



**Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het GRS Zedelgem**

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/356,  
Brugge, 11/12/2014**

De provinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS

VOOR EENSLUEND AFSCHRIFT  
Van de deputatie  
Stephaan Barber  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning



De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Carl DECALUWE

**GRS Zedelgem**  
**Tekstbundel**  
augustus 2014

datum	aanpassing   fase
07-04-2011	Structureel overleg
19-09-2012	Plenaire vergadering
08-01-2014 - 07-04-2014	Openbaar onderzoek



**algemeen directeur**

Geert Sanders

**coördinator  
cel ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

**ruimtelijk planner**

Jan Waumans

**informatief gedeelte**



# Inhoud

<b>1.</b>	<b>INLEIDING: HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Structuurplanning en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan</b> .....	<b>9</b>
1.1.1	Structuurplanning als methodiek .....	9
1.1.2	Het structuurplan als beleidsdocument.....	10
1.1.3	Structuurplanning: een proces op drie sporen.....	10
1.1.4	Motivatie voor het opstarten van het structuurplanningsproces.....	12
<b>1.2</b>	<b>Overleg en communicatie</b> .....	<b>14</b>
1.2.1	Betekenis van overleg en communicatie .....	14
1.2.2	Overlegmodel .....	15
<b>2.</b>	<b>SITUERING VAN ZEDELGEM</b> .....	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>Algemene situering</b> .....	<b>19</b>
<b>2.2</b>	<b>Cultuurhistorische situering</b> .....	<b>20</b>
<b>2.3</b>	<b>Fysisch systeem</b> .....	<b>23</b>
<b>3.</b>	<b>RUIMTELIJKE CONTEXT OP REGIONAAL NIVEAU</b> .....	<b>25</b>
<b>3.1</b>	<b>De stedelijke gebieden</b> .....	<b>27</b>
<b>3.2</b>	<b>Het buitengebied rond Zedelgem</b> .....	<b>27</b>
<b>3.3</b>	<b>De lijninfrastructuren op bovenlokaal niveau</b> .....	<b>28</b>
3.3.1	Wegeninfrastructuur .....	28
3.3.2	Andere belangrijke lijninfrastructuren .....	28
<b>4.</b>	<b>RUIMTELIJKE CONTEXT OP GEMEENTELIJK NIVEAU</b> .....	<b>31</b>
<b>4.1</b>	<b>De bestaande landschappelijke structuur</b> .....	<b>33</b>
4.1.1	Bestaande ruimtelijke deelstructuur .....	33
4.1.2	Kenmerken en trends .....	37
4.1.3	Knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	37
<b>4.2</b>	<b>De bestaande woon- en centrumstructuur</b> .....	<b>38</b>
4.2.1	Indeling van de bestaande woon- en centrumstructuur .....	38
4.2.2	Bestaande voorzieningen .....	39
4.2.3	Kenmerken en trends van de woon- en leefstructuur .....	40
4.2.4	Knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	46
<b>4.3</b>	<b>De bestaande natuurlijke structuur</b> .....	<b>48</b>
4.3.1	Bestaande ruimtelijke deelstructuur .....	48
4.3.2	Kenmerken en trends .....	51
4.3.3	Knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	51
<b>4.4</b>	<b>De bestaande agrarische structuur</b> .....	<b>53</b>
4.4.1	Bestaande ruimtelijke deelstructuur .....	53

4.4.2	Kenmerken en trends .....	53
4.4.3	Knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	55
<b>4.5</b>	<b>De bestaande structuur bedrijvigheid en handel.....</b>	<b>56</b>
4.5.1	Bestaande ruimtelijke deelstructuur.....	56
4.5.2	Kenmerken en trends .....	58
4.5.3	Knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	59
<b>4.6</b>	<b>Bestaande toeristisch-recreatieve structuur.....</b>	<b>60</b>
4.6.1	Bovenlokale toeristisch-recreatieve infrastructuur .....	60
4.6.2	Lokale toeristisch-recreatieve infrastructuur .....	61
4.6.3	Kenmerken en trends .....	61
4.6.4	Knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	61
<b>4.7</b>	<b>Bestaande verkeers- en vervoersstructuur .....</b>	<b>63</b>
4.7.1	Bestaande ruimtelijke deelstructuur.....	63
4.7.2	Kenmerken en trends .....	66
4.7.3	Knelpunten, kwaliteiten en potenties .....	66
<b>4.8</b>	<b>Structuurbepalende elementen van de bestaande ruimtelijke structuur.....</b>	<b>68</b>
<b>5.</b>	<b>RUIMTELIJKE CONTEXT OP INTRAGEMEENTELIJK NIVEAU .....</b>	<b>71</b>
5.1	Indeling in deelruimten.....	73
5.2	Bestaande ruimtelijke structuur van Zedelgem .....	74
5.3	Bestaande ruimtelijke structuur van Loppem .....	77
5.4	Bestaande ruimtelijke structuur van Veldegem .....	80
5.5	Bestaande ruimtelijke structuur van Aartrijke .....	82
5.6	Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Elooi .....	84
5.7	Bestaande ruimtelijke structuur van het systeem gekoppeld aan de N32.....	87
5.8	Bestaande ruimtelijke structuur van de open ruimte .....	88
<b>6.</b>	<b>PLANNINGS- EN JURIDISCHE CONTEXT.....</b>	<b>89</b>
<b>6.1</b>	<b>Ruimtelijke beleidsplannen.....</b>	<b>91</b>
6.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	91
6.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS).....	98
6.1.3	Structuurplanning in de buurgemeenten.....	105
6.1.4	Planningsopgave .....	105
<b>6.2</b>	<b>Juridische plannen .....</b>	<b>106</b>
6.2.1	Gewestplan.....	106
6.2.2	Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen .....	107
6.2.3	Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen .....	108
6.2.4	Algemeen plan van aanleg (APA).....	109
6.2.5	Bijzondere plannen van aanleg (BPA) .....	109
6.2.6	Monumenten, dorpsgezichten en landschappen .....	113

6.2.7	Vogel- en habitatrictlijngebieden .....	114
6.2.8	Archeologie .....	114
<b>6.3</b>	<b>Sectorale plannen.....</b>	<b>115</b>
6.3.1	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan .....	115
6.3.2	Mobiliteitsplan.....	115
6.3.3	Landinrichtingsproject 'Brugse Veldzone' .....	115
6.3.4	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos.....	115
<b>7.</b>	<b>PROGNOSES EN RUIMTEBEHOEFTE.....</b>	<b>117</b>
<b>7.1</b>	<b>Wonen.....</b>	<b>119</b>
7.1.1	Taakstelling voor het stedelijk gebied.....	119
7.1.2	Woonprogrammatie Provincie West-Vlaanderen 2012-2022.....	120
7.1.3	Specifieke gemeentelijke behoeften .....	123
7.1.4	Onderzoek naar nieuwe woonlocaties.....	124
<b>7.2</b>	<b>Ambachtelijke Bedrijvigheid.....</b>	<b>133</b>
7.2.1	Raming van de behoefte .....	133
7.2.2	Confrontatie van behoefte (volgens nog gangbare methodiek) en aanbod .....	134
7.2.3	Onderzoek naar nieuwe locaties voor bedrijvigheid .....	135
<b>7.3</b>	<b>Overige voorzieningen.....</b>	<b>138</b>
7.3.1	Fusiegemeentelijke begraafplaats .....	138
7.3.2	Vrachtwagenparking.....	138
7.3.3	Lagere school Zedelgem.....	138
7.3.4	Sportinfrastructuur .....	139
<b>8.</b>	<b>KWALITEITEN, KNELPUNTEN, MOGELIJKHEDEN EN BEDREIGINGEN .....</b>	<b>141</b>
<b>8.1</b>	<b>Algemeen .....</b>	<b>143</b>
<b>8.2</b>	<b>Kwaliteiten en mogelijkheden .....</b>	<b>143</b>
<b>8.3</b>	<b>Knelpunten en bedreigingen .....</b>	<b>144</b>





## **1. Inleiding: het structuurplanningsproces**

---



## 1.1 Structuurplanning en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

### 1.1.1 Structuurplanning als methodiek

Een goed ruimtelijk beleid is nodig om ruimtelijke problemen op te lossen en ruimtelijke kwaliteit na te streven. Maar hoe concretiseren we dit in een maatschappij die alsmaar vlugger evolueert en gekenmerkt wordt door een toenemende techniciteit en verwevenheid van verschillende beleidsdomeinen? Een rationele en planmatige aanpak dringt zich daarom op: structuurplanning is een wijze van ruimtelijke planning om tot een goed ruimtelijk beleid te komen. Structuurplanning leidt tot een strategisch ruimtelijk beleidsplan met als einddoel het nemen van verantwoorde beleidsbeslissingen. Het aandachtsveld wordt daarbij voortdurend vernauwd naar zo structureel mogelijke en haalbare keuzes met het oog op een kwaliteitsvolle ruimte. De te beantwoorden vraag is: 'Waar gaan wij ons mee bezig houden in de volgende beleidsperiode?' Het ontwikkelen van een denkkader of een ruimtelijk concept is een methode om deze vraag te beantwoorden. Hierbij wordt een theoretisch en toch ook realistisch geheel van principes over de ruimte herleidt tot een hanteerbare lijst van prioriteiten.

Structuurplanning is dus een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het betekent enerzijds inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur met eventuele alternatieven, en anderzijds communicatie, overleg, besluitvorming en onderhandeling tussen alle betrokkenen. Het zorgt voortdurend voor nieuwe kennis en inzichten zowel bij bevolking, beleidsmensen als deskundigen. Dit permanente leerproces in alle maatschappelijke geledingen helpt het creëren van een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak voor de planvoorstellen. Maar dan is wel permanente communicatie en samenwerking vereist tussen politici, ambtenaren, planners, ontwerpers en de brede bevolking. Een goede begeleiding bij structuurplanning is daarom essentieel.

Daarbij noteren we enkele belangrijke aandachtspunten. We streven naar ruimtelijke kwaliteit op basis van een integrerende aanpak, van een denken op lange termijn en van de potenties van een gebied. We steunen daarbij op een minimum aan onderzoek. Een goede structuurplanning impliceert verder dat ieders verantwoordelijkheid duidelijk wordt afgelijnd en effectief opgenomen. Hierbij is enige realiteitszin en oog voor het praktisch haalbare zeer belangrijk. Concrete problemen en kansen zijn interessante uitgangspunten in het structuurplanningsproces, want ze maken het mogelijk om tegelijk structureel en strategisch te werken. Maar de voorstellen die eruit voortvloeien moeten eveneens technisch en financieel haalbaar zijn.

Leemten in de kennis en onzekerheden hoeven geen struikelblok te zijn, want structuurplanning is een continue en permanente activiteit en streeft nooit naar volledigheid. Een ruimtelijk structuurplan is een zoektocht naar een beperkt pakket verantwoorde en samenhangende beslissingen.

Concreet moet structuurplanning resulteren in enkele plannen en documenten waarin de bestaande ruimtelijke structuur wordt beschreven en geanalyseerd en die de visie bevatten op wat ruimtelijk gewenst wordt. Dit moet zo concreet mogelijk worden vertaald in (beleids)doelstellingen. Een syntheseskaart maakt dit duidelijk. Maar nog meer concreet is het 'programma van acties' dat aangeeft wat moet worden uitgevoerd om de ruimtelijke visie 'op het terrein' gestalte te geven.

Het programma van acties reikt mogelijkheden aan voor het ontwikkelen van bepaalde gebieden of voor het oplossen van problemen. Het geeft een duidelijk beeld van 'wat kan' op een bepaalde plaats en tijdstip, rekening houdend met de gestelde behoeften en met de draagkracht van de plaats en de mogelijkheden op dat tijdstip.

Voorgestelde acties kunnen zowel betrekking hebben op korte als op lange termijn. Ze behelzen bijvoorbeeld het opmaken van bestemmingsplannen voor een bepaald gebied, het uitvoeren van aanvullend onderzoek, het uitvoeren van concrete projecten, het geven van subsidies of andere vormen van ondersteuning. Voor alle duidelijkheid: deze actiepunten vormen geen toetskader voor de

bouwvergunningen. Daarvoor moeten de bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt.

Als het goed loopt zal een structuurplanningsproces voortdurend documenten voortbrengen die voor een bepaalde beleidsperiode en een bepaald gebied, de ruimtelijke visie van het beleid weergeven, die concepten over de gewenste structuur bevatten en de beleidsdoelstellingen en maatregelen voorstellen om ze te verwezenlijken. Er wordt voortdurend ingespeeld op de realiteit, op de bestaande problemen en kansen, en op de beperkte middelen. Hierdoor kan de inhoud, de doelgerichtheid, de doorzichtigheid en de controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid worden gewaarborgd.

### 1.1.2 Het structuurplan als beleidsdocument

Het Decreet Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999) en de Omzendbrief RO 97/02 (14 maart 1997) leggen het kader vast voor de ontwikkeling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Door het decreet kreeg structuurplanning een formele basis, terwijl de omzendbrief dieper ingaat op de inhoudelijke aspecten van het structuurplan.

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat het structuurplan, dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, wordt opgebouwd rond drie delen met telkens een verschillende juridische draagwijdte:

- het informatieve gedeelte met de planningscontext, een evaluatie van het gevoerde ruimtelijke beleid, een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur op macro-, meso- en microniveau, een omschrijving van de knelpunten en kwaliteiten van de gemeente, prognoses en behoeftebepaling;
- het richtinggevend gedeelte omvat de visie, de concepten en gewenste ruimtelijk structuur voor de gemeente en vormt het gedeelte waarvan de overheid bij het nemen van haar beslissingen niet kan van afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van ruimtelijke behoeften vanwege de diverse maatschappelijk ontwikkelingen of omwille van de dringende sociale of budgettaire redenen;
- het bindend gedeelte omvat de elementen die een bindend karakter hebben voor de gemeente of waartoe de gemeente zich verbindt.

Overeenkomstig het Decreet Ruimtelijke Ordening moeten er structuurplannen opgemaakt worden voor de drie beleidsniveaus, met name het Vlaams gewest, de provincies en de gemeenten. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse regering goedgekeurd op 24 september 1997. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd, na definitieve goedkeuring door de provincieraad (12/06/2001), op 6 maart 2002 door de Minister goedgekeurd.

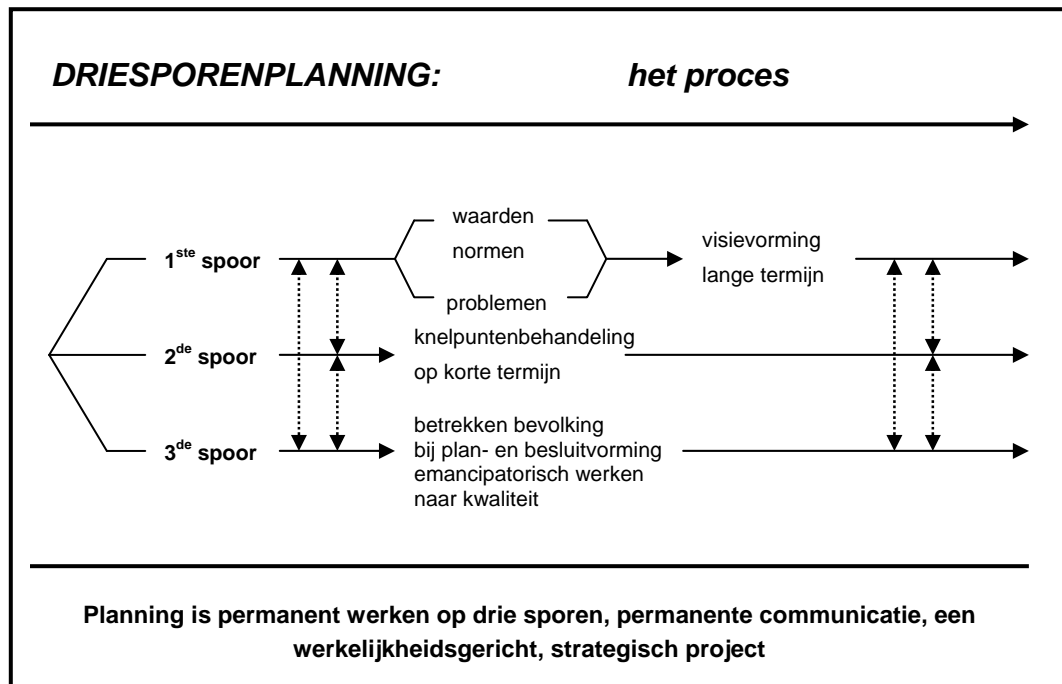
Hierbij komt dat een structuurplan van een lager niveau zich moet richten naar een structuurplan van een hoger niveau. Concreet houdt dit in dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zedelgem zich moet ontwikkelen binnen het kader dat door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt aangegeven. Daarnaast speelt tevens het principe van subsidiariteit. Dit houdt in dat elke overheid zich bezig houdt met die materies die het meest geschikt zijn om op dat niveau behandeld of geregeld te worden.

### 1.1.3 Structuurplanning: een proces op drie sporen

Structuurplanning is gericht op de realisatie van een aantal concrete maatregelen. Hiervoor is samenwerking vereist tussen politici, administratie, planners en de bevolking, opdat een breed draagvlak kan ontstaan. Deze op het eerste gezicht complexe planningsvorm krijgt concreet gestalte binnen de zogenaamde driesporenplanning:

- *Visievorming op de lange termijn: het structuurplan*
- *Acties op de korte termijn: ruimtelijke uitvoeringsplannen en andere programma's*
- *Overleg en communicatie*

Hierbij wordt gelijktijdig op drie sporen gewerkt wat het mogelijk maakt om een langetermijnvisie te ontwikkelen, strategisch in te haken op de werkelijke situatie en ondertussen met alle betrokkenen voortdurend en intensief te communiceren.



De drie sporen worden systematisch aan elkaar gekoppeld door het inbouwen van regelmatige 'confrontatiemomenten', bijvoorbeeld bij het begin van een beleidsperiode of bij de beleidsevaluatie om de twee jaar. Hierbij worden de elementen van een visie met haar geheel geconfronteerd, evenals concrete voorstellen en acties onderling. Zonder deze koppeling bestaat het risico dat een van de sporen gaat overheersen.

Het ruimtelijk structuurplan streeft een langetermijnvisie na. Deze geeft geen strikt eindbeeld. Het reikt hoogstens hypothesen aan, eventueel uitgedrukt in concepten. Een coherent geheel van beginselen noemen we een 'concept'. Een concept geeft de principes van de visie kernachtig en bondig weer in ruimtelijke termen. Die concepten kunnen nog bijgestuurd worden. De maatschappij verandert nu eenmaal, het beeld dat men van de werkelijkheid heeft, inzichten, behoeften, waarden... kunnen steeds wijzigen. Maar een langetermijnvisie is noodzakelijk als kader voor de dagelijkse werking. De visie is dus vooral een houding ten opzichte van kwaliteit en duurzaamheid voor de toekomst waartegen voorstellen om tot actie over te gaan moeten worden afgewogen en de effecten ervan op termijn kunnen worden onderzocht.

Een visie op de ruimtelijke ontwikkeling in een gebied moet worden vertaald in basisdoelstellingen die verwijzen naar de ruimtelijke aspecten van het maatschappelijk functioneren. Deze doelstellingen houden verband met de ecologische, de economische en de sociaal-culturele aspecten van het maatschappelijk functioneren.

