek en toekomst uitstralen. Het is makkelijker om zich af te vragen wat het dorp verliest, het is echter moeilijker om te benoemen welke rol het dorp in de toekomst wél kan opnemen. De tweespalt tussen nostalgie en afkeer nemen we mee in onze blik, maar we willen vooral op zoek gaan naar de meerwaarde. Wat kan het dorp winnen bij de vernieuwde aandacht en verdere ontwikkeling. Hoe krijgt het collectief samenwonen een plek en de ruimte als het niet om individuele huizen met tuinen gaat? Waar worden de toekomstige transitie voorbereid?

### Kernverdichting mogen we niet verwarren met kernversterking

Een opschaling van het woonaanbod hangt samen met een opschaling van voorzieningen, diensten en lasten. Nieuwe inwoners brengen bijvoorbeeld ook een mobiliteitsdruk met zich mee, verhogen het hitte-eilandeffect en hebben extra dienstverlening nodig. Wie in het dorp bouwt, zou ook aan het dorp, aan haar landschap en haar sociale cohesie moeten bouwen.

Gezinssamenstellingen worden kleiner en complexer, met grotere groepen alleenstaanden, samengestelde gezinnen, ouderen en zorgbehoevenden. Kan het dorp in de toekomst nog wel garantie bieden op levenslang wonen? En hoe zorgen we ervoor dat de sterke collectieve dorpsmentaliteit niet verloren gaat? Met ons onderzoek naar meerwaarde voor de dorpen in de Getestreek als onderdeel van de onderhandelingsstedenbouw ontwikkelden we een werkwijze waarbij op verschillende schalen precieze kwaliteiten benoemd worden die dan in gewenst beleid vertaald kunnen worden: wat doet het project voor het dorp, welke verbetering brengt het aan in de buurt, hoe gaat het om met de organisatie op de eigen site en welke kwaliteit zit er in elke wooneenheid.

## Hooglede is een gemeente met ambities

De gemeente Hooglede wil inzetten op de herwaardering van de kern van Sleihage. Het wonen krijgt er beperkt bijkomende kansen via de komst van een verkaveling van 40 sociale woningen achter de kerk. Ook de industrie krijgt er verdere kansen met het Brownfieldconvenant voor de firma 'Turbo's Hoet' waar aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit en vergroening van de bedrijventerreinen. De gemeente werkt ook reeds aan de uitbouw van een aantal trage wegen en heeft de wens de Duivelsbeek zoveel als mogelijk open te leggen op haar grondgebied. De gemeente Hooglede heeft verschillende ambities die ze wil waarmaken in de nabije toekomst:

### Ruimte voor water in Sleihage

Er is de wens om de blauwe aders in Sleihage open te maken en wateroverlast in te perken. De Provincie West-Vlaanderen kocht ter hoogte van de Duivelsbeek een laag gelegen weiland in effectief overstromingsgebied dat geoptimaliseerd wordt.

### Mooi Sleihage

Hooglede wil de beeldkwaliteit van de bebouwing, publieke ruimte en industrie in de kern van Sleihage verhogen. Met de komst van de nieuwe verkaveling achter de kerk zal de woondensiteit in de kern significant verhogen. Ook wenst de gemeente via een aantal ingrepen de beeldkwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren.

### Verkeersleefbaarheid

Hooglede zette reeds stappen om duurzame mobiliteit te promoten, bijvoorbeeld via de verdere uitbouw van het trage wegennetwerk. De wagen en het zwaar verkeer dat haar doortocht door de kern maakt, zet echter nog steeds de verkeersleefbaarheid van de kern onder druk. Hooglede wil ook werk maken van veiligere fietsverbindingen in haar kern en naar de naburige kernen.



### Functies en voorzieningen

De gemeente is momenteel bezig met de opmaak van een kerkenbeleidsplan, waarbij voor de kerk van Sleihage een nevenbestemming en op termijn ook herbestemming wordt gezocht. Er worden ook vragen gesteld naar het toevoegen van een kleine buurtwinkel.

## Een participatief traject

Het proces om tot een DNA masterplan te komen, combineert drie elementen: een data-gedreven benadering van het territorium om beleidsaanbevelingen te kunnen doen, een cocreatieve samenwerking tussen allerlei actoren (lokaal en bovenlokaal) om samen visie te ontwikkelen, en de ruimtelijk intuïtieve benadering van het ontwerpteam die expertise, referentiekaders en synthetiserende concepten kunnen bedenken. Zo wordt er gekeken naar het dorps DNA zowel vanuit de planningslogica, de actoren en de ruimtelijke mogelijkheden.

### STAP 1 - ANALYSE

Om voeling te krijgen met de vooropgestelde ambities van de gemeente in hun concrete context, werd de diagnose/registratiefase geopend met een wandeling door het dorp. Samen met enkele sleutelfiguren van het beleid en de administratie passeerden we de belangrijkste plekken in het dorp. Via zorgvuldig deskresearch van de verschillende beleidsdocumenten en hun ambities, de historische evoluties en andere beschikbare (cartografische) data aangevuld met onze kennis uit andere Vlaamse dorpen werd het dorps-DNA van Sleihage gestructureerd in 4 thematische DNA-strengen. Deze fase werd afgesloten met een analysepresentatie van de strengen en precieze vragen voor de volgende stap.

### STAP 2 - ONTWERPWEEK

Naar aanloop van de ontwerpweek, werden de bewoners bevroegd en warm gemaakt voor deelname door een bevraging bij de bredere bevolking. Dat deden we aan de hand van een flyer die in de bus werd gestoken. Zo kon op voorhand, voor de start van de ontwerpweek, al heel wat input verzameld en verwerkt worden én konden we detecteren hoe diep de oproep doordringt in de gemeenschap en wie we minder makkelijk bereiken.

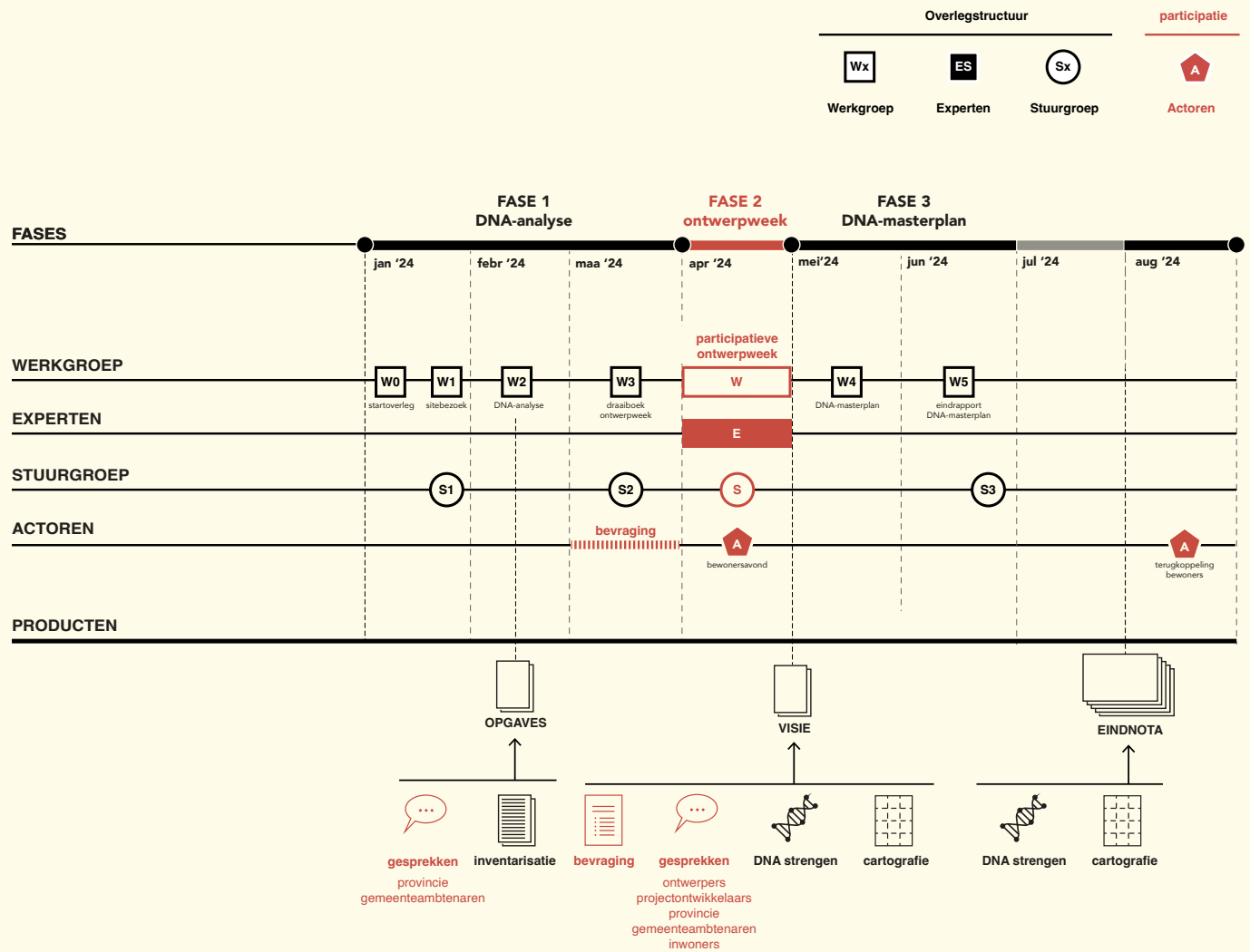
Tijdens een intense cocreatieve- en participatieve ontwerpweek zetten we een fieldoffice op in het dorp. Gedurende deze week verfijnden we samen met belangrijke stakeholders, provinciale partners en het interne expertenteam de verschillende thematische lijnen. De DNA strengen werden geherstructureerd in een voorlopige coherente visie.

### STAP 3 - DNA MASTERPLAN

In de derde fase werd het dorps-DNA masterplan verder uitgewerkt als toekomstperspectief inclusief beelden, instrumenten en een toekomstkaart. In 2 concrete projecten op sleutelplekken in het dorp komen de DNA-strengen samen en wordt het toekomstpotentieel verbeeld. Op basis hiervan werd samen met de gemeente een actieplan opgemaakt om de deelprojecten en bijhorende budgetten en rollen vast te leggen op korte en middellange termijn.

Om het participatieve traject af te sluiten en de eindresultaten van het DNA-masterplan aan de brede bevolking te presenteren, wordt eind 2024 een slotmoment georganiseerd.







**DNA VAN  
SLEIHAGE**



**AMBITIES**

**WATER**

blauwe aders openmaken  
wateroverlast inperken

**BEELDKWALITEIT**

woondensiteit toevoegen  
industrie in de wijk

**MOBILITEIT**

verkeersleefbaarheid  
veilige fietsverbindingen  
herwaarderen trage wegen

**FUNCTIES**

dagelijkse voorzieningen  
nevenbestemming kerk

# 1

## Sleihage vandaag

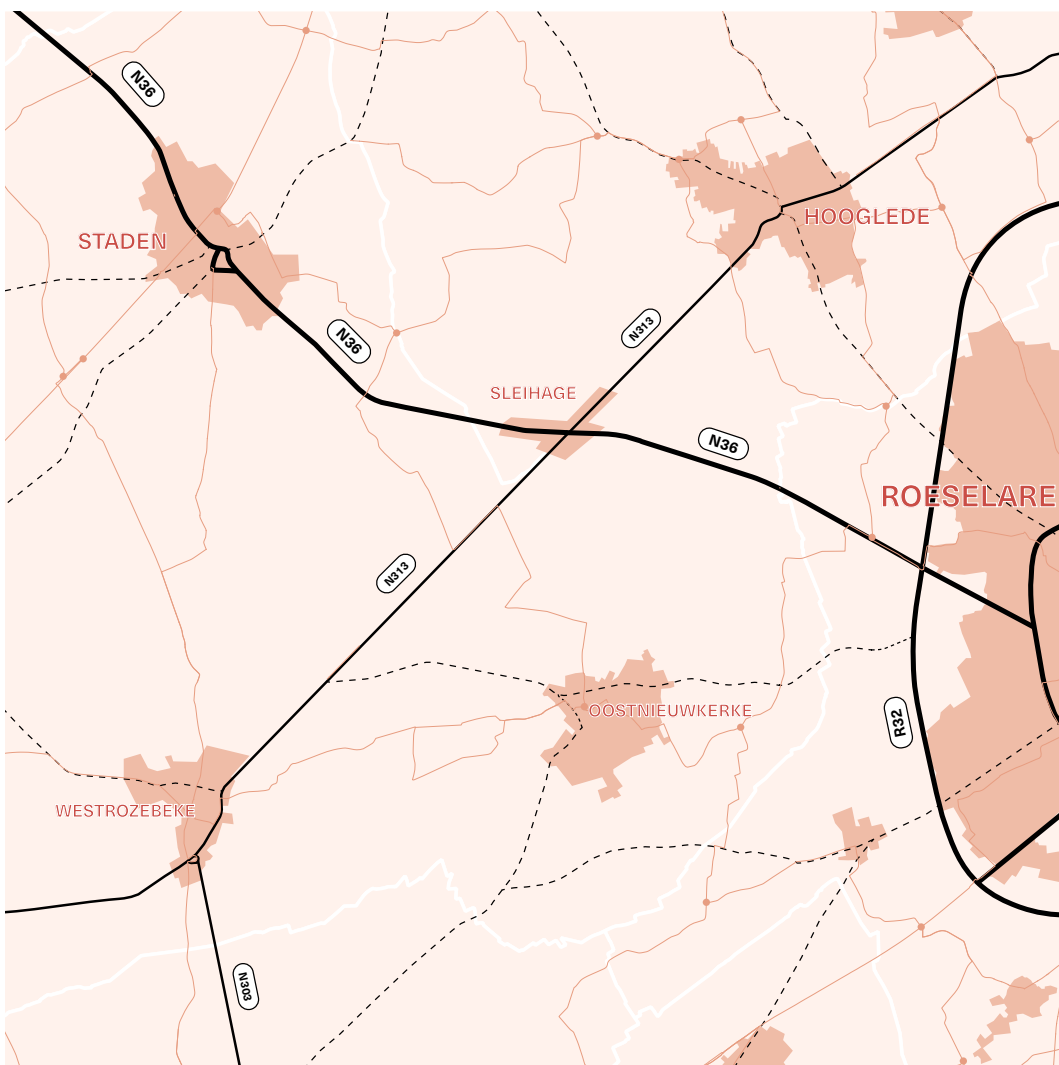
---

- 1.1 \_\_\_ context
- 1.2 \_\_\_ historiek
- 1.3 \_\_\_ ruimtelijke lezing

## Sleihage, een kern gelegen op de grens van twee gemeenten

Sleihage is een kern gelegen op grondgebied van de gemeentes Hooglede en Staden. Het ligt op de kruising van de verbindingswegen van Roeselare naar Staden (Diksmuidesteeweg) en van Hooglede naar Westrozebeke (Ieperstraat). Sleihage is een kleine kern met weinig tot geen voorzieningen. Bewoners zijn voornamelijk gericht op de buurkernen van Staden en Hooglede. Ook de link met Roeselare is belangrijk.

De kern wordt gekenmerkt door twee grootschalige bedrijven, Mol en Turbo's Hoet, die het karakter van het dorp sterk domineren. Er bevinden zich ook heel wat landbouwbedrijven verspreid over het landschap rondom de kern. Sleihage manifesteert zich als straatdorp aan de steenweg en heeft een sterke relatie met het omliggend open landschap.



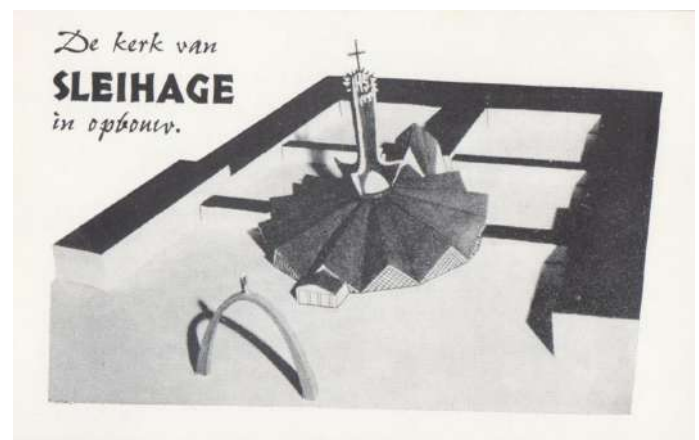




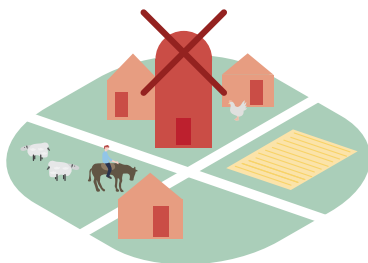
## Sleihage is een gehucht ontstaan rond een molen

Sleihage werd voor het eerst vermeld in 1420. De kern van Sleihage is historisch ontstaan rondom de Vergeldermolen, een oliemolen. Nadat de molen in 1930 werd gesloopt, kwam er een stoomolieslagerij en nog later een vlasfabriek in de plaats. Met de bouw van de Christus Koningkerk in 1962 schoof het centrum mee op en maakte de kruising plaats voor een rondpunt dat grootschalige industrie met zich meebracht.

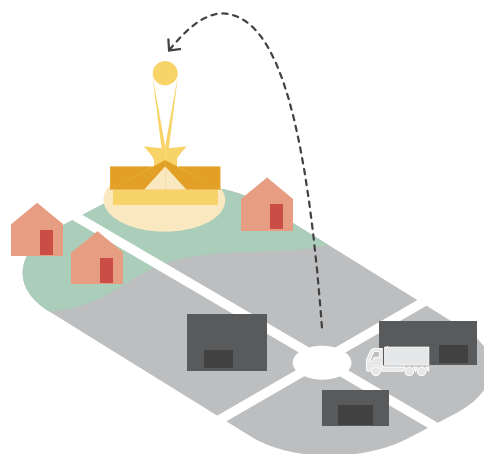
De Christus Koningkerk met naastliggend klooster heeft een uniek ontwerp dat bestaat uit een veelhoekig betonskelet en een dubbele koepel bekleed met inoxplaten en is een kenmerkend gebouw in de kern van Sleihage.



Postkaart Christus Koningkerk ©Delcampe.net



Centrum geconcentreerd rond een molen

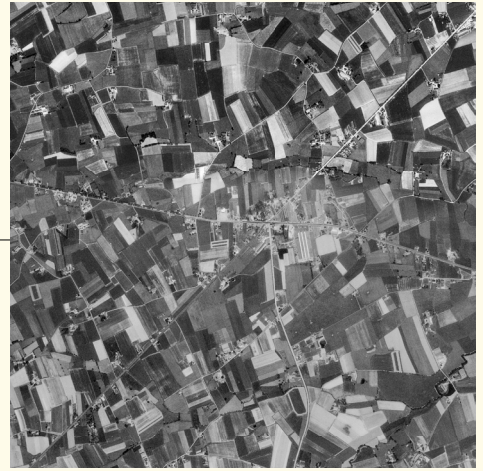


Molen verdwijnt en transformeert in een rondpunt  
Industrie ontstaat aan rondpunt  
Centrum verschuift met komst van de kerk

Ferraris 1777



Atlas der Buurtwegen 1840



luchtfoto 1971

luchtfoto 1990



luchtfoto 2022



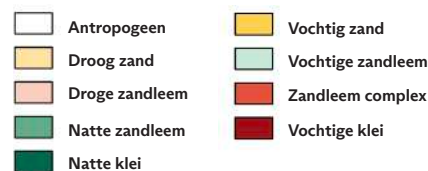
## Sleihage ligt in het brongebied van de Mandel

Sleihage bevindt zich op de grens van IJzer- en Leiebekken. Het dorp bevindt zich in het **brongebied** (bovenstrooms) van het Mandel deelbekken. Sleihage ligt hoger, op de **Rug van Westrozebeke** en wordt gekenmerkt door **vochtige zandleembodems**.

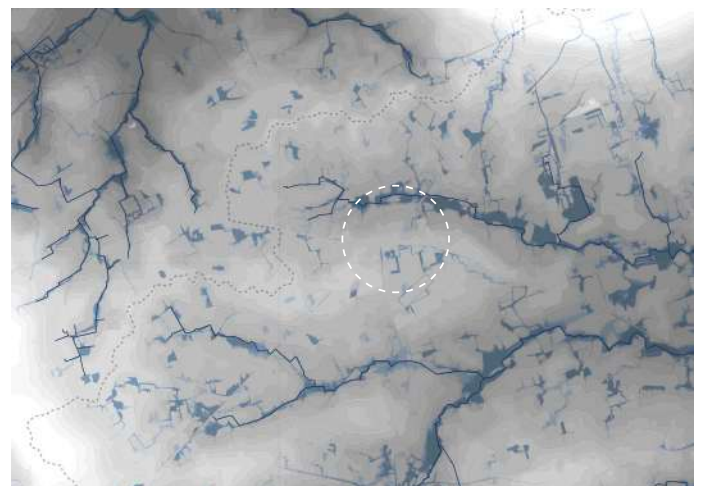
Ten noorden van het dorp ligt de **Duivelsbeek**, ten zuiden de **Bombebeek**. Beide zijn waterlopen van tweede categorie, in beheer van de provincie West-Vlaanderen. In het centrum van Roeselare komen ze samen en vloeien zij als Mandelrivier verder stroomafwaarts. Deze beekvalleien zijn op de bodemkaart ook duidelijk herkenbaar door hun natte kleibodems.

Sleihage wordt omgeven door landbouwgronden, overwegend bestaand uit **open akkers en serres**. Er zijn heel wat **actieve landbouwbedrijven**. De beekvalleien, maar vooral de Duivelsbeekvallei worden gekenmerkt door (enkele biologisch waardevolle) **graslanden**. Bossen zijn zo goed als afwezig. Vooral ten noorden van Sleihage is het landschap meer verstedelijkt en versnipperd met weinig kleine landschapselementen. Dit gebied behoort tot het traditionele landschap 'Land van Roeselare - Kortrijk'. In het zuiden van Sleihage, op de Rug van Westrozebeke is dit in mindere mate.

Tot slot is het **recreatief netwerk** door en rondom Sleihage vrij **beperkt**. Er is een fietsnetwerk dat de grotere dorpen en steden verbindt, maar het zoekt geen connectie met Sleihage. Er is met andere woorden geen recreatief fiets- of wandelnetwerk startend of lopend door het dorp.



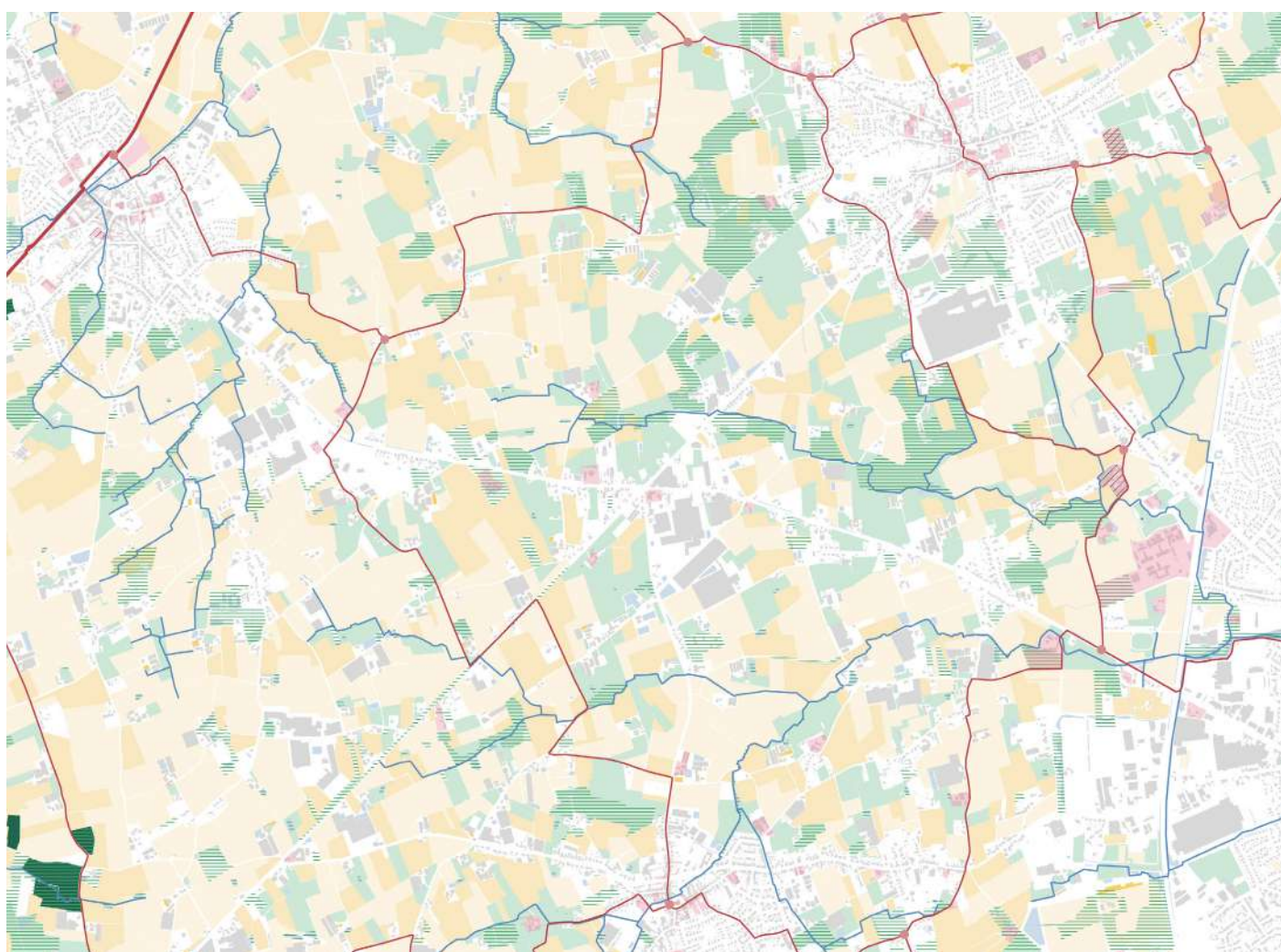
bodemkaart



water- en reliëfkaart



Sleihage is gelegen in een 'tussengebied', tussen grotere dorpen/steden



-  Bebouwing
-  Akkerland
-  Grasland
-  Bos
-  Biologisch waardevolle gebieden
-  Landschappelijke erfgoed-elementen
-  Vastgesteld bouwkundig erfgoed
-  Water
-  Fietsknooppunt
-  Fietsnetwerk



**DNA VAN  
SLEIHAGE**



**AMBITIES**

**WATER**

blauwe aders openmaken  
wateroverlast inperken

**BEELDKWALITEIT**

woondensiteit toevoegen  
industrie in de wijk

**MOBILITEIT**

verkeersleefbaarheid  
veilige fietsverbindingen  
herwaarderen trage wegen

**FUNCTIES**

dagelijkse voorzieningen  
nevenbestemming kerk



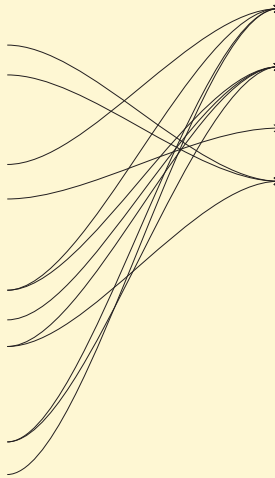
**DNA ANALYSE**

Samenwonen in een versnipperd gehucht

Leefbaarheid van woonstraten & steenwegen

Industrie voor het gehucht

Veerkrachtig & beleefbaar landschap



## 2

### Het DNA van Sleihage

---

- 2.1 \_\_\_ samenwonen in een versnipperd gehucht
- 2.2 \_\_\_ leefbaarheid van woonstraten & steenwegen
- 2.3 \_\_\_ industrie voor het gehucht
- 2.4 \_\_\_ veerkrachtig en beleefbaar landschap

## 2.1 \_\_\_\_\_ samenwonen in een versnipperd gehucht

### Sleihage is een gehucht versnipperd door twee steenwegen en bedrijvigheid

Sleihage is een landelijke woonkern, aangevuld met enkele grootschalige economische zones en landbouwbedrijven verspreid over het landschap. Het woonweefsel bestaat voornamelijk uit historisch gegroeide lintbebouwing langsheen de steenwegen en is eerder diffuus met verschillende typologieën.

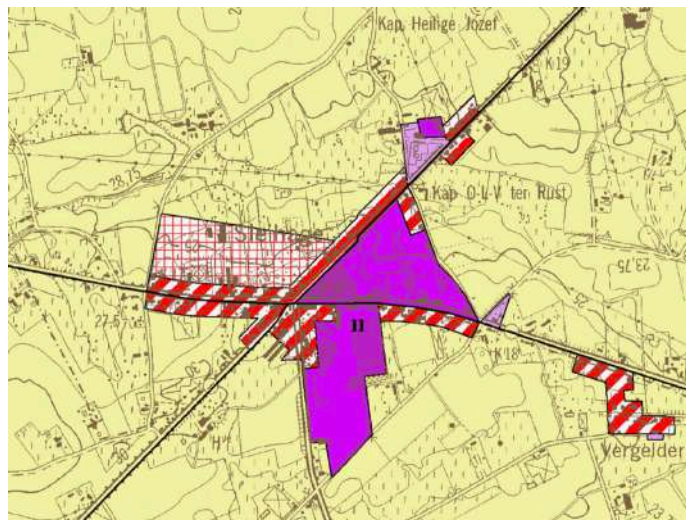
Het gehucht wordt versnipperd door de steenwegen en de grote industriële percelen en heeft geen eenduidige structuur. De industriële percelen en steenwegen bepalen sterk het karakter van het gehucht.

Achter de kerk bevindt zich een woonuitbreidingsgebied dat recent werd vrijgegeven voor een verkaveling van 40 sociale wooneenheden. Op het moment van de opmaak van het masterplan werd een beroepsschrift ingediend en is de toekomst van de verkaveling bijhorend onzeker. Het verkavelingsproject is een mix van hoofdzakelijk eengezinswoningen, aangevuld met enkele meergezinswoningen. Er zijn een aantal meekoppelkansen bij de bouw van de verkaveling: zo vormt het project een hefboom om de toegang vanaf de Diksmuidesteenweg tot de school en het speelbosje langs de school anders te gaan inrichten en kan de parking voor de kerk mee herdacht worden. Dit kan ook samengaan met de nevenbestemming van de kerk.

Er is nog een beperkt woongebied met landelijk karakter langs de leperstraat. Hier zijn nog bouw mogelijkheden, maar dient voldoende aandacht te worden besteed aan vergroening. Het is niet de wens van de gemeente Hooglede om het nog resterende woonuitbreidingsgebied verder te ontwikkelen. Dit krijgt op termijn een groene invulling.

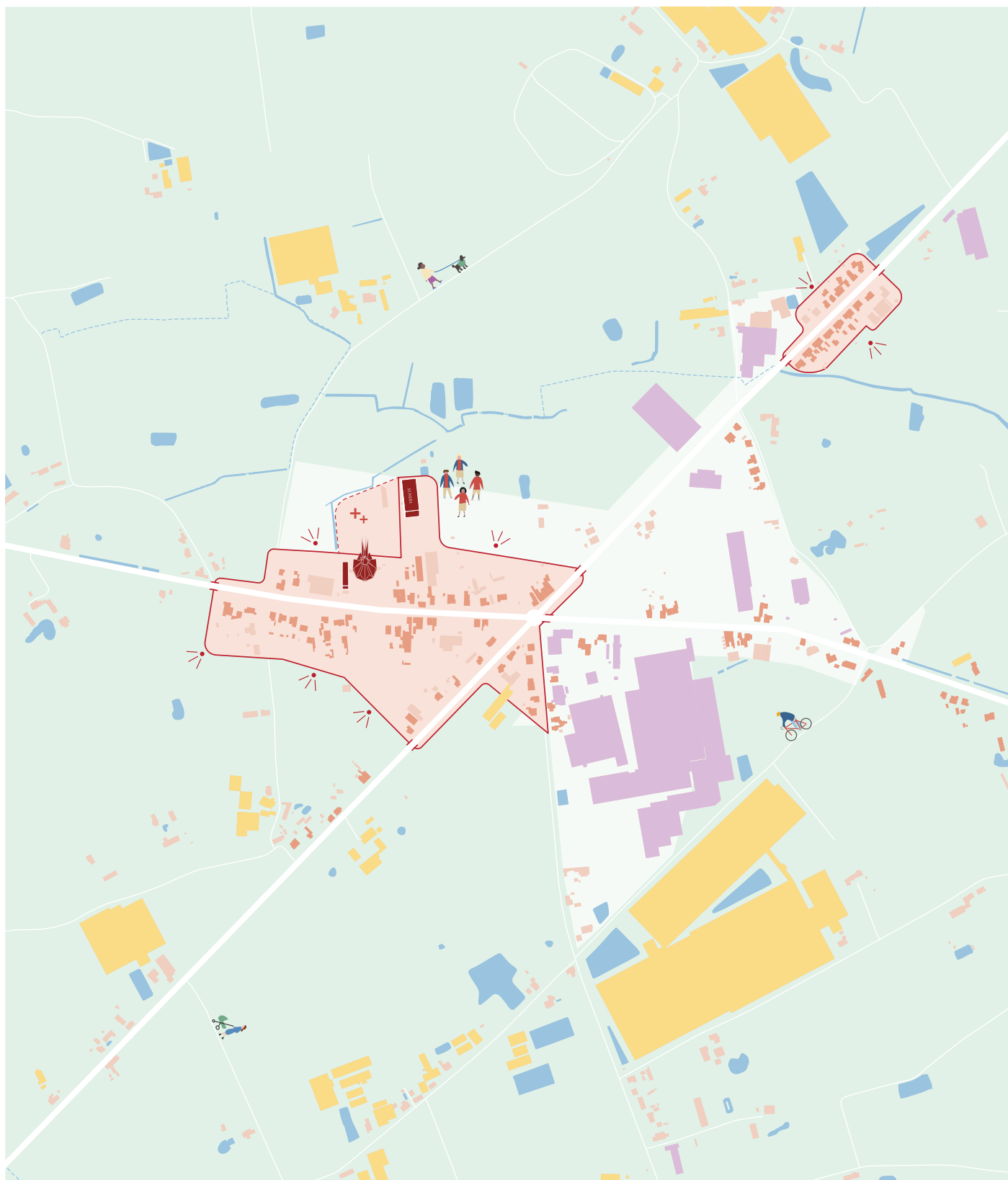


Verkavelingsplan sociale woonontwikkeling achter de kerk door 'Thuiswest'



Planologische context Sleihage: Gewestplan





### Opgaves voor het masterplan:

- Sleihage is een relatief jong dorp met een beperkt centrum geconcentreerd rond de kerk.
- Hoe kan het samenkomen en ontmoeten in het dorp beter worden ondersteund?
- Kunnen er optimalisaties worden gevonden in het gebruik van de kerk, het gemeenschapscentrum en de school?
- Wat is een goede aanvullende nevenbestemming voor de kerk?
- Sleihage wordt misschien uitgebreid met een verkaveling van 40 sociale woningen. Komt deze uitbreiding voldoende overeen met de verwachte noden? Is het bewonersprofiel hiervan voldoende in kaart?
- Sleihage wordt gekenmerkt door wonen aan de steenweg. Hoe kunnen we bijkomende woonkwaliteit en beeldkwaliteit brengen voor het wonen in Sleihage?

## Welke woonontwikkeling is op maat van Sleihage?

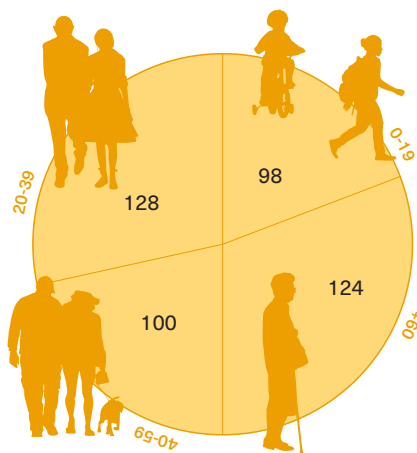
Om goed te begrijpen wat we in de toekomst nog willen bouwen in Sleihage, moeten we inzicht krijgen in voor wie we bouwen. Daarom namen we een aantal cijfers onder de loep.

Eenzijds willen we een zicht krijgen op de **woningvraag** in het dorp. Zou Sleihage baat hebben bij vernieuwende woonvormen met meer collectiviteit? We keken naar demografische trends en cijfers en raadpleegden het rijksregister en het kadaster. We keken voor de meeste statistieken naar de volledige kern van Sleihage (d.w.z. gecombineerd op grondgebied van Hooglede en van Staden), tenzij anders vermeld.

Om wille van het lage aantal inwoners, kozen we ervoor de cijfers in absolute aantallen te vermelden.

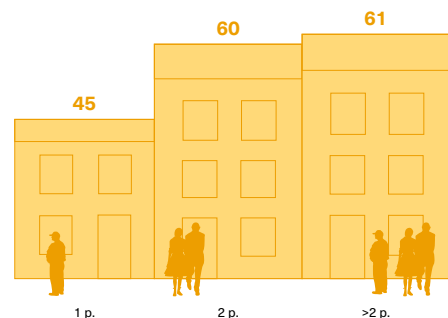


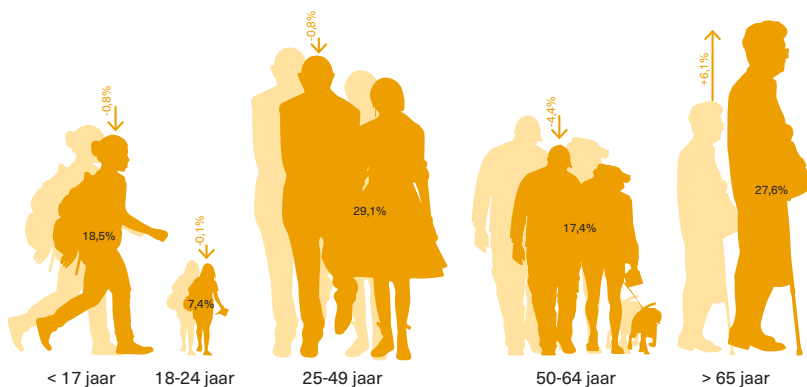
↑ Sleihage ligt gedeeltelijk op grondgebied Staden en gedeeltelijk op grondgebied Hooglede. Op het grondgebied van Hooglede wonen 260 inwoners in Sleihage, op het grondgebied van Staden zijn dat er 190. (provincies.incijfers.be, maart 2024)



← In Sleihage zijn de inwoners goed verdeeld over de verschillende leeftijden. Bijna **30%** van de inwoners heeft de **pensioensgerechtigde leeftijd** bereikt. Opvallend is dat er in Sleihage op grondgebied van Hooglede meer (24 t.o.v. 5) 80+'s zijn dan op grondgebied Staden. (provincies.incijfers.be, maart 2024)

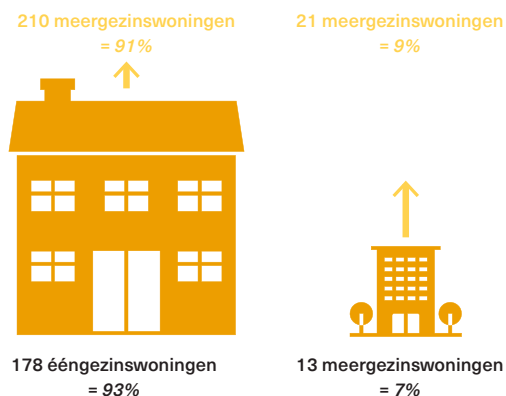
→ Het aandeel **grote huishoudens** in Sleihage ligt relatief hoog in vergelijking met andere West-Vlaamse kernen. (provincies.incijfers.be, maart 2024)





De totale bevolking van de gemeente Hooglede stijgt tegen 2040 met 1%. Hooglede krijgt in de prognoses (2020-2040) te kampen met een **sterke vergrijzing**, terwijl in de rest van de leeftijdsgroepen het aantal inwoners afneemt. (Deze cijfers gelden over het hele grondgebied van Hooglede en niet op het grondgebied van Staden) (provincies.incijfers.be, maart 2024)

In Sleihage vinden we voornamelijk **ééngesinswoningen** terug. Met de komst van de nieuwe verkaveling stijgt het totaal aantal wooneenheden met 40, d.w.z. een stijging van 38%. Er komen 8 **meergezinswoningen** bij. (provincies.incijfers.be, maart 2024)



Sleihage is een **jong dorp** waar tussen 1946 en 2000 heel wat woningen werden gebouwd. Hierna viel de **dynamiek wat stil**. Sinds 2011 werden er op grondgebied Staden zelfs geen nieuwe wooneenheden meer bijgebouwd. Met de komst van de **nieuwe verkaveling** komen er terug heel wat wooneenheden bij op grondgebied van Hooglede. (provincies.incijfers.be, maart 2024)

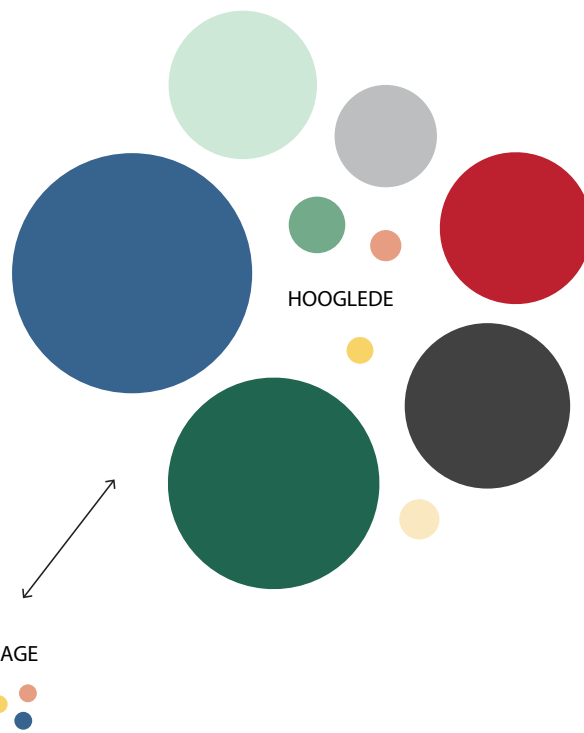
## De Sleihagenaar doet voor haar voorzieningen voornamelijk beroep op de buurkernen

In Sleihage zijn slechts een erg beperkt aantal voorzieningen aanwezig, kleinhandel ontbreekt er. De lokale handel voor dagdagelijkse benodigdheden is volledig verdwenen met het sluiten van de slagerij. Er is wel een horecagelegenheid in de kern die een goede aantrek heeft van bezoekers. Commerciële functies zijn aanwezig op ongeveer 2 kilometer van de kern van Sleihage, in Staden of in Hooglede. De bewoners van Sleihage doen voor hun dagdagelijkse voorzieningen beroep op de buurkernen. In de kern, naast het benzinstation en de carwash, bevindt zich een 'servicepunt'. Dit is een verzameling van een aantal automaten waarin basisvoorzieningen zoals brood, opwarmmaaltijden, drank en snacks worden aangeboden.

In Sleihage is er een lagere school aanwezig, nabij de kerk en het gemeenschapscentrum.



Automatenwinkel met voedingswaren



				
cultuur	dagelijkse goederen	diensten	horeca	leegstand
				
ontspanning	overige detailhandel	periodieke goederen	transport	uitzonderlijke goederen



- Wonen
- Horeca
- Industrie
- Cultuur
- Onderwijs
- Agrarische bedrijvigheid
- Handel/KMO

## 2.2 \_\_\_\_\_ leefbaarheid van woonstraten & steenwegen

### Sleihage is een gehucht aan de steenweg

Sleihage is een kern die doorkruist wordt door twee steenwegen: de Diksmuidesteenweg en de leperstraat.

#### **Autonetwerk**

De Diksmuidesteenweg (N36) vormt een belangrijke verkeersas naar Roeselare voor openbaar vervoer en voor wagens. De Diksmuidesteenweg heeft een zekere verkeersdruk. Er wordt snel gereden en er zit veel zwaar verkeer op de steenweg. Komende van Staden, op een 250-tal meter van de school, zal AWW een snelheidsremmer aanleggen, om de oversteekplaats aan de school veiliger te maken. Ter hoogte van de school is er een tijdelijke zone 30 afgebakend. Er is nood aan snelheidsvertragende maatregelen op de Diksmuidesteenweg. Er bevindt zich ook een hoppinpunt aan de kerk, naast de bushalte 'Kristus Koning'. De parking is uitgerust met ongeveer 79 parkeerplekken voor wagens.

#### **Busnetwerk**

Er is een buslijn voor Sleihage met halte aan de kerk met lijn die tussen Staden en Roeselare loopt. De lijn tussen Roeselare, Hooglede en Staden werd onlangs geschrapt.

#### **Trage wegennetwerk**

Het recreatief netwerk is losgekoppeld van het wagenennetwerk. De luwte van zachte verbindingen in Sleihage is opvallend: zoektocht naar trage verbindingen die Sleihage met de kern van Staden en Hooglede verbindt.

Vandaag bestaan er al enkele trage wegen doorheen het gehucht, bijvoorbeeld de autovrije trage weg tot aan de school. Het 's Gravenwegeltje, een trage verbinding tussen de Diksmuidesteenweg en de Duivelsbeek, zal ingericht worden als vlonderpad. Het valt op dat de trage wegen op vandaag nog geen netwerk vormen. Bovendien komen ze op vandaag ook vaak uit op de Diksmuidesteenweg.

#### **Fietsnetwerk**

Het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk loopt langs de hoofdverkeersassen N36 en N313, maar is niet fietsveilig ingericht. De leperstraat bevat een erg smal aanliggend fietspad. Het hoppinpunt aan de kerk is niet uitgerust met fietsvoorzieningen.



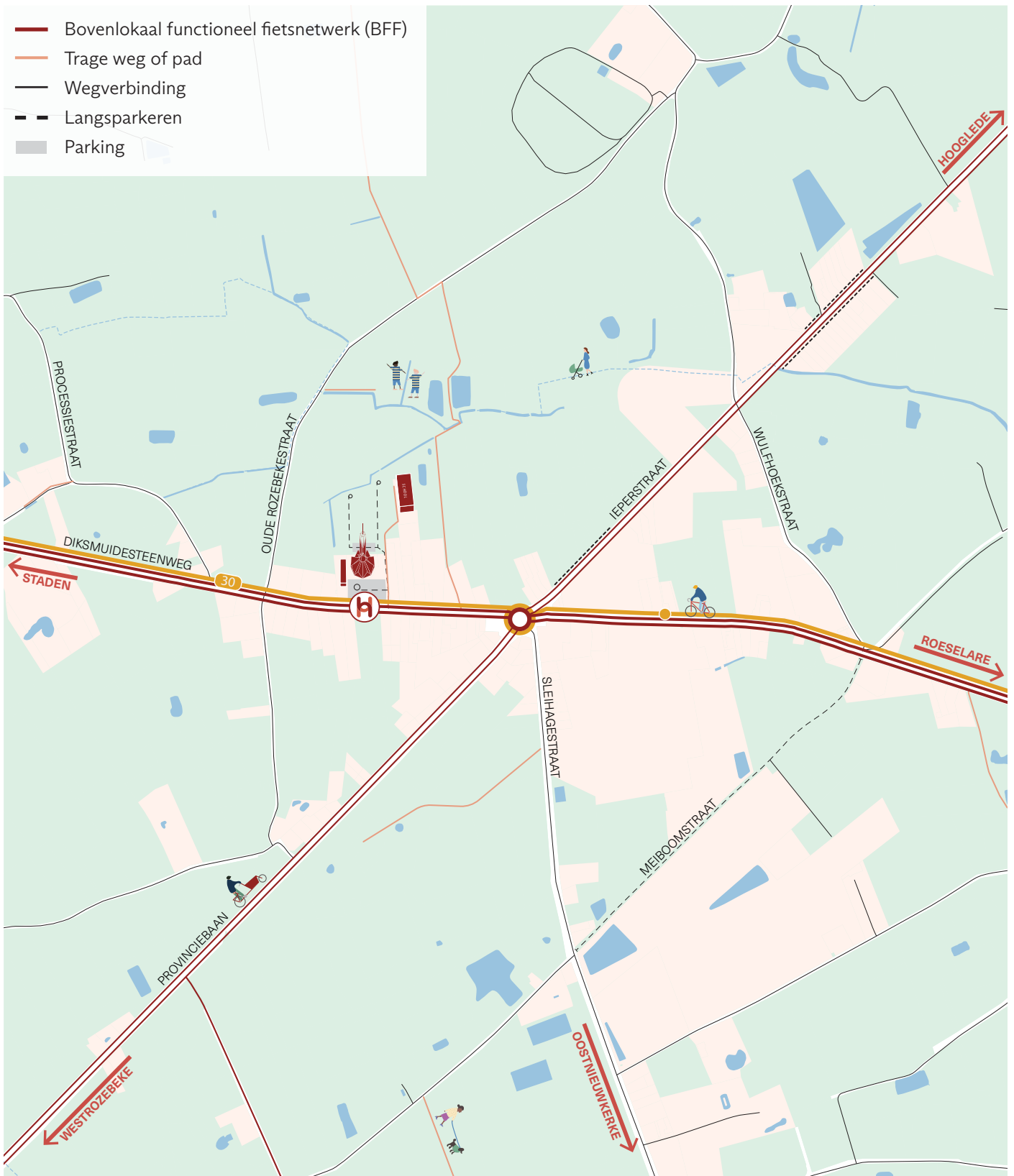
Rondpunt: Diksmuidesteenweg, leperstraat



Zicht op de Diksmuidesteenweg en parking voor de kerk



- Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk (BFF)
- Trage weg of pad
- Wegverbinding
- Langsparkeren
- Parking



### Opgaves voor het masterplan:

- Wat is de levensvatbaarheid van het wonen met de wagen aan de steenweg in Sleihage?
- Hoe kan de verkeersleefbaarheid verbeterd worden?
- Hoe kan het profiel van de leperstraat herdacht worden met inbegrip van een veilige fietsverbinding?
- Hoe kunnen we het oversteekpunt van de Diksmuidesteenweg richting de school herdenken?
- Hoe kan de kwaliteit van het alternatief op de wagen verhoogd worden?
- Hoe kunnen we de beeldkwaliteit van de trage wegen bewaken?
- Kan ingezet worden op het verbinden van Sleihage met de kernen Hooglede en Staden via veilige en aantrekkelijke trage wegen voor de wandelaar en de fietser?

## Sleihage bestaat voor een groot deel uit industrie

Sleihage kent een sterke vermenging van wonen en industrie. In de kern van het gehucht bevinden zich enkele relatief grote industriële activiteiten, voornamelijk gericht op vrachtwagens. Deze bedrijven hebben een grote impact op het gehucht (verkeer, overlast, beeldkwaliteit). 'Turbo's Hoet' (renovatie van tweedehands vrachtwagens) en 'Mol' (metaalverwerking, trailers enzovoort) zijn de grootste.

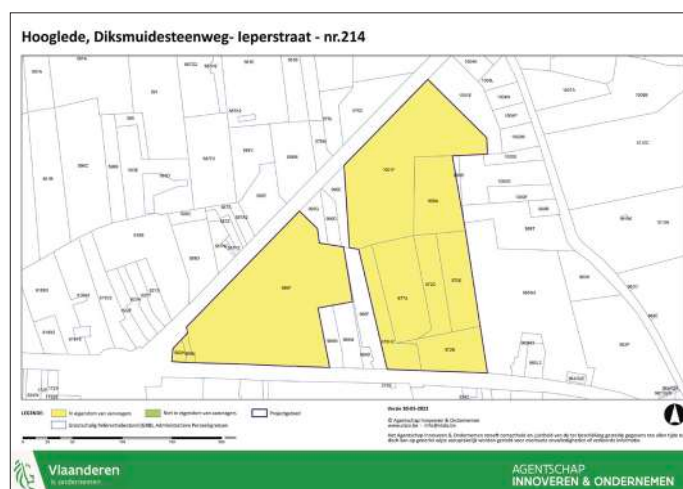
De bedrijventerreinen hebben een groot ruimtebeslag. Het zijn sterk verharde percelen met bovendien ook een watergevoeligheid (pluviaal overstromingsrisico).

Recent werd een brownfieldconvenant opgemaakt voor het perceel van Turbo's Hoet. Hierin werden volgende zaken opgenomen:

- De inrit moet via de leperstraat verlopen, de uitrit via de Diksmuidesteenweg.
- Er moet een groene buffer langs de straat en ter hoogte van de woningen worden voorzien.
- Er moet ruimte vrijgehouden worden voor fietsers langs de leperstraat.
- Er moet een waterbufferbekken voorzien worden.
- Er moet een verbinding of doorsteek tussen beide delen van het projectgebied worden voorzien (grondenruil).

Het brownfieldconvenant voorziet voor de firma 'Turbo's Hoet' naast de bestaande activiteit in het renoveren van tweedehands vrachtwagens vooral in de ontwikkeling van elektrische vrachtwagens en indien rendabel ook waterstofvrachtwagens. Dit biedt mogelijkheden naar introductie van hernieuwbare energie (laadpalen, zonne-energie enzovoort).

Er zijn twee bedrijven die in een sectoraal BPA bedrijvigheid liggen. Daarnaast is er ook een provinciaal RUP voor het bedrijf 'Turbo's Hoet Parts & Revisie'. Er is een provinciaal RUP in opmaak voor economische bedrijvigheid subregio Roeselare (momenteel in scopingnota: voor Hooglede zou dit gaan om een klein stukje ambachtelijke zone dat geschrapt wordt). Er is ook een provinciaal RUP 't Roosleem voor de site van Mol Cy.



Brownfieldconvenant voor percelen van Turbo's Hoet







**Opgaves voor het masterplan:**

- Hoe kunnen de industriële percelen een bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen van Sleihage?
- Kan de verhardingsgraad van de industriële percelen omlaag en kunnen hier groenoplossingen en waterbuffering geïntroduceerd worden?
- Hoe kan de beeldkwaliteit van de industriële percelen vanaf de steenweg verhogen?
- Kunnen er koppelkansen gevonden worden tussen de industriële activiteiten en de functies in het gehucht?

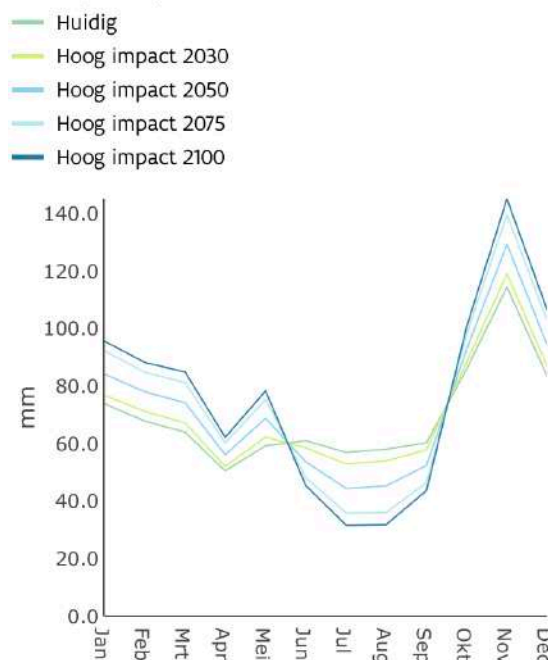
Sleihage ligt op een heuvelrug met veel verharding.

Sleihage is net zoals de rest van Vlaanderen onderhevig aan klimaatveranderingen. Er zijn zowel hevigere regenbuien als langere droogteperiodes en meer hittedagen. Bijgevoegde grafieken van het klimaatportaal (VMM) tonen aan hoe de weersomstandigheden zullen evolueren tussen huidig en toekomstig klimaat in Hooglede en in Vlaanderen.

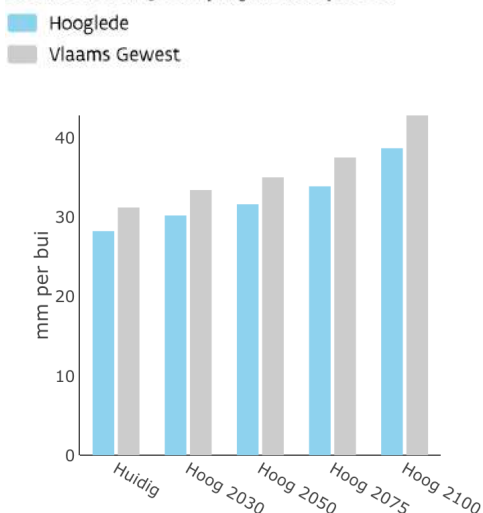
De watertoetskaarten van 2023 tonen aan dat de beekvalleien onderhevig zijn aan pluviale overstromingen. Dit is vrij logisch omdat dit de lager gelegen gebieden zijn. Het overtollige regenwater dat niet ter plaatse kan worden vastgehouden, stroomt af richting deze lager gelegen valleien en creëert overstromingen. De Duivelsbeek heeft ook niet veel ruimte en zit voor grote delen ingebuisd ondergronds.

Het dorp Sleihage ligt hoger, waardoor de pluviale overstromingen relatief beperkt zijn. Enkel ter hoogte van de meest verharde ruimten zoals de bedrijventerreinen en enkele straten (Sleihagestraat, Meiboomstraat, Oude Rozebekestraat Diksmuidesteenweg) is er in het dorp wateroverlast. Door de vele verharding in het dorp is er heel wat run-off van water richting de valleien. Dit creëert onder meer erosie en wateroverlast benedenstrooms.

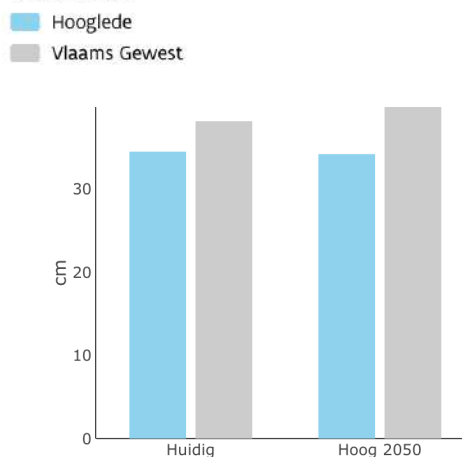
**Neerslagtotaal per maand**



**Extreme neerslag eens per jaar (mm per bui)**



**Gemiddelde van de maximale waterdiepte bij wateroverlast**







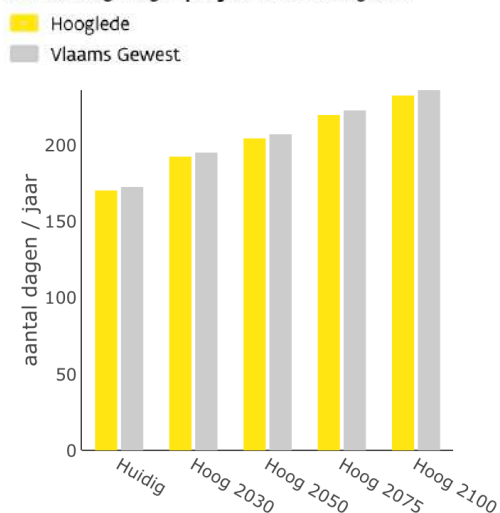
- |                        |                                 |   |
|------------------------|---------------------------------|---|
| Akkerland              | Private groene ruimten (tuinen) | Pluviale overstromingsgevoelige gebieden (2023) |
| Landbouwinfrastructuur | Water                           | Bestaande trage verbinding                      |
| Publieke groenzones    | BWK                             |   |
| Grasland               | Lineair groen                   |   |

## Sleihage wordt omgeven door droogtegevoelige akkers.

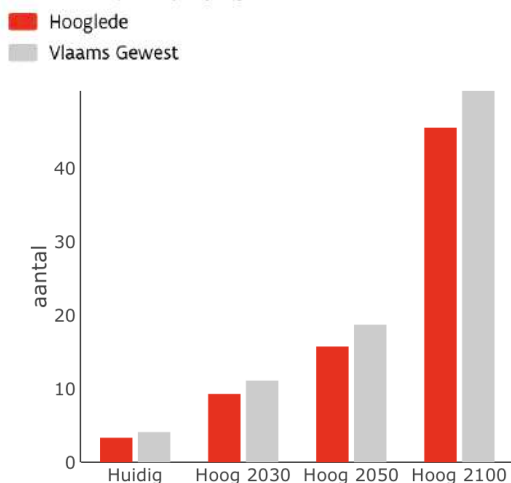
Rondom Sleihage liggen er overwegend akkers. Vooral groenten worden er geteeld en zij hebben veel water nodig. Door het toenemend aantal droge én hittegolfdagen, zullen veel landbouwgronden onderhevig zijn aan droogtestress. Dit is vandaag reeds het geval en zal in de toekomst nog veel erger worden, meer zelfs dan in Vlaanderen. Zowel de hydrologische als de agrarische droogte-duur zal sterk toenemen in Hooglede. Hierdoor zal er een tekort zijn aan irrigatie- en drinkwater en de kwaliteit van het water zal afnemen. Aangezien Sleihage in een brongebied is gelegen, zullen deze negatieve effecten ook de meer stroomafwaartse gebieden van het (deel)bekken beïnvloeden.

Bijkomend zal de beperkte aanwezigheid van opgaand groen (bomen) weinig verkoeling en schaduw geven. Dit versterkt nog meer het hitte-effect.