Het proces van visieontwikkeling is per definitie op de lange termijn gericht. Het is ook nooit af, want de maatschappij, waarden, inzichten,... veranderen voortdurend. Maar ondertussen mogen de kansen en problemen op korte termijn niet uit het oog worden verloren. Zo vormt de langetermijnvisie, het ruimtelijk structuurplan, enerzijds het kader voor het nemen van beslissingen. Maar anderzijds mogen alle problemen en knelpunten zo maar niet in de kast gehouden worden tot de langetermijnvisie volledig op papier staat.

Beleidsverantwoordelijken worden voortdurend geconfronteerd met plots opduikende ruimtelijke problemen (vb. omstreden particuliere initiatieven) of kansen om bepaalde zaken (vb. aankopen van

gronden of terreinen) te realiseren. Hierop moet onmiddellijk kunnen worden ingepikt. Het werken aan concrete problemen en kansen helpt trouwens in grote mate om de langetermijnvisie bij te sturen. Het aanpakken van concrete problemen die voor de structuur van een gebied belangrijk zijn, zullen automatisch een discussie over de wenselijke toekomst doen ontstaan. Op die manier komen gaandeweg elementen voor een langetermijnvisie naar boven die kunnen worden 'meegenomen' in het eerste spoor.

Het spreekt voor zich dat tussen het eerste en het tweede spoor een duidelijke beïnvloeding en wisselwerking zal bestaan. Juist die koppeling tussen de twee sporen zorgt voor visie door in te pikken op actuele problemen en potenties. Het procesverloop voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de gemeente Zedelgem heeft aandacht voor deze wisselwerking.

#### 1.1.4 Motivatie voor het opstarten van het structuurplanningsproces

Het gemeentebestuur wordt voortdurend geconfronteerd met ruimtelijke problemen die een oplossing op korte termijn vragen. Door de korte beslissingstermijn moet vaak pragmatisch worden gehandeld en kunnen niet alle mogelijkheden of mogelijke gevolgen van de keuze worden onderzocht. In het huidig ruimtelijk beleid van de gemeente werden projecten steeds getoetst aan een ruimere context of kader. Een globaal en geïntegreerd kader ontbrak echter. Door het gebrek aan een globaal kader bestaat het gevaar dat ad hoc oplossingen worden gekozen. De kans is reëel dat de genomen optie negatieve gevolgen heeft op andere functies of dat toekomstige ontwikkelingen worden gehypothekerd. In het verleden heeft de gemeente al verschillende initiatieven genomen om over een omvattend kader te beschikken. In de laatste jaren werden verschillende planningsinitiatieven opgestart: een gemeentelijke woonbehoefte studie, een sectoraal BPA zonevremde sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten en verschillende BPA's die een antwoord moeten bieden aan actuele ruimtelijke problemen of mogelijkheden (o.a. verdichting)... Door het starten van een structuurplanningsproces wil Zedelgem werken aan een integraal kader. De nood om te denken op lange termijn wordt steeds duidelijker aangevoeld. Door het nieuwe decreet krijgt de gemeente ruimere bevoegdheden en planningstaken toegemeten waardoor het ontwikkelen van een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente meer dan ooit noodzakelijk is. Door beleidsontwikkelingen op hogere schaalniveaus (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen) krijgt de gemeente een rol toebedeeld (planningsopgave) die op lokaal vlak ruimtelijk moet worden vertaald.

Het initiatief tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in Zedelgem werd opgestart in 2001. Enkele aandachtspunten die toen aan bod kwamen waren :

- Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen kunnen delen van de gemeente Zedelgem tot het regionaalstedelijk gebied Brugge behoren. Het resultaat van deze afbakening zal concrete implicaties hebben naar ruimtelijke ordening in Zedelgem toe.
- Gebrek aan vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. De ligging van Zedelgem maakt het tot een interessante vestigingsplaats voor nieuwe bedrijven. Daarnaast is er een behoefte aan ruimte voor de herlokalisatie van bestaande zonevremde of hinderlijk gelegen bedrijven en voor nieuwe bedrijvenfuncties. De bestaande ruimtelijke mogelijkheden hiervoor zijn onvoldoende. In eerste instantie wordt betreffende uitbreiding gedacht aan de zone ten zuiden van de Collevijnstraat.
- De gemeente Zedelgem telt verschillende zones met de bestemming recreatiegebied. Voor een aantal van deze zones stelden zich problemen (onvergunde camping, onvergunde weekendverblijven, ...). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wenst de gemeente Zedelgem hierover een visie te formuleren die voor de respectievelijke knelpunten een oplossing biedt.
- In het kader van het beheersen van overstromingsproblematieken diende gezocht te worden naar mogelijkheden voor de realisatie van bufferbekkens, overstromingsgebieden, en dit in het ter hoogte van de Groene Meersen (samenvloeiing Schattingbeek en Moubek), rond de Kerkebeek stroomopwaarts t.o.v. Loppem, en rond de Plaatsbeek stroomopwaarts t.o.v. Zedelgem.
- Problematiek en nood aan visievorming rond de ruimtelijke spreiding van grootschalige glastuinbouwbedrijven.
- Gezien Loppem ligt in de groene gordel ten zuiden van Brugge, zijn herbesteding (o.m. de Lac) en verdichting waar dit gepast is, in eerste instantie verkiesbaar boven significante uitbreidingsgerichte woonontwikkeling.

- Het is wenselijk om qua wonen op korte termijn het inbreidingsgericht gebied ten noordoosten van de Groenestraat te ontwikkelen.
- De reconversie van de bedrijvigheid in de onmiddellijke omgeving van het station van Sint-Elooi tot woon- en centrumfuncties is wenselijk. Ook de omvorming van de nog niet ontwikkelde KMO-zone aan de Collevijnstraat tot woongebied is wenselijk i.f.v. een beter nabuurschap tussen wonen en bedrijvigheid.
- Versterking van de dynamiek van het structuurondersteunend hoofddorp door de ontwikkeling van Zedelgem West (tussen de Sint-Laurentiusstraat en de militaire spoorweg), op zeer korte termijn voor gemeenschapsvoorzieningen en daarna ook voor wonen.

Eind 2002 raakte het gemeentelijk structuurplanningsproces op een laag pitje. Het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Brugge werd toen opgestart. Het gemeentebestuur wachtte in belangrijke mate het resultaat van dit afbakeningsproces af, en de taakstellingen en ruimtelijke opties die daaruit voor Zedelgem voortvloeiden, alvorens het eigen lokale planningsproces verder te zetten.

In 2011 is het afbakeningsproces goedgekeurd. Daarin bleek dat Loppem, Zedelgem en Sint-Elooi opgenomen worden in het regionaalstedelijk gebied Brugge. Nu deze informatie bekend is, kan het gemeentebestuur de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verderzetten.

Op 7 april 2011 werd een structureel overleg gehouden met de hogere overheid, op 19 september 2012 een plenaire vergadering.

## 1.2 Overleg en communicatie

### 1.2.1 Betekenis van overleg en communicatie

De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt duidelijk dat het evident is dat wat ruimtegebruik betreft niet alles overal en altijd kan, we moeten kiezen. Maatschappelijke vragen als: Wat willen we? Hoeveel hebben we ervoor over? Wat is waardevoller? ... zijn dan ook heel relevant, maar zullen zeker niet door iedereen en overal op dezelfde manier worden beantwoord. Iemand van de natuur- en milieubeweging zal bijvoorbeeld veel meer over hebben voor de bescherming van een natuurgebied, dan een bedrijfsleider die op hetzelfde terrein hoopt uit te breiden. Visies en waarden verschillen, noden worden anders ingeschat. Er zijn vaak grote achterliggende belangen mee gemoeid.

Maatschappelijke discussie is belangrijk. Op een democratische manier moet een visie op het ruimtegebruik worden ontwikkeld, waarbij op maatschappelijke en ecologische behoeften, noden en vragen wordt ingegaan, maar waarbij tegelijk doordacht en zuinig met de schaarse ruimte wordt omgesprongen, een zo hoog mogelijk rendement wordt nagestreefd en waarbij zo weinig mogelijk schade wordt berokkend.

Zo is het werken op het tweede spoor, de korte termijn acties, van groot belang voor het creëren van een voldoende groot maatschappelijk draagvlak voor het ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de betrokkenen zich herkennen in de genomen ruimtelijke opties, deze voorstellen accepteren en zich engageren om in de uitvoering ervan te investeren. Dit zal alleen mogelijk zijn als de overheid 'zich bewijst' ten opzichte van de bevolking door concrete problemen en kansen met succes aan te pakken.

Een concreet probleem of een kans die zich op wijkniveau voordoet kan voor de overheid een uitstekend aanknopingspunt zijn om de samenwerking met de plaatselijke bevolking te starten. Zo kunnen plannen en voorstellen inhoudelijk worden verbeterd en krijgen ze een hogere realiteitswaarde, omdat ze dan geïnspireerd en gedragen worden door de bevolking. Het betrekken van de bevolking in het planningsproces is bouwen aan een meer democratische en open samenleving. Het maakt ook de bevolking ontvankelijk voor ruimtelijke kwaliteit en voor een verantwoord ruimtelijk beleid.

Communicatie is het geheel van activiteiten op het vlak van voorlichting en informatie, promotie en public relations, pers, werving en inspraak. Het maakt het derde spoor uit van het structuurplanningsproces. Het belang van goede communicatie kan niet genoeg worden onderstreept, zowel voor het hanteren van het subsidiariteitsprincipe, voor een efficiënte en effectieve uitvoering van het beleid als voor het creëren van een voldoende stevig maatschappelijk draagvlak.

Het gaat hier niet alleen over het werken met en vanuit de bevolking, maar ook over de onderlinge communicatie tussen de verschillende diensten en autoriteiten op alle beleidsniveaus.

De uitgangshouding die in de communicatie rond ruimtelijke planning wordt aangenomen is van groot belang. Omdat niemand alle kennis of deskundigheid in pacht heeft, komt het erop aan nieuwe verhoudingen, begrip en samenwerking tussen alle betrokkenen te doen ontstaan. De wil om te praten en te overleggen is hierin fundamenteel. Alle betrokkenen bij de ruimtelijke planning moeten als het ware partners zijn. Enkel met hun steun en medewerking kunnen plannen tot stand komen en gerealiseerd worden.



### 1.2.2 Overlegmodel

De besluitvorming over het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zedelgem wordt voorbereid in verschillende overlegorganen en doorgepraat middels verschillende communicatiekanalen:

- **Kerngroep GRS**

De Kerngroep GRS coördineert en organiseert alle werkzaamheden van het planningsproces en vervult zo een motor- en sturingsfunctie. Deze kerngroep fungeert dus als een soort dagelijks bestuur van het planningsproces en komt samen telkens de nood zich voordoet.

De kerngroep is als volgt samengesteld:

- De gemeentelijke politiek verantwoordelijke voor ruimtelijke ordening;
- Een aantal gemeentelijke ambtenaren;
- twee vertegenwoordigers van wvi, de ontwerper;

- **GECORO**

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) is de adviesraad voor ruimtelijke ordening op het niveau van de gemeente. Het decreet geeft de Gecoro allerlei opdrachten in het lokaal ruimtelijk beleid.

#### **Opdracht van de Gecoro in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

De commissie speelt een rol in de totstandkoming van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

- Dat houdt in dat in het beste geval die commissie vanaf de aanvang van de opmaak van het plan één der preferentiële gesprekspartners is van de opstellende overheid, zowel bij het denkproces, als bij de communicatie van het denkproces. Het houdt o.m. in dat de voorzitter of afgevaardigde van de commissie bv. als waarnemer zou kunnen deelnemen aan de plenaire vergadering (zie structureel overleg) en aldus kan zorgen voor een goede informatiedoorstroming.
- In alle geval wordt door de commissie advies gegeven aan de gemeenteraad voorafgaandelijk aan de voorlopige vaststelling van dergelijk plan.
- Zij bundelt en coördineert de reacties van het openbaar onderzoek en van de adviesronde over het ontwerp.
- Zij geeft een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad die het plan definitief vaststelt op basis van al die gegevens.
- Zij speelt een rol bij de totstandkoming van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de stedenbouwkundige verordeningen.

Gezien de rol die gespeeld wordt bij de totstandkoming van het gemeentelijk structuurplan is het bijzonder belangrijk dat de leden van de commissie in de loop van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op de hoogte wordt gehouden van de vorderingen en in staat zijn zich te informeren.

#### **Belang van de Gecoro**

De adviesorganen spelen een belangrijke rol in het functioneren van het nieuwe decreet. Ingevolge de draagwijdte van de adviezen maakt de advisering integraal deel uit van de procedure. Het juridische gevolg is dat ze onderworpen is aan het juridische toetsingsrecht van de conformiteit met de regelgeving. Dat is zowel voor het ruimtelijk structuurplan als voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen het geval. Het is een belangrijke vaststelling. Bij wijze van vergelijking kan hier de aandacht worden gevestigd op de rol van de regionale commissies van advies ('streekcommissies') bij het tot stand komen van de gewestplannen en de zeer omvangrijke procedureslag die er is gevoerd voor de Raad van State omtrent de rol van de streekcommissies, hun opdracht, hun wijze van advisering, enz. Het is duidelijk dat als gevolg van het sleutelement van de adviescommissies, de samenstelling ervan bijzonder belangrijk is. De adviescommissie is geen gemeenteraadscmissie, ze is per definitie dan ook niet samengesteld uit gemeenteraadsliden gezien het decreet bepaalt dat leden van het schepencollege of van de gemeenteraad geen lid kunnen zijn van de commissie. Hieruit kan

worden besloten dat, hoewel de relatie met de politiek belangrijk is, de adviescommissie in eerste instantie geen politiek orgaan is doch wel duidelijk een orgaan waarin deskundigheid samen met maatschappelijke verwevenheid moet aanwezig zijn.

### **Samenstelling van de Gecoro**

Gezien er van de adviesorganen technische adviezen worden verwacht en die adviezen moeten gedragen worden vanuit de maatschappelijke, ruimtelijk relevante invalshoeken, is de samenstelling van de organen enerzijds, en de deskundigheid anderzijds, een duidelijke noodzaak. Voor de Gecoro is er geen voordracht van deskundigen door bepaalde instanties vereist. Als algemene vereiste wordt gesteld dat vertegenwoordigers van *de voornaamste maatschappelijke geledingen* binnen een gemeente er deel van moeten uitmaken en er een vereiste is van een minimum aan deskundigheid.

- **Structureel overleg tussen Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau.**

Op belangrijke momenten in het planningsproces wordt een structureel overleg georganiseerd met vertegenwoordigers van het provinciaal en gewestelijk niveau. Dit overleg verloopt schriftelijk en/of in plenaire zitting.

Hiervoor worden in de eerste plaats uitgenodigd: de Dienst Ruimtelijke Planning (Provinciebestuur West-Vlaanderen) en Ruimte Vlaanderen.

- **Overleg- en participatiemomenten met de bevolking**

Het ruimtelijke beleid belangt iedereen aan. Daarom wordt de bevolking betrokken bij het planningsproces rond de ruimtelijke toekomst van Zedelgem. In de loop van het planningsproces worden daarom één of meerdere informatiemomenten georganiseerd. Dit zijn bijvoorbeeld een nieuwsbrief, een hoorzitting en/of het openbaar onderzoek. Op deze momenten heeft de bevolking de kans om kennis te maken met het doel en de werkwijze van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en kan ze haar inbreng leveren.

- **Informatiemiddelen**

De directe communicatie met de bevolking wordt ondersteund door een brochure. Deze brochure wordt ingevoegd in een extra editie van de gemeentelijke informatiekrant en wordt verspreid op alle adressen in Zedelgem. De brochure wordt gekoppeld aan de informatie- en gespreksavonden.

## **2. Situering van Zedelgem**

---



## 2.1 Algemene situering

### ***Kaart IG1: Situering van Zedelgem***

De fusiegemeente Zedelgem omvat de gefusioneerde deelgemeenten Zedelgem, Aartrijke, Loppem en Veldegem.

De gemeente Zedelgem is gelegen in het noordoosten van de provincie West-Vlaanderen, in de driehoek gevormd door de regionale steden Brugge, Roeselare en Oostende, en meer bepaald tussen Brugge en Torhout. De gemeente grenst:

- In het noorden aan de stad Brugge en de gemeente Jabbeke;
- In het oosten aan de gemeente Oostkamp;
- In het zuiden aan de stad Torhout;
- In het westen aan de gemeente Ichtegem.

Administratief behoort Zedelgem tot het arrondissement Brugge.

Zedelgem omvat vijf belangrijke wooncentra: Zedelgem, Sint-Elooi, Aartrijke, Veldegem en Loppem. Elk ervan beschikt over een volwaardig pakket aan basisvoorzieningen. Zedelgem is qua omvang en verzorgende functie naar de bewoners toe de belangrijkste, Sint-Elooi is naar inwonersaantal de kleinste en qua verzorgende functies gedeeltelijk afhankelijk van de omliggende centra.

De N32 doorsnijdt Zedelgem van noord naar zuid. Belangrijke economische activiteiten zijn zeer sterk geënt op deze weg. Een groot aantal handelsactiviteiten hebben zich langsheen deze as ontwikkeld. Ook de woon- en bedrijvenconcentratie Sint-Elooi is gekoppeld aan de N32. Binnen de gemeente biedt deze as duidelijk een meer verstedelijkt uitzicht.

Zedelgem vervult zelf als tewerkstellingscentrum een sterke bovenlokale rol. In Sint-Elooi zijn meerdere bedrijven gevestigd (waarvan New Holland met om en bij de 2000 werknemers het grootste is) die werknemers tewerkstellen uit een ruime regio rond Zedelgem.

## 2.2 Cultuurhistorische situering

Om de opbouw van de bestaande ruimtelijke structuur goed te kunnen doorgronden, is een historische analyse onmisbaar; het is deze geschiedkundige analyse die veel van de huidige ruimtelijke situatie verklaart. De hele geschiedenis van de ruime omgeving van Zedelgem is hier samengevat in een aantal periodes die duidelijk een verschillend impact hebben gehad op de ruimtelijke ontwikkeling.

De oudste archeologische sporen komen uit het Neolithicum of de Jonge Steentijd. Dit is de periode waarin de mens de overgang maakt naar de landbouw en veeteelt. De nomadische jager-verzamelaars van het Mesolithicum worden nu boeren, die velden bewerken en vee hoeden. Deze eerste landbouw was zeer primitief en ging gepaard met ontginning van de (oer)bossen door middel van afbranden. Hierdoor verkreeg men open velden die vruchtbaar werden door de as. Deze velden raakten echter vrij snel uitgeput. Dit had tot gevolg dat de bewoners van de nederzettingen na één of twee generaties verhuisden naar nieuwe velden.

De ontginning van het Belgische grondgebied door de neolithische boeren begon in 5.500 v. Chr. In Vlaanderen, met zijn minder vruchtbare en dus minder aantrekkelijke zandige bodems, gebeurde deze ontginning pas later, rond 4.300 v.Chr., met de opkomst van de zogenoemde Michelsbergcultuur. De nederzettingen bestonden uit lichte, houten constructies en bevonden zich vaak op de hoger gelegen delen in het landschap, zoals zandige duinen.

Deze hoger gelegen duinen zijn dan ook de plaatsen waar de neolithische vondsten werden ontdekt. De meeste van deze ontdekkingen werden in de 19<sup>de</sup> eeuw gedaan en zijn niet meer precies te lokaliseren. Vaak hebben we slechts een vage omschrijving van de vindplaats. De vondsten zelf bestaan enkel uit vuursteen artefacten. Metaal was nog niet ontdekt en de zandige ondergrond biedt niet de juiste bewaaromstandigheden opdat organische materiaal ook zou bewaard blijven. Er werd geen melding gemaakt van houten of benen archeologische vondsten binnen de gemeentegrenzen.

In de oudere literatuur wordt geen melding gemaakt van vondsten uit de Metaaltijden. Maar uit de inventaris van luchtfoto's blijkt duidelijk dat die periode wel sporen heeft nagelaten. In totaal zijn er in Zedelgem 672 archeologische sporen herkend. In Kuipen (Loppem) kunnen negen circulaire structuren worden onderscheiden die wijzen op de aanwezigheid van een grafveld uit de Bronstijd. Onderzoek op gelijkaardige grafvelden heeft aangetoond dat naast Bronstijd grafheuvels ook heel wat sporen uit andere perioden, zoals de IJzertijd, te verwachten vallen. Grafheuvels bleven lange tijd zichtbaar in het landschap en lijken als een soort ankerplaats voor menselijke aanwezigheid gediend te hebben. Ook in het Gemeneveld (Aartrijke) zijn grafheuvels te zien, maar hier werd ook een langbed (een langwerpige grafheuvel uit de Late Bronstijd) en een vierkant enclosure (waarschijnlijk een funerair monument uit de IJzertijd) vastgesteld.<sup>1</sup>

De Romeinse periode begint wanneer Julius Caesar Gallië verovert. De nieuwe spelers worden de Romeinen, afkomstig uit Italië en het Middellandse Zeegebied, en de inheemse bewoners die in meer of mindere mate door de Romeinse cultuur worden beïnvloed. We spreken over de inheems-Romeinse cultuur. In deze uithoek van het Romeinse rijk, is die Romeinse invloed echter slechts in geringe mate aanwezig.

Het wegennet, dat grotendeels teruggaat op oudere tracés, speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke ordening. De gemeente Zedelgem wordt doorsneden door twee Romeinse wegen. Op de grens met Brugge komt een eerste weg de gemeente Zedelgem binnen. Ze draagt daar de naam Diksmuidse Heirweg en doorkruist Zedelgem langs het Vloethemveld, om vanaf Aartrijke als de Brugse Heirweg verder te lopen. De andere Romeinse weg is de Zeeweg. Deze valt grotendeels samen met de gemeentegrens met Torhout, en sluit verder aan bij de Sparappelstraat te Torhout. Er zijn dan ook verschillende vindplaatsen uit de Romeinse periode in Zedelgem te vinden.

---

<sup>1</sup> BOURGEOIS J. e.a. 2004. *Inventarisatie van het archeologische erfgoed van de gemeente Zedelgem op basis van luchtfotografisch onderzoek*, Gent, 22 en 71.

In de omgeving van Aartrijke, een toponiem dat duidelijk teruggaat op een Romeinse plaatsnaam: Arturiacum, werden verscheidene vondsten gedaan. In Aartrijke kruisen de Steenstraat en de Zeeweg. In de buurt van dit kruispunt werden in het verleden verschillende vondsten gedaan, die wijzen op het belang van deze plaats. Zo werd er een muntschat gevonden, die jammer genoeg niet bewaard gebleven is. Ook de opgravingen op het industrieterrein De Arend in Zedelgem brachten Romeins materiaal aan het licht.<sup>2</sup>

Vanaf de 10<sup>de</sup>-11<sup>de</sup> eeuw werden nederzettingen vermeld in oorkonden. Het gaat hier om dorpsgemeenschappen met een gesloten economie, waarbij een nabijgelegen akker werd geëxploiteerd, terwijl een houtreserve werd aangelegd in de vorm van een bosbestand. Zo ontstond een mozaïek van akkerlandjes rond de toenmalige kleine verspreide dorpen, uitgangspunten voor latere ontginning<sup>3</sup>. Deze gronden bevonden zich vooral op hooggelegen stukken. Ze worden kouters genoemd en worden gekenmerkt door een volledige openheid. Het meest gebruikte landbouwstelsel was het drieslagstelsel.

De periode tussen de 11<sup>de</sup> en 13<sup>de</sup> eeuw staat bekend als de periode van de grote middeleeuwse ontginningsbeweging, voornamelijk om de grotere bevolkingsdruk op te vangen. Oorspronkelijk ging men over tot het uitbreiden zonder veel orde noch enig systematisch opzet van het areaal bouwland van bestaande nederzettingen. Later werden de ontginningen meer systematisch uitgevoerd. In Noord-Vlaanderen ging het initiatief tot ontginning van de uitgestrekte bossen en heiden in de eerste plaats uit van de graven van Vlaanderen, die ontginnersdorpen oprichtten; toch ondernamen boeren aan de rand van niet zo goed bewaakte woeste gronden nog individuele ontginningen<sup>4</sup>. Doordat nu ook lagere, nattere gronden konden ontgonnen worden, ontstond een gesloten bulkenlandschap. De landbouworganisatie evolueerde naar een individueel landbouwstelsel met vrije keuze van teelten. In de laatste fase verplaatst het zwaartepunt van de rooiingsactiviteit zich voor goed naar de weinig vruchtbare heidezone van noordelijk Binnen-Vlaanderen. De concessie werd verleend aan ontginningsondernemers, grafelijke ambtenaren, grafelijke landmeters, patriciërs uit Brugge, enz ... ook de abdijen speelden een rol in de ontginning van de wastinen<sup>5</sup>. De ontginningsbeweging werd op het einde van de 13<sup>de</sup> eeuw bruusk afgebroken. De catastrofale bevolkingsafname (o.a. door de pest) leidde tot een agrarische crisis, waarbij de marginale gronden verlaten werden en bos en wastina terug uitbreidden: de tweede bosprogressiefase<sup>6</sup>.

Van de 14<sup>de</sup> tot met de 17<sup>de</sup> eeuw kende de ontginningsactiviteit talrijke 'ups and downs', waardoor het blijvend resultaat ervan gering mag geacht worden. Men kan dus zeggen dat de verspreiding in Vlaanderen van cultuur- en natuurlandschap bij het begin van de grote moderne ontginningsbeweging omstreeks het midden van de 18<sup>de</sup> eeuw, ongeveer dezelfde was als op het einde van de 13<sup>de</sup> eeuw<sup>7</sup>.

Vanaf het midden van de 18<sup>de</sup> eeuw werd de landbouwproductie gevoelig opgevoerd met behulp van belangrijke innovaties zoals het gebruik van nateelten, groenbemesting en het afschaffen van het drieslagstelsel; zo begon men ook met de grote veldgebieden systematisch te ontginnen (naast de ver doorgedreven ontbossingen); aanvankelijk werden ze bebost met loofbos, daarna ook met naaldhout. Na te zijn bebost werden vele veldgebieden in cultuur genomen: ze werden ontgonnen door diep inploegen en door het gebruik van nieuwe bemestingstechnieken. Het dambordstelsel en de bosdreden werden behouden; vandaar het typisch beeld van open akkerlandcomplexen ontsloten door een geometrisch drevenpatroon.

Vanaf het midden van de 18<sup>de</sup> eeuw werden een aantal belangrijke wegen aangelegd, die tot op vandaag de gemeente ruimtelijk structureren. In de periode 1751-1754 werd de steenweg Brugge-Torhout

---

<sup>2</sup> HOLLEVOET Y., 1999, Romeinen in de Arend te Zedelgem, ongepubliceerd verslag.

<sup>3</sup> GYSELS, 1993, 235-236.

<sup>4</sup> VERHULST, 1964, 72-78.

<sup>5</sup> VERHULST, 1964, 79-87.

<sup>6</sup> Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, 28.

<sup>7</sup> VERHULST, 1964, 72-73.

aangelegd, als onderdeel van de steenweg Brugge-Roeselare-Menen. In 1854 werd de Brugsestraat – toen bekend als het ‘Aertrycks kassietje’ – aangelegd, als onderdeel van de staatsbaan Bloemendale-Eernegem.

De sterke bevolkingstoename in de 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuw (industriële revolutie) stimuleerde opnieuw tot het ontginnen van de wastina's<sup>8</sup>.

Vanaf de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw werden ook spoorverbindingen aangelegd. In de periode 1846-1847 werd een spoorlijn voor treinen gerealiseerd tussen Brugge en Kortrijk (de ‘Droogenbroodroute’). In 1909-1910 werd tussen Brugge en Leke een buurtspoorweg voor tramverkeer gebouwd. Deze buurttram Brugge-Leke werd in 1951-1952 vervangen door een autobus, en de sporen werden uitgebroken.

In de 20<sup>e</sup> eeuw werd werk gemaakt van de aanleg van autosnelwegen. In het voorjaar van 1940 werd de strook Aalter-Jabbeke van de autosnelweg E40 in gebruik genomen. Eind de jaren 1970 volgde de aanleg van de A17-verbinding tussen Brugge en Kortrijk.

Door maatschappelijke veranderingen zoals verstedelijking, ontwikkeling in de landbouw, ... zijn de oorspronkelijke landschappen sterk vervaagd. Relicten van vroegere landschappen komen nog sporadisch voor, ze zijn meestal geïsoleerd en vertonen geen landschappelijke samenhang meer<sup>9</sup>. Door overgang van het gemengde naar het gespecialiseerde bedrijfstype en verbeterde landbouwtechnieken verdwenen allerhande landschappelijke contrasten, waaronder tal van natuurlijke en halfnatuurlijke elementen (zoals grachten, beken en kleine waters). Ook lineaire beplantingen (zoals hagen, houtkanten en boomrijen) zijn veelal verdwenen<sup>10</sup>; toch kan men daar waar men in de 11<sup>de</sup>-13<sup>de</sup> eeuw systematische ontginningen heeft vastgesteld langgerekte en smalle, door levende afsluitingen omsloten, zeer regelmatige repelpercelen zien<sup>11</sup>. Zo kan men toch nog iets van het oude landschap terugvinden.

---

<sup>8</sup> Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, 29.

<sup>9</sup> Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, 36.

<sup>10</sup> GYSELS, 1993, 240-241

<sup>11</sup> VERHULST, 1964, 89



## 2.3 Fysisch systeem

### ***Kaart IG2: Fysisch systeem***

#### **Geologie**

Het geologisch substraat binnen de Zandstreek bestaat uit zandige en kleiige afzettingen van het Tertiair (Paniseliaan in Jabbeke), op matige diepte. Tijdens het quartair tijdperk (laatste 2 miljoen jaar) werden de jongere tertiaire lagen geërodeerd en werd de typische cuestastructuur gevormd (afwisseling van harde en zachte lagen). Het quartair dek varieert van zand tot lemig zand. De beekvalleien bevatten alluviale klei.

#### **Bodem**

Zoals reeds vermeld behoort Zedelgem tot de zandstreek.

In de zandstreek zijn de meeste bodems ontwikkeld op zandig materiaal van Jong-Pleistocene ouderdom. Ze is gekenmerkt door een zwak reliëf en een weinig dicht hydrografisch net.

In de Zandstreek is de meest voorkomende bodem de spodosol, een sterk uitgeloopte en zure grond. Het bodemgebruik is in grote mate aangepast aan de bodemgesteldheid en meer bepaald aan de waterhuishouding. Natte gronden liggen bij voorkeur onder weiland, drogere zijn vooral akkerland, de droogste en armste zandgronden zijn grotendeels bebost.

#### **Reliëf**

Zedelgem is gelegen in het West-Vlaamse laagplateau. In de gemeente onderscheiden zich twee gebieden:

- Het grootste deel van de gemeente behoort tot de 'vlakte van Waardamme'. Dit gebied is vrij vlak met licht ingesneden beekvalleien. Kenmerkend is het uitgesproken microreliëf. De gemiddelde hoogte schommelt in de noordoostelijke helft rond 10 meter TAW (TAW= referentiepeil boven zeeniveau). In zuidelijke richting neemt de gemiddelde hoogte gestaag toe tot ongeveer 25 meter TAW;
- Het zuidwesten (omgeving Aartrijke en zuiden van Veldegem) is een hoger gelegen en reliëfrijkere zone. Hier loopt de noordelijke uitloper van het plateau van Wijnendale. Deze heuvelrug bereikt ter hoogte van de kern Aartrijke een hoogte van ongeveer 38 m TAW. Het is een overwegend zwak golvend gebied met uitgesproken beekinsnijdingen (bijvoorbeeld de MoubEEK). De west- en noordrand van de hoogte van Aartrijke-Wijnendale is nogal steil met hellingen van soms 5%. De oostelijke helling van de "Aartrijkeberg" is merkkelijk zachter. Op het plateau van Wijnendale komen voornamelijk lemige zandgronden voor.

#### **Hydrografie**

In het grootste deel van Zedelgem bevindt zich een permanente grondwatertafel op geringe diepte. In het hoger gelegen Plateau van Wijnendale bevindt de permanente grondwatertafel zich op grotere diepte. Er is een tijdelijke stuwwatertafel. In een smalle strook rond Aartrijke en aan de rand van het plateau komen bronnetjes voor. Het reliëf bepaalt ook in grote mate de hydrografische bekkens. De heuvelrug van Aartrijke vormt de waterscheidingslijn tussen de twee bekkens in de gemeente: het stelsel van de Kerkebeek en het stelsel gevormd door de Bekegembeek, de Moerletebeek en de Zeewegbeek.

- De Bekegembeek, Moerletebeek en Zeewegbeek (in het westen van Zedelgem) monden buiten de gemeente uit in de Bourgognebeek. Dit stelsel loopt door op het grondgebied van Ichtegem en Oudenburg en vloeit af naar het kanaal Brugge-Nieuwpoort;
- De overige waterlopen in Zedelgem vloeien af naar het kanaal Gent-Oostende. Deze waterlopen behoren tot het stelsel van de Kerkebeek. Het stelsel vloeit van zuidwest naar noordoost in de gemeente en wordt gevormd door de Langedijkbeek, de Veldbeek, de MoubEEK, de Schattingbeek, de Plaatsebeek, de Engelstraatbeek en de Zabbeek om ten slotte uit te monden in de Kerkebeek.

De belangrijkste beekvalleien zijn de vallei van de MoubEEK en de vallei van de Veldbeek-Kerkebeek. Beide beekvalleien doorsnijden zowel het Vlaamse Zandgebied als het Plateau van Wijnendale. In het lager gelegen Vlaamse Zandgebied vallen de beekinsnijdingen nauwelijks op in het vlakke landschap, terwijl in het plateau van Wijnendale de beekinsnijdingen tamelijk uitgesproken zijn.

- De oevers van de MoubEEK zijn meestal erg steil, wat vanuit het standpunt van natuurbehoud niet optimaal is. De MoubEEK bezit echter nog waardevolle tot zeer waardevolle structuurkenmerken: een intacte meandering op de meeste plaatsen in de open ruimte, zeer weinig betonnen oeverversterkingen,...
- De vallei van de Veldbeek-Kerkebeek vertoont veel overeenkomsten met de MoubEEKvallei. De beek is wel wat meer onderhevig geweest aan rechttrekking en betonning dan de MoubEEK. Ze bezit evenwel nog steeds heel wat waardevolle structuurkenmerken en fraaie kleine landschapselementen langs de oevers.

De meest stroomafwaarts gelegen delen van het stelsel van de Kerkebeek, ter hoogte van Loppem, zijn overstromingsgevoelig. Heel wat beken komen hier immers samen. Binnen dit gebied zijn al bufferbekkens aangelegd en worden er in de toekomst ook gepland.

Het fysicochemisch meetnet van de VMM maakt gebruik van de Prati-index (volgens zuurstofgehalte) terwijl het biologisch meetnet van de VMM de Belgische biotische index hanteert.

De BBI is een biologische indicator op basis van de aanwezigheid van macro-invertebraten en geeft een algemener/globaler beeld van de biologische oppervlaktewaterkwaliteit. De fysicochemische waterkwaliteitsbepaling is eerder een momentopname van de fysicochemische waterkwaliteit.

Binnen het bekken van de Brugse Polders is de waterkwaliteit op basis van de Prati-index globaal gezien matig verontreinigd. Via de gegevens van de Prati-index voor de waterlopen van de gemeente Zedelgem voor de periode van 1981 tot 2004 kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit van de meeste waterlopen matig verontreinigd tot verontreinigd is. Opmerkelijk is dat de waterlopen die in verbinding staan met de watermolenvijver van het niveau aanvaardbaar tot niet verontreinigd zijn.

Globaal gezien is de biologische kwaliteit van de waterlopen van de Brugse polders volgens de BBI matig. Uit de gegevens van de BBI voor de waterlopen van de gemeente Zedelgem voor de periode 1992-2004 kan echter afgeleid worden dat de kwaliteit van de waterlopen in Zedelgem matig tot zeer slecht is.

De recent overstroomde gebieden (ROG) werden ingetekend op basis van gegevens van overstromingen tussen 1988 en 2000. De op kaart aangeduide ROG van het Waterbekken van de Brugse Polders zijn slechts beperkt geïnventariseerd. Ze zijn te onvolledig om er zich op te baseren. Recente overstromingen doen zich nog voor in het stelsel van de Kerkebeek. In combinatie van de overstroombare gebieden op basis van modellen (MOG) en ROG werden de **risicozones voor overstromingen** afgebakend. De risicozones in Zedelgem komen overeen met delen van de vallei van de Rollewegbeek, de Kerkebeek, de Kasteelbeek, de MoubEEK, de Zabbeek en de Plaatsebeek.

### ***Kaart IG3: Overstromingsgebieden***

### **3. Ruimtelijke context op regionaal niveau**

---



## **Kaart IG4: Bestaande ruimtelijke structuur op regionaal niveau**

### 3.1 De stedelijke gebieden

Zedelgem is gelegen halverwege tussen de steden Brugge en Torhout en ligt in de achtertuin van het stedelijk netwerk van de kust.

Zedelgem maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Brugge. **Brugge** is gelegen in het uiterste noordoosten van West-Vlaanderen, en is op Vlaams niveau eerder perifeer gelegen. Binnen dit perifeer gebied ligt Brugge op de overgang tussen het nog tamelijk ongeschonden zeepoldergebied en het eerder versnipperde zandgebied van Binnen-Vlaanderen.

De stad Brugge is met zijn uitgebreid voorzieningenniveau (zowel commerciële, publieke als recreatieve) en als plaats van tewerkstelling structuurbepalend voor het noorden van West-Vlaanderen. Brugge profileert zich als belangrijkste verzorgingscentrum en is tevens de hoofdstad van West-Vlaanderen. De stad is voor de inwoners van het noordelijk deel van West-Vlaanderen van groot economisch, sociaal en cultureel belang. Daarnaast is Brugge als stedelijk gebied met een bewogen geschiedenis en een rijk cultuurhistorisch patrimonium een belangrijke toeristische trekpleister met internationale uitstraling.

De stad Brugge is voor de inwoners van Zedelgem van functioneel belang:

- Onmiddellijk nabij en goed bereikbaar (vrij frequente voorstandslijn Brugge-Zedelgem);
- Regionaal winkel- en dienstencentrum;
- Belangrijke regionale bedrijvigheid;
- Educatieve, recreatieve en culturele voorzieningen;
- Medische voorzieningen.