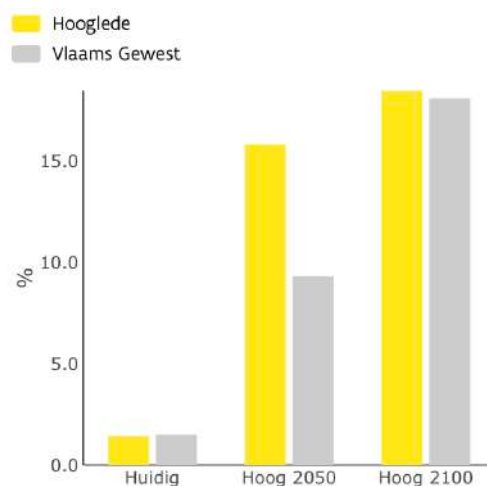
**Aantal droge dagen per jaar (meteorologisch)**



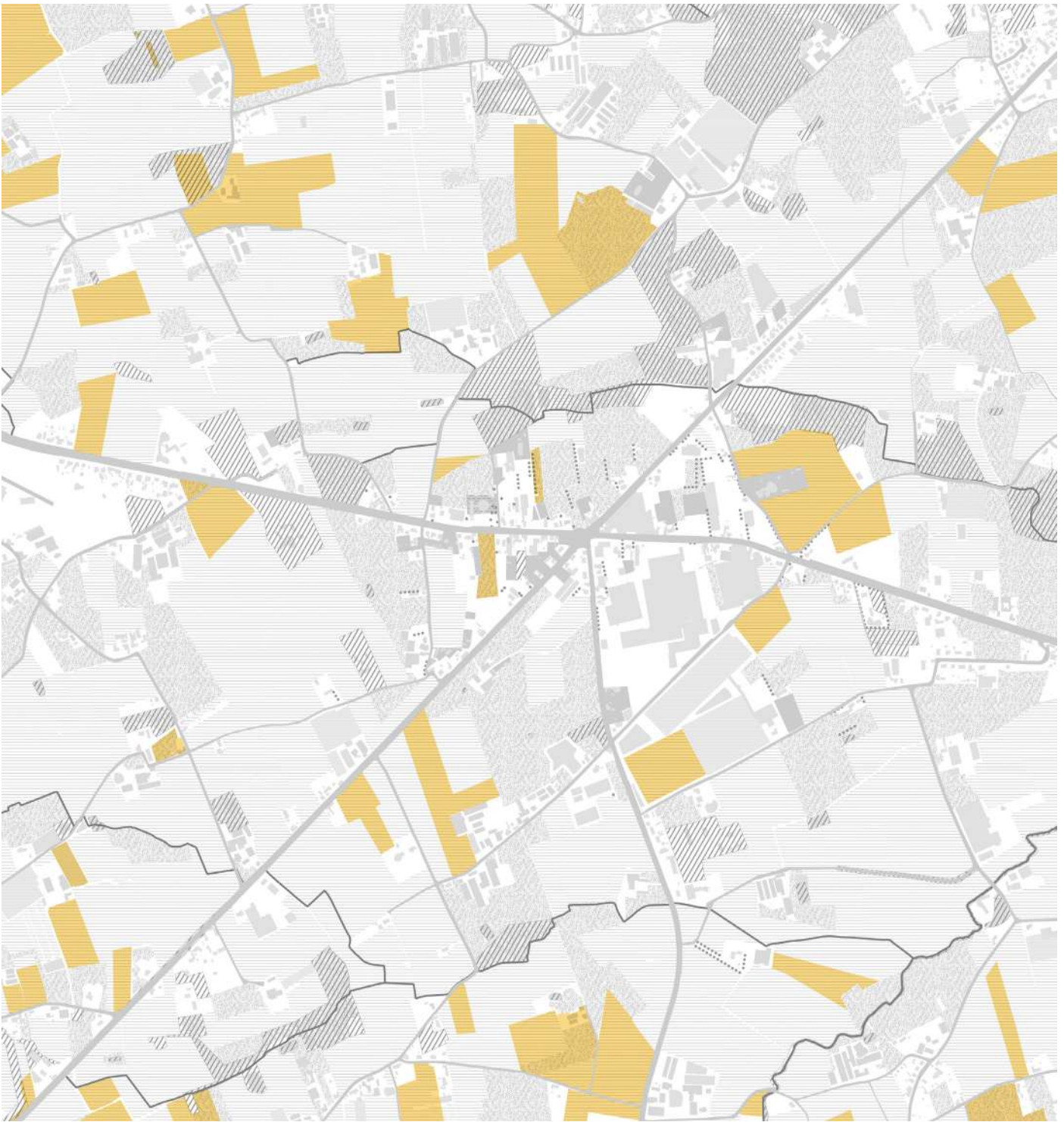
**Aantal hittegolfdagen per jaar**



**Percentage oppervlakte landbouwpercelen met significante droogtestress**



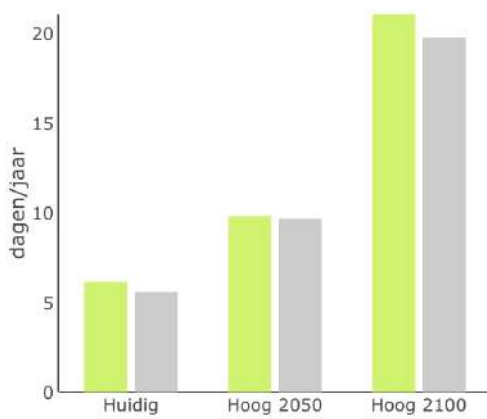






 Droogtestress landbouwpercelen (2100)

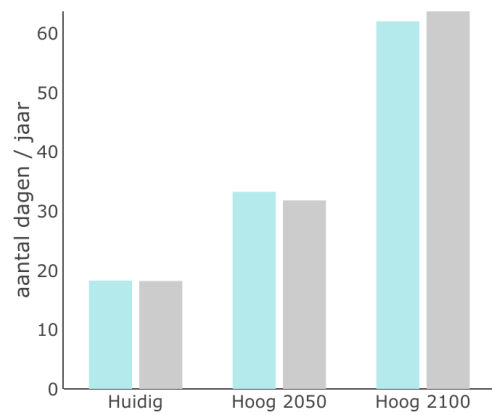
**Droogte-duur (agrarisch) in dagen per jaar**

-  Hooglede
-  Vlaams Gewest



**Droogte-duur (hydrologisch) in dagen per jaar**

-  Hooglede
-  Vlaams Gewest





## DNA VAN SLEIHAGE



### AMBITIES

#### WATER

blauwe aders openmaken  
wateroverlast inperken

#### BEELDKWALITEIT

woondensiteit toevoegen  
industrie in de wijk

#### MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid  
veilige fietsverbindingen  
herwaarderen trage wegen

#### FUNCTIES

dagelijkse voorzieningen  
nevenbestemming kerk



### DNA ANALYSE

Samenwonen in een versnipperd gehucht

Leefbaarheid van woonstraten & steenwegen

Industrie voor het gehucht

Veerkrachtig & beleefbaar landschap

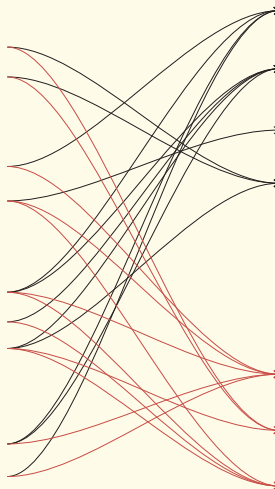


### BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp

Klimaat en landschap

Mobiliteit







## Samen op zoek naar het unieke DNA van Sleihage

Het dorps-DNA masterplan traject past in een ruimer proces van de provincie West-Vlaanderen om tussen 2021-2024 een methode op maat van dorpen te ontwikkelen. Daarbij staat **participatie** en **cocreatie** met lokale partners centraal. Een gedachtegoed dat ons als ontwerpteam ook nauw aan het hart ligt. Want wie kent Sleihage beter dan de Sleihagenaren zelf?

Parallel aan de interne analyse door de ontwerpers, lanceerden we in aanloop naar de participatieve ontwerpdag ook een bevraging bij de bredere bevolking. Zo kon op voorhand, voor de start van de ontwerpoefening, extra input verzameld en verwerkt worden.

Tijdens een intense cocreatieve- en participatieve ontwerpdag zetten we een fieldoffice op in het dorp. Met een analyse van de context en bijhorende statistische gegevens van de bevraging in de aanslag gingen we inhoudelijk aan het werk met het bestuur en enkele vertegenwoordigers uit het middenveld. 's Avonds werden die ambities afgetoetst tijdens een bewonersworkshop rond diverse thema's.

Verder verfijsden we in tijdens de ontwerpdag samen met belangrijke stakeholders, provinciale partners en het interne expertenteam de verschillende thematische lijnen. Een tekenworkshop met de schoolkinderen zorgde voor een andere blik op de ruimtelijke noden.

De 4 DNA-strengen uit de analyse-fase werden tijdens de workshopweek geherstructureerd tot 3 DNA-strengen die het dorp van Sleihage vormgeven in het DNA-masterplan. Op die manier brachten we de verschillende thematische lagen samen om te zien wat ze voor elkaar kunnen betekenen en welke integrale projecten hieruit konden voortvloeien.

Met dit intermezzo hoofdstuk willen we dieper ingaan op de resultaten van de brede bevolkingsbevraging en wat we leerden uit de workshopweek. Ze vormden namelijk de basis voor het verdere DNA-masterplan dat hier op tafel ligt.



||||| ||||| ||||| ||||| ||||| 20

### BEVRAGING

Sleihagenaren beantwoordden de bevraging online of op papier



||||| ||||| ||||| ||||| ||||| 25

### ONTWERPDAG

Sleihagenaren namen deel aan de bewonersworkshop

||||| ||||| ||||| ||||| ||||| 30

kinderen van het 5e en 6e leerjaar maakten tekeningen over hun droomdorp en hun route naar school



## We spraken met:

het bestuur



+ de bewoners



+ de bedrijfseigenaars



+ de schoolkinderen



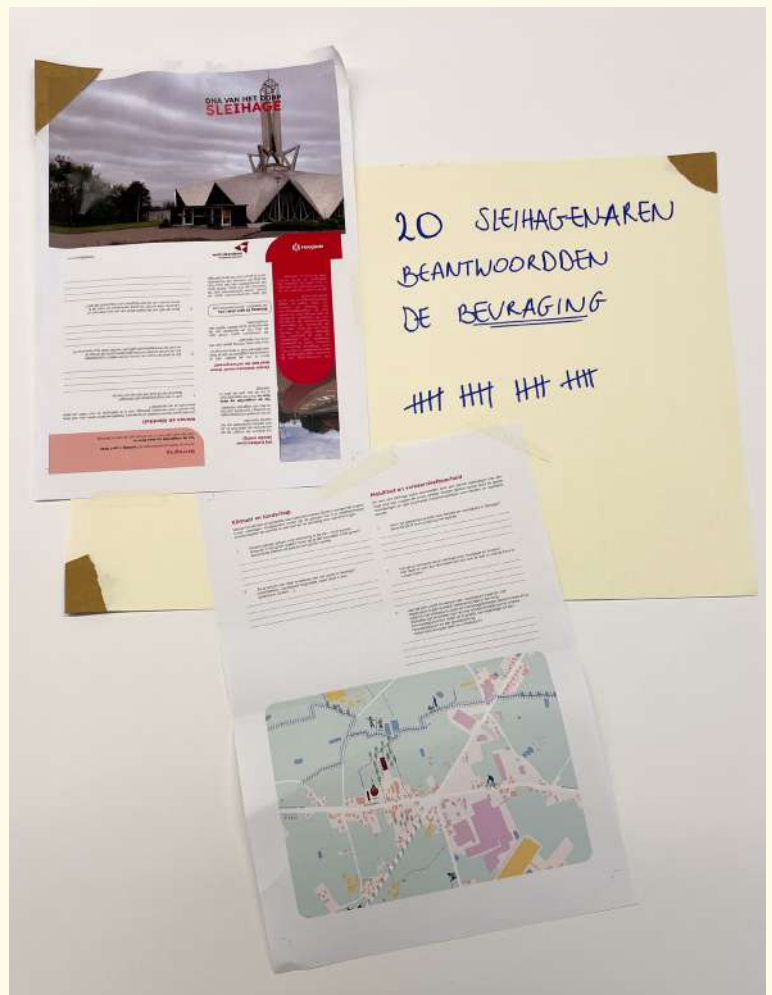
+ de experts



## Sleihagenaren bevragen over hun dorp



De Sleihagenaren ontvingen een flyer in de brievenbus met een bevraging. Via sociale media werd bijkomend de aandacht gevestigd op de bevraging.



De respons op de online en bevraging op papier was relatief groot. Maar liefst 20 Sleihagenaren beantwoordden de bevraging. Er werden voornamelijk online antwoorden ingediend.

# DNA VAN HET DORP SLEIHAGE



www.hooglede.be

west-vlaanderen  
Kommuniteit  
de regio

Hooglede

**Wonen en identiteit**  
Wat is het mooiste gedeelte van Sleihage? Beschrijf het of duid het aan op het kaartje.

**Verder binnentoren? Neem deel aan de ontwerpveld!**  
Dit is een gebied waar we samen kunnen denken (voorstellen kunnen de schoolgebouwen gebruikt worden door buurtbewoners).  
2. Zijn er gebouwen waar we samen kunnen denken (voorstellen kunnen de schoolgebouwen gebruikt worden door buurtbewoners)?  
3. Bijna de helft van de oppervlakte van het dorp bestaat uit landbouw. Hoe kunnen we goed omgaan met dit land? Hoe kunnen we de oppervlakte van landbouw in de toekomst verbeteren? Hoe kunnen we de oppervlakte van landbouw in de toekomst verbeteren?

**Wij hebben jou!**  
Vul daarom de vragen op de kaartjes van deze avond in. De antwoorden worden gebruikt om de kaart te maken.

**Vul de vragenlijst op deze manier in.**  
De vragenlijst wordt gebruikt om de kaart te maken. De vragenlijst wordt gebruikt om de kaart te maken.

**Bevraging**  
De kaart is te bekijken op zaterdag 7 april 2024. De kaart is te bekijken op zaterdag 7 april 2024.

**Vul de vragenlijst op deze manier in.**  
De vragenlijst wordt gebruikt om de kaart te maken. De vragenlijst wordt gebruikt om de kaart te maken.

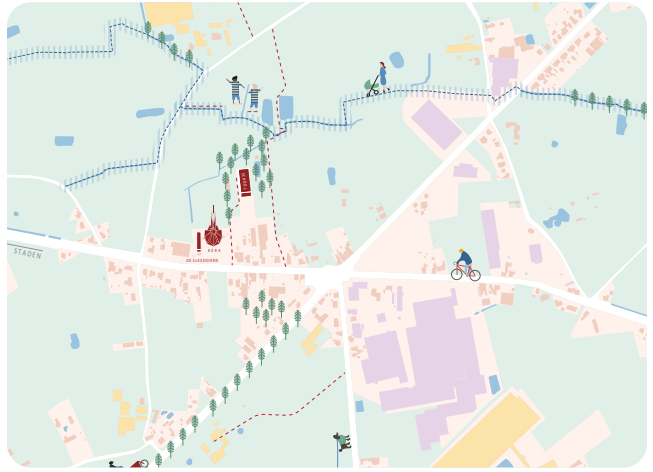
### Klimaat en landschap

Wat zien het klimaat en het landschap overal veranderen. Dat is in dorpen niet anders: tuinen verdrogen, landbouwers stoten op de grenzen van hun akkeropbrengst, straten houden de warmte te veel vast en we zijn bang voor overstromingen.

**Mobiliteit en verkeersleefbaarheid**

De kern van Sleihage wordt doorkruست door een aantal steenwegen met een hoge druk van wagens en zwaar verkeer. Dorpen hebben echter baat bij goede voorzieningen en een kwalitatief mobiliteitsaanbod voor fietsers en openbaar vervoer.

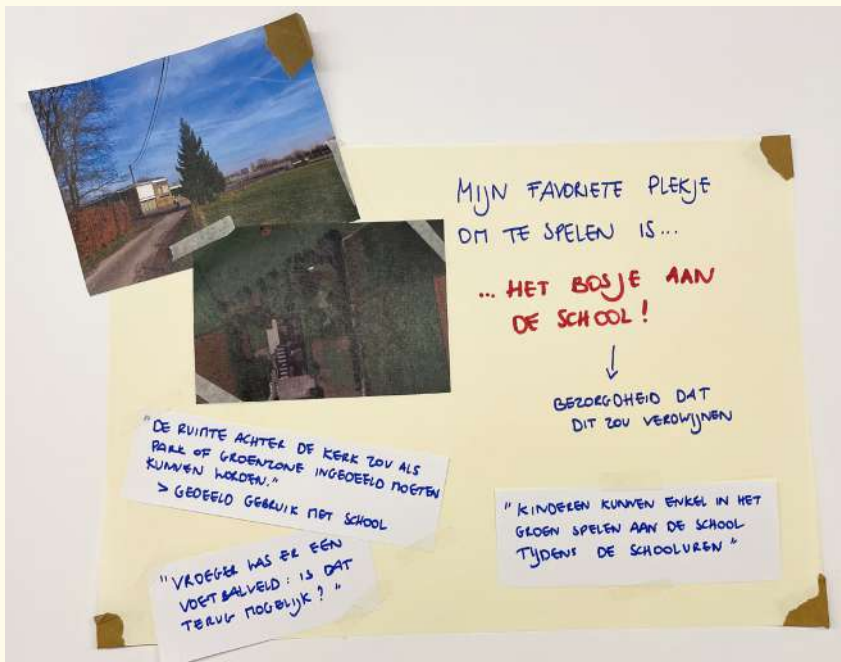
- Groene plekken zorgen voor verfrissing in de kern. Waar kunnen kinderen in het groen spelen? Waar ga je zelf wandelen in het groen? Beschrijf de plekken of duid ze aan op het kaartje.
- Zie je kansen om meer te beleven met het water in Sleihage? (voorbeeld: wandelpaad langs beek, open vijver in een groenzone, fontein, ...)
- Aan de kerk wordt binnenkort een Hoppinpunt ingericht. Een hoppinpunt is een duidelijk herkenbare plek in het dorp, ingericht als knooppunt waar vervoersmogelijkheden samenkomen en je makkelijk kan schakelen van het ene vervoersmiddel op het andere. Een politiebuitmaat naast de bushalte, een deelwagen of een fietshopspot en een parkeerplaats. Welke voorzieningen lijken jou interessant?



Om de bevraging compact te houden, werden de vier onderzoeksthema's een eerste maal herschikt naar drie bevragingsthema's: mobiliteit, klimaat en landschap en wonen in een dorp. Bij de bevraging gingen we via gerichte vragen op zoek naar de (acute) noden en verlangens van de bewoners.

Bewoners hadden de kans de bevraging online of op papier in te dienen en ook plekken op kaart aan te duiden.

## KLIMAAT EN LANDSCHAP

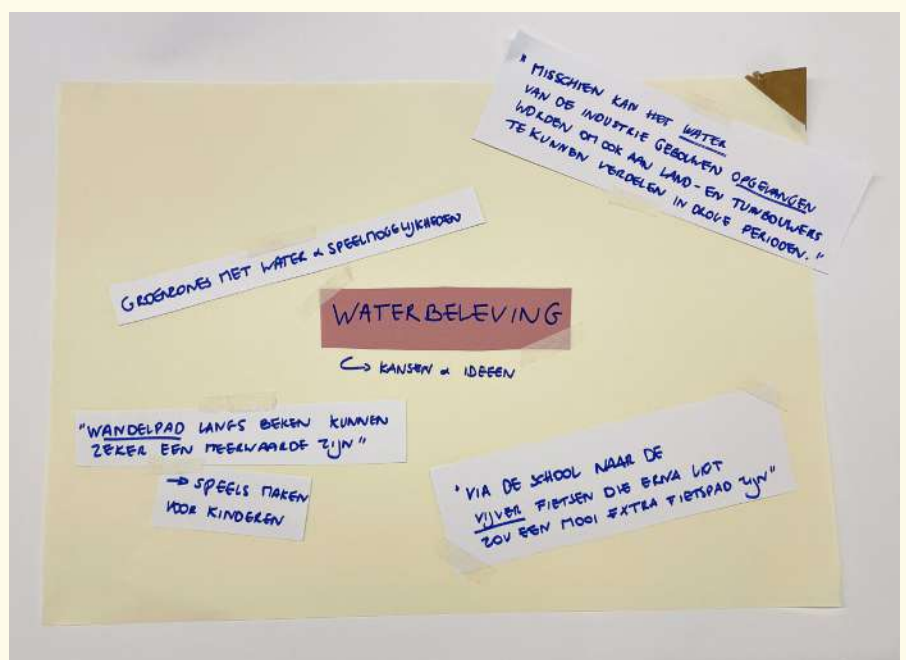


### DE SLEIHAGENAREN WAARDEREN HET SPEELBOSJE AAN DE SCHOOL

Met stip op één staat het speelbosje aan de school wanneer gespeeld wordt naar de favoriete plek om te spelen in Sleihage. Er is bij de bewoners ook heel wat bezorgdheid dat dit bosje op termijn gaat verdwijnen. Er komt duidelijk de vraag vanuit de bewoners dit bosje nog meer te versterken en ook toegankelijk te maken na de schooluren.

### DE SLEIHAGENAREN ZIEN OOK WEL WAT KANSEN VOOR WATERBELEVING IN DE KERN

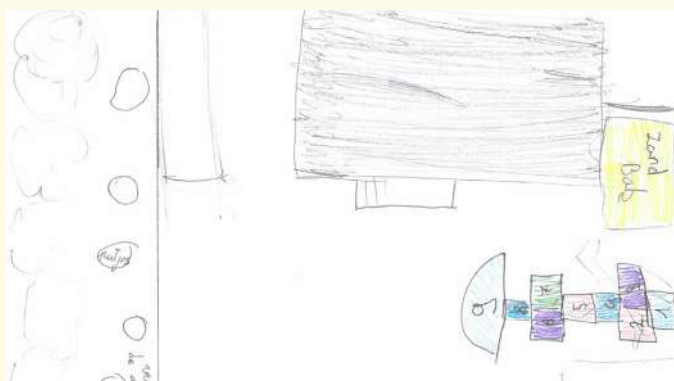
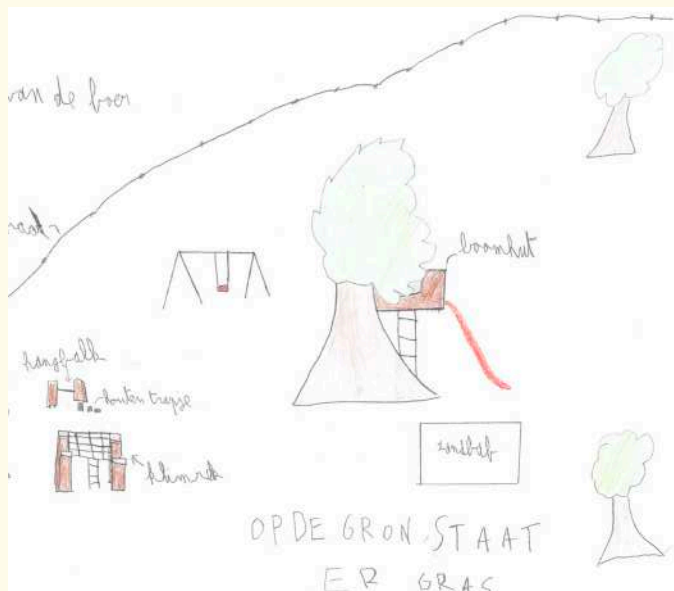
De vijver achter de school wordt erg gewaardeerd door de bewoners. Hier een bijkomende beleving aan koppelen, lijkt een waardevol idee.



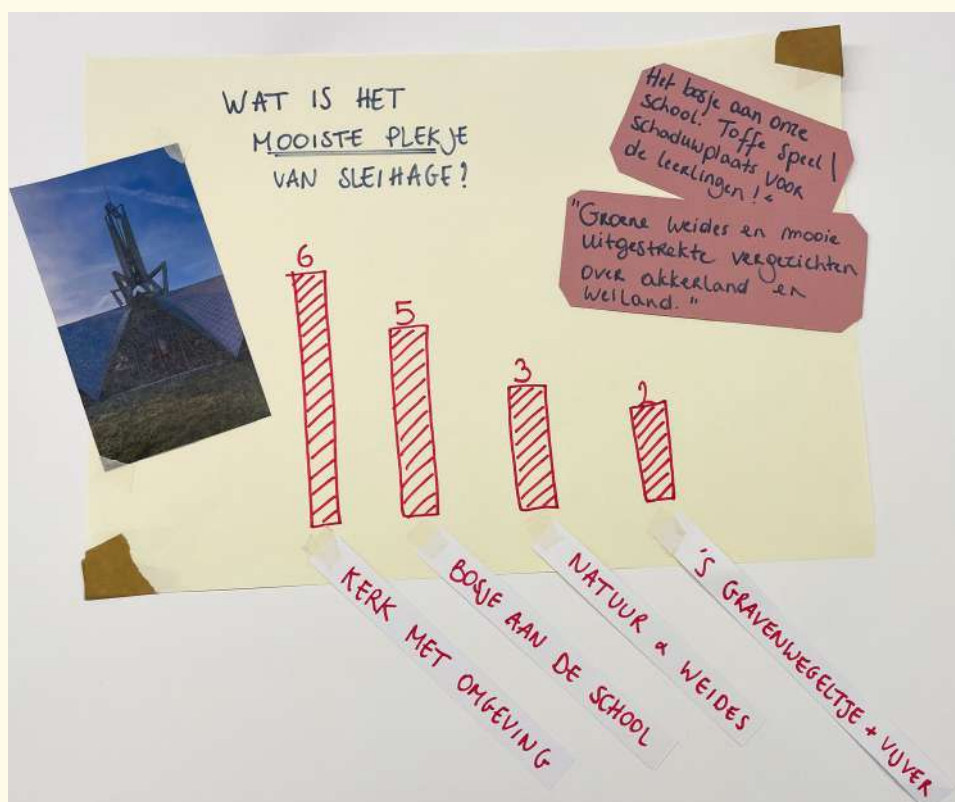


## DE SCHOOLKINDEREN

Ook de schoolkinderen van Sleihage hebben heel wat ideeën om het speelbosje aan de school herinrichtten. Ideeën die vaak terugkomen zijn: een schommel, een zandbak en een klimrek.



## WONEN IN EEN DORP



**DOOR DE BEWONERS WORDEN DE KERK EN HAAR OMGEVING GEZIEN ALS DE KERN VAN HET DORP SLEIHAGE**

De kerk en haar nabije omgeving staan met stip op één wanneer gepeild wordt naar het mooiste plekje in Sleihage. Ook het bosje aan de school scoort hoog. Het is duidelijk dat de kerk en haar nabije omgeving ervaren worden als het hart van het dorp.

### EN DE BEWONERS ZIEN OOK HEEL WAT KANSEN OM RUIMTE TE DELEN IN DE KERK EN DE SCHOOL

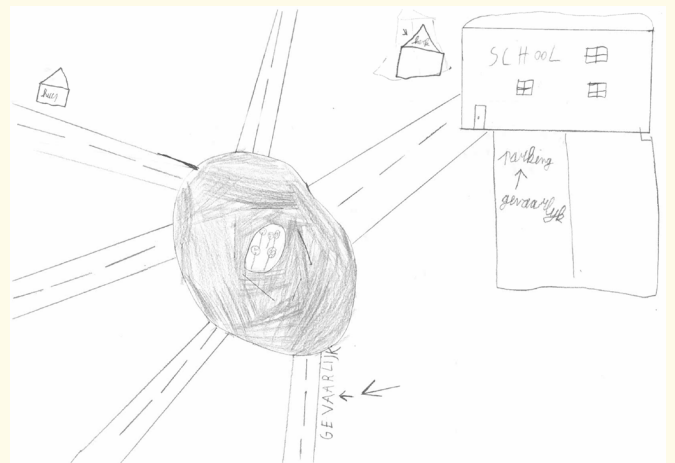
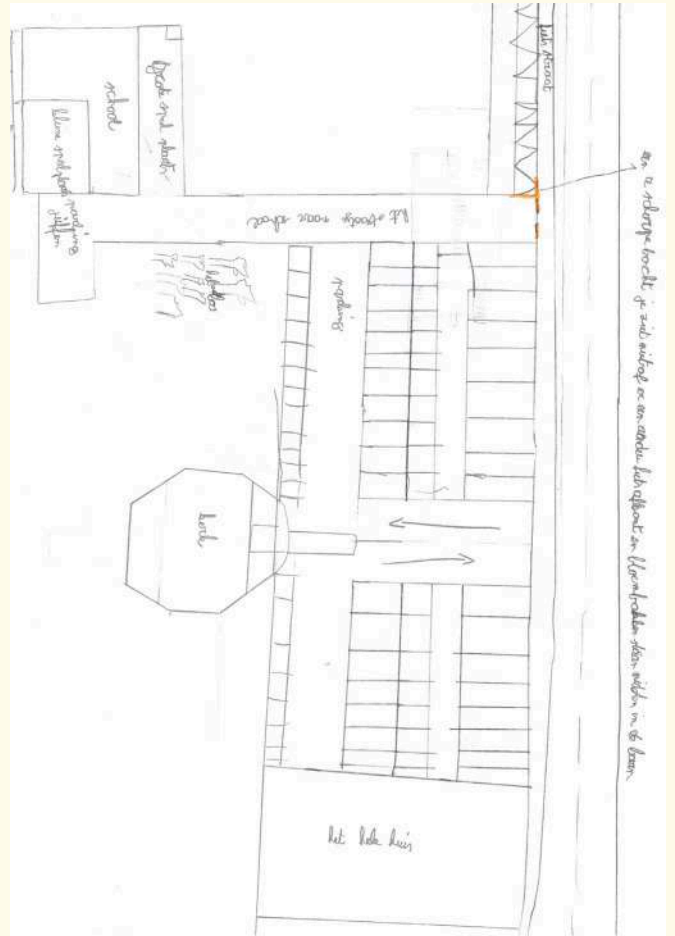
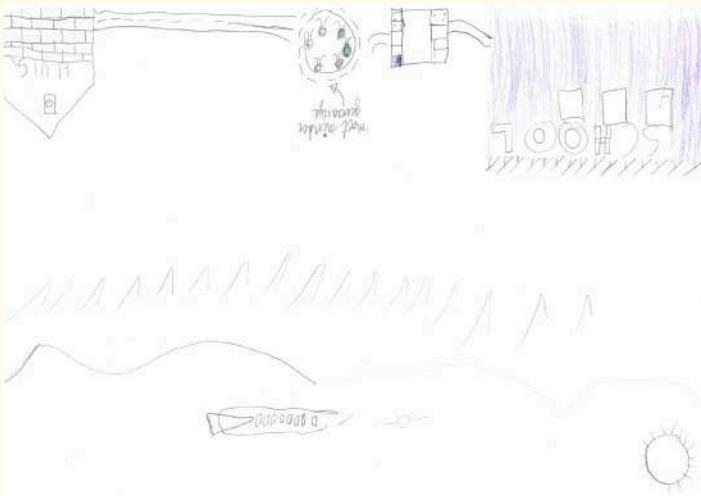
Vandaag wordt de kerk al gebruikt voor culturele evenementen. Dit wordt door de bewoners warm onthaald en er wordt aangemoedigd dit verder te gaan uitbouwen. Ook voor de school zien de bewoners heel wat kansen, al is het daar soms botsen op een gebrek aan kwalitatieve infrastructuur.





## DE SCHOOLKINDEREN

Het valt op dat veel kinderen hun dorp tekenen via straten en auto's.



## MOBILITEIT EN VOORZIENINGEN

### DE SLEIHAGENAREN HEBBEN HEEL WAT BEZORGDHEDEN ROND VERKEERSVEILIGHEID

De Sleihagenaren klagen over te veel verkeer, te zwaar verkeer, te snel verkeer, de slechte fietspaden en de gevaarlijke rotonde.

Erg vaak komt de nood aan snelheidsbeperkende maatregelen aan bod. De Ieperstraat en Diksmuidesteenweg krijgen heel wat zwaar en snel verkeer te slikken en ook de landbouwwegen krijgen te kampen met veel snel sluipverkeer.

De vraag naar meer inzetten op fiets- en voetgangersveiligheid en de auto niet langer overal op de eerste plaats zetten, komt dan ook vaak naar voren bij de Sleihagenaren.