Ten zuiden van Zedelgem treft men **Torhout** aan. Ook Torhout heeft een stedelijke structuur, doch heeft in bepaalde segmenten een te laag voorzieningenniveau om zijn achterland op bevredigende wijze te verzorgen. Waar Brugge een regionaalstedelijk gebied is met een groot regionaal en zelfs provinciaal belang, is Torhout een kleinstedelijk gebied met eerder een subregionaal belang. De invloed van Torhout op de inwoners van Zedelgem is voor een aantal verzorgende functies echter niet te onderschatten.

### 3.2 Het buitengebied rond Zedelgem

Vanuit landschappelijke invalshoek behoort Zedelgem tot het Houtland. De natuurlijke structuur bestaat voornamelijk uit veld- en bosgebieden en beekvalleien. Op basis van natuurlijke geografische streken en hun cultuurhistorische kenmerken is een opdeling gemaakt in traditionele landschappen. Binnen Zedelgem komen volgende **traditionele landschappen** voor:

- Het **Houtland** is een zacht golvend gebied dat het interfluvium vormt tussen Leie, kustvlakte en het IJzerbekken. Het is een landelijk landbouwgebied met lokaal weidse vergezichten en met hoofdzakelijk verspreide bebouwing en kleine kernen. De traditionele perceelsrandbegroeiing bestaat nog slechts lokaal. Bij dit landschap horen ook de oude veldgebieden: een vlak tot licht golvend landschap met grote vierkante blokken van akkers en weiden dat overeenkomt met een systematische wijze van ontginning (dambordpatroon). Het Vloethemveld en de Kasteelparken en bosgebieden van Sint-Andries – Varsenare zijn belangrijke landschappelijke elementen.
- Het **Bosgebied Zedelgem-St.-Andries** is een groot boscomplex op arme stuifzandgronden. De oorspronkelijke heidevegetatie is tamelijk goed bewaard gebleven.
- De **oude veldgebieden** vormen insluitingen in het traditionele Houtland. Het landschap is er bosrijk en vlak tot licht golvend met grote compartimenten van vierkante akkers en weiden met afwisselend bossen. Kenmerkend zijn de talrijke dreven met afwijkende beplanting.

Het **buitengebied** rond Zedelgem, dat een grote betekenis heeft vanuit meerdere invalshoeken (land- en tuinbouw, natuur, landschap alsook voor toerisme en recreatief medegebruik), wordt gekenmerkt door:

- Concentratie van woonbebouwing in een aantal kleine en middelgrote kernen waarbij de bebouwing zich nog regelmatig concentreert rond de kerktoeren en waarbij andere kernen zich hebben ontwikkeld als lintdorpen;
- De versnippering van het landschap door het tamelijk veelvuldig voorkomen van lintbebouwing langs inter- en intra-gemeentelijke verbindingswegen.
- De verspreiding van de landbouwbevolking in hoeven van gevarieerde grootte. De landbouwactiviteit in het buitengebied van Zedelgem is echter niet zo intens als in de belangrijkste landbouwgebieden van West-Vlaanderen: het Tieltse en de westhoek. De landbouwbedrijven zijn dan ook gemiddeld kleinschaliger en de landbouw gemengd;
- Het voorkomen van, al dan niet beboste, uitgestrekte veldgebieden. Typisch voor deze veldgebieden zijn de dambordvormige dreven;
- Het voorkomen van uitgestrekte bosgebieden, die een zuidelijke bosrand rond Brugge vormen. Deze rand is sterk structurerend voor het gebied;
- Dit buitengebied wordt doorsneden door verschillende beekvalleien met soms een grote natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarde;
- Typisch voor dit gebied is het veelvuldig voorkomen van kasteelparken en woonparken.

Er bevinden zich een aantal **toeristisch-recreatieve sterkten van bovenlokaal niveau** in het buitengebied van Zedelgem:

- De verschillende **bosgebieden en kasteelparken** die opengesteld worden voor het publiek.
- **Vloethemveld** als openluchtrecreatief groen domein;
- Verschillende **fiets- en wandelroutes** (meestal grensoverschrijdend);
- De verschillende sport- en recreatiedomeinen en parkgebieden.

### 3.3 De lijninfrastructuren op bovenlokaal niveau

Als functioneel verbindende elementen zijn vooral de wegeninfrastructuur en de spoorwegverbindingen van belang.

#### 3.3.1 Wegeninfrastructuur

Op macroniveau situeert Zedelgem zich in de nabijheid van een aantal verkeersinfrastructuren van **internationale betekenis**. De autosnelwegen A10/E40 en A17/E403 vormen delen van respectievelijk de noordelijke en oostelijke grens van de gemeente. Zedelgem is zowel met de A10/E40 als met de A17/E403 rechtstreeks verbonden. Het afrittencomplex van de A10/E40 bevindt zich ter hoogte van de Lac (Loppem), en de A17/E403 heeft een afrittencomplex ter hoogte van de Ruddervoordsestraat. De verkeerswisselaar tussen beide hoofdwegen is deels op Loppems grondgebied gelegen.

**Bovenlokale verbindingswegen** die de gemeente doorkruisen zijn de N32 (Torhoutsesteenweg) en de N368 (Eernegemsestraat – Brugsestraat – Ruddervoordsestraat). Eerstgenoemde doorkruist de gemeente van noord naar zuid en legt zo een verbinding tussen Brugge en Torhout. De N368 doorkruist de gemeente van oost naar west en maakt de verbinding tussen het op- en afrittencomplex op de A17 en de N33.

#### 3.3.2 Andere belangrijke lijninfrastructuren

Zedelgem is gelegen langs de **spoorweg** Brugge-Kortrijk en wordt bediend door een spoorwegstation in Sint-Elooi.

De lijn organiseert een voorstadverbinding met een hoge frequentie met het station van Brugge. Dit station geeft een verbinding met het (inter)nationale spoorwegnet.

Andere vervoersinfrastructuren van **(inter)nationaal belang** voor de Zedelgemse regio zijn:

- de luchthaven van Oostende;

- de zeehavens van Zeebrugge en Oostende;





## **4. Ruimtelijke context op gemeentelijk niveau**

---



## 4.1 De bestaande landschappelijke structuur

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het landschap omschreven als “de resultante van de dynamische wisselwerking tussen fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en menselijke activiteiten”. Het is de specifieke ordening van deze elementen en componenten die aanleiding geeft tot specifiek ecologisch functioneren, een specifiek visuele beleving en een specifiek menselijk ruimtegebruik.

### 4.1.1 Bestaande ruimtelijke deelstructuur

#### 4.1.1.1 Traditionele landschappen

##### ***Kaart IG5: Traditionele landschappen***

In de indeling van Vlaanderen in traditionele landschappen begrenst Antrop landschapseenheden op basis van natuurlijke geografische streken en de cultuurhistorische landschappelijke kenmerken. In Zedelgem komen volgende traditionele landschappen voor: de oude veldgebieden (in het zuiden van de gemeente), het Houtland (centraal in Zedelgem) en het Bosgebied Zedelgem - Sint-Andries (noordelijke band van de gemeente).

- **Het Houtland :**

Het Houtland is een zacht golvend gebied dat het interfluvium vormt tussen Leie, kustvlakte en IJzerbekken. Het is een landelijk landbouwgebied met lokaal weidse vergezichten en met hoofdzakelijk verspreide bewoning en kleine kernen. De traditionele perceelsrandbegroeiing bestaat nog slechts lokaal. Het betreft vooral het centrale gedeelte van de gemeente.

- **De oude veldgebieden :**

De oude veldgebieden vormen insluitingen in het traditionele Houtland. Het landschap is bosrijk en vlak tot licht golvend met grote compartimenten van vierkante akkers en weiden met afwisselend bossen. De vierkante blokken komen overeen met een systematische wijze van ontginnen (dambordpatroon). Kenmerkend zijn de talrijke dreven met afwijkende beplanting. Het zijn enerzijds waardevolle gebieden vanuit cultuurhistorisch oogpunt en anderzijds ook vanuit landschappelijk oogpunt. Cultuurhistorisch gezien gaat het om vrij recent ontgonnen gebieden (18de eeuw). De veldgebieden zijn een specifiek fenomeen binnen deze regio. Het zuidelijk deel van de gemeente (vooral rond Veldegem) behoort tot deze categorie.

- **Het bosgebied Zedelgem - Sint-Andries :**

Het Bosgebied Zedelgem - Sint-Andries is een groot boscomplex op arme stuifzandgronden. De oorspronkelijke heidevegetatie is tamelijk goed bewaard gebleven. Dit bosgebied komt overeen met het noordelijk gebied van de gemeente.

#### 4.1.1.2 Relicten van traditionele landschappen

##### ***Kaart IG6: Uittreksel uit de landschapsatlas (OC GIS-Vlaanderen 2001)***

De relictten van traditionele landschappen worden weergegeven in de studie “Atlas van de relictten van traditionele landschappen”, die werd opgemaakt in opdracht van het Vlaams Gewest. Deze relictatlas is een inventaris van het steeds meer bedreigde natuurlijke en cultuurhistorische erfgoed van onze landschappen, zonder daarbij een gedetailleerde en precieze afbakening na te streven. De relictatlas is gebaseerd op natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische, esthetische en sociaal-culturele

erfgoedwaarden. Deze atlas dient als referentie, waarbij enkel die elementen worden uitgelicht die ruimtelijk een belangrijke relictwaarde bezitten.

- **Relictzones**

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen. De samenhang tussen de waardevolle landschapselementen is belangrijk voor de waardering van het landschap. Het zijn gebieden waar de kenmerken van de traditionele landschappen nog gaaf en herkenbaar zijn. Voor Zedelgem werden geselecteerd :

- Vloethemveld
- kasteelparken en bosgebieden St.-Andries - Varsenare
- Plateau van Wijnendale en Aartrijke
- vallei van de MoubEEK
- kasteelparken en bosgebied Oostkamp
- Wilgenbroeken

- **Ankerplaatsen**

Ankerplaatsen zijn complexen van gevarieerde erfgoedelementen (punt- of lijnelementen) die een geheel of ensemble vormen. Ze vertonen ideaaltypische kenmerken omwille van hun gaafheid of representativiteit of nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving (bijvoorbeeld als blikvanger). Ankerplaatsen hebben een hoge dichtheid aan erfgoedwaarden en een grote representativiteit. Algemeen zijn dit de meest waardevolle landschappelijke plaatsen :

- Vloethemveld
- kasteeldomeinen van Beisbroek, Tudor, Tillegem en de Abdij van Zevenkerken
- kasteel van Loppem en Hof van Breda

- **Lijnrelicten**

Lijnrelicten worden gevormd door lijnvormige elementen zoals dijken, wegen, militaire verdedigingslijnen, waterlopen of complexen ervan met hun aangrenzende omgeving. Ze bezitten een belangrijke cultuurhistorische of landschapsecologische waarde. Voor Zedelgem werden geselecteerd :

- baan Koekelare-Aartrijke
- MoubEEK

- **Puntrelicten**

Puntrelicten worden gevormd door bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde (zoals monumenten) en kleine cultuurhistorische landschapselementen (zoals een solitaire boom) of complexen ervan met hun aangrenzende omgeving. Voor Zedelgem werden geselecteerd (in een aantal gevallen werd binnen de landschapsatlas een verkeerde benaming gebruikt):

- hoeve De Drie Zwaluwen (Hoeve Drie Zwaluwen)
- kasteel Litterveld
- hoeve van Kroonhoek (Hoeve Kroonhoek)
- Sint-Laurentiuskerk
- Heydelbergh en dwarsschuur (Herberg Heidelberg en dwarsschuur)
- kasteel Lisbona
- klooster Bethanië
- kasteel Emmaüs
- Vijverkasteel (Vijverskasteel)
- kasteel Mote (Kasteel Ter Mote)
- kasteel van Loppem
- Rode Poort
- hoeve Wit Zand
- hoeve Pierlapont en Klokhofstede (Klokhofstede)
- Hoeve Langehage (Hoeve Lange Hage)
- kasteel Baasveld (Kasteel Baesveld)

- kasteel Hoogveld

#### 4.1.1.3 Landschapseenheden

##### ***Kaart IG7: Landschapseenheden***

Op basis van reliëf, parcelering, bodemgebruik, bebouwing e.d. kan de indeling in traditionele landschappen (op Vlaams niveau) verder verfijnd worden en kunnen in Zedelgem de volgende landschapseenheden onderscheiden worden: de heuvelrug van Aartrijke, het veldlandschap in de omgeving van Veldegem, het parklandschap van Loppem, het boslandschap in het noorden, het verstedelijkt landschap van de N32 en Sint-Elooi en de centrale open ruimte. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en de wisselwerking tussen de natuurlijke kenmerken en de menselijke beïnvloeding laten toe om verschillende landschappelijke eenheden te onderscheiden.

- **Heuvelrug van Aartrijke**

Het reliëf speelt in dit landschap een belangrijke rol. De hoogterug strekt zich in het zuidwesten van Zedelgem. Aartrijke is op de heuvel gelegen. Op verschillende plaatsen in de kern heeft men een panoramisch overzicht over het omliggende landschap (de kerk is gelegen op het hoogste punt). Van op de cuesta ontspringen de belangrijkste beken van Zedelgem om verder in noordoostelijke richting te stromen.

Op de flanken van de helling en op de lager gelegen gronden bepalen akkerbouw en (hoofdzakelijk) graslanden het beeld. Opmerkelijk is dat het landschap vrij open is, waardoor de heuvelrug vrij sterk ruimtelijk waarneembaar is. Er is vrij veel verspreide bebouwing aanwezig, die de gaafheid van het landschap enigszins verstoort. Het betreft een aantal landbouwbedrijven die door hun voorkomen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit.

Daarnaast komen verspreid in het landschap een beperkt aantal groene schermen voor in de vorm van dreven en bosjes.

- **Veldlandschap in de omgeving van Veldegem**

De bossen ten oosten van Veldegem zijn duidelijke restanten van het vroegere veldlandschap. Hoewel het geheel van dreven en bossen hier reeds sterk uitgedund is, vormen ze sterke beeldbepalende elementen met een bijzondere waarde. Het landschap rond de bossen en kasteelparken bestaat uit akkers en weilanden. Het door orthogonale dreven en woonlinten gecompartmenteerd landschap is duidelijk meer gesloten dan het landschap in de omgeving van Aartrijke.

Ook de kern Veldegem zelf wordt gekenmerkt door het typische dambordpatroon van het veldlandschap. Veldegem wordt in het GNOP als een straatdorp getypeerd. Langsheen de hoofdstraat strekken dambordvormige verkavelingen zich uit, aangelegd in voormalig veldgebied.

Het landschap ten noorden en ten westen van Veldegem wordt gekenmerkt door een zeer grote mate van versnippering. De bebouwing (woonlinten, serregebouwen,...) is er sterk uitgewaaid in de richting van Sint-Elooi. Ook de spoorlijn Brugge-Torhout-Kortrijk doorsnijdt het gebied.

De Veldbeek (met de Krombeek als zijarm) slingert zich doorheen dit landschap. Zij vormt de westelijke grens van Veldegem en verhindert zo dat Veldegem en Sint-Elooi verder naar elkaar toe zouden groeien.

- **Parklandschap van Loppem**

Rond Loppem is het groen nadrukkelijk - zij het versnipperd - aanwezig. De kasteelparken hebben een eigen 'cultuurrijk' karakter, aangezien het kleine gehelen zijn, ontworpen als groen decor voor de kastelen. Rondom de kasteelparken treft men een gesloten landschapstype aan, met veelvuldige bomenrijen, dreven en solitaire bomen.

Naast de kasteeldomeinen wordt dit parklandschap ook gekenmerkt door de woonparken ten westen van Loppem. Het landschap wordt hier bepaald door ruime eengezinswoningen in een groene omgeving (voormalige bossen en kasteeldomeinen).

- **Het noordelijk en oostelijk boslandschap**

De noordelijke en oostelijke grens van Zedelgem is een band van kleine en grotere bossen. Dit grote aantal bossen heeft de gemeente onder meer te danken aan de droge zandgronden. De bossen op de Kezelberg, Vloethemveld en de bosjes in de Noordhoek enerzijds en de kasteelparken van Loppem, het Merkemveld, het Hoogveld en het Plaisiersbos anderzijds vormen kwalitatieve structurerende elementen ('wanden') in het landschap. Plaatselijk wordt deze banden van bossen doorbroken: zo vormt de landelijke woonwijk Maantjeveld een wig tussen Vloethemveld en de Kezelberg, in de Noordhoek worden de kleinere bossen onderbroken door open ruimte, het Hoogveld en het Plaisiersbos worden onderbroken door de lintbebouwing van Veldegem,...enz.

De Diksmuidse Heirweg, de belangrijkste weg doorheen het noordelijk boslandschap, wordt gekenmerkt door een statige bomenrij ter hoogte van het militaire domein.

De staatsbossen en het militair domein van Vloethemveld vormen de belangrijkste eenheid in het noordelijke boslandschap. Vloethemveld is gelegen in een voormalig veldgebied en is ongeveer 270 hectare groot, waarvan 171 hectare ingenomen wordt door het (voormalig) militair domein (bron GNOP p.21). Het domein ligt deels in de gemeente Jabbeke en is beschermd als landschap. Naast een grote natuurwetenschappelijke waarde is het gebied ook van cultuurhistorisch belang. De bossen rond het (voormalig) militair domein bestaan hoofdzakelijk uit naalddhoutaanplantingen. Het (voormalig) militair domein zelf werd sinds 1924 beheerd als munitiedepot. Het gebied is zeer weinig betreden en ook de verstoring is minimaal geweest.

Mede daardoor is de rijkdom aan flora en fauna bijzonder groot. Men vindt er loofbos, vochtige heide en heischrale graslanden.

De belangrijkste entiteit van de oostelijke bosgordel is Merkemveld-Doeveren, een uitgebreid bos- en veldcomplex met een kasteelpark, en toeristisch-recreatieve infrastructuur (scoutsdomein, weekendverblijven, wandeldomein,...).

- **Het verstedelijkt landschap van de N32**

De omgeving van de N32 (vanaf de Kronemolenstraat tot de Knollestraat) vormt als 'stedelijk' landschap een afzonderlijke eenheid tussen het oosten en het westen van Zedelgem. Ruggengraat is de N32 waarop verschillende activiteiten geënt zijn. Deze functies maken gebruik van de zichtlocatie langs de weg. Deze landschapseenheid vormt een gebied met een sterke verweving van functies. De N32 is drager van bedrijvenfuncties, kleinhandel, horeca, recreatie en woonfuncties. Kleinschalige en grotere activiteiten komen naast elkaar voor. Sint-Elooi is als woonkern met een grote graad van industriële bebouwing geënt op de N32 en behoort dan ook tot dit verstedelijkt landschap.

- **De centrale open ruimte**

Het centrale deel van de open ruimte in Zedelgem is een vrij vlak gebied met slechts geringe glooiingen in de buurt van beken. De kern Zedelgem ligt ingebed in deze centrale open ruimte.

De open ruimte er rond heeft er overwegend een agrarische functie (grasland). Het gebied is, op enkele geïsoleerde hoeves na, vrijwel onbebouwd en bestaat vooral uit graslanden. Daarnaast wordt de grond ook als akkerland gebruikt, tuinbouw onder glas is beperkt.

Hier en daar tussen de akkers bevinden zich bossen. Zo zijn het kasteelpark Ter Loo, het Litterveldbos (bos van Caloen) en het Hospitaalbos markante elementen met een bijzondere waarde.

Voorts doorsnijden verschillende beken de centrale open ruimte. De MoubEEK, de Plaatsebeek en de Zabbeek zijn de belangrijkste. De veelal met knotwilgen omgordde beken meanderen in noordoostelijke richting doorheen het open landschap. Enkele beken zijn ter hoogte van de kernen overwelfd.