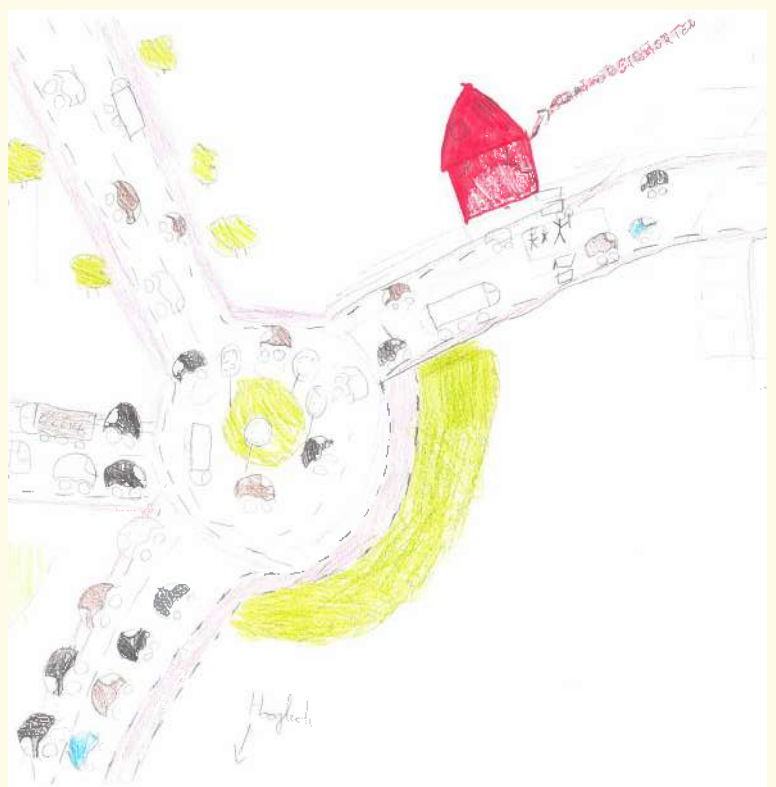
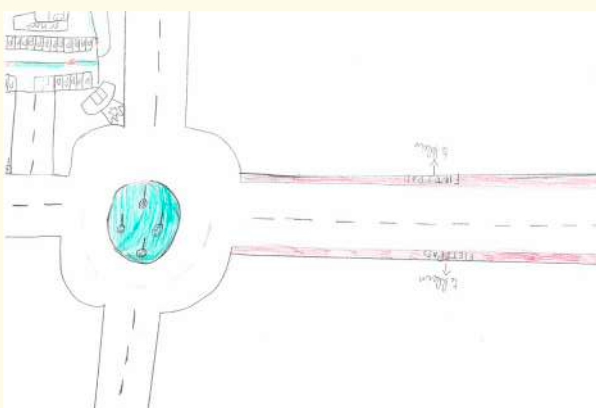
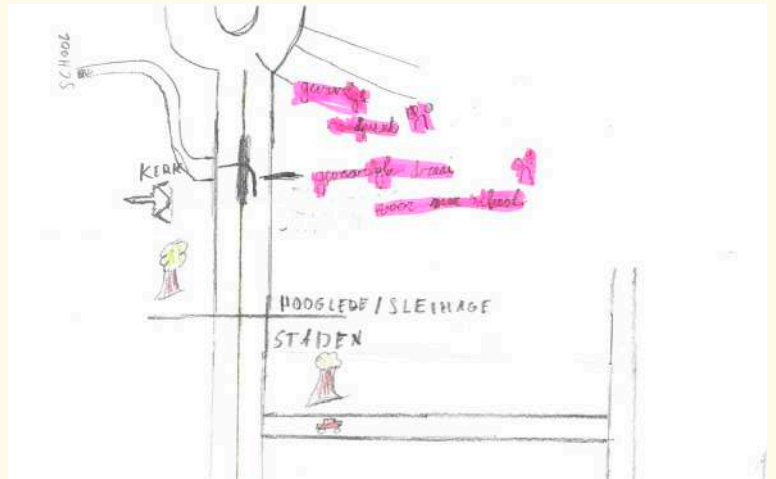
### VOORAL DE FIETSPADEN OP DE IEPEERSTRAAT WORDEN ALS ERG GEVAARLIJK ERVAREN

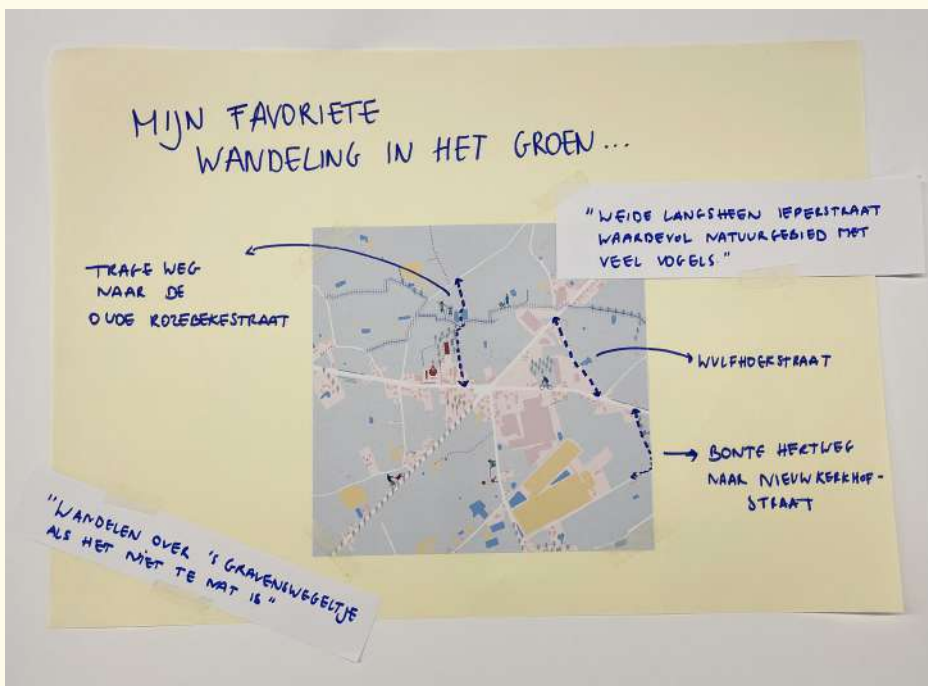
De fietsonveiligheid van de Ieperstraat vormt voor de Sleihagenaren zelfs een barrière om met de fiets naar Hooglede te gaan.



## DE SCHOOLKINDEREN

Ook bij het tekenen van de weg naar school besteden de schoolkinderen veel aandacht aan gevaarlijke kruispunten, waar er te snel wordt gereden en de gebrekkige fietsveiligheid op weg naar school.



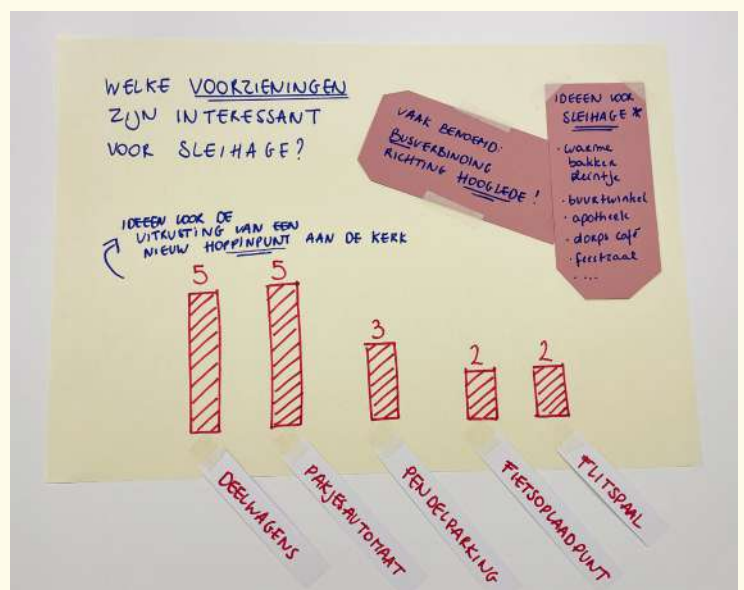


**... MAAR ZE ZIEN OOK WEL WAT KANSEN BIJ DE UITBOUW VAN HET TRAGE WEGENNETWERK WAAR AAN WORDT GEWERKT**

De Sleihagenaren wandelen vandaag al in het groen. Vooral de trage weg naar de Oude Rozebekestraat komt vaak terug, alsook de Wulphoekstraat.

**ER LIJKT BOVENDIEN WEL ANIMO TE ZIJN VOOR EEN EXPERIMENT ROND DEELWAGENS OP DE PARKING AAN DE KERK**

Deelwagens en een pakjesautomaat worden het vaakst vermeld wanneer gepeild wordt naar extra voorzieningen die toegevoegd kunnen worden aan de parking aan de kerk. Ook de vraag naar een kwalitatieve busverbinding richting Hooglede komt vaak terug bij de bewoners.











## DNA VAN SLEIHAGE



### AMBITIES

#### WATER

blauwe aders openmaken  
wateroverlast inperken

#### BEELDKWALITEIT

woondensiteit toevoegen  
industrie in de wijk

#### MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid  
veilige fietsverbindingen  
herwaarderden trage wegen

#### FUNCTIES

dagelijkse voorzieningen  
nevenbestemming kerk



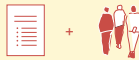
### DNA ANALYSE

Samenwonen in een versnipperd gehucht

Leefbaarheid van woonstraten & steenwegen

Industrie voor het gehucht

Veerkrachtig & beleefbaar landschap



### BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp

Klimaat en landschap

Mobiliteit



### ONTWERPDAG



### DNA MASTERPLAN



### DNA-STRENGEN

Leefbaarheid aan de steenweg

Een woontoeekomst voor  
een versnipperd gehucht

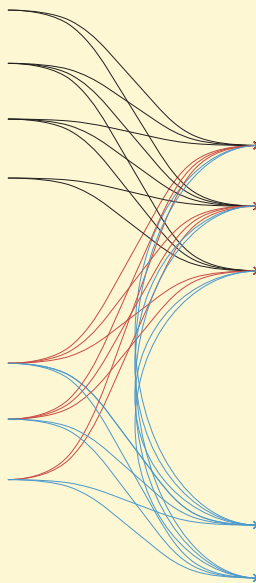
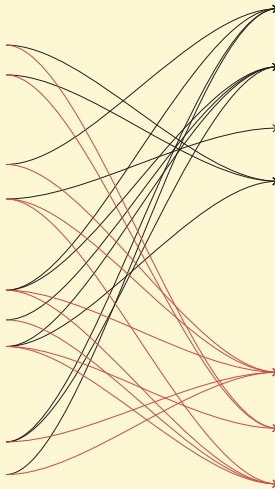
Veerkrachtig en beleefbaar  
landschap



### HEFBOOMPROJECTEN

ontmoetingsplein voor  
Sleihage

de Duivelsbeekvallei



# 3

## DNA-masterplan

---

- 3.1 \_\_\_ DNA 1: leefbaarheid aan de steenweg
- 3.2 \_\_\_ DNA 2: een woontoeekomst voor een versnipperd gehucht
- 3.3 \_\_\_ DNA 3: veekrchtig en beleefbaar landschap
- 3.4 \_\_\_ DNA-MASTERPLAN-KAART

## 3.1 \_\_\_\_\_ DNA 1: leefbaarheid aan de steenweg

Sleihage is een dorp aan de steenweg en wordt dus sterk gedomineerd door infrastructuur voor de wagen

Van de Sleihagenaar komt de duidelijke vraag in te zetten op **fiets- en wandelveiligheid** doorheen de kern. Sleihage is een dorp aan de steenweg en is dus **sterk gericht op de wagen**. Inzetten op een wandel- en fietsstimulerend beleid helpt de Sleihagenaar op weg zich actiever te verplaatsen. Een gezonde gemeente is immers een gemeente waarin iedereen (zich) gezond kan (voort) bewegen.

Om de **verkeersleefbaarheid** aan de steenweg te versterken, stellen we initiatief voor op twee vlakken: enerzijds moet de wagendruk omlaag door verkeersvertragende maatregelen in te voeren en tegelijk moet ook ingezet worden op het verbeteren van het alternatief op de wagen.



### 1. Verkeersvertragende maatregelen invoeren

Een helder snelheidsregime invoeren.  
Doorgaand verkeer op de landbouwwegen weren.



### 2. De kwaliteit van het alternatief op de wagen verbeteren

Vervolledigen van het fiets- en wandelnetwerk.  
Oplossen van conflictsituaties en barrières in het netwerk.



## We maken een helder snelheidsregime op in het dorp

Er is nood aan een **helder snelheidsregime** in de kern met heldere overgangen. Veel bewoners klagen in de bewonersbevraging over het **te snel en te zwaar verkeer** op de hoofdwegen van de kern. We stellen daarom voor de zone 50 verder uit te breiden over de kern en de snelheidsverandering ook duidelijk te maken in het profiel. Op de Ieperstraat wordt de zone 50 aangehouden tot achter het woonfragment rijwonen in het noorden. De zone 50 wordt ook verder uitgebreid tot aan de kruising van de Diksmuidesteenweg met de Wulfhoekstraat. Vanaf hier moet het duidelijk zijn dat je de kern van het dorp binnenrijdt en dat de snelheid verandert.

We stellen voor om de zone 30 ter hoogte van de kerk permanent in te richten als zone 30. In de toekomst is het de wens de parking voor de kerk uit te bouwen tot ontmoetingsplek voor de kerk en bijkomend is een **permanent snelheidsregime** ook duidelijker en eenvoudiger te handhaven. De snelheidsvertrager die door Agentschap Wegen en Verkeer op de Diksmuidesteenweg zal worden aangelegd, zal hier alvast aan bijdragen.

De overige wegen in de kern, voornamelijk **landbouwverbindingen**, krijgen 50km/u als maximumsnelheid.

Veel bewoners ijveren hiernaast ook voor een betere **naleving en handhaving** van de snelheid in de kern.

**< Welke functie moet toegevoegd worden op de parking voor de kerk? Een flitspaal! >**  
- antwoord bewonersbevraging

## We halen het sluipverkeer van de landbouwwegen

De verschillende landbouwwegen die de steenwegen kruisen, krijgen te kampen met veel doorgaand sluipverkeer. Bovendien halen veel bewoners hierover ook aan dat hier zeer snel gereden wordt. Er dient dus initiatief genomen te worden om het sluipverkeer op de verschillende landbouwwegen weg te halen. We suggereren hierbij om in te zetten op én-én maatregelen:

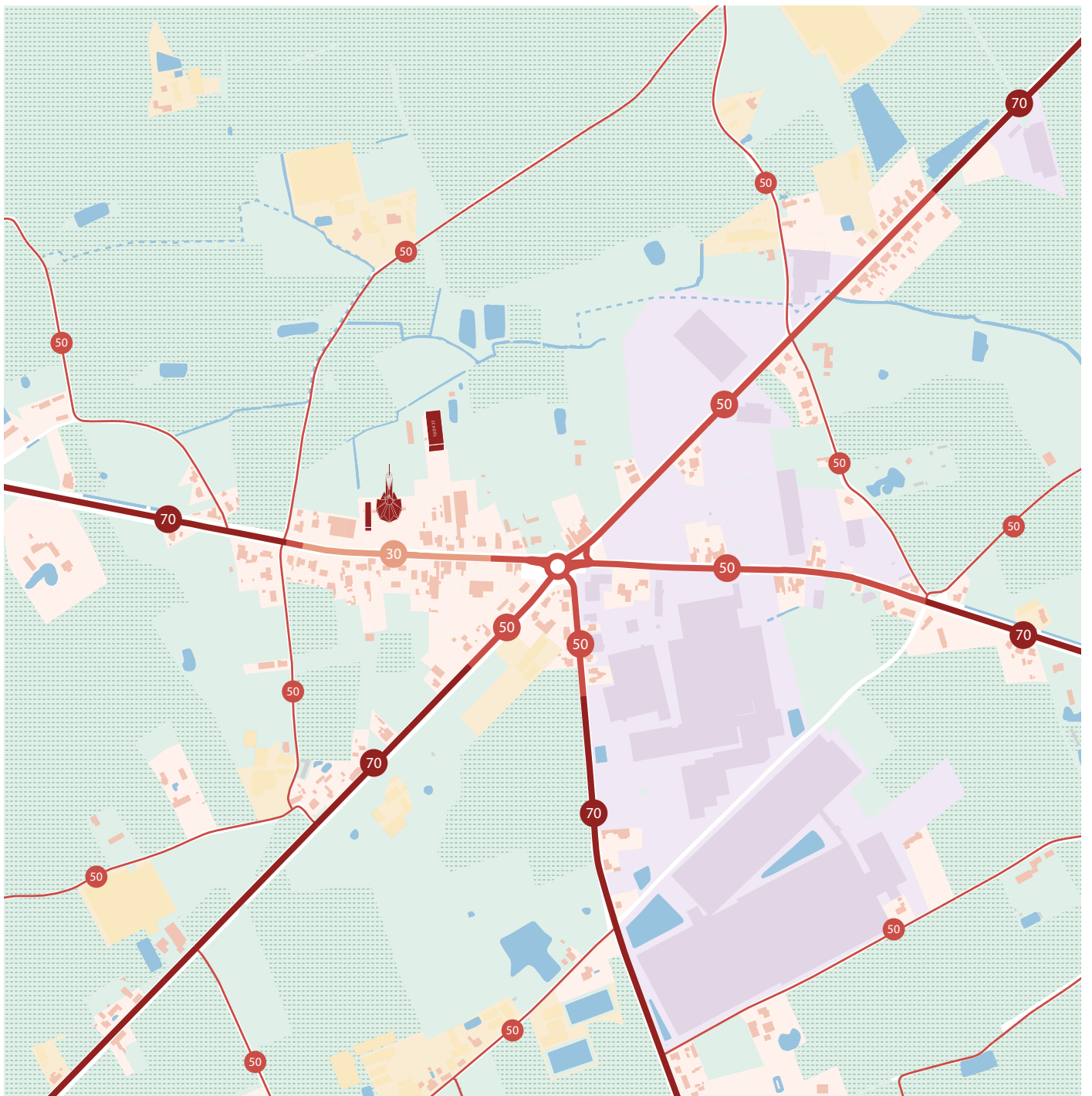
- Installeer **afradende initiatieven**, zoals een helder snelheidsregime of een wegprofiel met verschillende profielwissels.
- Zet beter in op het **reguleren** en **handhaven** van de snelheid op de landbouwwegen.
- Onderzoek de opties om met een **lussensysteem** te werken. Hierbij raden we aan het sluipverkeer in de Wulfhoekstraat tegen te gaan via een tijdelijke testknip of de installatie van een enkelrichtingverbinding. Op die manier kan de Wulfhoekstraat ingericht te worden als verbinding voor uitgezonderd plaatselijk verkeer. Dit kan getest worden via een test-inrichting, eventueel te combineren met verkeerstellingen in de Wulfhoekstraat en op de rotonde.

### TIP!

Via Gemeente Voor de Toekomst lanceerde de provincie West-Vlaanderen een subsidieoproep '**Ontharden van trage wegen**' en '**Ontharden van onverharde gemeentewegen**' waarop gemeenten kunnen inschrijven. Hierbinnen worden lokale besturen begeleidt door Trage Wegen in het omvormen van trage wegen. Dit is bijvoorbeeld erg interessant voor de landbouwwegen: door het profiel aan te passen tot een trage weg, wordt én aan klimaatambities gewerkt én beperkt dit ook het doorgaand verkeer op de landbouwwegen.

Meer informatie via: <https://www.gemeentevoordetoekomst.be/toolbox/ontharden-van-trage-wegen> & <https://www.gemeentevoordetoekomst.be/toolbox/ontharden-van-oververharde-gemeentewegen-hoe-start-je-hiermee>





## We vervolledigen het fiets- en wandelnetwerk als alternatief op de drukke steenwegen

De Sleihagenaren zijn bereid om vaker de fiets te nemen voor het afleggen van kleine en dagelijkse afstanden, maar dan moeten de wegen wel **wandel- en fietsvriendelijker ingericht worden**. De buurkernen van Staden en Hooglede bevinden zich op fietsafstand van Sleihage, maar zijn op vandaag niet eenvoudig en fietsvriendelijk bereikbaar. De steenwegen zijn aangeduid als bovenlokale functionele fietsverbindingen, maar bieden op vandaag nog onvoldoende fietscomfort. We raden daarom aan om in te zetten op het **vervolledigen van het recreatieve fiets- en wandelnetwerk**. We detecteerden hierbij volgende missing links die opgelost kunnen worden:

- De trage verbinding langsheen de **Duivelsbeek** kan vervolledigd worden: de openlegging van de Duivelsbeek geeft aanleiding tot het toevoegen van een veilige verbinding tussen het woonfragment aan de Ieperstraat tot aan de school.
- De **testweg van Mol** (verlengde Meiboomstraat) was vroeger een fiets- en wandelverbinding die door veel bewoners gebruikt werd, maar is vandaag in private eigendom van bedrijf MOL en wordt gebruikt als testweg. Bij bewoners komt de vraag deze verbinding opnieuw open te stellen (tijdelijk of permanent) van de testweg. We denken echter dat het meer gewenst en haalbaar is in te zetten op een veilige verbinding in de Nieuwkerkhofstraat.



Inrit Meiboomstraat (Testweg Mol) t.h.v. Sleihagestraat. Bron: Google Maps

**Dominant vervoersmiddel woon-werk/-schoolverkeer (enquête)**  
Hooglede, percentage t.o.v. respondenten

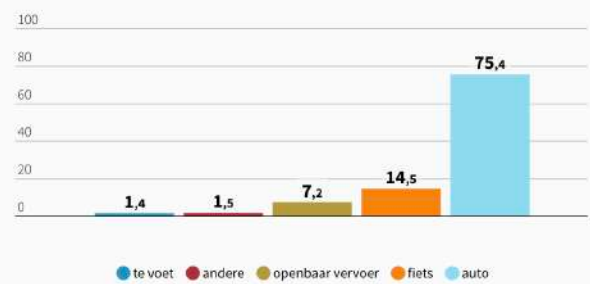


ABB | provincies.incijfers.be | 2020

**Gebruikt vervoersmiddel in vrije tijd (enquête)**  
Hooglede, percentage (zeer) vaak of altijd t.o.v. responde...

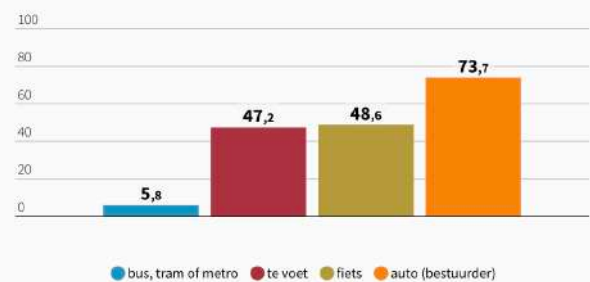
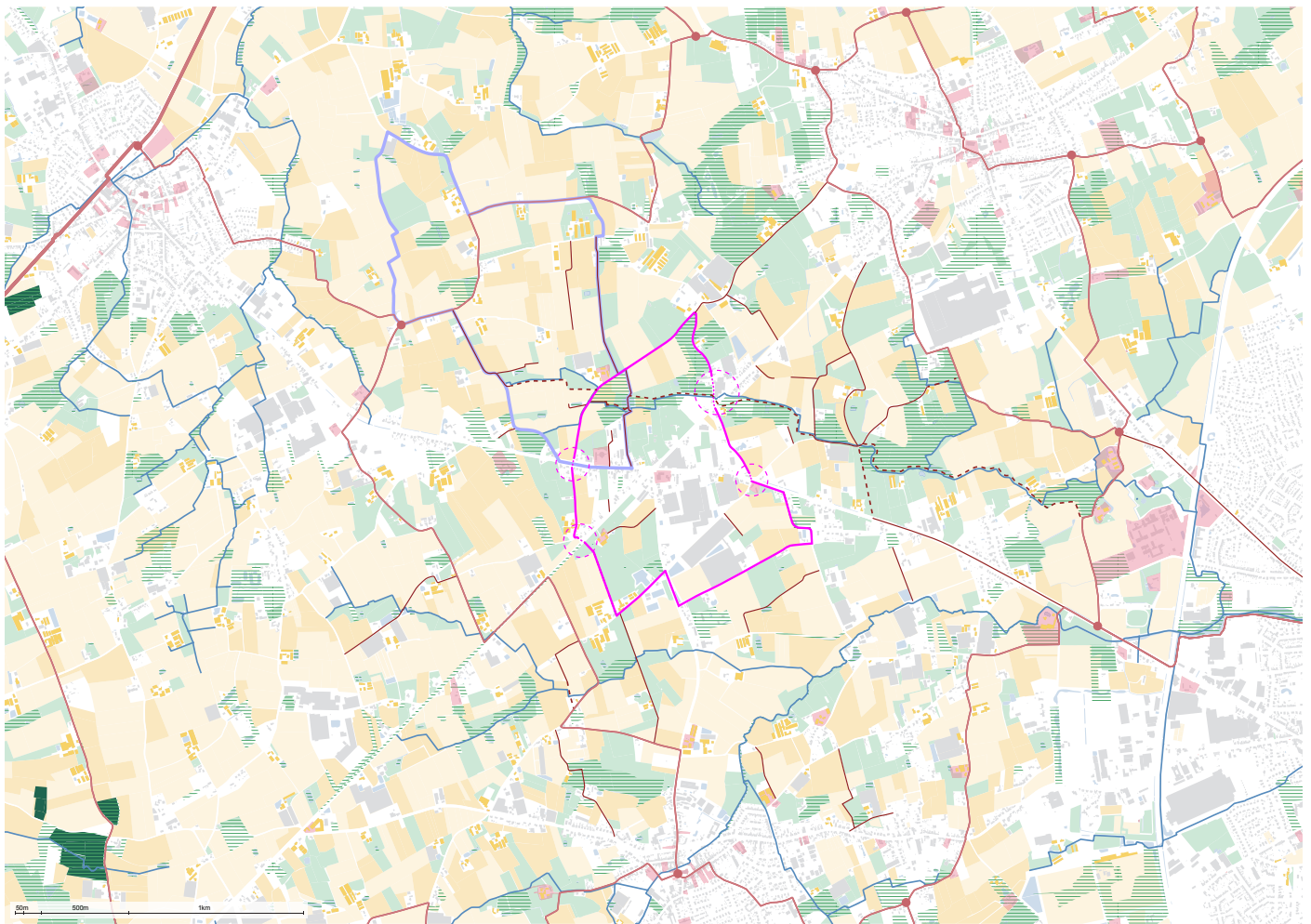


ABB | provincies.incijfers.be | 2020

Op vandaag is de wagen het dominante vervoersmiddel voor de Hoogledenaar voor dagdagelijkse verplaatsingen (woon-werk & vrije tijd).  
Bron: provincies.in.cijfers.be (data voor gemeente Hooglede).



- |                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Bebouwing                      | Fietsknooppunt                |
| Akkerland                      | Fietsnetwerk                  |
| Grasland                       | Dorps ommetje                 |
| Landbouwinfrastructuur         | Gevaarlijke oversteken        |
| Bos                            | Bestaande trage verbinding    |
| BWK                            | Missing link trage verbinding |
| Vastgesteld bouwkundig erfgoed | Sportus                       |
| Water                          |                               |

## We integreren een dorps ommetje

We willen niet alleen de walkability in de dorpskern van Sleihage zelf verhogen, maar ook linken maken naar het landschap. We stellen daarom voor om **dorpse ommetjes** te creëren in Sleihage: een kleinschalig, zacht netwerk van paadjes die zich rondom de kern bevinden. Dit kan een uitbreiding en vervollediging zijn van het bestaande trage wegennetwerk. De **Sleishaagse wandelroute** die zopas werd geopend is een ideaal voorbeeld van een dorps ommetje. We detecteerden ook een alternatief mogelijk dorps ommetje dat zowel het grondgebied van Hooglede en Staden aandoet (zie kaart op naastliggende pagina) en eenvoudig realiseerbaar is. Hierbij dient voldoende aandacht besteed te worden aan de **kruisingen** van de trage wegen met het wegennetwerk.

Hiernaast is het ook belangrijk voldoende **rustpunten** en **activiteiten** toe te voegen en te verbinden via het dorps ommetje. Hiervoor denken we aan: het speelbosje, het ontmoetingsplein aan de kerk, een uitkijkpunt, het geplande gecontroleerd overstromingsgebied en het vlonderpad dat wordt aangelegd. Vanuit de bewoners kwamen er ook voorstellen voor een insectenhotel, infoborden (educatieve wandeling enzovoort). **Rustplekken** kunnen voorzien worden door de plaatsing van bankjes op schaduwplekken onder bomen of picknickplekken.

Er dient ingezet te worden op de **communicatie** en **herkenbaarheid** van de trage wegen en dorpse ommetjes in en rondom de kern. Hiervoor is het bijvoorbeeld een suggestie verspreid over het dorps ommetje te werken met aanplanting met **sleedoorns**, een verwijzing naar het gemeenschapscentrum en een traditioneel vegetatietype.



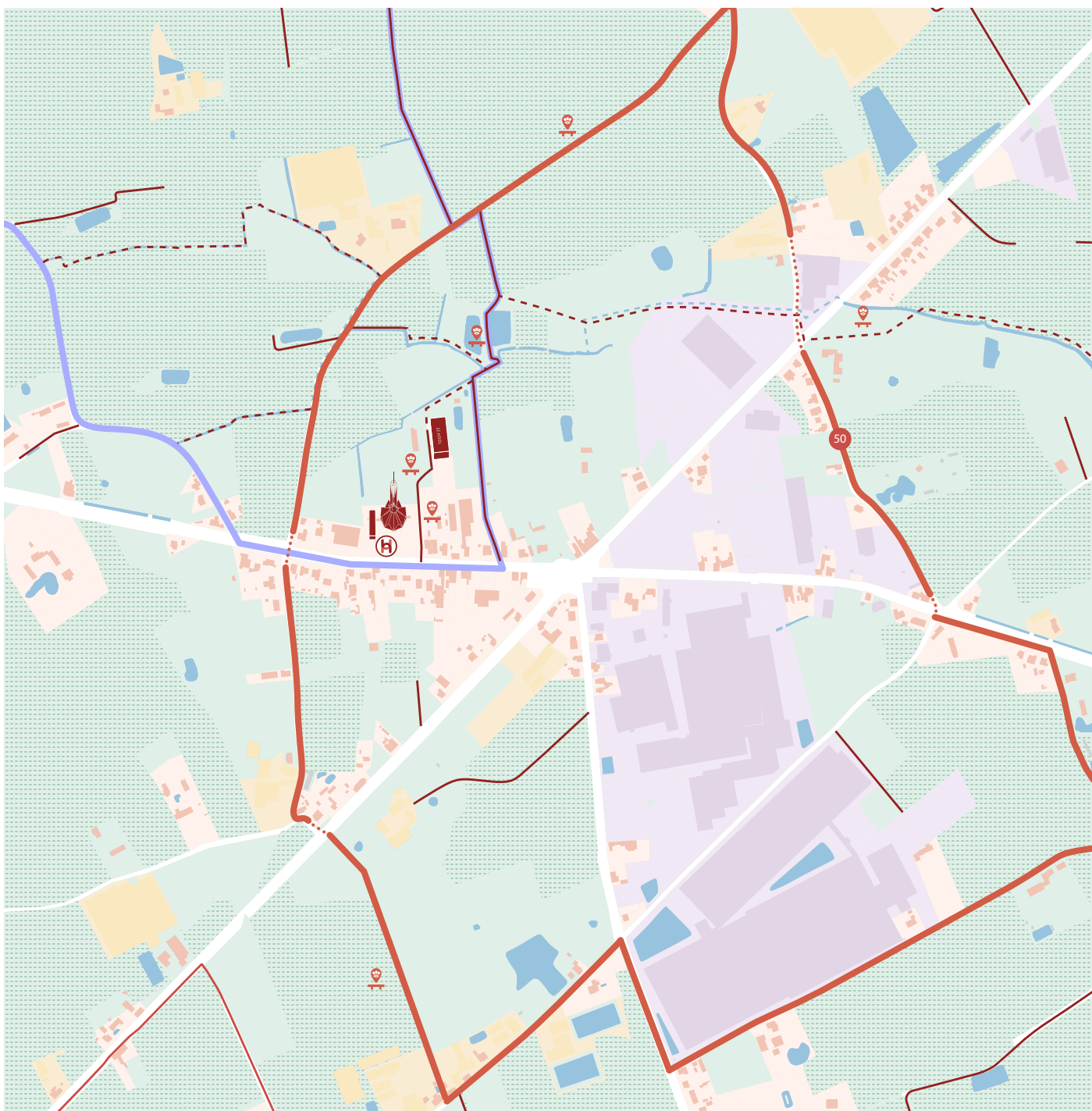
The image shows a map titled 'Sleishaagse wandelroute'. The map highlights a red route starting and ending at the 'Kerk Sleihage'. Key features include: a distance of 6,4 km, 50% considered as 'overhard' (unpleasant), and the route passing through 'STADEN' and 'HOOGLEDE'. Text on the map states: 'De Sleishaagse wandelroute start aan de futuristische kerk in Sleihage. De Inkelwegel en Gravenswegel vormen het hart van deze prachtige wandeling in 1 van de uithoeken van Hooglede.' Below the map, there is a logo for 'Hooglede' and the website 'www.stadhooglede.be'.

Op 24 juni 2024 werd de **Sleishaagse wandelroute** en het vlonderpad in de Gravenswegel plechtig geopend. De wandelroute start en eindigt aan de iconische kerk van Sleihage en laat je een mooie uithoek van de gemeente beter leren kennen. De Inkelwegel en Gravenswegel vormen de basis van deze 6,4km lange wandelroute die ongeveer voor de helft onverhard is. Onderweg kan je ook genieten van een klein stukje privébos. Op deze route ligt ook het nieuwe vlonderpad in de Gravenswegel die tijdens het inwandelen van de wandelroute eveneens geopend werd.



*De sleedoorn is een hoge struik afkomstig uit de rozenfamilie en komt voornamelijk voor langs bosranden. De sleedoorn biedt een geschikte broedplaats voor zangvogels en trekt verschillende insectensoorten aan.*







## Beeldkwaliteit van de trage wegen

Het is ook belangrijk te werken aan de **beeldkwaliteit** van de trage wegen: vandaag vormen deze vaak 'achterkanten', zijn de wegen vaak sterk verhard en op maat van de wagen. Dit kan onder meer door voldoende ruimte te geven aan de trage weg, voldoende doorsteken te voorzien en voorkanten van functies en activiteiten ernaar te richten. Voor de trage wegen langsheen de Duivelsbeek raden we ook aan voldoende ruimte te geven aan de Duivelsbeek met een kwalitatieve trage verbinding langs. De gemeente Hooglede nam hier recent al initiatief voor bij de omvorming van het 's Gravenwegeltje tot een **vlonderpad**.

### TIP!

Via Gemeente Voor de Toekomst lanceerde de provincie West-Vlaanderen een subsidieoproep '**Ecoversterking via trage wegen**' waarop gemeenten kunnen inschrijven. Hierbinnen worden lokale besturen begeleidt door Trage Wegen in het omvormen van trage wegen tot groene linten en natuurlijke bermen met hagen en houtkanten. Trage Wegen screent het aanwezige patrimonium en zal dan voorstellen voor ecologische groeninrichting en -beheer formuleren. Een medewerker staat de gemeente bij doorheen het gehele traject.

*Meer informatie via: <https://www.gemeentevordetoeekomst.be/toolbox/ecoversterking-trage-wegen>*



Oversteekplaats vanuit de trage weg naar de school.



De trage weg richting de school.



Het Gravenwegeltje vormt de verbinding tussen de Diksmuidesteenweg en de Duivelsbeek. Deze trage weg zal worden omgevormd tot een vlonderpad.



*Kunstinstallatie Drentsche Aa, Strootman*

**Inspirerende voorbeelden van kwalitatieve trage wegen:**



*Trage verbinding in een dorpskern onder de vorm van een Karrespoor, Lo-Reninge (Bart Dehaene).*



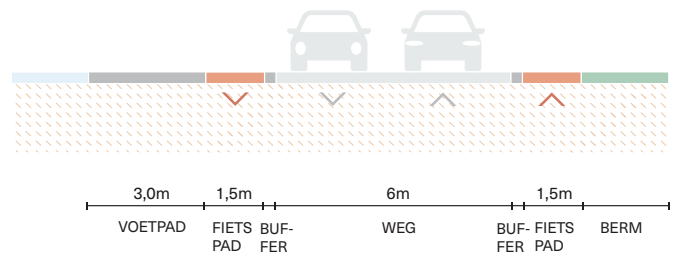
*Trage verbinding langs het water die tegelijk ook een verblijfskwaliteit heeft. Clementwijk, Sint-Niklaas (Sweco).*



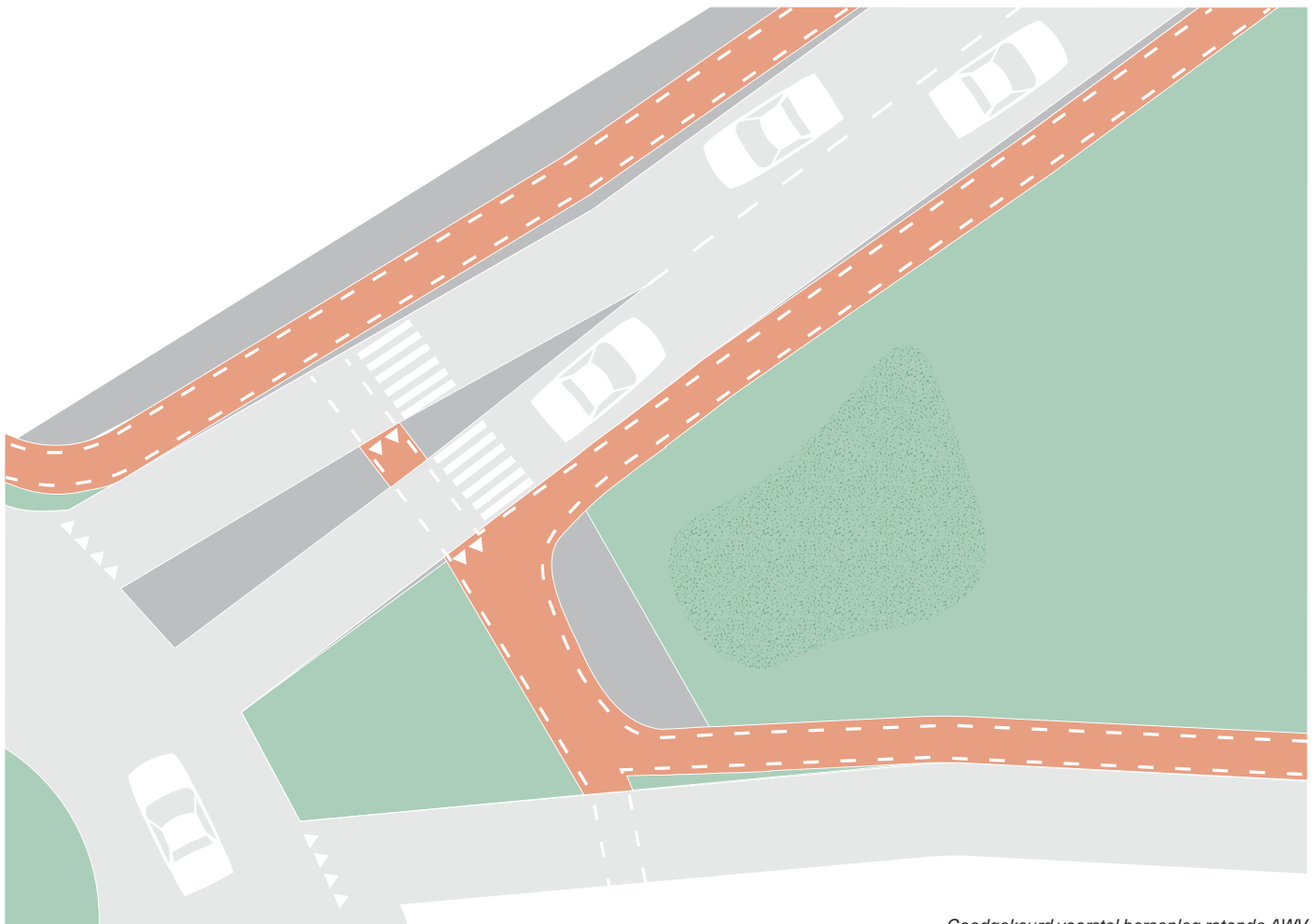
*Groene doorsteken voor trage weggebruikers. Boechout (BULK).*

## De uitbreiding van het trage wegennetwerk biedt een belangrijk alternatief, maar we halen ook het belang aan van een veilige fietsverbinding in de leperstraat

De rotonde wordt door Agentschap Wegen en Verkeer en in samenspraak met de gemeente Hooglede herdacht met inbegrip van een veiligere fietsverbinding. Bij het herontwerp van de rotonde werd ervoor gekozen geen bypass meer te voorzien voor vrachtwagens. Op termijn dient ook de leperstraat heringericht te worden met een veilige fietsverbinding. Dit vormt een belangrijke missing link in het fietsnetwerk tussen Sleihage en Hooglede. Deze herinrichting kan gecombineerd worden met infrastructuurwerken voor de onderleidingen. Voor de aansluiting van de leperstraat op de rotonde raden we twee enkelzijdige fietsverbindingen aan.



PLUSOFFICE \_ OMGEVING \_ ANWANS \_ VOORLAND

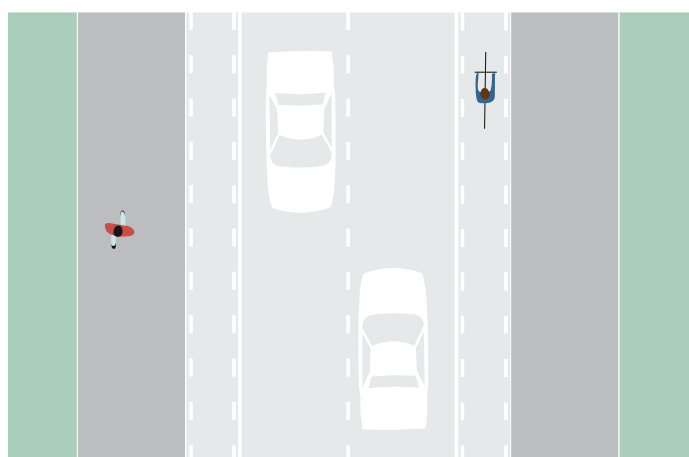
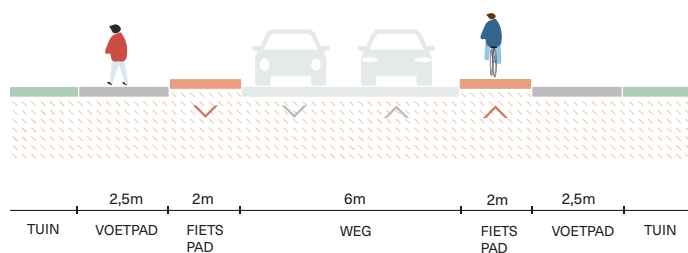
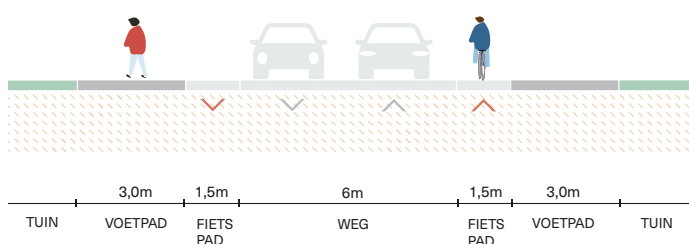


Goedgekeurd voorstel heraanleg rotonde AWW

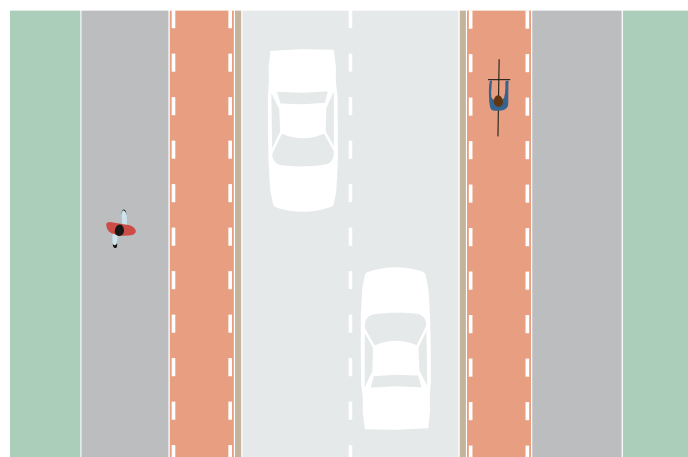


## Een veiligere fietsverbinding op de leperstraat: t.h.v. Turbo's Hoet (zuiden)

In het zuiden van de leperstraat is er marge voor het aanleggen van twee volwaardige en opgehoogde fietspaden (2x2m), door de integratie van een groenzone ter hoogte van het perceel van Turbo's Hoet zoals werd opgenomen in het brownfieldconvenant.



Bestaande situatie

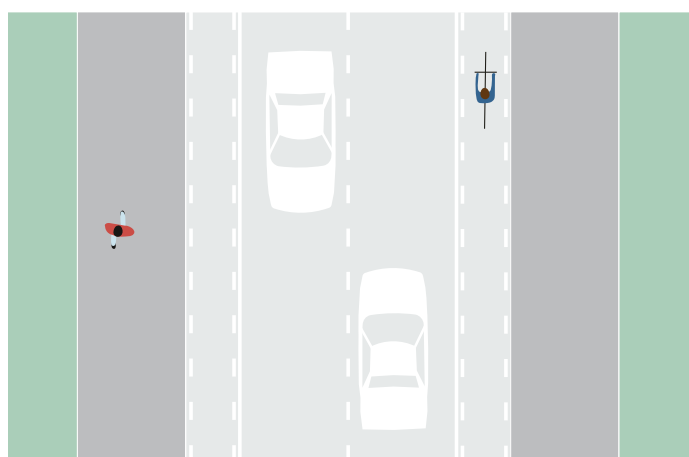
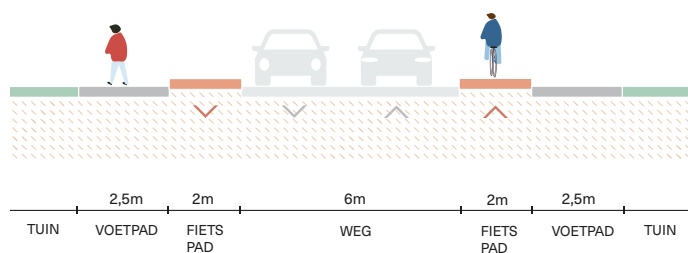
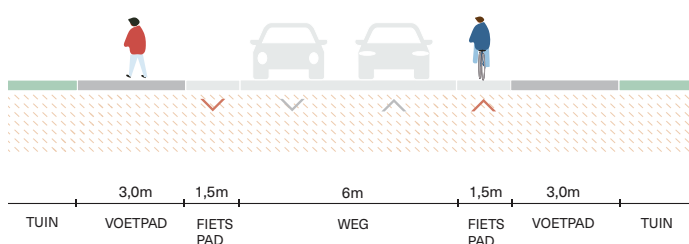


Voorstel

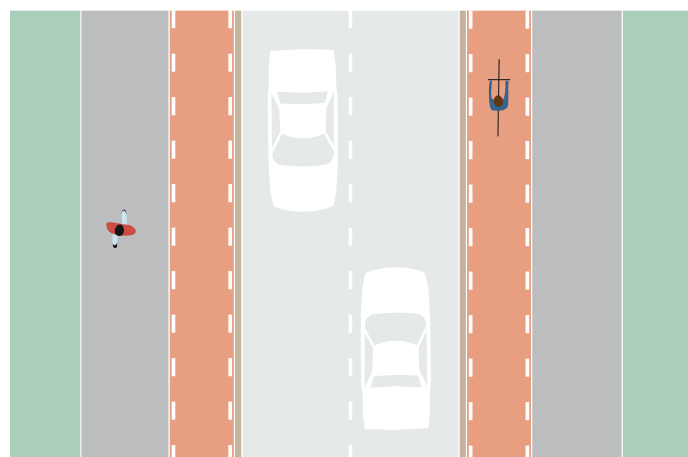


## Een veiligere fietsverbinding op de leperstraat: t.h.v. woonfragment rijwonen (midden)

Centraal in de leperstraat ter hoogte van het woonfragment is er marge in het profiel voor het aanleggen van twee volwaardige en opgehoogde fietspaden (2x2m) via een beperkte herverdeling van de breedte tussen het fietspad en het voetpad voor de rijwoningen. Op die manier is een kwalitatieve fietsverbinding realiseerbaar.



Bestaande situatie



Voorstel

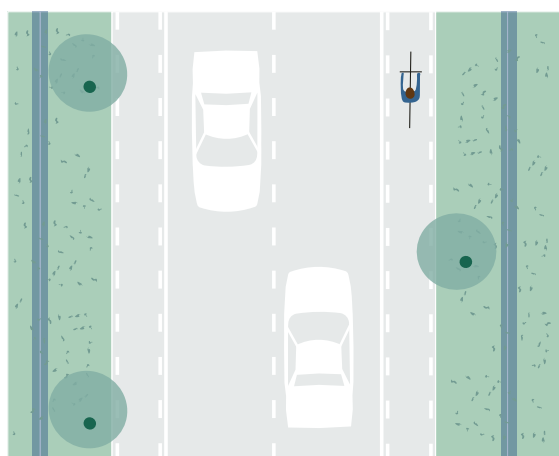
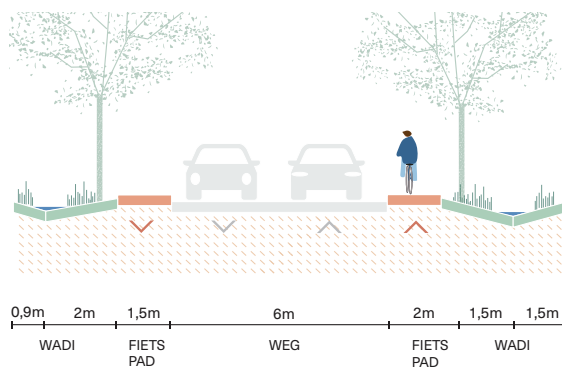
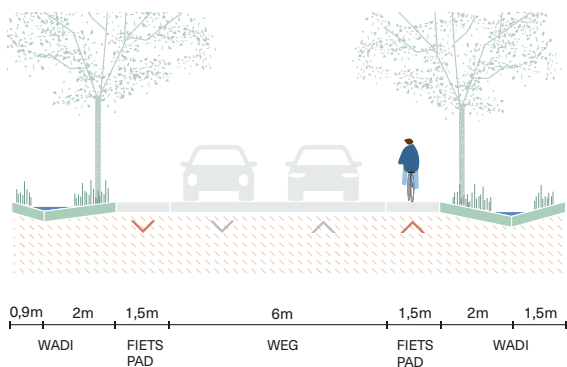




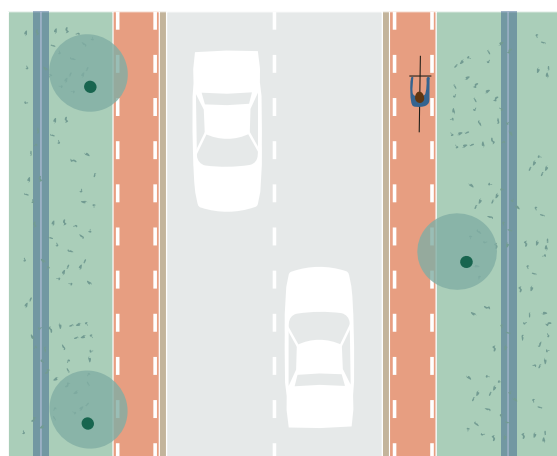
## Een veiligere fietsverbinding op de leperstraat: t.h.v. gracht (noorden)

Recent werd in het centraal deel van de leperstraat aan weerszijde een bomenrij aangeplant. Ter hoogte van de gracht en de bomenrij, is er geen marge voor het aanleggen van volwaardige en opgehoogde fietspaden.

In deze zone raden we dus aan in te zetten op duidelijk zichtbaar gekleurde fietslopers (2x1,5m) bij voorkeur opgehoogd.



Bestaande situatie



Voorstel



## Leven aan de steenweg met een volwaardig duurzaam alternatief

### \_\_ OP DE HOOFDWEGEN

Een helder snelheidsregime haalt de verkeersdruk op de hoofdwegen omlaag. De zone 50 wordt uitgebreid en snelheidsveranderingen worden duidelijk in het wegprofiel. Het moet duidelijk zijn dat je de kern van het dorp binnenrijdt en dat de snelheid verandert. De zone 30 voor de kerk wordt permanent ingericht.

### \_\_ OP DE LANDBOUWWEGEN

Het doorgaand sluipverkeer op de landbouwwegen wordt ingeperkt door 50km/u te hanteren als maximumsnelheid en in te zetten op afradende initiatieven. De landbouwwegen hebben het potentieel onderdeel te vormen van een zachter en trager netwerk. Er kunnen ook meekoppelkansen gevonden worden met onthardingsinitiatieven.

### \_\_ EEN COHERENT FIETS- EN WANDELNETWERK

Het fiets- en wandelnetwerk kan vervolledigd worden tot een coherent en veilig netwerk door in te zetten op de missing links. Overgangen over de belangrijke verkeersassen voor wagens moeten op een veilige manier georganiseerd worden, bij voorkeur met een lichtensysteem maar minstens met een voldoende breed zebra-pad en aangepaste snelheid. Op termijn dient ook de leperstraat voorzien te worden van een veilig fietspad.

### \_\_ EEN DORPS OMMETJE

De walkability van de dorpskern verhoogt en er worden linken gemaakt met het landschap via dorpse ommetjes, een wandelnetwerk van kleine paadjes rondom de kerk. Het dorps ommetje bevat voldoende rustpunten en rijgt verschillende plekken met activiteiten aan elkaar.



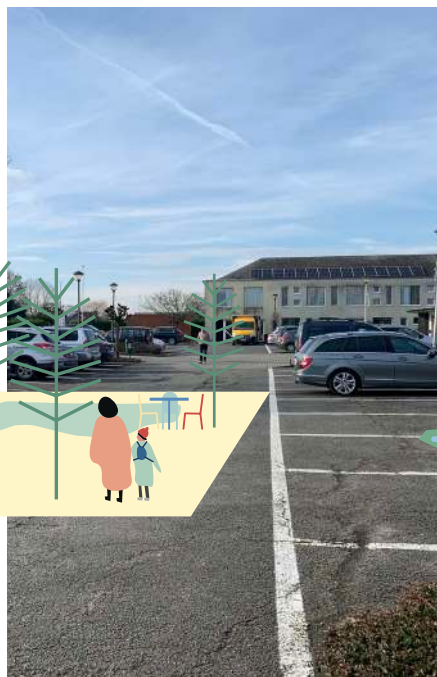
## 3.2 \_\_\_\_\_ DNA 2: een woontoeekomst voor een versnipperd gehucht

Sleihage is een door steenweg en industrie versnipperd gehucht met weinig voorzieningen

Sleihage is een erg kleine woonkern die **versnipperd** wordt door industrie en steenwegen. Bovendien is de kern ook slechts erg **beperkt uitgerust** met basisvoorzieningen. Om de woontoeekomst van Sleihage te bespreken, zien we drie elementen waar op kan worden ingezet: ten eerste een kader scheppen voor het toekomstig wonen in Sleihage (waar, op welke manier enzovoort). Ten tweede kan een ontmoetingsplek geïntegreerd worden in of aan de kerk om het samenkomen in het dorp te ondersteunen. Ten derde kan een helder kader geschapt worden voor de bedrijvigheid in de kern (waar, op welke manier enzovoort).



1. Scheppen van een kader voor toekomstig wonen



2. Uitbouwen van een centrale ontmoetingsplek met functies



3. Scheppen van een kader voor de bedrijvigheid in de kern







# I. SCHEPPEN VAN EEN KADER VOOR TOEKOMSTIG WONEN



## Wat is de toekomst van het wonen in Sleihage?

**Sleihage is geen groeiplek:** het voorzieningenaanbod is te beperkt en de duurzame ontsluiting is onvoldoende performant. We stellen daarom voor de standaardregel van 1 wooneenheid per perceel te hanteren. Beperkte groei kan wel, maar steeds met een duidelijke meerwaarde (mobiliteit, sociaal, ontharding ....) voor het dorp.

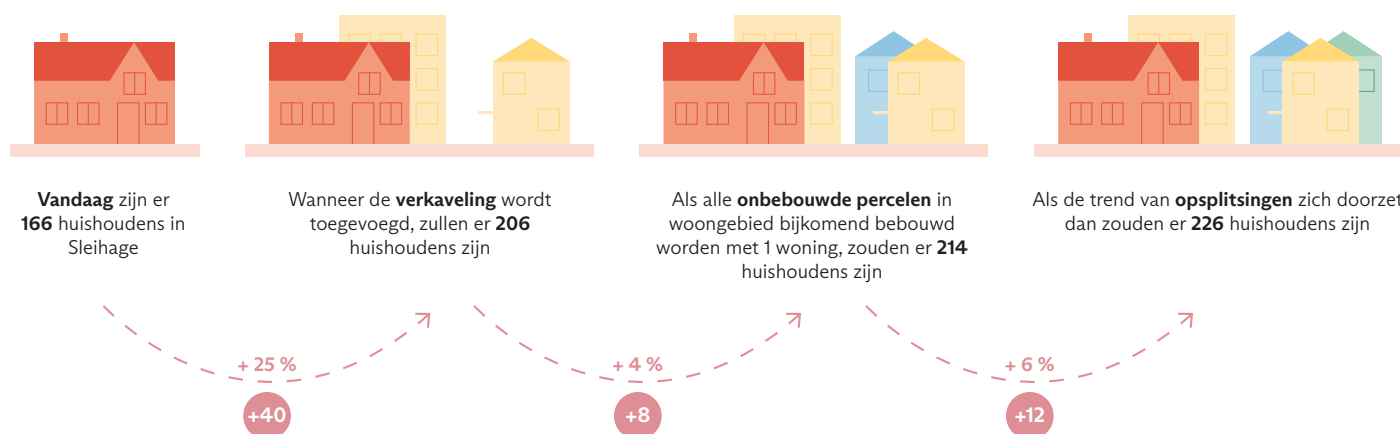
Het valt op dat er nog een grote planologische **bouwstock** aanwezig is in de kern, zowel op onbebouwde als op bebouwde percelen. Bijkomend zijn er ook veel verouderde woningen die aan vernieuwing toe zijn. Het recent toelaten van de verkaveling achter de kerk en het **precedent** van de twee opsplitsingsprojecten, maakt het echter moeilijk om elders in de kern wonen tegen te houden en streng te zijn. Er is dus nood aan een heldere **visie**: hoe het wonen aan de steenweg beter kan, waar het kan, op welke manier enzovoort.



Met de nieuwe verkaveling achter de kerk worden 40 bijkomende wooneenheden gerealiseerd in de kern van Sleihage.

Een bijkomende uitdaging voor Sleihage is dat het zich uitspreidt over het grondgebied van twee gemeenten. Het wonen in Sleihage op het grondgebied van Staden is echter zonevreemd, waardoor planologisch verdichting al wordt tegengehouden.

PLUSOFFICE \_ OMGEVING \_ ANWANS \_ VOORLAND



Wonen aan de steenweg in Sleihage:

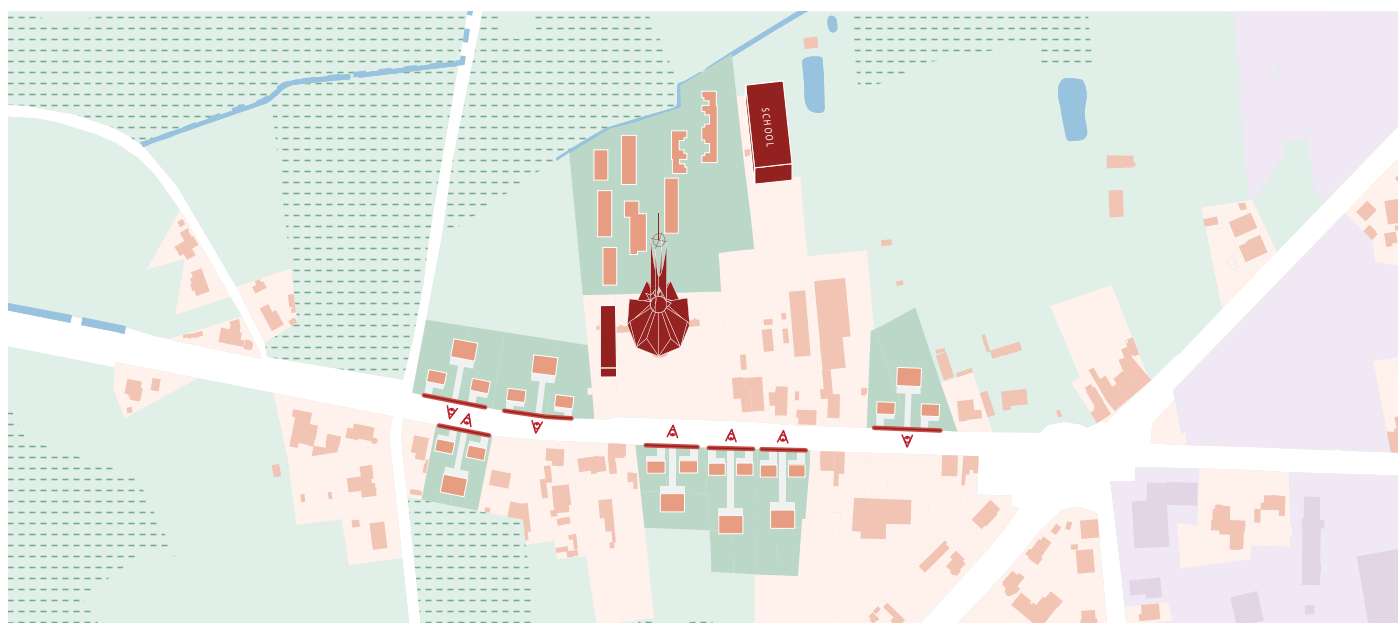


Bron afbeeldingen: google maps

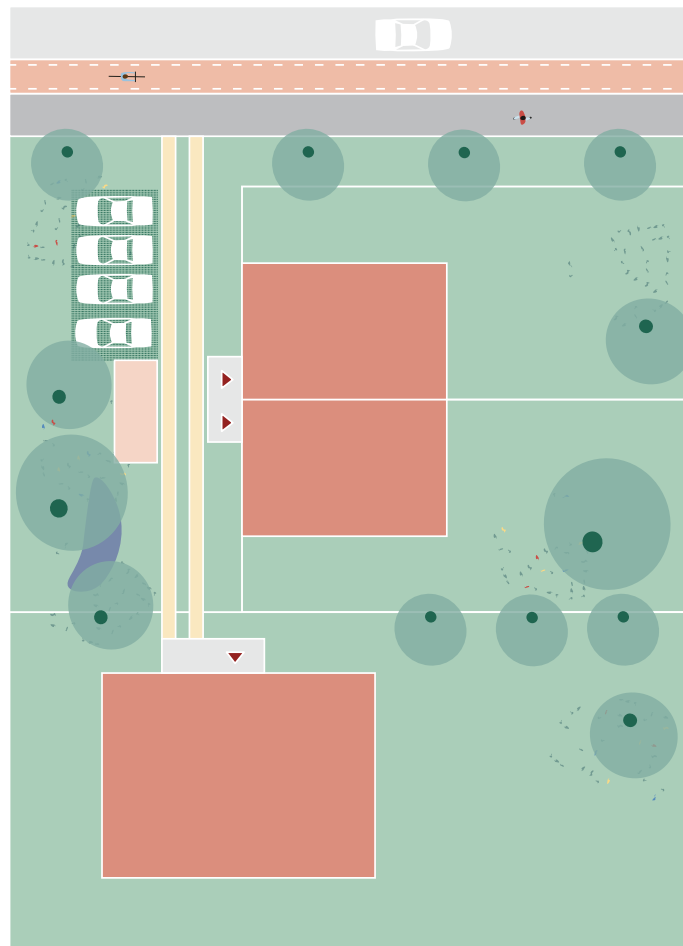
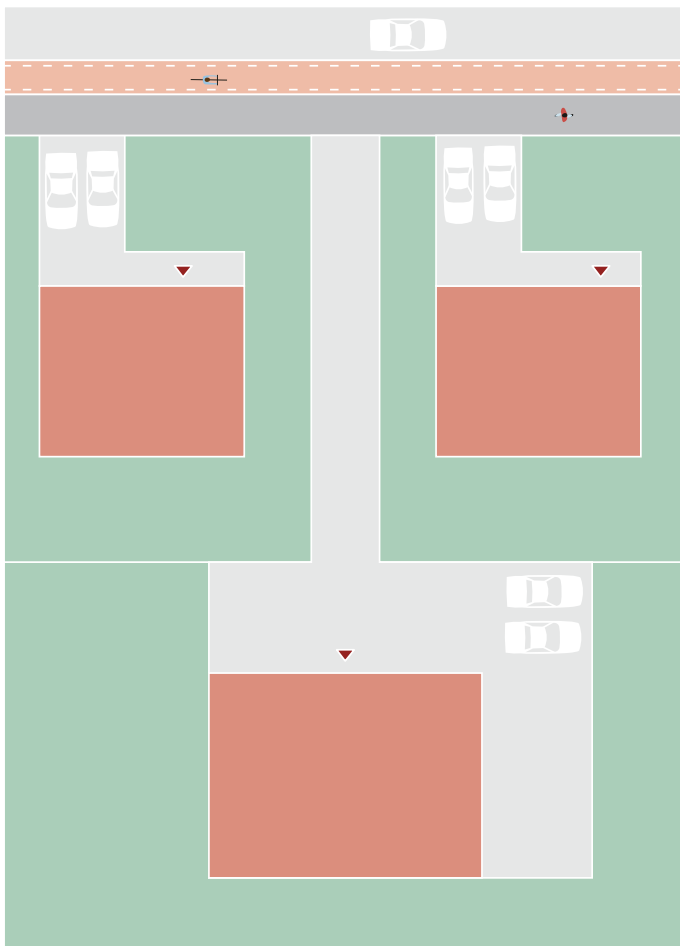
## Uitdagingen bij inbreidingsprojecten

Recent werd op twee plaatsen in de kern van Sleihage een inbreidingsproject vergund waarbij in de **tweede lijn** gebouwd wordt. Deze inbreidingsprojecten voorzien drie woningen op twee percelen. Zowel planologisch als ruimtelijk zijn er risico's verbonden aan het toelaten van dergelijk bouwen in de tweede lijn. Echter is bouwen in de tweede lijn op sommige plaatsen niet noodzakelijk ruimtelijk een probleem als het op de juiste manier gedaan wordt, maar er moet voldoende streng op worden toegezien dat het een voldoende kwalitatief project is dat zorgt voor een meer leefbare woonomgeving aan de steenweg. Bovendien is dit ook enkel mogelijk in het geval van voldoende brede en diepe percelen.