#### 4.1.1.4 Landschapselementen

- **Lineaire elementen**

In Zedelgem komen enkele markante lineaire landschapselementen voor. Lineaire elementen van betekenis zijn enkele wegen met laanbeplanting (onder andere de Diksmuidse Heirweg) en de dreven in de omgeving van Veldegem (naar het Plaisiersbos en Hoogveld: wegen in dambordpatroon met restanten van laanbeplanting, dreven tussen de MoubEEK en de Moubekestraat, Faliestraat, Moerletestraat, Boterweg,...).

Ook een aantal beekvalleien met beekbegeleidende beplanting vormen lineaire, meanderende groenelementen. In het landschap zijn de beekvalleien van de Zabbeek, de Kerkebeek, de Veldbeek, de Plaatsebeek, de Bekegembeek en vooral de Moubek duidelijk zichtbaar. Langs de oevers bevinden zich nog heel wat, vaak zeer fraaie kleine landschapselementen: knotbomenrijen, populierenrijen, houtkanten en hagen.

- **Bakens**

Een aantal elementen fungeren omwille van hun omvang of bijzondere vorm als bakken in het landschap: de kerktorens van de kernen, de grote boscomplexen, de heuvelrug van Aartrijke, de windmolen op het bedrijventerrein De Arend, de hoogspanningsmasten ten westen van de kern van Zedelgem, ...

#### 4.1.2 Kenmerken en trends

- **Diversiteit van landschappen**

In de gemeente is er een diversiteit aan landschappen aanwezig, zoals veldgebieden, reliëfcomponenten, lineaire elementen,...

- **Herkenbaarheid van landschappen**

De diverse landschappen in de gemeente hebben een hoge herkenbaarheidswaarde en vormen landschappelijke waardevolle entiteiten. De verschillende landschappen dragen eveneens bij tot de eigenheid of eigen identiteit van de gemeente.

- **Landschapsinkleding**

Veel grootschalige, geïsoleerd gelegen gebouwen (stallen, loodsen,...) hebben, door het ontbreken van een verzorgde architectuur en landschappelijke inkleding een grote visuele impact op het landschap.

#### 4.1.3 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

- **Knelpunten**

- Identiteitsverlies van landschappen.
- Verdwijnen van kleine landschapselementen.
- Visuele verstoring van het landschap door landschappelijk slecht geïntegreerde loodsen, stallingen en serres van land- en tuinbouwbedrijven, en slechte landschappelijke integratie van bedrijventerreinen.
- Functieverlies van bepaalde dreven. Het afrasteren en permanent beweiden van onverharde private dreven leidt tot een aftakeling van de dreef.
- Lintbebouwing langs diverse wegen versnipperd het weidse landschap.

- **Kwaliteiten en potenties :**

- Zedelgem heeft zijn landschappelijke eigenheid binnen een aantal gebieden kunnen behouden.
- Sommige landbouwgebieden zijn nog maar enkele tientallen jaren landschappelijk aangetast, maar kunnen door landschappelijke inkleding van landbouwbedrijven hersteld worden.

## 4.2 De bestaande woon- en centrumstructuur

### 4.2.1 Indeling van de bestaande woon- en centrumstructuur

#### **Kaart IG8: Bestaande woon- en centrumstructuur**

De bestaande woonstructuur van Zedelgem kan globaal ingedeeld worden in vijf grote woonconcentraties, en daarnaast een aantal vormen van woonconcentraties van ondergeschikt niveau. Meer uitgewerkt zijn dit :

- **De kernbebouwing met de woonconcentraties van Zedelgem, Loppem, Veldegem, Sint-Elooi en Aartrijke**

Zedelgem, Loppem, Veldegem en Aartrijke hebben een 'typische' woonkernstructuur met een centrumgebied, waar wonen gemengd voorkomt met voorzieningen, handelsactiviteiten,... Hierbij aansluitend liggen dan een aantal residentiële en/of sociale woonwijken. Langsheen de invalswegen is er vaak een sterke verweving van wonen met handelsactiviteiten, bedrijvigheid en voorzieningen. Daartegenover staat dat de woon-werk-cluster Sint-Elooi wordt gekenmerkt door een ongestructureerde vermenging van woonomgevingen en bedrijvigheid, rond het kleinhandelslint van de N32.

- **Bebouwing(sconcentraties) in de open ruimte**

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen drie categorieën (in afnemende volgorde van omvang) : landelijke woonwijken en woonparken, woonlinten, en verspreide bebouwing. In alle gevallen overheerst de woonfunctie. Vooral de landelijke woonwijken en woonlinten hebben, door hun niet verwaarloosbare omvang, en door de aanwezigheid van bepaalde functies en voorzieningen, toch een structurerende werking.

#### 4.2.1.1 Kernbebouwing

- **Zedelgem**

Het centrumgebied van Zedelgem-dorp is een gemengde woonomgeving. Het grootste deel van het woningenbestand zijn eengezinswoningen, zowel in open als gesloten bebouwing. Verdichting door middel van appartementsbouw heeft de laatste jaren een vrij sterke opmars gekend, maar is vergeleken met de buurgemeenten nog relatief beperkt gebleven. Tussen de invalswegen zijn ook verschillende woonwijken aangelegd, waaronder twee sociale woonwijken in het zuiden van het structuurondersteunend hoofddorp.

- **Loppem**

Het centrum is een gemengde woonomgeving en de meeste woningen zijn er eengezinswoningen in gesloten bebouwing. De kern heeft nog steeds een kleinschalig dorpskarakter met veel groen. Appartementsbouw is er zeer beperkt gebleven. Daarnaast domineren laat 20ste-eeuwse woonwijken met vrijstaande huizen het beeld. Sommige wijken werden als woonparken aangelegd in de vroegere veldbossen.

- **Veldegem**

Het grootste deel van het woningenbestand in het centrumgebied bestaat uit eengezinswoningen in gesloten bebouwing. Langs het marktplein en de hoofdas zijn enkele verdichtingsprojecten gerealiseerd (appartementsbouw). De 'woonstraten' sluiten orthogonaal op de hoofdas Kon. Albertstraat-Kon. Astridstraat aan, de vroegere drevenstructuur volgend. In deze woonstraten komen zowel gesloten als volledig vrijstaande woningen voor. Enkele van de mazen van dit orthogonaal net zijn reeds door woonwijken ingevuld, andere wachten nog op inbreidingsgerichte invulling.

- **Aartrijke**

De kern Aartrijke is een compacte kern, gelegen op de heuvelrug in de open ruimte, met radiale invalswegen. In het centrum bestaat het grootste deel van het woningenbestand uit eengezinswoningen in



gesloten bebouwing. Recent werd ook enkele verdichtingsprojecten (appartementsbouw) en een blok serviceflats gerealiseerd. Tussen de invalswegen werden woonwijken ingeplant.

- **Sint-Elooi**

Een aantal vrij omvangrijke woonwijken liggen verspreid in deze woon-werk-cluster. Ze worden van elkaar gescheiden door (eveneens vrij omvangrijke) bedrijvzones. Langs de Torhoutsesteenweg is er sprake van een uitgestrekt gemengd woon-, bedrijven- en kleinhandelslint. De woningen in dit lint zijn meestal van een geschakelde typologie rond het centrum van Sint-Elooi, en vrijstaand aan de randen ervan.

#### 4.2.1.2 Bebouwing(sconcentraties) in de open ruimte

- **Landelijke woonwijken**

Als landelijke woonwijken worden beschouwd bebouwingsconcentraties in de open ruimte, van enige omvang (meer dan 30 woningen), die meerdere straten omvatten en die gekenmerkt worden door een eigen beperkte dynamiek, in de vorm van de aanwezigheid van handelszaken, gemeenschapsvoorzieningen, bedrijvigheid, horeca of diensten.

Volgende concentraties worden als landelijke woonwijken aanzien: 't Veld (1), Poorterijwijk (2) (Poorterijstraat, Hoge Rokersstraat, Industriestraat, Moubekestraat), Stationswijk Veldegem (3) (incl. Hollevoorde, Lepemolen), Bosserijstraat – Kon. Astridstraat (4), Hut (5), Veldegemsestraat (6), Kanon (7), Heidelberg (8), Maantjeveld-Heerweg (9), Kronestraat (10), Clabouterie-Faliestraat (11), Wildebeekstraat-Ossebilkstraat (12).

- **Woonparken**

De woonparken Costersveld (A) en Emmaüs (B) worden gekenmerkt door een boomrijk karakter. De percelen zijn van een hogere grootteorde en er komen uitsluitend vrijstaande ééngezinwoningen voor.

- **Woonlinten**

Als woonlinten worden beschouwd bebouwingsconcentraties in de open ruimte, van beperktere omvang (5 tot 30 woningen), die in principe slechts één straat omvatten, en waarvan de functie meestal beperkt is tot alleen wonen, enkele specifieke gevallen uitgezonderd.

Volgende concentraties worden als woonlinten aanzien: Berkenhaag (Moubekestraat) (a), Brugsestraat (Brugsestraat t.h.v. Berkenhagestraat) (b), Rembertstraat-Bergenstraat (ten zuiden van Veldegem) (c), Ruddervoordsestraat (ten oosten van Sint-Elooi) (d), Pierlapont (e), Rijselsestraat (ten noorden van Merkerveld) (f), 't Litterveld (g), Noordstraat (h), Torhoutsesteenweg (i).

- **Verspreide bebouwing**

Dit is een derde categorie van bebouwingsconcentraties in de open ruimte, en omvat in feite alle woningen die niet tot één van de voorgaande categorieën behoren. Het betreft verspreid liggende bebouwing, veelal geïsoleerde gevallen, of groepen van hooguit enkele woningen. Gezien het een restcategorie betreft, wordt geen limitatieve selectie gemaakt.

#### 4.2.2 Bestaande voorzieningen

##### ***Kaart IG9: Bestaande voorzieningenstructuur***

Zedelgem is een vrij goed uitgeruste gemeente met in elk van de vijf grootste woonconcentraties voldoende voorzieningen op kernniveau. Enkel in Sint-Elooi ontbreken een aantal diensten en voorzieningen, maar dit wordt opgevangen door de beschikbare voorzieningen in het nabijgelegen structuurondersteunend hoofddorp Zedelgem. De belangrijkste voorzieningen met een bovenlokaal bereik bevinden zich in dit structuurondersteunend hoofddorp.

- **Zedelgem**

De belangrijkste diensten op fusiegemeentelijk niveau (gemeentehuis, politie, hoofdpostkantoor) situeren zich in de kern Zedelgem. Voorts telt de kern ook kleuter- en lagere scholen. Wel rijst een problematiek met betrekking tot de huisvesting van de katholieke basisschool. Vandaag is deze school ruimtelijk gespreid over twee locaties (Groenestraat en Kerkplein) die bovendien onvoldoende ruimte bieden voor uitbreiding. Daarenboven zijn de huidige gebouwen in zeer slechte staat en is een renovatie om aan alle normen te kunnen voldoen wellicht niet haalbaar.

Sport-, recreatie- en cultuurvoorzieningen Groene Meersen: dit geheel bevat onder meer tennisvelden, meerdere voetbalterreinen, een overdekt zwembad, sporthallen, een speelplein, de hoofdbibliotheek, het cultureel centrum, polyvalente zalen,... Zo vormt dit complex een recreatieve pool van bovenlokaal belang.

- **Loppem**

Deze kern heeft voorzieningen op buurtniveau, zoals een deelgemeentehuis en postpunt. Daarnaast telt Loppem kleuter- en lagere scholen en een uitleenpost van de bibliotheek.

Verspreid in de deekern komen verschillende sportvoorzieningen voor. Het sportcentrum De Strooien Hane bevindt zich aan de Steenbrugsestraat, voorts zijn er (private) tennisvelden aan de Rode Beukendreef en voetbalvelden aan de zuidelijke rand van de kern.

In de deekern Loppem bevindt zich ook het enige OCMW-rusthuis van de gemeente (Maartenshove). Dit rusthuis heeft een beperkte opvangcapaciteit voor 62 personen. Op korte termijn is op niveau van de hele gemeente een uitbreiding met een capaciteit van 60 nodig, op langere termijn is een capaciteit van 225 noodzakelijk.

- **Aartrijke**

Deze kern heeft volgende voorzieningen op buurtniveau: deelgemeentehuis, uitleenpost van de bibliotheek, postpunt, een kleuter- en lagere school en een sportcentrum met feestzalen en jeugdhuis. De fusiegemeentelijke OCMW-administratie is in het centrum van Aartrijke gelegen. Aan de rand van het centrum bevinden zich voetbalterreinen. Het revalidatiecentrum 't Veld situeert eveneens zich buiten de kern van Aartrijke (woonconcentratie 't Veld, ten westen van de kern).

Daarnaast telt Aartrijke een bovengemeentelijke instelling voor personen met een handicap (MPI Engelbewaarder) en een privé-initiatief inzake bejaardenzorg (serviceflats Dorpsmolen).

- **Veldegem**

Ook deze kern beschikt over voorzieningen op maat van de kern : deelgemeentehuis, postpunt, uitleenpost van de bibliotheek en kleuter- en lagere scholen. Aan de rand van het centrum bevindt zich een sportcentrum met sporthal, voetbal- en tennisvelden. Eveneens aan de (zuidelijke) rand bevindt zich het kerkhof, dat uitbreidingsmogelijkheden biedt op fusiegemeentelijk niveau.

- **Sint-Elooi**

Dit is de enige van de vijf grote woonconcentraties zonder sportvoorzieningen, deelgemeentehuis of uitleenpost van de bibliotheek. Dit wordt gecompenseerd door de nabijheid van De Groene Meersen in Zedelgem.

In Sint-Elooi zijn wel een drietal scholen gelegen, waarvan één school ook de lagere graad van het secundair onderwijs aanbiedt.

Voorts beschikt Sint-Elooi over een jeugdcentrum, een parochiaal centrum en een scouts- en gidsencentrum (dat laatste gelegen in Merkemveld).

#### 4.2.3 Kenmerken en trends van de woon- en leefstructuur

##### 4.2.3.1 Demografische analyse

- **Inwonersaantal**

Op 1 januari 2013 telde de gemeente Zedelgem 22.364 inwoners, die als volgt verdeeld zijn over de 4 deelgemeenten.

	Inwonersaantal 2013	% van totale inwonersaantal 2013
Zedelgem	7.459	33,4%
Loppem	5.158	23,0%
Aartrijke	4.790	21,4%
Veldegem	4.957	22,2%
<b>Totaal</b>	<b>22.364</b>	<b>100%</b>

Bron: leefbaarheidsproject regio Brugge-Oostende - gemeenterapporten

Deelgemeente Zedelgem vormt de grootste concentratie met 33,4 % van de totale bevolking. Daarna volgen de deelgemeenten Loppem (23,0 %), Veldegem (22,2 %) en Aartrijke (21,4 %).

#### • **Bevolkingsevolutie**

Sinds 1947 tot 01.01.2013 is de bevolking met 8.673 inwoners toegenomen, wat overeen komt met een gemiddelde jaarlijkse aangroei van 132 personen. De fusiegemeente heeft de sterkste groei gekend in de periode van 1970 tot en met 1981, met een gemiddelde jaarlijkse aangroei van 242 inwoners. Opvallend hierbij is dat deze forse stijging van het aantal inwoners in de jaren zeventig zich nagenoeg volledig (91%) concentreert in de deelgemeenten Zedelgem en Loppem en allicht een gevolg is van de (de)suburbanisatie vanuit Brugge.

In de daaropvolgende periode, met name 1981-2000, valt de gemiddelde jaarlijkse bevolkingstoename in de fusiegemeente terug naar ongeveer 149 personen. Deze groei wordt hierbij evenwel steeds meer gelijkmatig gespreid over de verschillende deelgemeenten. Opvallend gegeven is evenwel het feit dat de deelgemeente Aartrijke in de beschouwde periode van 55 jaar nagenoeg gelijk is gebleven inzake inwonersaantal (slechts een toename van 2 à 3 inwoners per jaar).

Vanaf 2000 wordt echter vastgesteld dat de gemeente geconfronteerd wordt met een stagnerend aantal inwoners: het inwonersaantal evolueerde van 22.019 op 01.01.2000 naar 22.041 op 01.01.2009. De laatste jaren is er terug een stijging merkbaar: 22.364 inwoners op 01/01/2013.

#### • **Bevolkingssamenstelling naar leeftijdsstructuur**

In vergelijking met het arrondissement en de provincie wordt de gemeente gekenmerkt door een relatief jonge bevolking. In 2010 bedroeg het aandeel van de jongeren<sup>12</sup> in de gemeente 23,3%, tegenover slechts 20,0% in het arrondissement Brugge en 21,1% in de provincie West-Vlaanderen. Het aandeel van de personen op beroepsactieve leeftijd<sup>13</sup> is in de periode 1993 – 2010 licht gedaald (59,4%), waarmee de gemeente iets hoger 'scoort' dan het arrondissement (58,7%) en de provincie (58,3%). Daartegenover staat dat het aandeel van de ouderen<sup>14</sup> (17,2%) lager ligt dan in de het arrondissement (21,1%) en de provincie (20,5%).

Net als overal in Vlaanderen volgt de gemeente in de beschouwde periode de algemene trends tot ontgroening<sup>15</sup> en vergrijzing<sup>16</sup> van de bevolking.

	1993		2002		2010	
	a.c.	%	a.c.	%	a.c.	%
(a.c. en % van de totale bevolking)						
<b>0 - 19 jaar</b>	5.602	26,7	5.373	24,5	5.172	23,3
<b>20 - 64 jaar</b>	12.922	61,7	13.428	61,2	13.188	59,4

<sup>12</sup> jongeren: behorende tot de leeftijdsgroep van 0 tot en met 19 jaar

<sup>13</sup> personen op beroepsactieve leeftijd: behorende tot de leeftijdsgroep van 20 tot en met 64 jaar

<sup>14</sup> ouderen: behorende tot de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder

<sup>15</sup> ontgroening: daling van het aandeel/aantal jongeren

<sup>16</sup> vergrijzing: toename van het aandeel/aantal ouderen

65+	2.420	11,5	3.117	14,2	3.820	17,2
-----	-------	------	-------	------	-------	------

Tabel: Overzicht bevolkingssamenstelling naar leeftijdsstructuur 1993-2010

Bron: Zedelgem, Rijksregister, 1993-2010 (situatie 1 januari) + eigen verwerking

#### • **Gezinsgrootte**

Zedelgem beschikte op 01.01.2009, in vergelijking met de provincie (2,35) en de meeste buurgemeenten (gemiddelde: 2,51), met een gemiddelde van 2,55 personen per gezin over een vrij hoge gemiddelde gezinsgrootte. Op 01.01.2013 was de gemiddelde gezinsgrootte in Zedelgem gedaald naar 2,51. Net als overall in Vlaanderen wordt de gemeente Zedelgem ook geconfronteerd met het fenomeen van gezinsverduunning. Tussen 1993 en 2009 is het aantal leden per gezin met 0,33 eenheden verminderd. Hiermee zet de gezinsverduunning zich sterker door in Zedelgem dan in de provincie (-0,24), waardoor een 'inhaalbeweging' werd ingezet.