We raden daarom aan dergelijke inbreidingsprojecten enkel toe te laten als voldaan wordt aan een aantal **inrichtingsvoorschriften** die onder meer vastleggen: de minimale breedte van een perceel, de ontsluiting van de wooneenheden (aantal toeritten), de verhardingsgraad enzovoort. Dit is onder meer mogelijk via de opmaak van een **verordening**.







#### Risico's van de intekening zoals ze recent werd vergund:

- Het project vereist drie **toeritten** vanaf de steenweg. Bovendien is de toerit tot aan de achterliggende wooneenheid erg lang.
- De verschillende inritten zorgen voor erg veel **verharding**. Bovendien is er ook het risico op een sterk verharde en weinig kwalitatieve voortuin.
- Het project realiseert een erg **moeilijke inijkrelatie** tussen de wooneenheden in eerste en tweede lijn.
- De wooneenheden in eerste lijn hebben een erg **ondiepe** en smalle tuin met weinig kwaliteit.
- De relatie met het achterliggend landschap staat onder druk. Het **doorzicht** vanaf de straat wordt sterk ingeperkt.

#### Kansen voor nieuwe typologieën aan de steenweg:

- Dergelijk inbreidingsproject kan op sommige plaatsen gezien worden als een kans om **nieuwe woontypologieën** aan te bieden langs de steenweg. De wooneenheden in eerste lijn kunnen dwars op de straat gerealiseerd worden. Het doorzicht naar het achterliggende landschap blijft behouden.
- Alle wooneenheden worden ontsloten via een gemeenschappelijk **karrespoor**. Er worden gedeelde parkeerplekken en een fietsenstalling voorzien.
- Dergelijke opstelling faciliteert bovendien ook **ontmoeting**: aan de fietsenstalling, op het karrespoor, aan de voordeur enzovoort. Het genereert ook kansen tot het voorzien van **intergenerationeel samenleven** in het dorp.

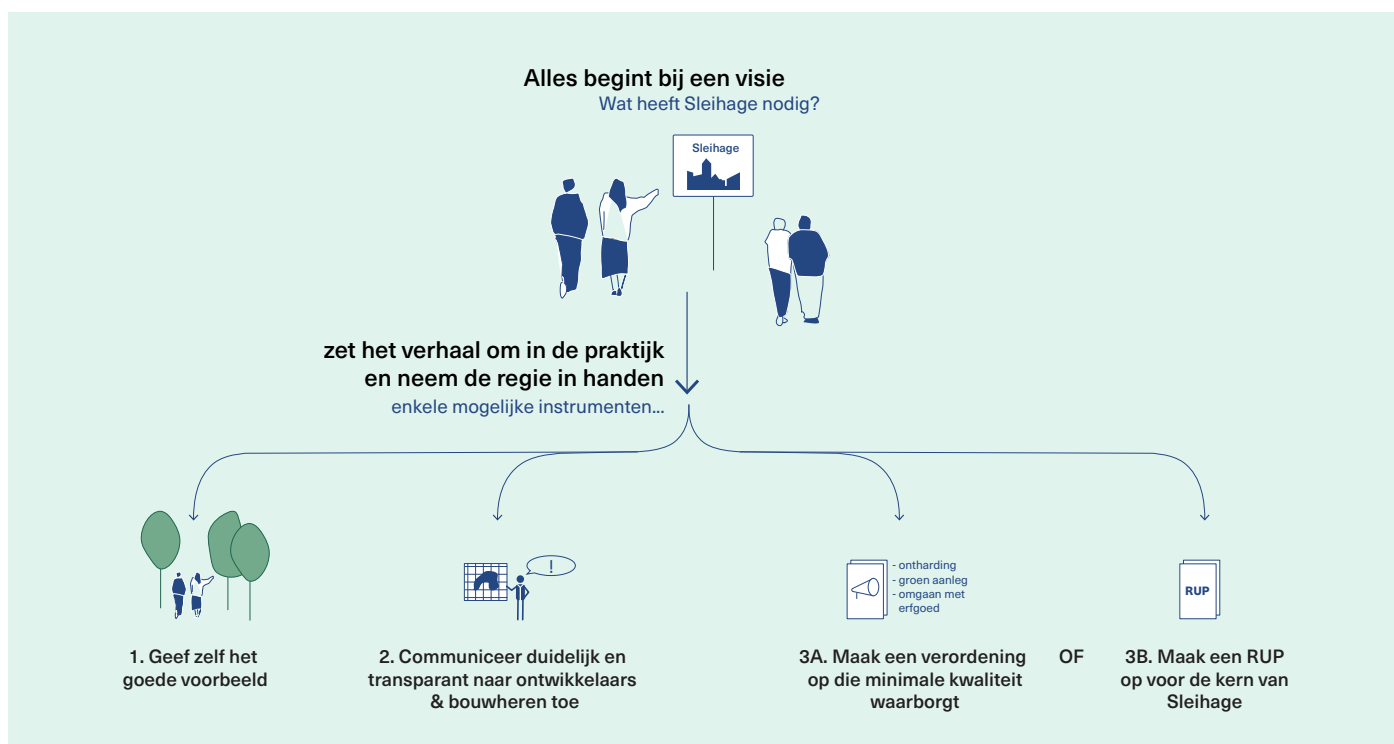
## Er is nood aan een visie over het toekomstig wonen in Sleihage

Hierbij geven we volgende richtlijnen en suggesties mee:

- De standaardregel om te hanteren is **één wooneenheid per perceel**.
- Van de standaardregel kan worden afgeweken als het **meerwaarde creëert voor het dorp** en de ontwikkeling voldoende kwalitatief is.
- Daarnaast kan ingezet worden op de beeldkwaliteit van het dorp in het algemeen. Wat met **beeldkwaliteitseisen** en **homogeniteit** in zo een versnipperd geheel? Sleihage heeft vandaag weinig troeven. Het is daarom net zo belangrijk streng te zijn op de beeldkwaliteit van het dorp: zowel voor het wonen als voor de bedrijvigheid. Met de Toolbox Dorpse Architectuur reiken we een hulpmiddel aan om de beeldkwaliteit van projecten te beoordelen en er het gesprek over te voeren.



*Toolbox Dorpse Architectuur (Ar-Tur i.s.m. KULeuven en PLUSOFFICE)*









## 1. Geef zelf het goede voorbeeld

Net zoals iemand in een proper huis sneller zijn schoenen uittrekt, zorgt een aantrekkelijk openbaar domein er ook voor dat automatisch meer aandacht besteed wordt aan de beeldkwaliteit van projecten errond. Kwaliteit trekt kwaliteit aan. Niet alleen via het openbaar domein, maar ook in eigen bouwprojecten (bijvoorbeeld het verkavelingsproject achter de kerk) kan het goede voorbeeld gegeven worden.

→ Dit kan toegepast worden bij de heraanleg van het *ontmoetingsplein voor de kerk*, de renovatie van het *gemeenschapscentrum* en het *speelbosje*.



## 2. Duidelijk en transparant communiceren naar ontwikkelaars en bouwheren toe

Ten derde, om private ontwikkelingen naar een hoger kwaliteitsniveau te begeleiden, is **duidelijke communicatie** rond wat de gemeente Hooglede als “kwaliteit” ziet, aangewezen. De principes van dit masterplan zijn daar al een eerste aanzet toe, maar kunnen nog verder uitgebreid en geconcretiseerd worden in (niet-bindende) documenten vanuit de gemeente, die bv. goedgekeurd worden als BGO. Het masterplan vormt een eerste concrete stap van ‘duidelijk communiceren’.

Daarnaast omvat communicatie ook het delen van inspirerende voorbeelden: kwaliteit trekt kwaliteit aan, en geslaagde projecten worden dan ook best extra in de verf gezet. De Toolbox Dorpse architectuur kan een leidraad vormen voor de bespreking rond kwaliteit. De gemeente kan bijvoorbeeld duidelijk communiceren via haar website dat de eerste gesprekken via de Toolbox Dorpse architectuur zullen verlopen. Een workshop organiseren met de GECORO rond de Toolbox vormt ook een goed startpunt om de dialoog rond beeldkwaliteit te openen.

→ Dit kan toegepast worden voor onder meer *bouwtypologie* en de *doorzichten naar het landschap*.



### 3A. Ontwikkelen van een verordening die minimale kwaliteit waarborgt

Verordenende instrumenten vormen de ruggengraat van het vergunningenbeleid. Met een goede verordening kunnen veel van de principes van dit masterplan in voorschriften vertaald worden. De waarde van dit instrument is dat een zekere minimumkwaliteit gewaarborgd wordt. De verordening is in principe van toepassing over het hele grondgebied van de gemeente, en geldt voor alle vergunningsaanvragen, maar kan ook gespecificeerd worden voor bijvoorbeeld enkel de kern of specifiek voor een aantal straten. Omdat het om regelgeving gaat, laat ze weinig marge voor een case-per-case-beoordeling. Bovendien kan het verordenend vastleggen van stedenbouwkundige ambities soms een averechts effect hebben, bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte die wordt opgelegd en daarom vaak automatisch de norm wordt voor nieuwe ontwikkelingen. Daarom raden we aan om in de verordening enkel die zaken vast te leggen die nodig zijn om de minimumkwaliteit te garanderen, en niet te veel in detail te treden. In de verordening voor het wonen kunnen voorschriften opgenomen worden die uitspraak doen over de minimale breedte van het perceel, de ontsluiting van de wooneenheden (het aantal toeritten tot de wooneenheden beperken), de verhardingsgraad van de voortuin enzovoort. Op die manier leg je kwaliteitseisen op die ervoor zorgen dat als er bijkomend wordt verdicht, het enkel op de goede manier gebeurt en ook voldoende beperkt. Zo vormt ze een stevige basis waarop steeds teruggevallen kan worden. Het streven naar een hogere kwaliteit zien we eerder als iets voor onderhandelingsinstrumenten.

→ Dit kan toegepast worden voor het *beperken van de verharding in de voortuin*, de *groenaanleg*, de manier waarop met *erfgoed* omgegaan moet worden enzovoort.

#### HOE HET VERORDENEND VASTLEGGEN



### 3B. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kern van Sleihage

Het opmaken van een RUP is een initiatief dat meer werk en inspanningen vraagt dan het opmaken van een verordening. Een voordeel van een RUP is dat via één instrument zowel de kern, het agrarisch gebied als de bedrijvigheid kan aangepakt worden. Een nieuw RUP kan ook alle oude BPA's en RUP's overschrijven. Binnen een RUP kan ook opgenomen worden dat meergezinswoningen niet meer mogelijk zijn. Dit is niet mogelijk binnen een verordening.

Omdat het opmaakproces van een RUP tijd in beslag neemt en er hierdoor in de opmaakperiode nog ongewenste ontwikkelingen kunnen ontstaan, kan het masterplan nu al als BGO goedgekeurd worden. Het masterplan kan dan ingezet worden voor de opportuniteitstoets (beoordeling goede ruimtelijke ordening) van vergunningsaanvragen.

In het masterplan als BGO zou bijvoorbeeld opgenomen kunnen worden dat het niet wenselijk is om in woongebied met landelijk karakter meergezinswoningen te ontwikkelen. Voor percelen waar geen RUP of BPA van toepassing is, zou dit de vergunning van meergezinswoningen kunnen tegengaan. Dit is geen verordenend instrument, maar biedt al een handvat in afwachting van het RUP.

#### HOE HET VERORDENEND VASTLEGGEN

## II. UITBOUWEN VAN EEN CENTRALE ONTMOETINGSPLEK MET FUNCTIES



### Ontmoeten in het dorp

Het **ontmoeten in het dorp** vormt een belangrijke opgave in dit masterplan: zowel in open lucht als binnen, zowel rond het dorp in het landschap als in het dorp zelf, op bijzondere én dagdagelijkse momenten en op intieme maar ook publieke plekken. Op vandaag is er erg weinig ruimte om elkaar te ontmoeten in Sleihage. Door de bewoners wordt de kerk en haar omgeving ervaren als de kern van het dorp Sleihage, maar ze is, op de gemeenschapszaal **De Sleedoorn** na, niet uitgerust als ontmoetingsruimte. Ook het speelbosje aan de school wordt erg gewaardeerd als ontmoetingsplek in het groen.

Het dorps samenleven kan verder ondersteund worden door een **plek voor het samenkomen te voorzien**. Het ensemble rond de kerk, gemeenschapscentrum, parking en de school lijkt hier een evidente plek voor. Bovendien is er ook een koppelkans met de verkaveling achter de kerk mogelijk.

< Sinds een paar jaar is er iedere maand een activiteit in de Sleedoorn voor de 60-plussers. Heel aangenaam! >

- antwoord leefbaarheidsonderzoek

< Door de inspanning van de gemeenten Hooglede en Staden via het OCMW is er een nieuwe groepering ontstaan 'Zonder Zulle' waardoor de contacten verbeterd zijn! >

- antwoord leefbaarheidsonderzoek



*De parking voor de kerk heeft het potentieel een kwalitatieve ontmoetingsruimte in de buitenruimte te vormen, maar is vandaag nog onvoldoende kwalitatief ingericht.*

< Het zou aantrekkelijker moeten zijn om ook jonge gezinnen aan te trekken. Nieuwe gezinnen komen niet vlug naar activiteiten in de kern. >

- antwoord leefbaarheidsonderzoek





## Ontmoeten in het dorp

Het speelbosje aan de school wordt vandaag erg **gewaardeerd** als **ontmoetingsplek** in het groen, maar is vandaag nog onvoldoende duidelijk toegankelijk en kwalitatief. Er is het potentieel om het speelbosje meer open te stellen voor het hele dorp. Op die manier kan het speelbosje een groene uitbreiding van de speelplaats voor de school vormen en ook gebruikt worden buiten de schooluren.

De **visuele relatie** en **toegankelijkheid** van het speelbosje moet worden verbeterd. Vandaag zit de toegang tot het bosje wat weggestopt door hoge haagstructuur en achteraan de kerk. We raden aan (een deel van) de omheining weg te nemen en ook de haag te verlagen en/of op sommige plekken open te maken in functie van een evidentere link met de school. Vanaf de kerk moet een kwalitatief traag pad uitnodigen om het speelbosje te bezoeken.

We raden ook aan (beperkt) **sportief of actief programma toe te voegen** in het bosje. Op vandaag is het bosje niet geactiveerd. Door middel van bijvoorbeeld een klimtoestel, bankjes of een speeltoestel kan het bosje eenvoudig geactiveerd worden, zonder een grondige heraanleg te vereisen of impact te hebben op de bomen. Er kan ook eenvoudig tijdens een **testfase** onderzocht worden of het toevoegen van actief programma het gebruik van het bosje ten goede komt.

In een latere fase, eventueel samengaand met de aanleg van de verkaveling achter de kerk, kan het ook aangewezen zijn het speelbosje **klimaatrobuuster**, **aantrekkelijker** en **diverser** in te richten. Een hogere klimaatrobuustheid hoeft een actief gebruikte speelplek niet uit te sluiten, maar zorgt vaak net voor interessantere speelomgevingen. Enkele inspirerende voorbeelden hiervan zijn terug te vinden op de naastliggende pagina.

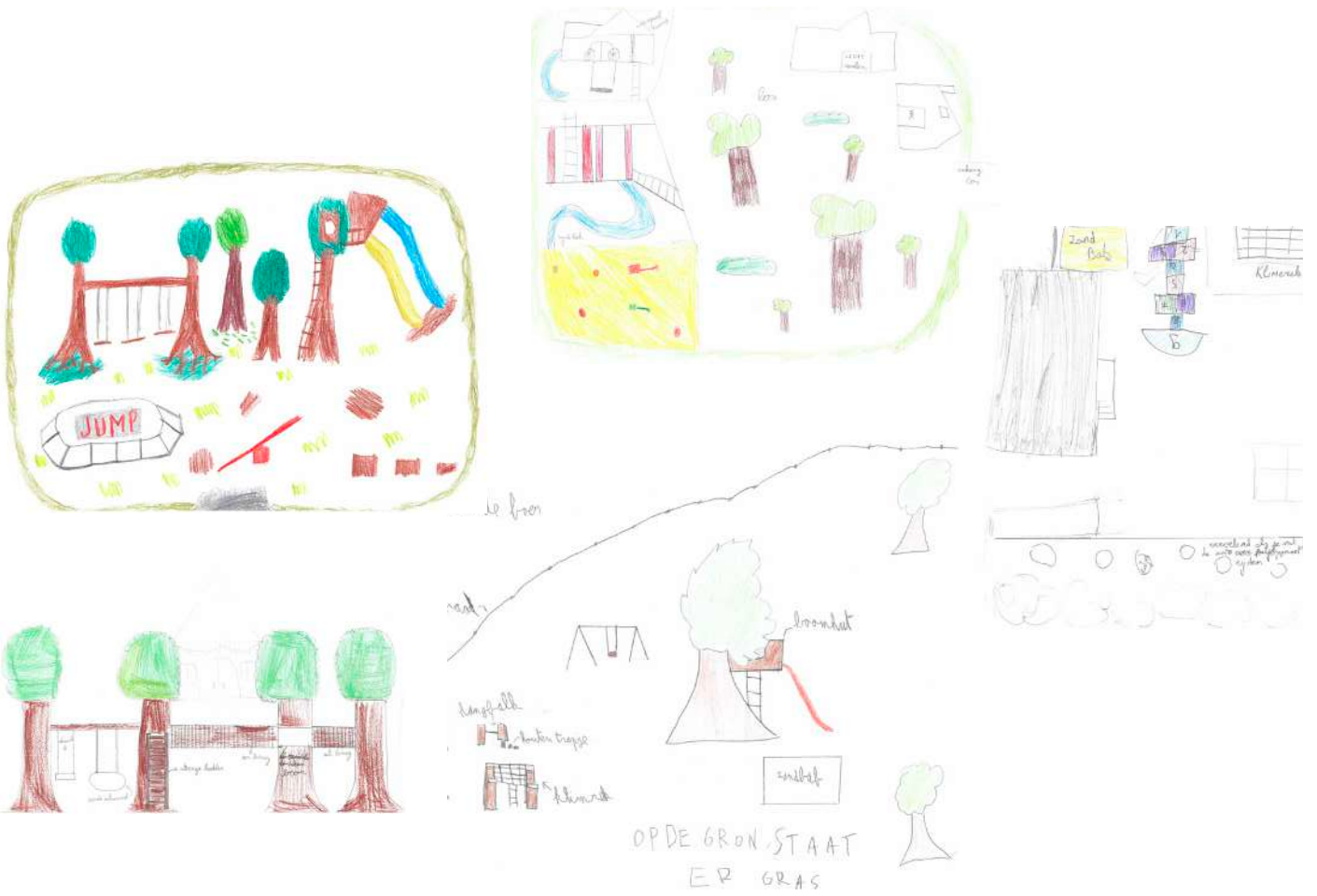


Vandaag is het speelbosje toegankelijk via een doorgang aan de achterzijde.



Vandaag bestaat het bosje uit enkele bomen en gras en is het niet geactiveerd.





Inspirerende voorbeelden van klimaatrobuuste speelplekken:



Sportpark Wijtschate, OMGEVING



Hoge Weg, Gent, OMGEVING



Hoge Weg, Gent, OMGEVING



Spelen in een klimaatrobuustegroenruimte. Kindergarten Drasenhofen, Kräftner Office



Natuurlijke waterbufferoplossing geeft aanleiding tot spel. Park van Eden, Fris in het Landschap



Klimaat speelplaats. Kortrijk, Studio Basta - Fris in het landschap - Ara.



# hefboomproject: een ontmoetingsplein voor Sleihage

## Van parking tot ontmoetingsplein en hoppinpunt

Het kerkplein wordt vandaag gekenmerkt door het monumentale kerkgebouw, de Sleedoorn in het westen en een toegangsweg richting de school. Om de toegang tot de school voornamelijk voor trage weggebruikers (met uitzondering van logistiek/brandweer/...) te voorzien, is tijdelijk de weg 'afgesloten' met bloembakken. Het plein zelf wordt gebruikt als parking en voorziet enkele bomen en struiken. Rondom de kerk is er eveneens wat groenaanleg.

Achter de kerk ligt een landbouwperceel en het speelbosje, beide bestemd als woonuitbreidingsgebied. Een zijtak van de Duivelsbeek loopt hier ten noorden van.

Dit kerkplein is de enige en dus zeer belangrijke ontmoetingsruimte voor het dorp. Het wordt omgeven door alle gemeenschapsvoorzieningen (school, gemeenschapszaal, kerk), aanwezig in Sleihage. Het vormt met andere woorden het centraal punt voor (het leven in) Sleihage. Het plein moet dan ook meer in relatie staan tot deze gemeenschapsfuncties en meer ontmoeting faciliteren. Een herinrichting dringt zich op met meer aandacht voor verblijfskwaliteit en ontmoeting. Desalniettemin moet de parkeerfunctie behouden blijven, omdat deze plek ook de meest uitgewezen is voor een volwaardig hoppinpunt.





## Voorstel en alternatieven

Het beeldbepalende kerkgebouw verdient de nodige aandacht. De toegang tot het gebouw moet worden geaccentueerd en vormt de overgang tussen de meer functionele en de meer verblijfsruimte.

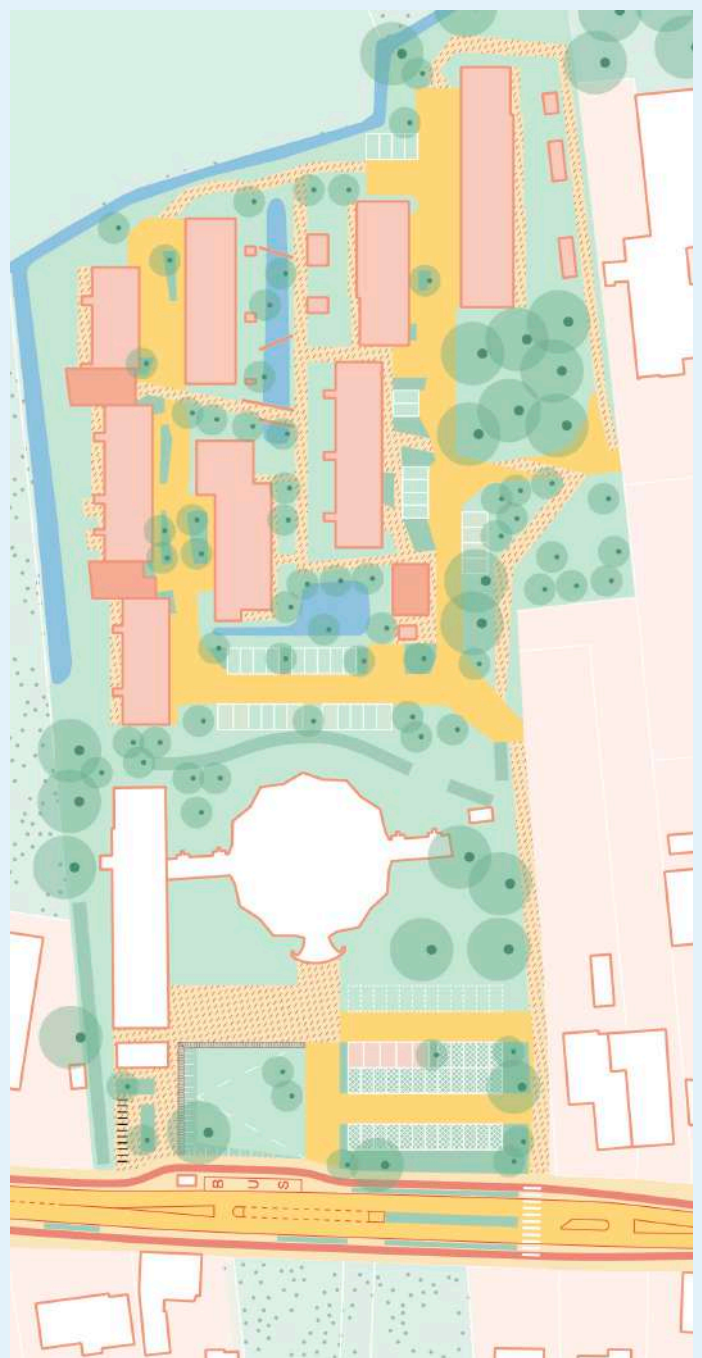
De functionele parking wordt aan de zijde van de school voorzien zodat de schoolgaande kinderen en hun ouders niet te ver moeten lopen. De parking is halfverhard en wordt groen ingericht. Een overloopparking wordt aan de noordzijde op gras voorzien, indien de hoofdparking op spitsuren of tijdens bepaalde piekmomenten (festiviteiten) niet volstaat. Op overige momenten is dit onderdeel van de groene ruimte rondom de kerk. Er worden ook enkele parkeerplaatsen voorzien voor minder-validen, elektrische wagens en deelwagen(s).

De parking is toegankelijk via de oostelijke toegangsweg, die ook nodig is om de gewenste woonontwikkeling te ontsluiten. Deze weg moet voldoende breed zijn om fietsers en voetgangers te scheiden van gemotoriseerd verkeer en een schoolveilige omgeving te creëren. Een karrenspoor is ook een mogelijkheid om de hoeveelheid aan verharding te beperken en de snelheid af te remmen.

Een aparte kiss&ride wordt niet voorzien, omdat de meeste kinderen vaak nog worden begeleid door hun ouders naar school. Indien hier nood aan zou zijn, dan kan dit plaatsvinden in het meest noordelijke deel van de parking, waar de weg voldoende breed is om even te halteren.



Groene parking, Zomerhuis Stekene (OMGEVING)



voorstel 1 met gewenste woonontwikkeling (op basis van verkavelingsplan 'Thuiswest')

Ten westen van het plein wordt maximaal ingezet op **ontharding, vergroening en verblijfsruimte**. Ter hoogte van de gemeenschapszaal wordt een multifunctionele verharde ruimte voorzien die de gemeenschapsvoorzieningen (Sleedoorn en kerkgebouw) met elkaar verbindt en het mogelijk maakt om activiteiten buiten te organiseren. Voorbeelden kunnen zijn een terras, marktje, dorpsfeest enz. De materialisatie van dit multifunctioneel plein moet zich onderscheiden van de parking, om duidelijk aan te geven dat dit gedeelte niet voor wagens toegankelijk is.

De voorliggende ruimte aan Diksmuidesteeweg wordt volledig onthard en vergroend. Het ontwerp voorziet een lichte helling zodat water tijdelijk kan worden geborgen bij hevige regenbuien. Dit creëert een divers karakter naargelang de weersomstandigheden en vele meerwaarden. Zo draagt deze ruimte bij aan de biodiversiteit, waterberging, klimaat, beeldkwaliteit enz. Door de beperkte reliëfwijziging kan een zitrand worden gecreëerd voor mensen die bijvoorbeeld wachten op de bus of elkaar daar ontmoeten. De inrichting is vooral bedoeld als extensief gemaaid grasland met enkele bomen.

*(De hoeveelheid parkeerplaatsen wordt sterk gereduceerd tussen de bestaande toestand en het nieuwe voorstel. Indien nodig kan tijdens een piekmoment deze ruimte ook als overloopparking worden ingezet, maar andere alternatieven genieten de voorkeur vooraleer deze ruimte hiervoor in te zetten.)*

Vooran de Sleedoorn wordt een kwalitatieve fietsenstalling voorzien die dichtbij de bushalte is gelegen. Dit vergemakkelijkt de overstap tussen beide vervoersmodi.

Ten noorden van de kerk is een omgevingsvergunning ingediend voor een toekomstige woonontwikkeling (zie hierboven). Door de status van de vergunning, is het niet mogelijk om het verkavelingsplan grondig te wijzigen, maar er kunnen mogelijk nog enkele details worden gewijzigd.



Kettingplein Gent (OMGEVING en De Urbanisten)



Zo wordt in een **alternatief voorstel (2)** het speelbosje en het grachtensysteem anders benaderd. In het plan van Thuiswest worden relatief brede paden, parkeerplaatsen en een toegangsweg tot de school doorheen het speelbosje voorzien, waardoor nog weinig speelbosje lijkt over te blijven. In voorstel 2 wordt voorgesteld huidige toegangsweg tot de school te behouden, aangezien dit enkel voor logistiek en brandweer is bedoeld en er geen bijkomende infrastructuur nodig is. Overigens stelt voorstel 2 voor om een meer samenhangend grachtensysteem te voorzien die met elkaar en met de Duivelsbeek in verbinding staat. Ook aan de voet in het noorden van de kerk, is een gracht wenselijk om het water van op de hoger gelegen delen zoveel mogelijk op te vangen. Centraal aan de kerk loopt er in lijn met de zuidzijde aan de noordzijde een infiltratiegracht en centrale trage verbinding die de kwaliteit van het toekomstig project bepalen. Overigens worden de parkeerplaatsen nog meer geclusterd en minder verspreid over het hele project.

Een **derde voorstel** gaat uit van het idee dat de woonontwikkeling er niet zal komen. Dit betekent dat het huidige speelbosje kan worden uitgebreid en versterkt tot een volwaardig bosje met speelelementen en een kwalitatieve mantelzoom. De mantelzoom vormt een robuuste bosrand als overgang tussen bos en landbouwperceel. Het volledig bebossen is niet wenselijk omdat dit de zichtrelaties op de monumentale kerk zal verstoren en er ook voldoende ruimte moet overblijven voor de landbouw.

**In alle drie de voorstellen wordt de kerk als centraal gebouw benadrukt waarbij vanuit de verschillende windrichtingen een andere beleving speelt:** functioneel in het zuidoosten, ontmoetingsruimte in het zuidwesten, speelbosje in het noordoosten en woonontwikkeling of landbouw in het noordwesten.



voorstel 2 met gewenste woonontwikkeling, maar met enkele wijzigingen aan het openbaar domein van het verkavelingsplan 'Thuiswest'

voorstel 3 zonder woonontwikkeling



visualisatie van voorstel 2





visualisatie van voorstel 3

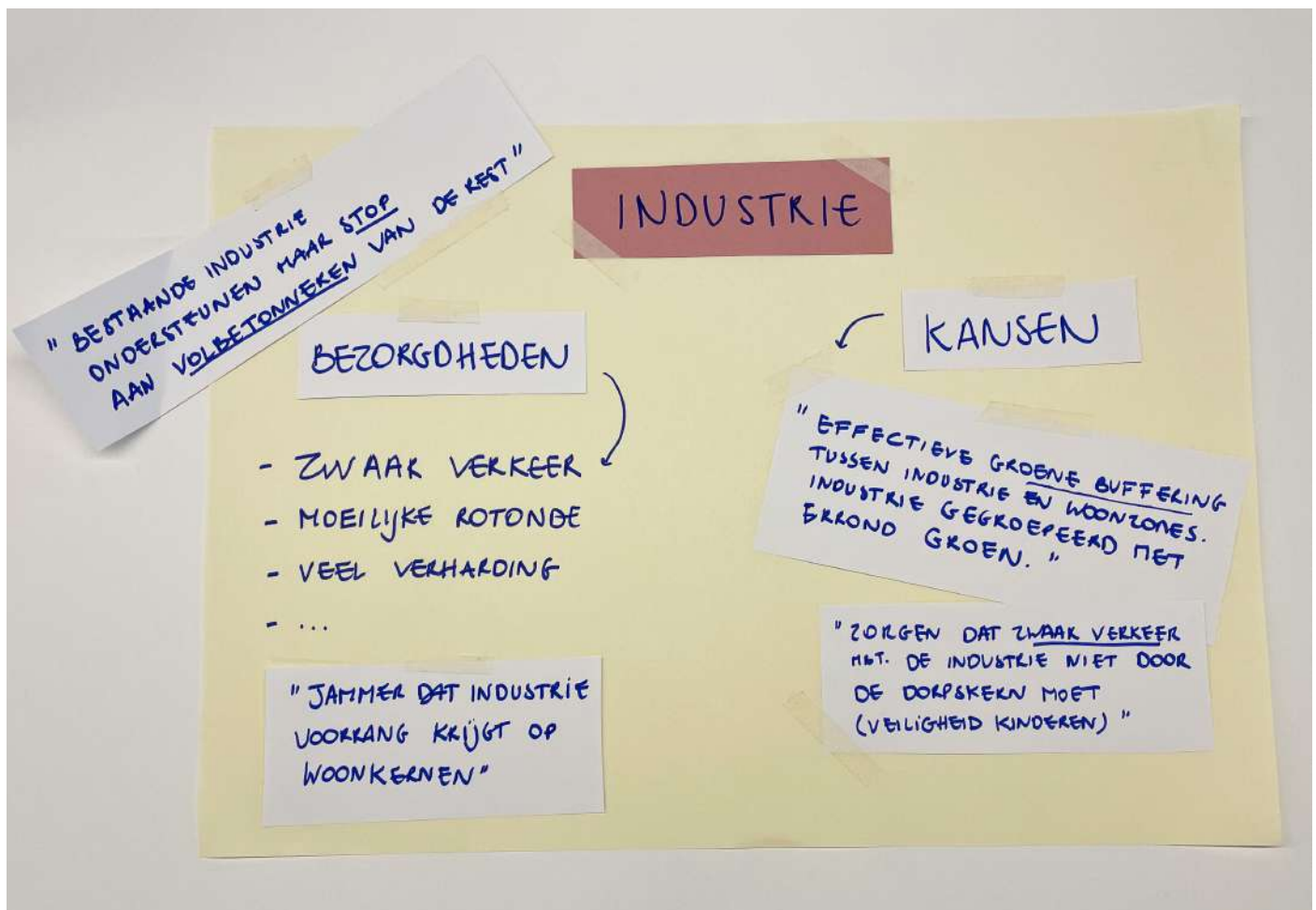
### III. SCHEPPEN VAN EEN KADER VOOR DE BEDRIJFVIGHEID IN DE KERN



## Industrie voor het dorp

**Heel wat van de oppervlakte van Sleihage wordt ingenomen door bedrijvigheid.** Deze functies genereren een **druk** op de woonkern (zwaar verkeer, geluidsoverlast, beeldkwaliteit enzovoort). De aanwezigheid van de industrie in de kern creëert heel wat werkgelegenheid: ongeveer 80% van de personeelsleden van bedrijf MOL woont binnen een straal van 10 kilometer rond het bedrijf. Dit benadrukt ook het belang van het inzetten op veilige fietsverbindingen doorheen en naar de kern. In de bewonersbevraging gaven ook veel bewoners aan dat voornamelijk het sterk verharde karakter van de bedrijvigheid in de kern hen stoort.

Bovendien leeft ook het idee dat er minder streng wordt toegezien op het uitzicht en de activiteiten van de bedrijvigheid. Hoe kan het wonen en de industrie beter samengaan in het dorp? Welke kansen zijn mogelijk om elkaar te versterken?







Het **strenger bewaken van de beeldkwaliteit** van de **industrie** in Sleihage is een must om de levenskwaliteit in het dorp te verhogen en het samengaan van het wonen en de bedrijvigheid in de kern te garanderen. Binnen het masterplan doen we daarom volgende suggesties:

- Er moet ingezet worden op een **heldere scheiding** tussen de bedrijvigheid en het wonen. Op vandaag bevinden er zich nog enkele woonfragmenten in de bedrijvensites.
- Er dient een **kader** geschept te worden voor de **toekomstige uitbreiding** en de transformatie van de bedrijvensites. Hier wordt gestreefd naar een zo min mogelijke versnippering van de bedrijventerreinen om onder meer de mobiliteitsimpact te verkleinen.
- Er moet ingezet worden op een **logische ontsluiting** van de bedrijvensites. We raden hierbij aan om voor het bedrijf Turbo's Hoet de ontsluiting via de Diksmuidesteenweg te voorzien om het aandeel vrachtwagenverkeer dat via het rondpunt en de leperstraat rijdt in te perken. Dit gaat in tegen de voorwaarden die eerder in het brownfieldconvenant werden opgenomen en dient in dialoog met AWV besproken te worden.
- De randen van de bedrijvensites dienen groen ingericht te worden. We raden hierbij het opleggen van een verplichte **groenstrook** van minimaal 5 meter aan die extensief wordt ingericht.
- De **hemelwaterverordening** dient streng nageleefd te worden. De verhardingsgraad op de sites moet worden begrensd, parkeervlakken dienen in waterdoorlatend materiaal aangelegd te worden. Waterbuffering moet voorzien worden op de sites, bij voorkeur in landschappelijk waardevol kader.
- Net zoals voor het wonen, kan er ook voor de industrie een **verordening** worden opgemaakt die beeldkwaliteitseisen omvat, bijvoorbeeld een minimale groene buffer aan de randen van het terrein.

Inspirerende voorbeelden van klimaatrobuuste bedrijventerreinen:



Bedrijventerrein BIZ, Grote Polder, Zoeterwoude (Nederland)



Logistiek park Waasland



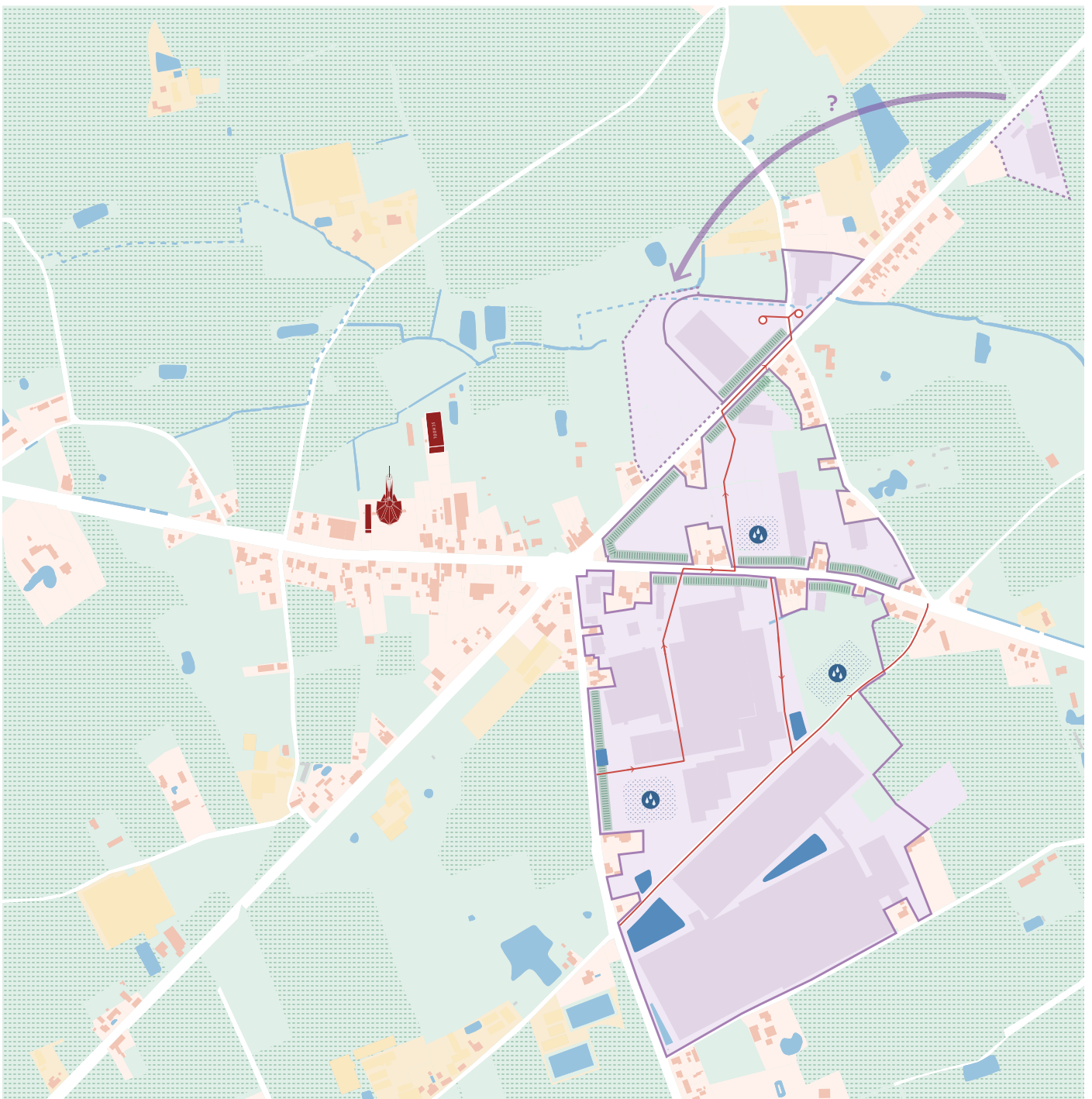
Hi! site Grimbergen (PLUSOFFICE - Plant en Houtgoed)



## TIP!

In de provincie West-Vlaanderen moeten alle landbouwbedrijven een landbouwbedrijfsplan opmaken voor de landschappelijke inkleding van hun terrein. Het kan een goed initiatief zijn een soortgelijk proces te voeren met de bedrijventerreinen in de kern. Hierbij worden de concrete mogelijkheden geïdentificeerd om aanplantingen en poelen te realiseren. De provincie West-Vlaanderen kan hierin het initiatief nemen om deze ondersteuning uit te denken.

Meer informatie via: <https://inagro.be/nieuws/al-gehoord-over-het-landschapsbedrijfsplan>



## Een woontoekomst voor een versnipperd gehucht

### \_\_ VISIE OP HET TOEKOMSTIG WONEN IN SLEIHAGE

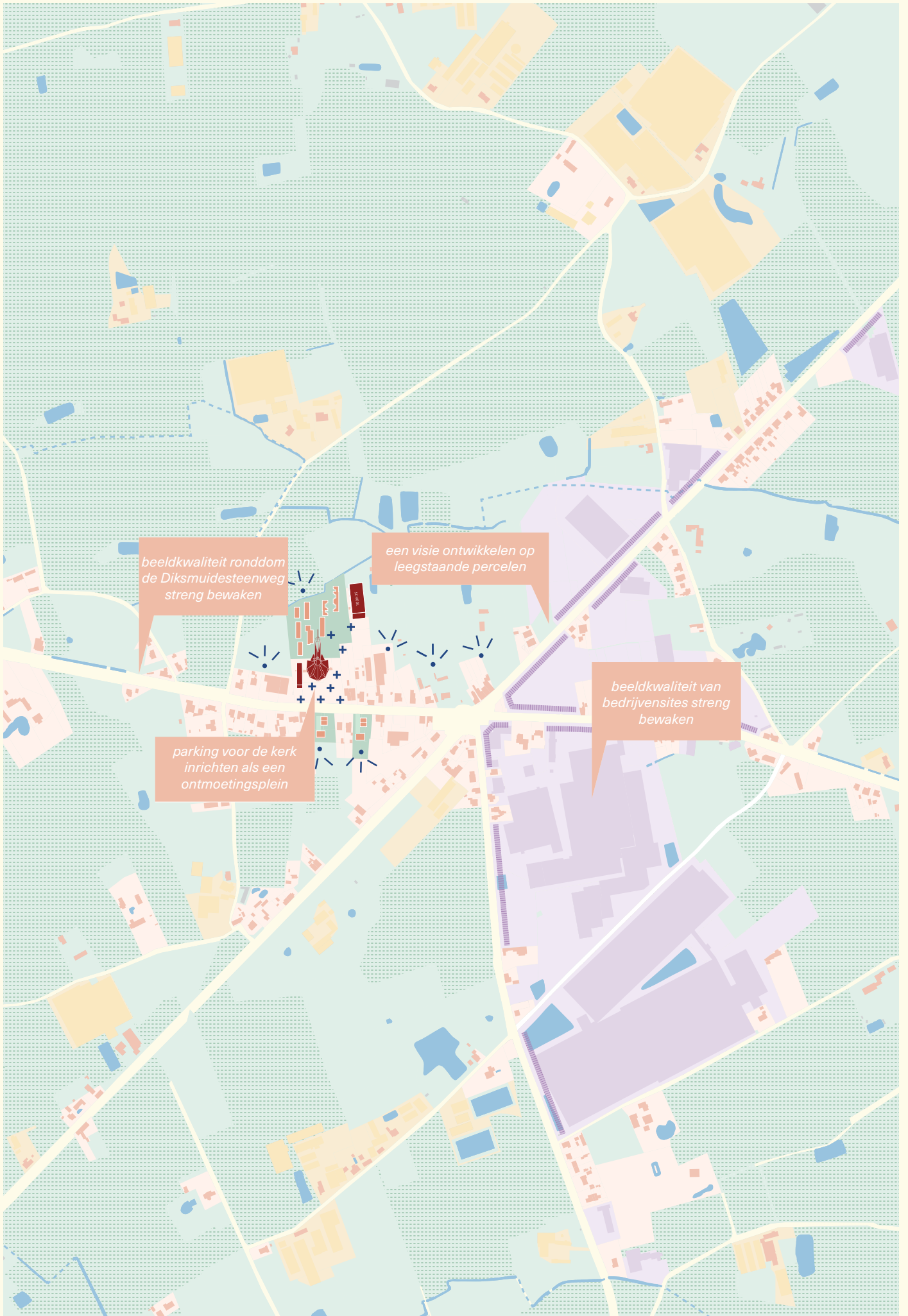
Sleihage is geen groeiplek, we stellen daarom de standaardregel van één wooneenheid per perceel te hanteren. Er is nood aan een heldere visie die aangeeft wat nog gewenst is op de leegstaande percelen in woongebied of de te transformeren wooneenheden.

### \_\_ BEELDKWALITEIT BEWAKEN

Zowel in het kader van nieuwe privéprojecten, de aanleg van de publieke ruimte én de bedrijvigheid, moet de beeldkwaliteit streng bewaakt worden. We raden aan een aantal minimale inrichtingsvoorschriften op te nemen in een verordening om de minimale kwaliteit te waarborgen en in te zetten op voldoende handhaving en controle of deze inrichtingsvoorschriften ook in de praktijk worden nageleefd.

### \_\_ EEN ONTMOETINGSRUIMTE VOOR SLEIHAGE

Het ensemble van de parking voor de kerk, de kerk, het ontmoetingscentrum en de school heeft het potentieel om uit te groeien tot een waardevolle ontmoetingsplek voor de kern van Sleihage, mits deze op een kwalitatievere manier wordt ingericht.



beeldkwaliteit rondom de Diksmuidesteenweg streng bewaken

een visie ontwikkelen op leegstaande percelen

parking voor de kerk inrichten als een ontmoetingsplein

beeldkwaliteit van bedrijvensites streng bewaken

### 3.3 \_\_\_\_\_ DNA 3: veerkrachtig en beleefbaar landschap

#### We zetten in op meer groen

Sleihage ligt te midden van de open ruimte en wordt toch gekenmerkt door heel wat verharding. Zowel in publieke ruimten als op private eigendommen moet meer worden ingezet op ontharding en vergroening. Dit is essentieel om water langer lokaal te kunnen vasthouden en te laten infiltreren in de bodem zodat de grondwatertafel wordt aangevuld en er niet teveel water afstroomt.

Een ontharding en vergroening van de (steen)wegen lijken een evidentie. Op welke manier dit gebeurt, hangt af van de opportuniteit. Bij een herinrichting van de weg zijn meer drastische vergroeningen mogelijk, waarbij het hele straatprofiel kan worden herbekeken met meer aandacht voor water, groen, fietsers en wandelaars. Overigens kunnen kleinschalige ingrepen gebeuren zoals aanplanten van enkele bomen/groenvakken en ontharden van parkeerplaatsen.

Het herinrichten van het verharde kerkplein is eveneens een 'quickwin' waarbij meer groen kan worden geïntegreerd in het dorp.

Zoals in voorgaande DNA streng aangekaart, liggen er ook heel wat onthardings- en vergroeningskansen op de bedrijven(terreinen). Zij worden gekenmerkt door veel verharding en zo goed als geen groen. Parkeerplaatsen, toegangen en andere deelruimten die geen verharding

nodig hebben voor economisch doeleinden, moeten maximaal worden onthard en vergroend. Groenbuffers aan de randen zijn gewenst. Naast klimatologische en ecologische voordelen brengt dit ook meerwaarden met zich mee voor de economische activiteiten. Er treedt geen wateroverlast op bij hevige regenbuien, het creëert aantrekkelijkere werkomgevingen en meer draagvlak bij de inwoners van Sleihage.

Andere private (residentiële) percelen kunnen eveneens inzetten op ontharding en vergroening door opritten en (voor)tuinen zo ecologisch mogelijk in te richten.

Enmaal buiten het dorp, moet er in de open ruimte ook aandacht zijn voor een kwalitatief groen netwerk. Door het overwegend landbouwgebied zijn de integratie van kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten en hagen belangrijke groenstructuren die de grotere groengebieden met elkaar in verbinding brengen. Zij brengen bijvoorbeeld het speelbosje in relatie tot de vallei van de Duivelsbeek. Zij versterken het landschap, verhogen de beleving, maken Sleihage meer weerbaar tegen het klimaat (schaduw, verkoeling, CO2 opvang enz.) en dragen bij tot de bestrijding van erosie.

De gemeente kan hier een stimulerende rol in spelen.



voorbeeld van ontharding en vergroening steenweg te Geel (OMGEVING)



voorbeeld van klimaatrobuust bedrijf - Secorex kantoor te Gent (OMGEVING)





## We maken meer ruimte voor water

Naast het creëren van meer groene ruimten die water beter vasthouden, zijn ook andere maatregelen nodig.

Zo moeten bedrijven(terreinen) de nodige waterbuffering voorzien. Dit is reeds vandaag aanwezig op enkele bedrijventerreinen. Deze waterbuffers kunnen mogelijk nog worden verbeterd door ze bijvoorbeeld ecologischer in te richten en/of te vergroten. Het voorzien van collectieve buffers geniet eveneens de voorkeur dan dat elk bedrijf individueel zijn waterbuffer voorziet, maar dit is op schaal van Sleihage niet zo evident.

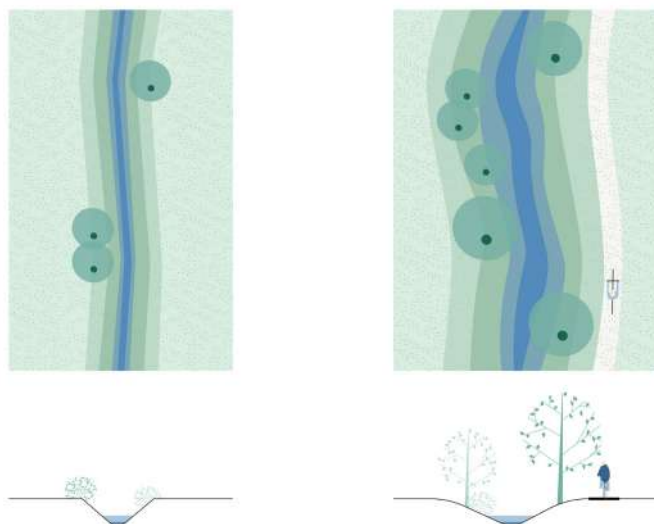
Natuurlijke depressies (lager gelegen gebieden) worden eveneens zoveel mogelijk ingezet voor waterberging. De valleien moeten zoveel mogelijk water bergen en dus zo weinig mogelijk verharding bevatten.

De Duivelsbeek zelf is voor een groot gedeelte ingebuisd en heeft een relatief smal en recht profiel. Om meer water te kunnen bergen, moet de Duivelsbeek waar mogelijk worden opengelegd, verbreed met zachte oevers en meer meanderen. Dit verhoogt de waterbergingscapaciteit en vertraagt de waterafvoer. Deze ingrepen dragen tegelijk bij aan de beeldkwaliteit en beleving van het landschap.

De voorwaarde om de Duivelsbeek open te leggen ter hoogte van het terrein van Turbo's Hoet werd reeds opgenomen in het brownfieldconvenant, maar wordt op vandaag nog niet nageleefd en gehandhaafd.

Om stroomafwaarts waterproblemen tegen te gaan, zullen bovenstaande maatregelen niet volstaan. Meer kunstmatige ingrepen zijn eveneens nodig. Zo is een waterbuffer nodig ter hoogte van knooppunt Duivelsbeek - Ieperstraat. Dit bufferbekken moet de benedenstroomse gebieden zoals Roeselare vrijwaren van wateroverlast in de toekomst. Tegelijk biedt dit koppelkansen zoals verhoging van biodiversiteit, spaarfunctie voor landbouw, recreatief medegebruik.

Tot slot ondervindt het gebied heel wat droogtestress. Een meer gedetailleerd en (ruimtelijk) breder onderzoek is nodig om na te gaan welke maatregelen nodig zijn om dit te verhelpen. De reeds genoemde maatregelen zullen dit gedeeltelijk tegemoet komen maar mogelijk niet volstaan.

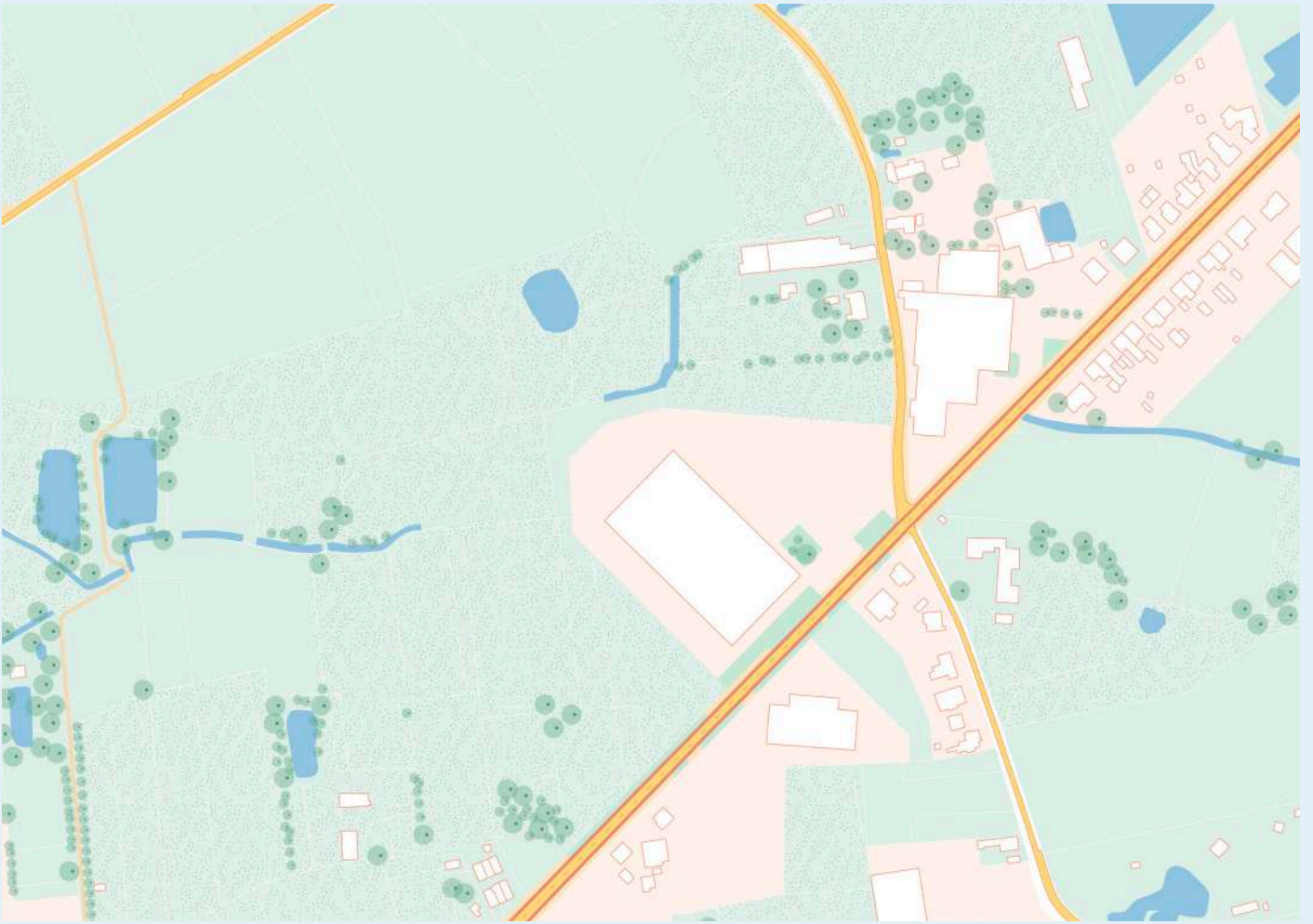


*schematische weergave van rechte, smalle waterloop en meer kronkelende brede waterloop*



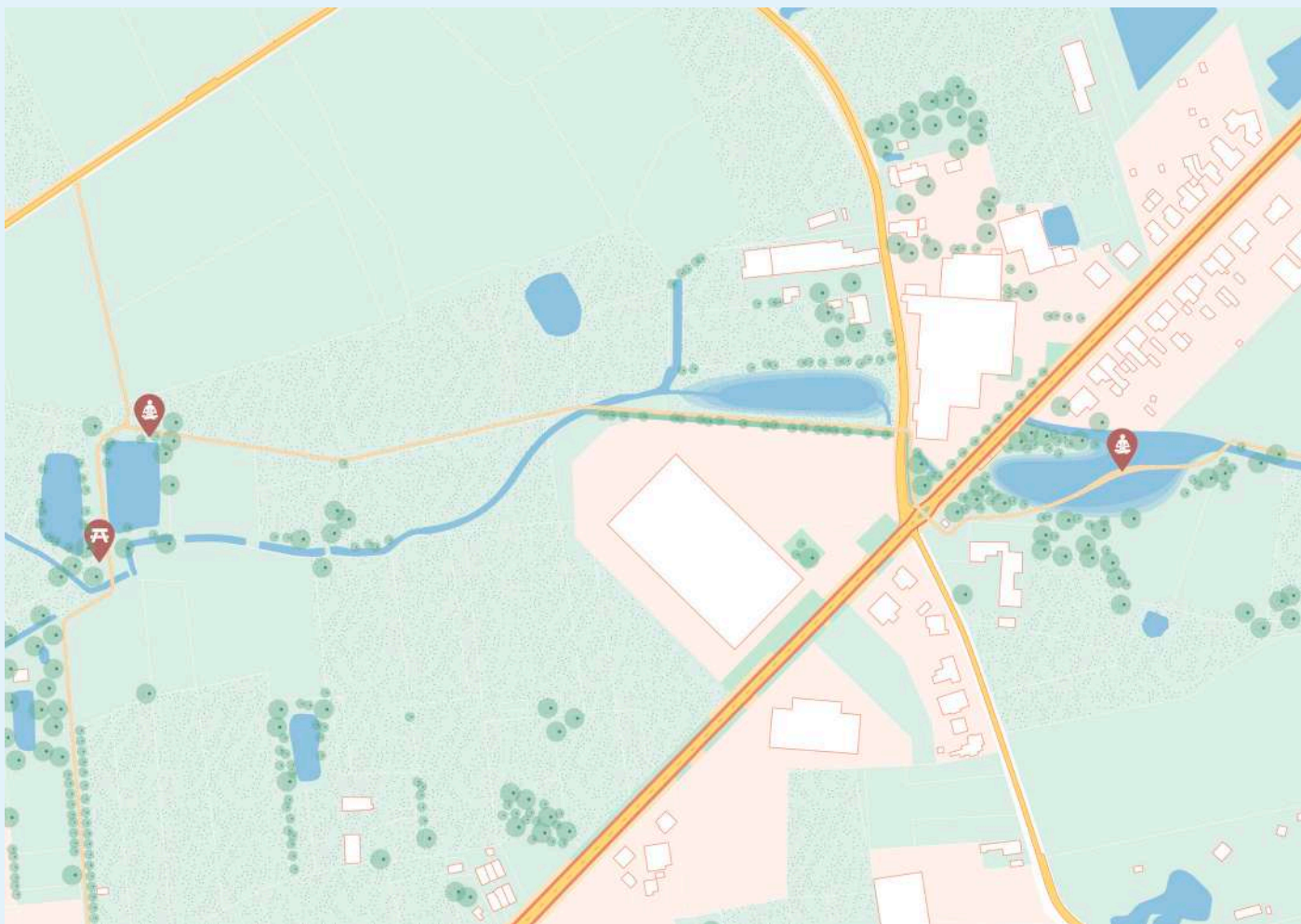


# hefboomproject: Duivelsbeekvallei



PLUSOFFICE \_ OMGEVING \_ ANVWAYS \_ VOORLAND





De Duivelsbeek is voor een groot deel ingebuisd. Ze loopt aan de westzijde van leperstraat onder de bedrijventerreinen en wegen en komt aan de oostzijde van leperstraat opnieuw open te liggen. De Duivelsbeek is zeer overstromingsgevoelig en creëert waterproblemen benedenstrooms. Om dit tegen te gaan heeft de provincie een perceel aan de oostzijde van leperstraat aangekocht. Hier zal zij een gecontroleerd overstromingsgebied met waterspaarbekken aanleggen.

Het gecontroleerd overstromingsgebied (GOG) moet zoveel mogelijk koppelkansen creëren. Het gebied is in eerste instantie bedoeld om wateroverlast tegen te gaan en water te sparen voor landbouwactiviteiten in droogteperiodes. Twee tappunten worden voorzien langs leperstraat. Bijkomend is het wenselijk dat het gebied ecologisch wordt ingericht en er een recreatief medegebruik in de vorm van een wandel- en fietspad wordt geïntegreerd. Omwille van de natte condities is een hoger gelegen vlinderpad aangewezen, zodat het pad het hele jaar door toegankelijk en bruikbaar blijft.

Overigens moet dit pad aantakken op een groter fietsnetwerk. De Duivelsbeek is hier een belangrijke drager voor. Een fiets- en wandelpad langsheen de beek(vallei) verbindt Sleihage met omliggende dorpen op een alternatieve, meer veilige en aantrekkelijke manier dan bijvoorbeeld de steenwegen. Dit netwerk heeft

ook nood aan ondersteunende infrastructuur zoals een zitbank, schaduwboom, speelelement, uitkijk, infobord enz. Deze infrastructuur wordt op enkele belangrijke locaties voorzien, bijvoorbeeld de mooiste plekjes of ter hoogte van knooppunten. Zo zijn de vijvers in het noorden van Sleihage een goede locatie hiervoor, evenals ter hoogte van het gecontroleerd overstromingsgebied. Het pad op de kaart hierboven is indicatief maar wijst wel op de belangrijke gebieden/functies zoals kerk(plein), school, vijvers, woonlint, GOG enz. die met elkaar moeten worden verbonden zonder de grote wegen nodig te hebben en/of grote omwegen te moeten maken. Het pad meer noordelijker trekken, zorgt ervoor dat leperstraat toch deels zal moeten worden gebruikt en/of dat de beleving van het GOG niet mogelijk zal zijn.

Het is wenselijk dat de beek maximaal wordt opengelegd. Ook dit draagt bij tot meer waterberging, betere beeldkwaliteit enz. Ter hoogte van Turbo's Hoet zijn hier heel wat kansen, zonder dat de bedrijvigheid in het gedrang komt. Dit kan langsheen het perceel en op de top van Wulfhoekstraat en leperstraat. Dit is sowieso een restruimte die moeilijk inzetbaar is voor de economische activiteit omwille van de vorm, maar kan een aantrekkelijke voorzijde voor het bedrijf creëren. Enkel voor de wegenis blijft de beek ingebuisd.





voorbeeld van GOG met meerdere koppelkansen De Waterbek (Ardoeie)



voorbeeld van GOG met vlonderpad en ecologische inrichting (Den Haag)



voorbeelden van wandel- en fietspad (Kerremanspark Assel)



voorbeeld van herstel waterloop, integratie van wandelpad en rustpunten (Molenbeekvallei Beerse)



Overigens bieden de lager gelegen percelen langsheen de beek ook kansen om water wat meer te verzamelen en langer vast te houden. Zo geeft dit opnieuw wat extra ruimte aan overtollig water bij hevige regenbuien. Deze percelen komen dan tijdelijk onder water te staan, maar zijn de rest van de periode inzetbaar voor landbouwactiviteiten.