Opvallend hierbij is eveneens de sterke toename van het aantal alleenwonenden (+ 55%) in de periode 1991 – 2002 tot 1549 gezinnen of meer dan 18% van het totaal aantal gezinnen in de gemeente. Het aantal gezinnen is in de beschouwde periode (1993 – 2009) met 1.375 eenheden of 18,9% gestegen tot 8.635. In dezelfde periode is het aantal gezinnen in de provincie slechts met 7% gestegen. De toename van het aantal gezinnen in de gemeente ligt, mede door de gezinsverduunning, beduidend hoger dan de toename van het aantal inwoners.

Op basis van de meest recente demografische gegevens (02.01.2013) blijken er ook tussen de verschillende deelgemeenten verschillen te bestaan inzake de gezinsgrootte. De deelgemeenten Loppem (2,62) en Veldegem (2,55) bezitten de grootste gemiddelde gezinsgrootte, gevolgd door Zedelgem (2,48) en Aartrijke (2,44).

#### • **Conclusie**

De bevolking in Zedelgem wordt gekenmerkt door:

- Een toename van de bevolking tussen 1947 en 2000. De toename in de jaren negentig is evenwel beperkter dan in de jaren zeventig. Vanaf 2000 wordt zelfs een stagnering van het aantal inwoners vastgesteld, met de laatste jaren terug een stijging.
- Een aangroei van de bevolking in de jaren negentig die het gevolg is van zowel een positief migratiesaldo als een positief natuurlijk saldo.
- Hierbij dient evenwel de bemerking te worden gemaakt dat de gemeente de laatste jaren (sinds 2000) geconfronteerd wordt met een lager geboorteoerschot, dat het negatief migratiesaldo amper kan compenseren.
- Een hoge gemiddelde gezinsgrootte die evenwel sneller daalt dan in de provincie. Opvallend is de sterke toename van het aantal alleenwonenden tot meer dan 18% van het totaal aantal gezinnen in Zedelgem.
- Een vrij jonge bevolking (hoog aandeel jongeren ten opzichte van het arrondissementeel en provinciaal gemiddelde).

#### 4.2.3.2 Analyse van het woningpatrimonium

De gegevens i.v.m. het woningpatrimonium zijn **verouderde gegevens** van de 'Algemene sociaaleconomische enquête 2001'. Deze gegevens moeten dan ook beschouwd worden als zijnde 'richtinggevend'. Ze geven een zekere 'trend' weer. Een nieuwe 'Algemene sociaaleconomische enquête' vond plaats in 2011. Deze gegevens zijn nog niet algemeen beschikbaar.

#### • **Typologie**

Het woningpatrimonium van de gemeente Zedelgem straalt een sterk landelijk karakter uit (open en halfopen bebouwingstypologie).

De aandelen open en halfopen bebouwing in de gemeente bedroegen in 2001 respectievelijk 4586 (of 56,5 %) en 1954 (of 24,1 %) van een totaal woningbestand van 8124. Het aandeel aan

woongelegenheden in gesloten bebouwing is slechts 972 (of 12,0 %), en dat van appartementen en studio's 406 (of 5,0 %), allebei dus vrij gering.

Het aandeel aan open bebouwing is zeer groot t.o.v. dat van het arrondissement Brugge (32,0 %) en van de provincie West-Vlaanderen (32,6 %).

Hoewel het globale beeld behouden blijft, kunnen er toch wat verschillen inzake woningtypologie waargenomen worden tussen de diverse deelgemeenten. Zo ligt in deelgemeente Zedelgem het aandeel van gesloten bebouwing en appartementen iets hoger (respectievelijk 16,0 % en 5,5 %) dan het gemiddelde en dit ten koste van het aandeel aan open bebouwing (50,6 %). Veldegem en Aartrijke vallen dan weer op door hun groot aandeel aan open bebouwing (respectievelijk 62,6 % en 57,3 %), terwijl Loppem iets hoger scoort inzake het aandeel aan halfopen bebouwing (27,2 %).

	Eéngesinswoning				Appartement of studio	Andere	Onbekend	Totaal
	open	halfopen	gesloten	Onbekend				
Zedelgem	1.403	684	444	29	153	4	58	<b>2.775</b>
Loppem	1.076	499	155	14	74	2	16	<b>1.836</b>
Veldegem	1.114	391	163	9	71	1	31	<b>1.780</b>
Aartrijke	993	380	210	6	108	1	35	<b>1.733</b>
<b>Totaal</b>	<b>4.586</b>	<b>1.954</b>	<b>972</b>	<b>58</b>	<b>406</b>	<b>8</b>	<b>140</b>	<b>8.124</b>

#### • **Huur- en eigendomswoningen**

Het aandeel aan huurwoningen in de totale gemeente Zedelgem bedraagt 1.772 of 21,8 % van het totale woningbestand. Dit percentage is vrij laag t.o.v. het arrondissementeel gemiddelde (32,2 %) en het provinciaal gemiddelde (29,0 %). Onderstaande tabel geeft een beeld van het aandeel aan huurwoningen t.o.v. het totale woningenbestand, per deelgemeente.

	Totaal aantal woningen	Aantal huurwoningen	Aandeel aan huurwoningen
Zedelgem	2.775	736	26,5%
Loppem	1.836	355	19,3%
Veldegem	1.780	288	16,2%
Aartrijke	1.733	393	22,7%
<b>Totaal</b>	<b>8.124</b>	<b>1.772</b>	<b>21,8%</b>
<b>Arr. Brugge</b>	<b>110.334</b>	<b>35.511</b>	<b>32,2%</b>
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>450.383</b>	<b>130.419</b>	<b>29,0%</b>

Aandeel aan huurwoningen t.o.v. totale woningbestand

Bron: FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Statistiek en Economische Informatie: Enquête 01/10/2001

#### • **Ouderdom van het woningbestand**

In 2001 maakte het aandeel van de woningen die gebouwd werden vóór 1946 zo'n 15,8% van het totale woningbestand uit. In vergelijking met de provincie betekent dit dat de gemeente over een relatief jong woningbestand beschikt. De belangrijkste bouwperiode (17,9%) situeert zich evenwel in de jaren zeventig.

Tussen de deelgemeenten zijn er belangrijke verschillen merkbaar inzake de ouderdom van het woningpatrimonium. De deelgemeente Aartrijke beschikt veruit over het oudste woningpatrimonium, waarvan 20,8% van de woningen dateren van vóór 1946. De deelgemeente Veldegem heeft een belangrijke bouwactiviteit gekend in de periode kort na W.O.II, terwijl Loppem vooral na 1970 sterk is beginnen groeien inzake woningen, onder invloed van de suburbanisatie vanuit Brugge.

	Voor 1919	1919- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 1995	Na 1995	Totaal
Zedelgem	137	251	328	420	478	283	225	200	<b>2.775</b>
Loppem	126	116	146	367	439	267	148	134	<b>1.836</b>
Veldegem	98	196	260	254	262	208	167	95	<b>1.780</b>

Aartrijke	184	176	143	203	275	215	146	109	1.733
<b>Totaal</b>	<b>545</b>	<b>739</b>	<b>877</b>	<b>1.144</b>	<b>1.454</b>	<b>973</b>	<b>686</b>	<b>538</b>	<b>8.124</b>

Ouderdom van het woningbestand in de gemeente Zedelgem

Bron: FOC Economie, KMO, Middenstand en Energie, Statistiek en Economische informatie: Enquête 01/10/2001

### • Sociaal woningpatrimonium

Op het grondgebied van de gemeente zijn de gefusioneerde sociale huisvestingsmaatschappij "Interbrugse – Haard & Kouter" actief. Haard & Kouter realiseert sociale koopwoningen, terwijl Interbrugse sociale huurwoningen (incl. huisvesting voor bejaarden) voorziet. Sommige sociale huurwoningen worden na verloop van jaren ook verkocht, en worden aldus bij de sociale koopwoningen gerekend. Alleen woningen die uitsluitend voor bejaarden bruikbaar zijn (o.m. door de beperkte oppervlakte) worden bij de bejaardenwoningen gerekend. Woningen met een multifunctioneel karakter worden ondergebracht bij de huur- of koopwoningen.

Daarnaast is ook het OCMW beheerder van een aantal sociale woonegelegenheden en woonegelegenheden voor bejaarden.

Ook is er één realisatie van serviceflats in de private sector.

In het verleden zijn reeds heel wat sociale huisvestingsprojecten gerealiseerd, voornamelijk onder de vorm van sociale woonwijken. Deze werden vaak gefaseerd ontwikkeld met een vermenging van koop- en huurwoningen en appartementen.

Het "sociale" woonaanbod in de gemeente wordt onderverdeeld in "sociale huisvesting voor gezinnen" enerzijds en "huisvesting voor bejaarden" anderzijds. Daarbinnen wordt nog een onderverdeling gemaakt als volgt:

Sociale woonegelegenheden en bejaardenhuisvesting in Zedelgem					
1.004					
Sociale huisvesting voor gezinnen			Huisvesting voor bejaarden		
815			189		
Sociale huurwoningen	Sociale koopwoningen	Sociale appartementen	Bejaardenwoningen	Serviceflats	Verblijfplaatsen in rusthuizen
411	367	37	74	55	60

Totaal bestand aan sociale woonegelegenheden en bejaardenhuisvesting in Zedelgem (toestand 01/01/2007)

Bron: Gemeente Zedelgem

Op 01/01/2007 waren er verspreid over de diverse kernen zo'n 889 sociale woonegelegenheden in de gemeente (dit is de som van sociale huur- en koopwoningen, sociale appartementen en bejaardenwoningen). Dit is 10,6 % van het totale patrimonium aan woonegelegenheden binnen de gemeente (8401), en de gemeente haalt hiermee het streefdoel van 10% sociale huisvesting (richtcijfer gegeven vanuit Vlaams niveau).

Inzake specifieke huisvesting voor bejaarden, was er op 01.01.2007 een aanbod van 189 woon- of verblijfplaatsen voor bejaarden, namelijk 74 zelfstandige bejaardenwoningen, 55 serviceflats (waarvan 41 in de private sector) en 60 verblijfplaatsen in een rusthuis.

	Totaal aantal woningen	Sociale huurwoningen	Sociale koopwoningen	Sociale appartementen	Bejaardenwoningen	Totaal sociale woningen	% aan sociale woningen
Zedelgem	1.996	253	158	25	24	460	23,0
Sint-Elooi	1.094	26	42	0	0	68	6,2
Loppem	1.794	65	45	0	28	138	7,7
Veldegem	1.723	10	29	0	6	45	2,6
Aartrijke	1.794	57	93	12	16	178	9,9
<b>Totaal</b>	<b>8.401</b>	<b>411</b>	<b>367</b>	<b>37</b>	<b>74</b>	<b>889</b>	<b>10,6</b>

Sociale woonegelegenheden en bejaardenhuisvesting op 01/01/2007

Bron: Gemeente Zedelgem

Het structuurondersteunend hoofddorp Zedelgem beschikt over het grootste pakket aan sociale woonegelegenheden, namelijk 460 sociale wooneenheden (436 voor gezinnen en 24 voor bejaarden). Het sociaal woningbestand (som van sociale huisvesting voor gezinnen en bejaarden), vertegenwoordigt **23,0 %** van het totale woningpatrimonium in het structuurondersteunend hoofddorp (460 t.o.v. 1996).

In de woon-werk-cluster Sint-Elooi vertegenwoordigt het sociaal woningbestand **6,2 %** van het totale woningpatrimonium (68 t.o.v. 1094).

In de kern Loppem liggen 138 sociale wooneenheden (110 voor gezinnen en 28 voor bejaarden). In deze deelgemeente wordt de mix van sociale huisvesting voor gezinnen en bejaarden, aangevuld met 14 serviceflats en een 60-tal bedden in het rusthuis van het O.C.M.W. Het sociale woonaanbod (138 t.o.v. 1794, dit is exclusief de serviceflats en het rusthuis) komt overeen met **7,7 %** van het totale woningbestand in de kern.

De kern Aartrijke beschikt over 178 sociale wooneenheden (162 voor gezinnen en 16 voor bejaarden), aangevuld met 41 serviceflats uit privé-initiatief. Het aandeel van sociale woonegelegenheden (sociale huur- en koopwoningen, appartementen en bejaardenwoningen) ten opzichte van het totaal woningbestand (178 t.o.v. 1794) bedraagt **9,9 %**.

De kern Veldegem beschikt over slechts 45 sociale wooneenheden. Het sociale woningenbestand (sociale huur- en koopwoningen en bejaardenwoningen) beslaat daarmee **2,6 %** van het totale woningbestand (45 t.o.v. 1723) in de kern.

Naast de gefusioneerde sociale huisvestingsmaatschappij en het OCMW, is ook de West-Vlaamse Intercommunale actief op het grondgebied van de gemeente Zedelgem. De WVI realiseert woonverkevelingen waarbij kavels aangeboden worden onder de marktprijs.

#### • **Kwaliteit en comfort van het woningbestand**

De kwaliteit van het woningbestand kan ingeschat worden op basis van een aantal criteria (de aanwezigheid van centrale verwarming, een toilet en badkamer) die duiden op de mate waarin een zeker basiscomfort in de woning aanwezig is.

Merk op : van een aantal woningen (dit is een zeer klein percentage van het totaal) is niet bekend of er al of niet centrale verwarming, toilet of badkamer aanwezig zijn. Deze worden bij de bespreking van de tabel buiten beschouwing gelaten.

Woningen waarin een toilet of badkamer ontbreken, kunnen beschouwd worden als woningen met een zeer beperkt comfort. Dat zijn er voor Zedelgem 7,6 %, voor Loppem 3,9 %, voor Veldegem 9,7 % en voor Aartrijke 9,5 %. Loppem scoort dus duidelijk het best, en Aartrijke en Veldegem het zwakst.

Daarnaast valt op dat het in Veldegem en Aartrijke in een vrij groot percentage van de woningen (respectievelijk 37,2 % en 33,1 %) ontbreekt aan centrale verwarming.

	Totaal	Centrale verwarming		Badkamer (bad of douche)		Toilet	
		Niet	Wel	Niet	Min. 1	Niet	Min. 1
Zedelgem	2.775	785	1.918	119	2.614	93	2.627
Loppem	1.836	475	1.326	43	1.776	29	1.780
Veldegem	1.780	663	1.052	113	1.634	60	1.676
Aartrijke	1.733	574	1.088	110	1.587	55	1.634
<b>Totaal</b>	<b>8.124</b>	<b>2.497</b>	<b>5.384</b>	<b>385</b>	<b>7.611</b>	<b>237</b>	<b>7.717</b>

Indeling naar kwaliteit en comfort van de woonegelegenheden

Bron: FOC Economie, KMO, Middenstand en Energie, Statistiek en Economische Informatie: Enquête 01/10/2001

#### • **Parkeergelegenheid op eigen terrein**

Gezien het toenemend belang van de wagen, en de nood aan ruimte bij de woning om die wagen te kunnen stallen, kan ook de aanwezigheid van parkeergelegenheid op eigen terrein als een criterium van comfort beschouwd worden, en kunnen de woonegelegenheden ook op die basis worden ingedeeld.

Deelgemeente	Totaal aantal woonegelegenheden	Parkeergelegenheid voor de wagen op eigen (privaat) terrein			
		0	1	2 of meer	Ja, maar aantal niet gekend
Zedelgem	2.775	339	1.745	431	139
Loppem	1.836	179	1.031	474	91
Veldegem	1.780	227	1.051	304	98
Aartrijke	1.733	286	973	293	95
<b>Totaal</b>	<b>8.124</b>	<b>1.031</b>	<b>4.800</b>	<b>1.502</b>	<b>423</b>

Indeling naar aanwezigheid van parkeergelegenheid op eigen terrein

Bron: FOC Economie, KMO, Middenstand en Energie, Statistiek en Economische Informatie: Enquête 01/10/2001

Hieruit blijkt dat op een totaal aantal woonegelegenheden van 8124, er 1031 zijn (of 12,7 %) die niet beschikken over een parkeergelegenheid op eigen terrein om de wagen te kunnen stallen. De overige 87,3 % beschikt over minstens één parkeergelegenheid op eigen terrein. Men mag aannemen dat de eerstgenoemde 12,7% zich vooral situeren in het oudere woningenbestand.

#### • Conclusie

Het woningpatrimonium in Zedelgem wordt gekenmerkt door :

- een sterk 'landelijk' karakter, met hoofdzakelijk open en halfopen bebouwing;
- een relatief laag aandeel huurwoningen;
- een relatief jong woningbestand, en een groot aandeel aan woningen gebouwd in de jaren zeventig;
- een vrij groot aandeel sociale woningen, die echter vooral geconcentreerd zijn in Zedelgem;
- een vrij goede kwaliteit en comfort van het woningenbestand, vooral in Zedelgem en Loppem.

#### 4.2.4 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

##### • Knelpunten

- De verlinting en de uitzwermende (woon)bebouwing zorgt voor versnippering van de open ruimte (vooral Aartrijke en Veldegem).
- De nood aan aangepaste woningtypologieën, gezien de (verwachte) demografische ontwikkelingen (vergrijzing en gezinsverdunding) en maatschappelijke ontwikkelingen (scheidingen, alleenwonenden, ...).
- De confrontatie wonen – bedrijvigheid op de woon- en leefkwaliteit te Sint-Elooi.
- De onvergonde recreatieve bebouwing in de gemeente.
- De verouderde en weinig kwaliteitsvolle woningen te Aartrijke en in mindere mate te Veldegem.
- Er is net voldoende sociale huisvesting, niettemin is er een sterk onevenwicht tussen de kernen. Veldegem is duidelijk onderbedeeld inzake sociale huisvesting.
- De leefbaarheid (behoud van eigen dynamiek) van sommige kernen in het buitengebied staat onder druk vanwege de restricties van het RSV en PRS (sterke beperking van bouwmogelijkheden).
- De gemeente wordt geconfronteerd met schaarser wordende bouwmogelijkheden en, net als in de meeste gemeenten, met stijgende bouwgrondprijzen.

##### • Kwaliteiten en potenties

- Een degelijk voorzieningen- en uitrustingsniveau afgestemd op het niveau van de kern(en).
- Gezien het landelijk woonmilieu, de tewerkstellingsmogelijkheden, de nabijheid van stedelijke functies in Brugge en de goede bereikbaarheid oefent de gemeente een bijzondere aantrekkingskracht uit op jonge gezinnen.
- Het uitgebreid aanbod aan reserve bouwgrond in woonuitbreidingsgebieden aansluitend tot de administratieve kern Zedelgem. Ook de kern Veldegem bezit nog over een interessant pakket aan woonuitbreidingsgebieden.



- De mogelijkheden inzake horizontale verdichting (inbreiding en herverkaveling) en verticale verdichting (appartementen) in de kernen Zedelgem en Veldegem (op korte termijn) en in Sint-Elooi (op lange termijn).
- Het gemeentebestuur heeft in het verleden reeds diverse ondersteunende maatregelen geformuleerd met betrekking tot het woonbeleid zowel inzake renovatie als inzake het aanbod aan woonmogelijkheden (respectievelijk premies voor het verbeteren van oude woningen, en het belastingreglement op onbebouwde bouwgronden).
- Over het algemeen beschikt de gemeente over een behoorlijk recent en aldus kwaliteitsvol woningbestand.

#### 4.3 De bestaande natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur is een ruimtelijk begrip, waarmee verwezen wordt naar het samenhangend geheel van beekvalleien, boscomplexen, heidevelden, spoorwegbeddingen, kleine landschapselementen, en ook andere lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen.