Tot slot is er voor een kwalitatieve, alternatieve fietsverbinding ook nood aan een veilige oversteek van Ieperstraat. Samen met enkele mobiliteitsexperten gebeurt dit best met behulp van een 'druppel'. Zo een druppel is mogelijk binnen het bestaande wegprofiel. Hierdoor is er nog voldoende ruimte om een volwaardig fietspad aan beide zijden te voorzien. In het midden van de weg wordt een 'eilandje' voorzien waardoor de fietser of voetganger de weg in twee stappen kan oversteken. In het midden, op de druppel is een veilige ruststrook. Deze druppel moet zo ecologisch mogelijk worden ingericht, zonder het zicht te belemmeren. Dit maakt het eilandje aantrekkelijker en heeft automatisch ook een remmend effect op het gemotoriseerde verkeer.



voorbeeld van groene oversteekplaats te Leiden



voorbeeld van groene druppels te Eeklo

## Veerkrachtig en beleefbaar landschap

### \_\_ OP DE (STEEN)WEGEN

Het grote verharde profiel van vele wegen biedt onthardings- en vergroeningskansen. Ze maken het dorp klimaatbuuster, er wordt meer ruimte gecreëerd voor waterberging en -infiltratie, afkoeling, schaduwwerking enz. Rekening houdend met de vele infiltratiemogelijkheden van de bodem, moet hier sterk op worden ingezet. Bijkomend zijn ze belangrijk voor de aantrekkelijkheid van de weg en tonen zij het 'goede voorbeeld' van ontharding en vergroeningsprojecten

### \_\_ OP DE BEDRIJVEN

Net zoals woningen, moeten bedrijven ook inzetten op meer groen en waterberging. Vergroening van de perceelsranden, de parkings, de niet-benutte ruimten en het integreren van (collectieve) waterbuffers versterken de bedrijventerreinen op vlak van biodiversiteit, beeldkwaliteit, werkomgeving enz.

### \_\_ IN DE VALLEI

De vallei (overstromingsgevoelig gebied) moet zoveel mogelijk water bergen zodat benedenstroomse gebieden worden gespaard van wateroverlast. De beek moet zoveel mogelijk worden opengelegd, zachte oevers hebben, meanderen enz. Bijkomende maatregelen zijn nodig zoals het gecontroleerd overstromingsgebied met spaarfunctie om enerzijds wateroverlast mee te helpen voorkomen en anderzijds droogte te overbruggen voor landbouwers.

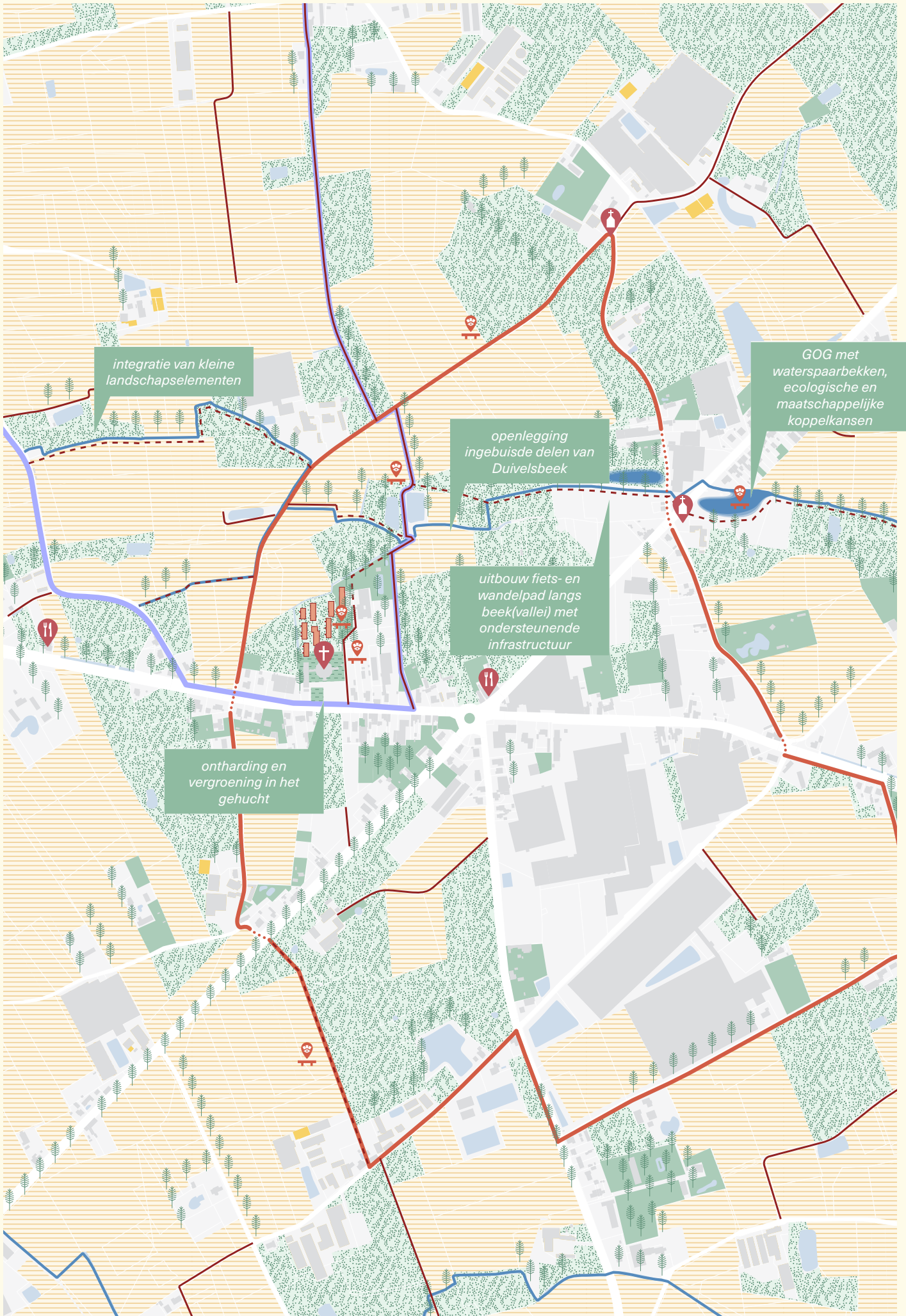
### \_\_ IN DE OPEN RUIMTE

Een fiets- en wandelnet (langs de Duivelsbeek) moet verder worden uitgebouwd dat het dorp verbindt met de omliggende dorpen op een veilige en aantrekkelijke manier. Rust- en ontmoetingspunten kunnen het netwerk extra 'activeren' op enkele strategische knooppunten in de open ruimte.

### \_\_ IN HET LANDSCHAP

De landschapskenmerken moeten worden versterkt door opnieuw in te zetten op kleine landschapselementen zoals (knot)bomenrijen. Zij accentueren de beekvalleien, beschermen de bodems tegen erosie, verkoelen de omgeving en zijn belangrijk als ecologische verbindingen. Bijkomend verhoogt de beleving.





integratie van kleine landschapselementen

GOG met waterspaarbekken, ecologische en maatschappelijke koppelkansen

openlegging ingebuisde delen van Duivelsbeek






uitbouw fiets- en wandelpad langs beek(vallei) met ondersteunende infrastructuur

ontharding en vergroening in het gehucht

## Leefbaarheid aan de steenweg

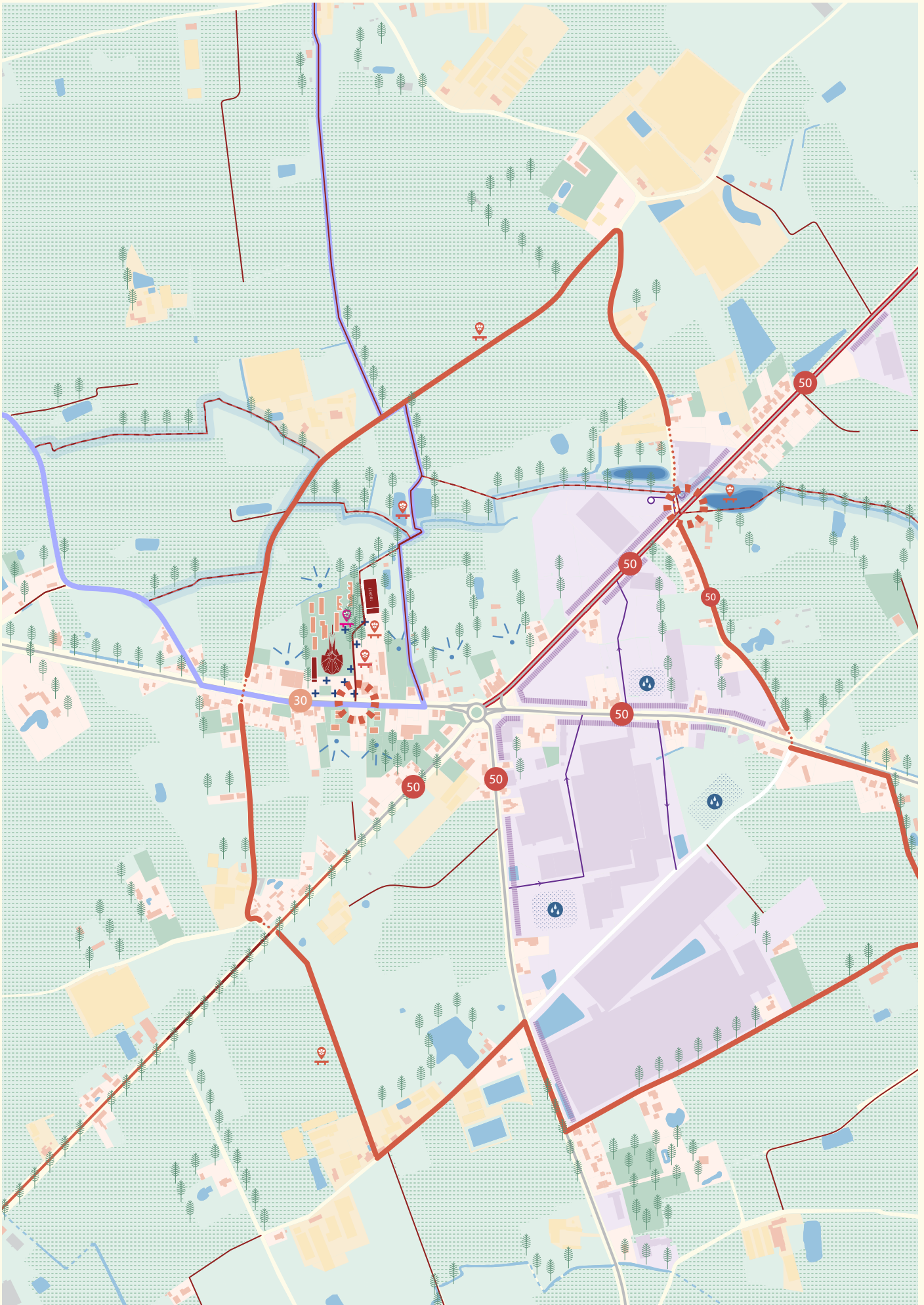
-  Bestaande trage wegen
-  Missende verbindingen trage wegen
-  Aanleg vlonderpad
-  Sport ommetje
-  Dorps ommetje
-  Aanleggen/verbeteren oversteekpunt
-  Snelheidsregime
-  Verbeteren fietspaden

## Een woontoeekomst voor een versnipperd gehucht

-  Bestaande bewoonde percelen
-  Voorstellen nieuwbouw
-  + +  
+
-  Bestaande industrie
-  Bufferzone industrie

## Veerkrachtig en beleefbaar landschap

- 
-  Water buffers
-  Rustpunten met uitzicht
-  Verbeteren beleving beken
-  Overstromingsbekken
-  Versterken landschappelijke lijnen
- 





**DNA VAN  
SLEIHAGE**



**AMBITIES**

**WATER**

blauwe aders openmaken  
wateroverlast inperken

**BEELDKWALITEIT**

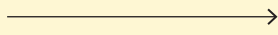
woondensiteit toevoegen  
industrie in de wijk

**MOBILITEIT**

verkeersleefbaarheid  
veilige fietsverbindingen  
herwaarderden trage wegen

**FUNCTIES**

dagelijkse voorzieningen  
nevenbestemming kerk



**DNA ANALYSE**

Samenwonen in een versnipperd gehucht

Leefbaarheid van woonstraten & steenwegen

Industrie voor het gehucht

Veerkrachtig & beleefbaar landschap



**BEWONERSBEVRAGING**

Wonen in een dorp

Klimaat en landschap

Mobiliteit



**ONTWERPDAG**



**DNA MASTERPLAN**



**DNA-STRENGEN**

Leefbaarheid aan de steenweg

Een woontoeekomst voor  
een versnipperd gehucht

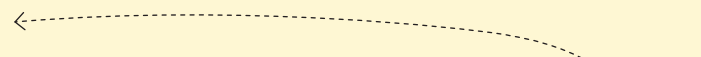
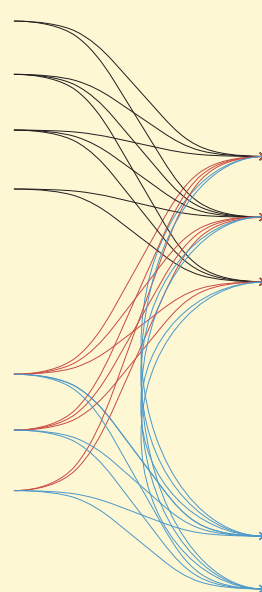
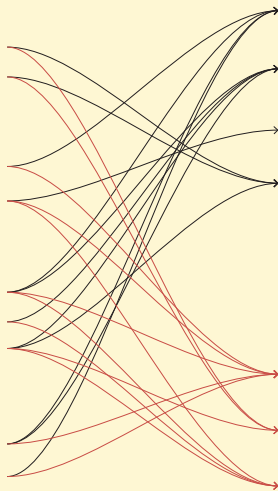
Veerkrachtig en beleefbaar  
landschap



**HEFBOOMPROJECTEN**

ontmoetingsplein voor  
Sleihage

de Duivelsbeekvallei





## 4

### Sleihage straks

---

4.1 \_\_\_ wat nu?

De gemeente Hooglede zal niet bij de pakken blijven zitten. Er wordt gekeken welke acties gekoppeld kunnen worden aan het masterplan en weergegeven in schema op de volgende pagina. De mogelijke acties werden ingedeeld in een aantal categorieën en in de tijd geprojecteerd. De voorgestelde hiërarchie is een eerste aanzet om concrete keuzes te maken.

### 1. BELEID

De DNA-masterplanstudie brengt een aantal beleidsopgaves naar voor waar de gemeente zelf het voortouw in kan nemen.

- Het masterplan goedkeuren door het Collegebestuur en de Gemeenteraad om een betrouwbaar werkkader te zijn over de bestuurperiodes heen (bijvoorbeeld als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling).
- Mogelijke instrumenten voor kwalitatieve ontwikkeling in Sleihage benoemen en hanteren (bijvoorbeeld opmaak van een RUP voor het wonen, de bedrijvigheid en het agrarisch gebied).
- Een richtlijn beeldkwaliteit opmaken voor bouwen in het dorp, bedrijvigheid en de aanleg van de openbare ruimte. Deze kan eventueel in een verordening vertaald worden.

### 2. DEELPROJECTEN

Bij elke DNA-streng horen een aantal deelprojecten. Elk deelproject bevat concrete acties die naar gelang hun financiële en praktische haalbaarheid op korte, middellange, lange of heel lange termijn worden ingepland. Sommige acties vragen weinig tot geen werk, maar leveren toch een belangrijk resultaat. Andere acties verlangen meer inspanning en/of afstemming met verschillende partners en eisen dus meer tijd.

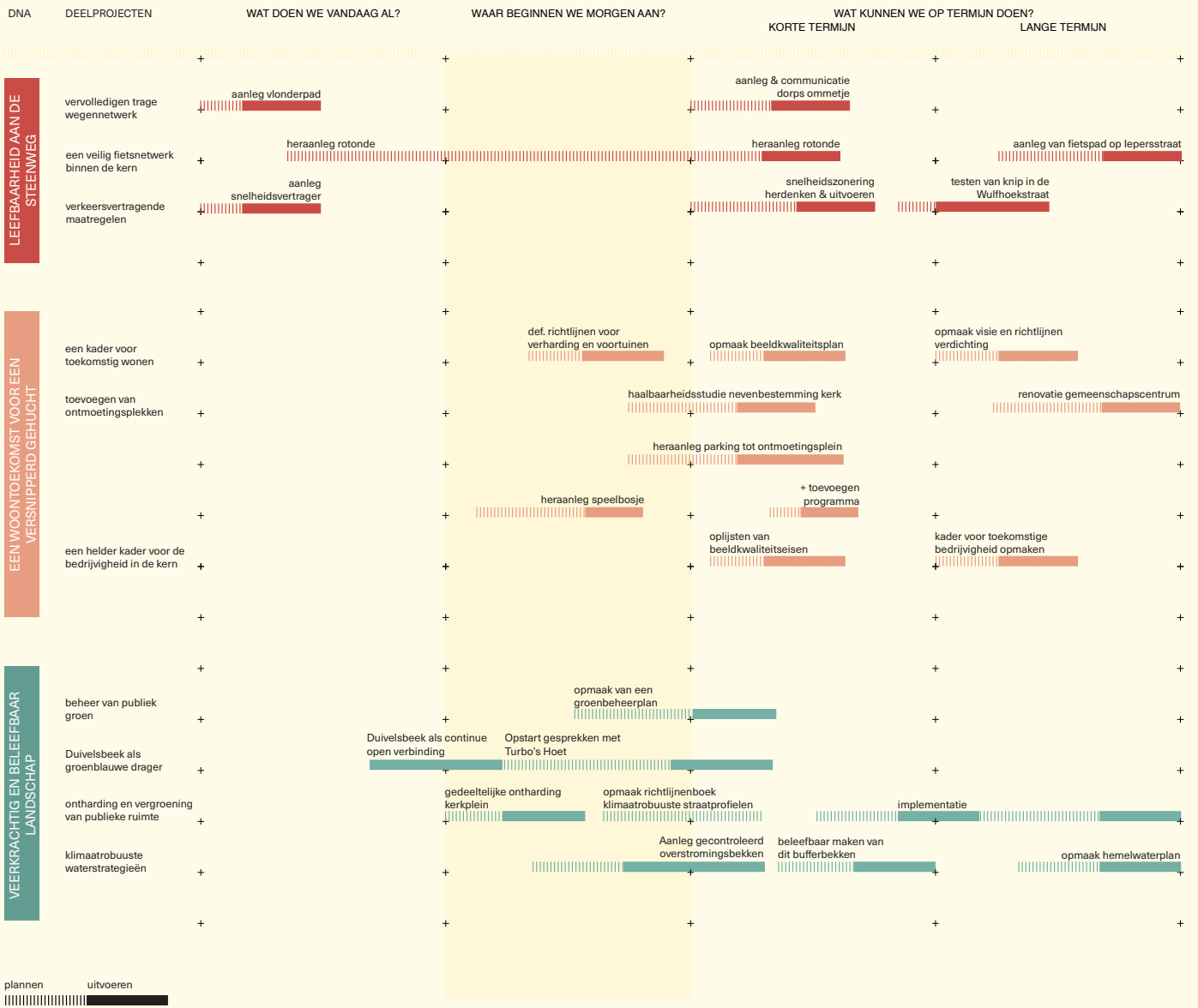
### 3. REGIE VAN EXTERNE PROJECTEN

Ook bij private projecten waar de gemeente niet rechtstreeks bij betrokken is, heeft ze een belangrijke stimulerende en ondersteunende rol te vervullen. Het positief aansturen en bewaken van bepaalde kwaliteiten zijn betekenisvolle sluimerende processen die de gemeente met zorg moet begeleiden.

Sturen en strategisch mee- en nadenken, is een rol die de gemeente kan en moet opnemen. Via eigen concrete projecten, maar ook in het begeleiden van processen waarbij ze als adviserende overheid betrokken is. Door in te zetten op onderhandelingsstedenbouw kan de gemeente beleid voeren dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskern ten goede komt. Ook het beoordelen van bouwaanvragen en de nodige aandacht voor handhaving van het beleid zijn instrumenten die de gemeente kunnen helpen bij het vervullen van die stimulerende en ondersteunende rol. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld het initiatief nemen om verschillende eigenaren en andere actoren die een project op stapel hebben uit te nodigen voor een gesprek over de kwaliteitsverwachtingen, de meerwaarden voor het dorp en de visie op dorpskernversterking. De Toolbox Dorpse Architectuur en het speelkaartenmateriaal kan hier een waardevol hulpmiddel bij zijn.

Bovendien spelen heel wat Vlaamse gemeenten met gelijkaardige uitdagingen. Binnen het discours van de dorpsse stedenbouw werden al een aantal beproefde methodes ontwikkeld om gemeentes te helpen in die regierol van externe projecten. We denken aan het dialoogkompas voor de Getestreek, de bouwcode in Sint-Niklaas, beeldkwaliteitsplannen voor o.a. Ieper en Torhout, of het oprichten van een kwaliteitskamer als groep van lokale experts.

In het schema hiernaast zitten dus ook heel wat projecten niet vervat. Deze zijn niet opgenomen in de tabel, omdat ze op vraag van externe actoren op de tafel komen. Daarnaast zijn er ook doorlopende processen die continu aandacht vragen, over de andere trajecten heen, zowel publieke als private. We hebben het dan over aandacht voor groen en water, ontharding, onbebouwde plekken met zicht op open landschap bewaken, compact bouwen, de beeldkwaliteit bewaken, mobiliteitseducatie aanbieden...







## 5

### **Bijlage**

---

5.1 \_\_\_\_ verslag bewonersavond

## Verslag bewonersavond: sessie landschap

23/04/2024, gemeenschapszaal De Sleedoorn

### Waar ga je wandelen in de buurt?

- Smessewegeltje – nu wel probleem indien te nat, maar gemeente zal er voor eind van het jaar een vlonderpad van maken – vraag of dit compatibel is met ruitpad?
- Een lus zou meerwaarde zijn, nu vooral 1 richting
- Vroeg in de Meiboomstraat, zeer jammer dat deze afgesloten is – situatie is echter waarschijnlijk onomkeerbaar (testweg voor vrachtwagens). Idee voor het afgesloten fietspad zal nagevraagd worden, zou een grote meerwaarde zijn.
- Bonte Hertweg kan men niet meer door! Vroeger wel.
- Fietsen/wandelen langs de beek en zo naar school zou grote meerwaarde hebben
- Vraag om ook recreatie mee te nemen als men overgaat tot aanleg van het gecontroleerd overstromingsgebied: Belevingswaarde hiervan kan naar omhoog, het GOG dat is voorzien wordt best aangegrepen om heel de waterloop en omgeving op te waarderen. Win-win zoeken: bestrijding wateroverlast, water voor landbouw, beleving, natuur, recreatie, ...
- Niet enkel GOG inzetten om Roeselare te beschermen tegen wateroverlast, ook de mensen in Sleihage ondervinden snel wateroverlast bij hevige regen.
- Ook landbouwwater (irrigatiewater) voorzien is een plus, wel vraag hoe zij dit water zullen onttrekken (ook i.f.v. eventuele mobiliteits- en lawaaihinder)
- Kijken of er een wandelpad kan worden doorgetrokken tot in Hooglede
- Ook nog trage weg in de processiestraat vanuit de provinciebaan (trage weg loopt door de hoeve)

### Rustplekken in de buurt?

- Aan de vijvers! (eigenaar Hagedoorn)
- Kapelletjes (opwaardering blijven inzetten hierop)
- Uitzicht nabij Akkerstraat en St-Jozefkapelletje is prachtig
- Overgang Ieperstraat en de beek
- Idee om een educatief pad aan te leggen voor de jeugd ea? Educatie zou hier ook wel een plaats kunnen krijgen: geschiedenis van Sleihage, info over natuurwaarden, werking GOG, ... Zou ook een leuke uitstap kunnen zijn voor de schoolkinderen om bij te leren (verschillende infoborden langs een kort traject?).
- Insectenhotel, bijenhotel, picknickbank ... ad vijvers zou grote meerwaarde zijn
- Bosje aan de school: moet meer toegankelijk worden, inrichten met natuurlijke speelelementen, mag zeker nog groter worden! – vrees dat het zou verdwijnen met de verkaveling

### Contact met de landbouwers?

- Is er niet echt, behalve aanwezigheid van 2 imkers. Anders geen hoeveverkoop. Deze staan zeker open om hun op een wandelroute te zetten of naar door te verwijzen (verkopen thuis); kunstenaar ook bereid om zijn atelier meer open te stellen of om rondleidingen te geven.

### Algemeen:

- Meer nood aan groen in het straatbeeld, zeker ook aan de bedrijven
- Onderhoud Diksmuidsesteenweg laat de wensen over
- Misschien toch vuilbak voorzien aan het rustpunt de vijvers?
- Fietsverbinding na de vijvers doortrekken
- De Wulfhoekstraat staat wel vaak onder water
- Nagaan of de fiets nog voorrang gaan behouden met de heraanleg van het rondpunt
- Knip in de Wulfhoekstraat (begin van) zou de sluiptweg nietig maken en ook het verkeer/kruispunt met de Ieperstraat onmiddellijk veiliger maken: dit zal onderzocht worden door het gemeentebestuur (voorstel burgemeester en zeer goed onthaald)

**Mobiliteit (niet de focus van deze werkgroep maar kwam toch wel wat aan bod):**

- Grootste issue voor Sleihage is mobiliteit: zwaar verkeer, veel lawaai en veel te snel verkeer (en geen controles / flitspalen).
- Slecht ontsloten voor fietsers, quasi alle verbindingen (richting Hooglede, Roeselare, Oostnieuwkerke, Staden, ...) zijn onveilig. Niet enkel door het zwaar verkeer maar ook door vaak slechte toestand wegenis. Spijtig dat iedereen naar elkaar verwijst (bvb. 'weg van AWW'). Ook wat bezorgdheid rond herinrichting rond punt voor fietsers (fietsers geen voorrang meer zou ramp zijn voor de fietser). Ook klachten over (gebrek aan) onderhoud.

## Verslag bewonersavond: sessie wonen in het dorp

23/04/2024, gemeenschapszaal De Sleedoorn

### Waar ontmoeten de Sleihagenaren elkaar?

- In de Sleedoorn, en heel af en toe in de zaal van de school bij wat grotere evenementen.
- In de kerk leent de slechte akoestiek zich niet toch eindeloze mogelijkheden → er gingen wel concerten door maar waarschijnlijk niet ideaal voor de fanfare.
- Tentoonstellingen zijn het mooiste voor de kerk, dit gebeurt al maar zou zeker vaker mogen.
- Af en toe een optreden, maar heel graag vaker. Waarom geen kerkkunst met een cafetaria en zomerbar met dan mooie uitzichten aan de achterkant van de kerk?
- 

### Waar kan de jeugd elkaar ontmoeten?

- Vroeger was dit het zaaltje aan de school. Nu is er weinig voor de jeugd, zelfs geen speeltuin. Ten tijde van corona was dit een groot gemis. Er is zeker veel potentieel te halen uit het bosje.
- Waarom daar ook geen kruidentuin? Voedselbos? Volkstuin? Wat meer weg van de drukke straten. Bvb. bij de zone waar nu de gebouwen staan die zullen worden afgebroken. Men is er vrij zeker van dat dit wel gebruikt zal worden.
- Daarnaast zijn het frietkot en café de enige plaatsen om nog samen te komen. Voor andere zaken gaat men naar Hooglede, Staden en Oostnieuwkerke, bvb ook voor de Chiro. Minder vaak naar Roeselare (wel voor de middelbare school).
- Wat betreft het café (Rozenhof): het is nu (terug) een bloeiende zaak die volk trekt (ook mensen die van verder komen), maar moeilijke parkeermogelijkheden maken het niet evident om te gaan. (Anderzijds heeft het café aan de achterkant wel vrij veel parkeermogelijkheden)

### Zich verplaatsen:

- Vanuit de Wulfhoekstraat → niet met de fiets (durft niet), wel te voet, een omweg via de Diksmuidesteenweg – want geen voetpad langs de Ieperstraat.
- Naar Hooglede: zelden via de Ieperstraat, wel via de Meiboomstraat of Oude Rozebekestraat. Daarnaast is er een heel gevaarlijke tracé aan het knooppunt van de Ieperstraat en de Wulfhoekstraat.

### Plek rondom de kerk:

- Angst dat er veel parking zal worden ingenomen i.f.v. de nieuwe wijk.
- Sleedoorn: wordt ook gebruikt voor communiefeesten en dergelijke: maar vlak aan de grote weg. Vraag of het deel van de parking aan de kant van de Sleedoorn niet voorzien kan worden van een poort die, bij feesten, kan worden afgesloten zodat de kinderen niet zomaar de straat op kunnen.
- Zeker nood aan speeltuin voor de jeugd.
- Zijn er nog andere opties? Verloren hoeken? Vroeger was er een voetbalveld aan ergens aan de Ieperstraat. Waarom geen plaats om de kubben, petanquen... Fitnessstoestellen langs het wandelpad/in het bosje?
- De waarde van de kerk wordt onderschat. Heeft een rijke geschiedenis en unieke architectuur. Vroeger kwam men van ver om die te bezoeken en zat ook vervat in toeristische uitstappen.
- Museum voor oude en moderne kunst, met aansluitend half bos-half tuin, kruidentuin, bijenrijk, open ruimte. De kerk verbindt alles, de vijver, het bos, groenen, open ruimte. Mag niet worden onderschat.

### Overige opmerkingen:

- Premie om te verhuizen. Naar een plaats met meer rust, minder beton, meer groen.
- Meiboomstraat hebben ze 'afgepakt' van de wandelaars, was vroeger een wandelweg
- Trage weg: moet zeker ook toegankelijk zijn voor buggy's, rolstoelen en rollators
- Mensen verhuizen, er is teveel verkeer. Als men ergens naartoe moet, moet men eerder vertrekken en rekening houden met de drukte.
- 's Nachts is er veel lawaai. Men kan nooit met de vensters open slapen, 's avonds zet men de radio luid om het voorbijrazende zwaar verkeer niet te horen.



- Daarnaast wordt de snelheid niet gerespecteerd: niet de zone 30 aan school (soms ingehaald), niet de zone 50. Veel te rechte stukken waar geen snelheidscontrole is. Afdwingbaarheid voor betere naleving is broodnodig.
- Bezorgdheid over de school en dat deze op termijn zou sluiten. Maar deze moet behouden blijven, zorgt voor samenhang en het samenkomen van de mensen in het dorp
- Volkstuinen? Mensen hebben zelf een tuin, maar mss voor de school (of in samenwerking met). Een aantrekkelijk school trekt ook kinderen aan van buiten het dorp!
- Weg van Sleihage naar Westrozebeke: Trajectcontrole werkt niet want 500m te ver geplaatst. Moet zeker verplaatst worden om effect te hebben: ‘vervroegen’
- Ook op de Diksmuidesteeweg is trajectcontrole broodnodig.
- Borden ‘50: groot genoeg’ → waar kan dit worden aangevraagd? Wordt in naburige gemeenten voorzien maar niet in Sleihage.
- Trager rijden zal ook helpen om de geluidsoverlast te reduceren.
- Grachten langs de fietspaden: langs kant Hooglede OK, langs kant Oostnieuwekerke SLECHT. Beter onderhoud van de baangrachten is zeker wenselijk.
- Wandellus: Wandelpad laten doorlopen langs de Duivelsbeek is zeker een troef. Er is veel natuur, roofvogels... Waarom ook geen trage weg tot in Hooglede?

### **Buurtwinkel?**

- Er word verwezen naar de automaten bij het tankstation waar oa brood te koop is, dat lijkt te voldoen. Voor grote boodschappen zijn er andere oplossingen.
- Buurtwinkel zou misschien niet rendabel zijn. Wel is een beenhouwerij een groot gemis.
- Niet nodig, niet rendabel

### **Waarom wonen in Sleihage?**

- Vroeger: 40j geleden was het aangenaam wonen. Nu is er erg veel geluidshinder en zijn de mooie zichten op sommige plaatsen verdwenen.
- Graag meer bomen: knotwilgen, Sleedoorn → typische elementen terug integreren in het landschap en straatbeeld (bijenvriend, wateropnemend)
- Water van de Duivelsbeek kan in de Wulphoekstraat voor overlast zorgen, hier is zeker een oplossing voor nodig.
- Idee burgemeester: mensen een plek geven door duidelijke opdelingen: industrie inkapselen, wonen, groen