##### **Kaart IG10: Bestaande natuurlijke structuur**

#### 4.3.1 Bestaande ruimtelijke deelstructuur

##### 4.3.1.1 Bosgebieden en kasteelparken

De onderstaande bosstructuren worden als structuurbepalend op (boven)lokaal niveau aangeduid. De meest waardevolle bossen in Zedelgem zijn de loofbossen. Ook naaldhoutbossen zijn vrij waardevol volgens de biologische waarderingskaart.

- **Vloethemveld**

Het Vloethemveld, in het noorden van de gemeente, vormt het grootste aaneengesloten bosbestand binnen de gemeente (ca. 270 ha groot, gedeeltelijk ook gelegen op het grondgebied van Jabbeke-Snellegem). De oorspronkelijke moerassige heide werd in de 16de-17de eeuw omgevormd tot vruchtbaar akkerland. In de 18de en 19de eeuw werden grote delen van het gebied bebost, hoofdzakelijk met grove den. Het Vloethemveld ligt in een laaggelegen kom en daardoor meestal vrij vochtig. Het bos helt licht af naar het noordoosten. De bodem bestaat uit arme zandgrond. Een groot deel van het gebied is militair domein (160 ha). Dit domein bestaat uit natte en droge heide, natte en droge schrale graslanden, pioniermilieus, vennen, wilgenstruweel en eiken-berkenbos met struwelen en zomen. Het overige deel van Vloethemveld wordt beheerd door de Vlaamse Overheid (Aminal) en is vrij toegankelijk. Het huidige domeinbos omvat nagenoeg evenveel naald- als loofhout. Het naaldhout is vrij homogeen en bestaat overwegend uit grove den. Het loofhout vertoont een meer heterogene structuur, met als dominante soorten de Zomereik en Beuk. Daarnaast bevinden zich een groot aantal bedreigde plantensoorten in Vloethemveld. Het gebied vormt een geschikte biotoop voor uiteenlopende vogelsoorten. Vooral prooivogels (buizerd, sperwer, valk, uil) blijken goed vertegenwoordigd. Het Vloethemveld heeft een grote ecologische en landschappelijke waarde en is structuurbepalend op bovenlokaal niveau. Het werd ook aangeduid als habitatrictlijngebied.

- **Merkemveld**

Het Merkemveld, in het oosten van de gemeente, is een voormalig veldgebied dat in de 18de-19de eeuw werd bebost. Het boscomplex maakt deel uit van een bosgordel die verder bestaat uit de boscomplexen van Doeveren, Woesten, Kampveld en Bulskampveld (grondgebied Oostkamp-Beernem) en vormt een biologische en landschappelijk waardevolle entiteit. De specifieke bodemsamenstelling (zandgrond die rust op een oppervlakkige laag klei en zandleem) draagt hiertoe bij. Het bomenbestand vertoont in soort en leeftijd een grote verscheidenheid. Het bos bestaat overwegend uit gemengd loof- en naaldhout. Ook de ondergroei is zeer divers. De fauna in Merkemveld bestaat onder meer uit een aantal vogelsoorten die er hun broedplaats hebben (onder meer mezen, uilen en valken) en libellen die aangetrokken worden door de vijvers. Een deel van het Merkemveld is eigendom van de gemeente, daarnaast bestaat het gebied ook uit een aantal particuliere bospercelen, een speelbos en het Baesveldkasteelpark. Deze bosgordel is structuurbepalend op bovenlokaal niveau.

- **De Vuile Moere**

Dit is een klein bosgebied ten noordoosten van de kern van Zedelgem. In het GNOP wordt de Vuile Moere aangeduid als een gebied met een belangrijke ecologische waarde.

- **De Noordhoek**

Dit bos- en akkercomplex in de omgeving van de Moerletebeek is in het GNOP aangeduid als ecologisch waardevol element.

- **Het Plaisiersbos**

Dit gebied bestond lange tijd uit woeste, niet gecultiveerde gronden. Tot de 18de-19de eeuw bestond het Plaisiersbos uit grazig heideland, daarna werd beslist om het gebied te ontginnen en te bebossen. Er werd een rationele bebossingsmethode toegepast met rechtlijnige dreven aangelegd in een dambordstructuur, omzoomd met hoogstammige bomen. De percelen hadden een lengte van ongeveer 200 tot 250 meter. Deze dambordstructuur is in Veldegem en het Plaisiersbos nog steeds zichtbaar. Eind 1999 werd het bos door de gemeente Zedelgem aangekocht. Het wordt sindsdien beheerd door een plaatselijke natuurvereniging. Het bos (28 ha) is een oud, gemengd loofbos met overwegend inheemse bomen en struiken in een gevarieerde structuur (zuur eiken-beukenbos). In het noordoostelijk deel van het bos komt op de laagste en natste delen van de vallei een ecologisch zeer interessant en zeldzaam bostype voor (eikenhaagbeukenbos). De biologische waarde is zeer groot.

- **Het Hospitaalbos**

Ook dit is een vroeger veldgebied dat in de 18de-19de eeuw werd bebost. Het is bijzonder waardevol omwille van de ligging in de Moubeekevallei. Beide samen vormen een landschappelijk waardevol geheel. Dit bosgebied is structuurbepalend op lokaal niveau.

- **Het bos aan de De Maerestraat**

Ook dit is een vroeger veldgebied dat in de 18de-19de eeuw werd bebost. Dit bosgebied is structuurbepalend op lokaal niveau.

- **Kasteelpark van Loppem**

Het kasteelpark van Loppem is ecologisch waardevol. Het park werd in de tweede helft van de 19de eeuw aangelegd in een Engelse landschapsstijl, waarbij zowel inheemse als exotische boomsoorten werden aangeplant. Het zuidelijk gedeelte, een restant van een ouder bos, is samengesteld uit diverse oude bomen. Het park herbergt ook een aantal merkwaardige zeldzame wilde planten. Het zuidelijk gedeelte van het park (10 ha) is om die reden niet vrij toegankelijk.

- **Overige kasteelparken en kloosters**

Ook de overige kasteelparken zijn structuurbepalend voor de bestaande natuurlijke structuur in Zedelgem. Vooral rond Loppem komen er verschillende voor (Lisbona, Emmaüs, Vijverskasteel, De Mote, Ter Loo). Ten zuiden van het kasteel Lisbona is het klooster van Bethanië gelegen. Verspreid over de rest van de gemeente treft men de overige kasteelparken Litterveld, Baesveld en Hoogveld aan. Al deze kasteelparken zijn structurerend op lokaal niveau.

#### 4.3.1.2 Beekvalleien

Beekvalleien vormen veelal groene linten in het landschap. Door hun vochtige bodems is intensieve landbouw er vaak niet mogelijk of moeilijker. Zo ontstonden halfnatuurlijke hooi- en weideoppervlakten met specifieke vegetaties. Meestal gaan beekvalleien gepaard met een hoge concentratie aan kleine landschapselementen. De beekdalgraslanden zijn in Zedelgem als zeer waardevol aangeduid op de biologische waarderingskaart. Ook de weidegebieden met kleine landschapselementen zijn waardevol. De beekvalleien hebben naast hun landschappelijke ook hun ecologische waarde behouden. De bomenrijen langsheen deze waterlopen worden beschouwd als ecologisch waardevolle verbindingselementen. De heuvelrug van Aartrijke vormt de waterscheidingslijn tussen de twee bekkens in de gemeente: het stelsel van de Kerkebeek en het stelsel gevormd door de Bekegembeek, de Moerletebeek en de Zeewegbeek. De Bekegembeek, Moerletebeek en Zeewegbeek (in het westen van de gemeente, ten noorden van Aartrijke) monden buiten de gemeente uit in de Bourgognebeek en vloeien af naar het kanaal Brugge-Nieuwpoort. De overige waterlopen in Zedelgem vloeien af naar het kanaal Gent-Oostende. Deze waterlopen behoren tot het stelsel van de Kerkebeek, dat van zuidwest naar noordoost door de gemeente loopt. De beekvalleien met de belangrijkste ecologische waarde zijn de vallei van de Moubek en de vallei van de Veldbeek-Kerkebeek. In het lager gelegen Vlaamse

Zandgebied vallen de beekinsnijdingen nauwelijks op in het vlakke landschap, terwijl in het plateau van Wijnendale de beekinsnijdingen tamelijk uitgesproken zijn.

- **De MoubEEK**

Volgens de globale evaluatie van de waterkwaliteit is de MoubEEK zwaar verontreinigd over vrijwel haar gehele loop op het grondgebied van Zedelgem. Bovendien zijn de oevers van de beek meestal erg steil, wat vanuit het standpunt van natuurbehoud niet optimaal is. De MoubEEK bezit evenwel nog waardevolle tot zeer waardevolle structuurkenmerken: een intacte meandering op de meeste plaatsen in de open ruimte, zeer weinig betonnen oeverversterkingen,... De MoubEEK loopt via de open ruimte ten zuiden van Aartrijke doorheen het bedrijventerrein De Schatting in Sint-Elooi. Ze vormt ook de natuurlijke begrenzing van de Groene Meersen in Zedelgem. De vallei wordt in het GNOP aangeduid als element met een grote ecologische waarde (inclusief Hospitaalbos en Kasteelpark Ter Loo).

- **De Veldbeek-Kerkebeek**

De vallei van de Veldbeek-Kerkebeek vertoont veel overeenkomsten met de MoubEEKvallei. De beek is wel wat meer onderhevig geweest aan rechtekking en betonning dan de MoubEEK. Volgens de globale evaluatie van de waterkwaliteit is de Veldbeek-Kerkebeek op het grondgebied van Zedelgem in haar bovenloop licht verontreinigd tot verontreinigd en verder stroomafwaarts zwaar verontreinigd. Ze bezit evenwel nog steeds heel wat waardevolle structuurkenmerken en fraaie kleine landschapselementen langs de oevers. De Veldbeek-Kerkebeek stroomt min of meer parallel aan en ten zuiden van de spoorweg en de N32 doorheen de gemeente. De beek stroomt eerst doorheen het vrij versnipperd openruimtegebied in de omgeving van Veldegem en Sint-Elooi om dan via Merkemveld, de open ruimte ten zuiden van Loppem en de KMO-zone aan de Autobaan de gemeente te verlaten. De vallei van de Veldbeek-Kerkebeek is in het GNOP aangeduid als element met een grote ecologische waarde (inclusief Merkemveld en Vijverskasteel). Een aantal waardevolle natuurelementen langs de beek zijn gelegen ter hoogte van de Boutensdreef en Pierlapont.

- **De Scheebeek**

De Scheebeek mondt in de open ruimte tussen Zedelgem en Aartrijke uit in de Plaatsebeek. Langs deze beek bevindt zich het ecologisch waardevol weidcomplex de Klythoek.

- **Overige beekvalleien**

De overige belangrijke beekvalleien in de gemeente zijn de valleien van de Langedijkbeek, de Schattingbeek, de Plaatsebeek, de Zabbeek en de Engelstraatbeek. Vooral de valleien van de Plaatsebeek en de Zabbeek zijn ecologisch waardevol.

#### 4.3.1.3 Andere ecologisch relevante elementen

- **De Pilse**

De Pilse is een erkend klein natuurreservaat van ongeveer 1 ha nabij de dorpskern van Zedelgem (omgeving Berkenhagestraat). Het oorspronkelijk moerasgebied wordt nu beheerd door de vzw Natuurreservaten met het oog op moerasherstel.

- **Het waterwingebied ten noordwesten van Loppem centrum en omgeving**

Dit waterwingebied is langsheen de A10/E40 gelegen en wordt in het GNOP aangeduid als gebied met een ecologische waarde.

- **Arentsdreef-Oostkampse baan**

Binnen dit gebied, dat een uitloper is van de Wilgenbroeken, komen vochtige graslanden en kleine landschapselementen voor.

#### 4.3.2 Kenmerken en trends

- **Analyse van de biologische waarderingskaart**

De biologische waarderingskaart geeft in een driekleurenschaal weer welke gebieden voor natuur 'biologisch zeer waardevol' zijn (donkergroen), 'biologisch waardevol' (bleekgroen) of een 'geringe biologische waarde' vertonen (wit).

Op Zedelgems grondgebied komen de biologisch waardevolle gebieden overeen met de verschillende bosgebieden (Vloethemveld, Baesveld-Merkemveld,...), kasteelparken en beekvalleien.

#### **Kaart IG11: Biologische waarderingskaart**

- **Biologische diversiteit**

Op het grondgebied van de gemeente Zedelgem hebben zich talrijke vegetaties ontwikkeld. Ieder vegetatietype herbergt diverse populaties diersoorten. Dit levert een hoge biodiversiteit op. Zowel de habitats bos, heide, moeras als grasland komen in de gemeente voor. Verschillende soorten hebben zich aangepast aan mensesituaties zoals bijvoorbeeld boomrijke graslanden of open bossen. Een aantal soorten voelt zich ook goed in antropogene situaties, zoals akkers en zelfs tot in de bebouwing.

- **Het noorden van de gemeente is bosrijk**

In het noorden van de gemeente treft men een praktisch aaneengesloten band van bosgebieden aan, bestaande uit de omgeving van de Noordhoek, het Vloethemveld, de bosgebieden van Varsenare-St.-Andries en de kasteelparken van Loppem.

- **Aandacht voor natuurwaarden**

De laatste jaren worden heel wat inspanningen geleverd om de natuurwaarden in Zedelgem te verhogen. Door de gemeente en andere overheden zijn er verschillende gebieden aangekocht die ingericht worden in functie van natuurontwikkeling, soms als uitvoering van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (Plaisiersbos, De Pilsse, delen Vloethemveld en Doeveren).

Voor verschillende biotopen is de waterkwaliteit van essentieel belang. Bemoedigend is dat de waterkwaliteit van beken en waterlopen er geleidelijk op vooruitgaat (onder meer door inspanningen op het vlak van waterzuivering). Er mag aangenomen worden dat de kwaliteit in de toekomst nog verbetert, wat mogelijkheden biedt voor natuurontwikkeling.

#### 4.3.3 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

- **Knelpunten**

- Problemen van waterverontreiniging (zowel van oppervlaktewater als grondwater; de meeste waterlopen hebben water met een matige tot slechte kwaliteit), vermesting (daling van de biodiversiteit), verzuring, verdroging en vervuiling door vaste afvalstoffen (sluikstorten, zwerfvuil,...).
- Bedreiging van de biodiversiteit door menselijke activiteiten zoals intensivering van de landbouw, (sub)urbanisatie, industriële expansie en bepaalde vormen van recreatie).
- De waterlopen hebben meestal een matige tot slechte biologische waterkwaliteit. Oevers van verschillende waterlopen zijn verstevigd met beton of ander inert materiaal (delen van de Moubek, Kerkebek en Veldbek). Hierdoor en door het intensief (te) landgebruik kort bij de waterlopen krijgt de oevervegetatie geen kans meer.
- Het geleidelijk verdwijnen van kleine landschapselementen zoals veedrinkputten, kleine depressies, knotbomen, houtkanten en hagen uit het landschap. Bovendien worden wegbermen niet altijd op een ecologische wijze beheerd.
- Binnen het Vloethemveld hebben als gevolg van het opgeven van het terrein door de militaire overheid bepaalde stukken reeds sterk te lijden onder het wegvallen van het maaibeheer.

Waterputjes worden sterk bedreigd door eutrofiëring als gevolg van bemesting vanuit de omliggende landbouwgebieden.

- Binnen de Noordhoek in de omgeving van de Moerletebeek (Beerputten) zorgt de landbouw voor een steeds sterkere intensivering, waardoor respectievelijk hooiland- en bosrelicten en heide en schrale vochtige graslanden dreigen te verdwijnen.
  - Binnen de Vuile Moere verhindert het terug aanplanten van naaldhoutbestanden de ontwikkeling van interessante heidevegetaties.
  - Binnen het waterwingebied van Loppem worden de waterputjes sterk bedreigd door eutrofiëring.
  - Ten aanzien van het kasteelpark van Loppem is op bepaalde percelen de bemestingsdruk nefast voor het bloemenrijke karakter van de graslanden. Door recreatie (overbetreding) gaan verschillende bos- en bloemsoorten achteruit. De beek die langs het meest natuurlijke (zuidelijke) deel van het park stroomt, is verontreinigd.
  - De Moubeek en de Veldbeek/Kerkebeek zijn zwaar verontreinigd over vrijwel hun hele loop op het grondgebied van Zedelgem. De oevers zijn meestal erg steil, waardoor er op de meeste plaatsen geen afwisseling is van steile erosie- en glooiende aanslibbingsoevers. De intensieve landbouw tot vrijwel tegen de beekoever resulteert in een beekvallei met vrij soortenarme, sterk gedraineerde grasweiden en akkers.
  - Een groot gedeelte van het Merkemveld werd ingenomen door onvergunde weekendverblijven.
- **Kwaliteiten en potenties**
    - De aaneengesloten bosgebieden van Vloethemveld tot Sint-Andries zijn relatief gaaf gebleven. De aanwezige relictsoorten maken bij natuurontwikkeling een snel herstel mogelijk.
    - Delen van bossen zijn eigendom van openbare besturen. Het is dan ook eenvoudiger om initiatieven te nemen voor natuurontwikkeling.
    - Valleigraslanden kunnen in het kader van beheerovereenkomsten met een landbouwer gemaaid of begraasd worden, waardoor het bloemrijk aspect hersteld kan worden.
    - De talrijk voorkomende kleine landschapselementen kunnen in stand gehouden worden via beheersovereenkomsten.
    - De rundveehouderij verzekert de aanwezigheid van permanente grasweiden. Ze hebben een minder intensief karakter dan de akkers en laten bijvoorbeeld meer plaats voor bomen.

#### 4.4 De bestaande agrarische structuur

In de analyse van de agrarische structuur wordt de ruimtelijke structuur benaderd van de agrarische activiteiten (veeteelt, akkerbouw, groenteteelt, boomkwekerij en tuinbouw).

##### 4.4.1 Bestaande ruimtelijke deelstructuur

###### 4.4.1.1 Landbouwtypering

###### ***Kaart IG12: Landbouwtyperingskaart***

Op de Landbouwtyperingskaart (AMINAL, 2004) wordt een globale waardebeoordeling gegeven van de aanwezige landbouwpercelen in Zedelgem.

Er worden vijf waarderingsklassen onderscheiden. Om deze landbouwtyperingskaart te bekomen werd per landbouwperceel met volgende parameters rekening gehouden: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken. De perceelskenmerken werden beoordeeld volgens oppervlakte, huis- of veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel en hellingsgraad. De bedrijfskenmerken werden nagegaan aan de hand van volgende criteria: hoofdkomen uit de landbouw, grondbehoefte mestafzet, vergrijzing en versnipperingsgraad van de kavels.

Voor de landbouwgronden rond Aartrijke, ten zuidwesten van Zedelgem, rond Heidelberg en ten zuiden van Veldegem worden zeer hoog gewaardeerd, terwijl die tussen Veldegem en Aartrijke en ten zuiden van Loppem veelal een hoge landbouwwaarde hebben.

In de bosrijke gebieden rond Loppem en binnen het versnipperde gebied van Veldegem ligt de landbouwwaardering tussen matig en laag.

###### 4.4.1.2 Deelgebieden op basis van landbouwactiviteit

De landbouwteelten te Zedelgem vertonen volgens "Landinrichtingsproject Brugse Veldzone. Deelstudie Landbouw. Richtplan, februari 2003" in diverse deelgebieden een vrij gelijkend beeld, zodat hier niet echt van deelgebieden sprake kan zijn. Wel kan men lokaal een aantal accenten vaststellen. Een groot gedeelte van de Zedelgemse landbouwbedrijven is gemengd. Gewoonlijk wordt een hoofdactiviteit gecombineerd met één of meer nevenactiviteiten. De melkveehouderij is (vooral) in (het westen van) de gemeente Zedelgem gewoonlijk de hoofdactiviteit. Naast de melkveehouderij komt ook de rundveehouderij, de intensieve veehouderij (varkensteelt) en groenteteelt voor. Het belang van de melk- en rundveehouderij laat zich te velde goed merken aan de afwisseling tussen grasweiden en akkers met maïs en in mindere mate voederbieten. Gewoonlijk is er een aanvullend inkomen door de akkerbouw met aardappelen of groenteteelt. De akkerbouw profileert zich enigszins in de oostelijke en noordelijke bosgordel. De combinatie met intensieve varkenshouderij komt algemeen en verspreid over de gemeente voor, met een zekere concentratie in het westen van de gemeente en rond Veldegem. Er zijn ook enkele niet-grondgebonden intensieve varkenshouderijen als hoofdactiviteit aanwezig. De groenteteelt is een kleine deelsector met enig belang voor de gemeente, overwegend in het oosten van de gemeente (rond Zedelgem-Veldegem).

###### 4.4.2 Kenmerken en trends

###### 4.4.2.1 Aantal landbouwbedrijven en oppervlakte aan cultuurgrond

Het aantal landbouwbedrijven is in de periode 1981-1996-2003-2010 gedaald van 418 over 297 naar 242 en 193 eenheden. Dit is een daling met 116%. Ongeveer een vierde van het totaal aantal landbouwbedrijven zijn nevenberoepsbedrijven. Dit aandeel is over de beschouwde periode nagenoeg

constant gebleven en komt in grote lijnen overeen met de bestaande verhoudingen in de aanpalende gemeenten.

In 2010 bedroeg de oppervlakte aan cultuurgrond 3793,12 ha. Dit ongeveer gelijk ten opzichte van het jaar 1981 en dit stemt overeen met 59,8% van de totale oppervlakte van de gemeente. Het aantal bedrijven is procentueel dus sterk gedaald, terwijl de oppervlakte aan cultuurgrond gelijk is gebleven. Dit wijst op een schaalvergroting van de landbouwbedrijven.

#### 4.4.2.2 Verschuiving van teelt patronen en schaalvergroting

Naast de evolutie van schaalvergroting van de landbouwbedrijven, zijn er ook belangrijke verschuivingen waar te nemen met betrekking tot bepaalde teeltsoorten. Ook uit de onderstaande tabellen komt het fenomeen van schaalvergroting nog eens duidelijk tot uiting. Terwijl het aantal bedrijven over de voorbije twintig jaar daalde, nam de bewerkte oppervlakte of het aantal dieren sterk toe.

	1981		2010	
	Bedrijven	Opp (ha)	Bedrijven	Opp (ha)
<b>Weiden en grasland</b>	375	1.999,5	145	1.423,4
<b>(Groen)voedergewassen</b>	330	705,9	126	1.128,8
<b>Granen</b>	283	863,1	78	515,9
<b>Aardappelen</b>	217	88,3	53	421,6
<b>Groenteteelt</b>	43	98,1	31	260,2
<b>Nijverheidsgewassen</b>	13	24,1	6	15,4
<b>Serreteelt + plastic</b>	21	9,8	23	17,2
<b>Sierteelt (open lucht)</b>	2	0,1	3	7,3
<b>Fruiteelt (open lucht)</b>	0	0	1	0,04

Tabel : evolutie van verschillende teelten in Zedelgem

Nationaal instituut voor statistiek, Land- en tuinbouwelling 1981-2010

Het grondgebied van de gemeente behoort grotendeels tot de zandstreek. Het bodemgebruik bestaat hoofdzakelijk uit akkerland en weiland, welke bepaald wordt door de draineringsgraad van de bodem. De wei- en graslanden nemen 37,5% in van het landbouwareaal, terwijl de (groen)voedergewassen goed zijn voor 29,7%. Het overige gebruik wordt grotendeels bepaald door granen en aardappelen met respectievelijk 13,6% en 11,1%. Voorts nemen de groenteteelt, de nijverheidsgewassen en de teelten in serres belangrijke oppervlaktes in van het landbouwareaal.

Uit de tabel blijkt duidelijk dat het aantal bedrijven binnen de belangrijkste teeltsoort, met uitzondering van de teelten onder serres en de sierteelt, de laatste 20 jaar een flinke daling hebben gekend. Daartegenover staat de (soms sterke) toename in oppervlakte bij nagenoeg elke teeltsoort (behalve weiden en grasland, granen en nijverheidsgewassen).

	1981		2010	
	Bedrijven	Dieren	Bedrijven	Dieren
<b>Runderen</b>	353	13.753	111	10.712
<b>Varkens</b>	305	59.831	62	66.558
<b>Leghennen en vleeskippen</b>	46	192.940	15	297.596

Tabel : evolutie van de veestapel in Zedelgem

Nationaal instituut voor statistiek, Land- en tuinbouwelling 1981-2010

Ook met betrekking tot de veeteelt worden belangrijke dalingen vastgesteld inzake het aantal bedrijven. Het aantal runderbedrijven is in de periode 1981-2010 met 68%, het aantal varkensbedrijven met 79% en het aantal leghennen en vleeskippen-bedrijven met 67% afgenomen. Daarentegen zijn de dieren aantallen met uitzondering van de runderen gestegen.



In de periode 1981 – 2010 is de gemiddelde oppervlakte van een landbouwbedrijf meer dan verdubbeld. In 1981 bedroeg de gemiddelde oppervlakte van een landbouwbedrijf nog 9,08 ha. In 2010 is de gemiddelde oppervlakte van een bedrijf gestegen tot 19,65 ha.

#### 4.4.2.3 Beperkte bedrijfsopvolging

Uit de Land- en tuinbouw telling van 2010 (Bron: Ministerie van Economische Zaken, Nationaal Instituut voor de Statistiek, Landbouwstatistiek) blijkt dat 62 bedrijven met een bedrijfshoofd ouder van 50 jaar geen directe bedrijfsopvolging hebben, dit komt overeen met 32,1% van het totaal aantal bedrijven in de gemeente.

Slechts 5,1% (10 bedrijven) beschikt over een vermoedelijke opvolger en nog eens 16,0% (31 bedrijven) leeft nog in onzekerheid hieromtrent.

#### 4.4.3 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

- **Knelpunten**

- Bedrijfsopvolging is slechts beperkt verzekerd, dalend aantal landbouwzetels.
- De melkveehouderij heeft een grote behoefte aan grond voor de mestafzet en de ruwvoederproductie. Dit maakt dat de bedrijven alleen rendabel blijven als ze voorkomen in een (nagenoeg) homogeen landbouwgebied.
- Veel varkensbedrijven kampen met mestoverschotten.
- De akkerbouw als hoofdactiviteit biedt weinig perspectieven onder meer doordat de huidige bedrijfsoppervlakte te klein is.
- Negatieve landschappelijke impact van grootschalige nieuwbouw (bvb. betonnen loodsen, serres).
- Verschraving van het landschap door het verdwijnen van kleine landschapselementen en door schaalverruiming.

- **Kwaliteiten en potenties**

- Een groot gedeelte van de Zedelgemse landbouwbedrijven is gemengd. De overwegende hoofdactiviteiten melk-, rundvee- en varkenshouderij bieden daarbij goede toekomstperspectieven in de gebieden waarin de landbouw domineert. Kavelruil waarbij percelen dicht bij de hoeve verworven kunnen worden, kunnen de rendabiliteit nog verhogen.
- De mogelijkheden inzake plattelandstoerisme zijn zeer groot voor bijna de ganse gemeente door de hoge landschappelijke en natuurlijke kwaliteit. Ook de nabijheid van toeristische centra als Brugge en in mindere mate de Kust verhogen de ontwikkelingskansen van hoevertoerisme. In de bosrijke en landschappelijk waardevolle omgevingen zijn hoevertoerisme en plattelandsrecreatie en –educatie, en ook thuisverkoop een mogelijke bron van inkomsten.

## 4.5 De bestaande structuur bedrijvigheid en handel

### 4.5.1 Bestaande ruimtelijke deelstructuur

#### **Kaart IG13: Bestaande bedrijvigheidsstructuur**

##### 4.5.1.1 Industriële en ambachtelijke bedrijvigheid

De grootschalige zones, bestemd voor bedrijvigheid, concentreren zich voornamelijk in Sint-Elooi. Daarnaast zijn er een aantal kleinschaliger bedrijventerreinen, verspreid over de gemeente. Tenslotte zijn er ook nog meerdere kleine bedrijfsactiviteiten die verweven zijn met andere functies (wonen, handel, open ruimte, ...).

#### • **Bedrijventerreinen in Sint-Elooi**

De twee grootste concentraties van bedrijvigheid in de gemeente situeren zich in Sint-Elooi. De terreinen zijn gelegen nabij de Torhoutsesteenweg (N32) en de Brugsestraat-Ruddervoordsestraat (N368) en worden zo ontsloten naar de A10 (E40) en A17 (E403).

De noordelijke cluster, palend aan het (woon)centrum van Sint-Elooi, betreft het terrein **De Arend** (zone voor milieubelastende industrie). Dit terrein is ook langs de spoorweg Brugge-Kortrijk gelegen maar deze spoorontsluiting wordt nauwelijks gebruikt. Deze noordelijke cluster is ongeveer 55 ha groot. Hij wordt in grote mate ingenomen door het bedrijf Case New Holland dat landbouwmachines produceert, en kan algemeen als een regionaal bedrijventerrein omschreven worden.

De zuidelijke cluster, eveneens palend aan het (woon)centrum van Sint-Elooi, betreft de terreinen **De Schatting – Remi Claeysstraat** (deels zone voor milieubelastende industrie, deels KMO-zone). Deze cluster is iets kleiner dan 73 ha. Hij wordt gekenmerkt door een gemengd lokaal-regionaal karakter. Daar zijn de bedrijven in beperkte mate gemengd met andere functies (kleinhandel, recreatie, horeca).

Twee kleinere bedrijventerreinen (KMO-zones), ruimtelijk ook horend bij Sint-Elooi, zijn gelegen aan **beide zijden van de Groenestraat**.

Een andere (nog onbebouwde) KMO-zone, waarvan echter in vraag kan worden gesteld of de realisatie van een KMO-zone hier nog ruimtelijk aangewezen is, is gelegen aan de **Collevijnstraat**.

Ingesloten door de woonomgevingen van Sint-Elooi liggen nog een bedrijventerrein aan de **Torhoutsesteenweg** (milieubelastende zone, hoofdzakelijk ingenomen door een metaalverwerkend bedrijf) en één aan de **Nijverheidsstraat** (milieubelastende zone, hoofdzakelijk ingenomen door een ijzergieterij en een diepvriesbedrijf).

#### • **Kleinschaliger bedrijventerreinen**

Verspreid over de gemeente komen kleinere bedrijventerreinen voor :

- Loppem : bedrijventerrein (KMO-zone) **Exit 7** aan de Autobaan : het bedrijventerrein situeert zich in de spie tussen de A10, de N397 (Autobaan) en de spoorlijn Brugge - Torhout, in het noorden van de kern van Loppem. Het grootste deel van dit terrein wordt ingenomen door een transportbedrijf en een aannemersbedrijf. Naast het transportbedrijf bevinden zich ook enkele kantoren.
- Sint-Elooi : bedrijventerrein (milieubelastende zone) aan de **Ruddervoordsestraat**, grotendeels nog niet gerealiseerd, eerder geïsoleerd gelegen in de open ruimte.
- Veldegem : bedrijventerrein (milieubelastende zone, die een ijzergieterij omvat) aan de **Koning Albertstraat**, gelegen in de stationswijk van Veldegem.
- Veldegem : bedrijventerrein (KMO-zone, die een transportbedrijf omvat) gelegen aan de **Bosserijstraat**, eerder geïsoleerd gelegen aan de rand met de open ruimte.
- Aartrijke : bedrijventerrein (KMO-zone) **Laekebos**, gelegen aan de Aartrijksestraat : deze bedrijvencluster aan de zuidrand van Aartrijke bevat onder meer een champignonkwekerij en een

handel in bouwmaterialen. De bedrijven zijn achter woningen gelegen en worden rechtstreeks ontsloten op de Aartrijksestraat.

- Aartrijke : bedrijventerrein (KMO-zone, grotendeels ingenomen door een meubelfabriek) gelegen aan de **Industriestraat**.
- Aartrijke : bedrijventerrein (KMO-zone, grotendeels ingenomen door een houtverwerkend bedrijf) in de **De Maerestraat**.

- **Zonevremde en / of moeilijk inpasbare bedrijven**

Er komen in de gemeente zo'n 20 tot 30 zonevremde en / of moeilijk inpasbare bedrijven voor. De meeste van deze al of niet zonevremde bedrijven zijn in woongebied (de vijf grootste woonconcentraties) of agrarisch gebied (hoofdzakelijk langs invalswegen) gelegen. Het gaat voornamelijk om ambachtelijke bedrijven zoals schrijnwerkers, metaalbewerkers of aannemers.

#### 4.5.1.2 Handel

##### ***Kaart IG14: Bestaande kleinhandelsstructuur***

De bestaande kleinhandelsstructuur in Zedelgem bestaat uit volgende structurerende elementen:

- **Centrale winkelgebieden in de kernen**

Loppem, Zedelgem, Veldegem en Aartrijke hebben elk een centrum waar kleinhandel en diensten geconcentreerd zijn. In elk van deze centra zijn voldoende voorzieningen om (minstens) te kunnen beantwoorden aan de eigen behoefte.

Het centrum van Zedelgem heeft het grootste aanbod aan handelszaken en diensten met een bovenlokale aantrekkingskracht, o.m. een grootwarenhuis.

Het centrum van Loppem beperkt zich tot de onmiddellijke omgeving van de kerk (Rijselstraat). In een omtrek van niet meer dan 200 meter concentreren zich de voornaamste basisvoorzieningen en handelsactiviteiten.

Ook het centrale winkelgebied van Veldegem is vrij beperkt en concentreert zich langs de as Koning Albertstraat-Koningin Astridstraat.

Het centrum van Aartrijke situeert zich in de omgeving van de kerk en de Brugsestraat. Naast voorzieningen voor de dagdagelijkse behoeften is er een grootschalige kledingzaak.

In Sint-Elooi is er geen sprake van een centraal kernwinkelgebied met kleinhandelszaken, maar verspreid komen enkele handelszaken en dienstverlenende activiteiten voor in de as Ruddervoordsestraat-Brugsestraat (N368) en in de omgeving van de kerk (onderwijs, bankkantoren, cafés,...).

- **Kleinhandel gemengd met wonen (langs de invalswegen)**

De kleinhandel zet zich voort in de invalswegen naar de verschillende centra. De concentratie aan handelszaken neemt geleidelijk af om meer plaats te maken voor de woonfunctie. In Zedelgem gaat het om de assen Snellegemsestraat, Loppemsestraat, Groenestraat, Berkenhagestraat en Sint-Laurentiusstraat (met een grootwarenhuis), in Loppem om de as Stationsstraat-Steenbruggestraat (met een grootschalige handel in doe-het-zelfartikelen in de Heidelbergstraat), in Veldegem de as Koning Albertstraat- Koningin Astridstraat (met een grootwarenhuis in de Koning Albertstraat) en in Aartrijke om de Engelstraat, de Eernegemsestraat-Brugsestraat (met een grootschalige kledingzaak) en de Aartrijksestraat.

Naast deze uitlopers van de centra, komen verspreid ook geïsoleerde clusters van handel, horeca en / of diensten voor, zoals ter hoogte van Heidelberg en Zuidwege.

- **Gemengd kleinhandelslint N32**

Langsheen de drukke verbindingsweg tussen Brugge en Torhout zijn over ongeveer vier kilometer zeer uiteenlopende functies gelegen: vrijstaande woningen bevinden zich temidden van groot- en kleinschalige kleinhandel (baanwinkels), horeca en bedrijvigheid.

Ter hoogte van de kern van Sint-Elooi situeren zich meerdere grootwarenhuizen langs de N32. Deze en andere kleinhandelsactiviteiten in het lint hebben een deel van de functie van het centrum van Sint-Elooi overgenomen. Dit verklaart het tekort aan kleinhandel in het eigenlijke centrum van Sint-Elooi. Dit handelslint richt zich zowel op het lokaal als het doorstromend publiek. Het ontbreekt in dit lint aan duidelijk leesbare zones en de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van sommige functies kunnen beter. De grootschalige zaken staan in contrast met de woningen (vooral ter hoogte van Sint-Elooi). Daarnaast heeft dit handelslint ook een grote verkeersimpact.

#### 4.5.2 Kenmerken en trends

##### 4.5.2.1 Analyse economische gegevens

Volgende gegevens komen uit de publicatie van het agentschap voor binnenlands bestuur – profielschets gemeente Zedelgem – laatste update april 2012.

- **Ondernemingen**

Op 1/1/2011 waren er 1.157 BTW-plichtige natuurlijke personen (zelfstandigen). Dit is een daling van 7,1% t.o.v. 2000. Het aantal BTW-plichtige rechtspersonen bedroeg 86, een stijging van 71% t.o.v. 2012. Het totaal aantal BTW-plichtige ondernemingen is in de periode 2000-2011 gestegen van 1.747 naar 2.033. Dit is een stijging met 15,9%.

- **Werkgelegenheid en werkloosheid**

Op 1/1/2009 waren er in Zedelgem 9.595 jobs ter beschikking, terwijl de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-64 jaar) 13.220 bedroeg. De werkzaamheidsgraad van deze bevolking op beroepsactieve leeftijd bedroeg 76,36% (81,43% voor de mannen en 71,08% voor de vrouwen). De werkloosheidsgraad bedroeg op hetzelfde moment 3,79 (3,22 voor mannen en 4,45 voor vrouwen).

##### 4.5.2.2 Aanbod aan bedrijventerreinen

#### ***Kaart IG15: Aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid***

Het aanbod aan beschikbare bedrijventerreinen is geïnventariseerd in het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge (2003). Deze inventaris werd voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan up-to-date gemaakt (toestand 01/01/12).

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- beschikbare terreinen: terreinen die onmiddellijk kunnen bebouwd worden, die gelegen zijn binnen een gerealiseerd (ontwikkeld) bedrijventerrein;
- te ontwikkelen terreinen: terreinen die bestemd zijn als bedrijventerrein maar nog niet gerealiseerd zijn;

- **Beschikbare terreinen**

Zowel in de noordelijke als de zuidelijke cluster in Sint-Elooi bevinden zich nog enkele zeer beperkte uitbreidingszones bij bestaande bedrijven. In de noordelijke cluster ligt nog een onbebouwd perceel aan De Arend (0,36 ha). In de zuidelijke cluster liggen er nog onbebouwde percelen aan de rand van de bedrijvenszone Remi Claeystraat (1,05 ha) en langs de Lepemolenstraat (0,50 ha). In de omgeving van Aartrijke is nog 2,57 ha beschikbaar op het terrein ten zuiden van Aartrijke (omgeving Poorterij).

Beschikbare terreinen				
A	B	C	D	Totaal
0,36 ha	1,05 ha	0,50 ha	2,57 ha	<b>4,48 ha</b>

- **Te ontwikkelen terreinen**

Aan de Aartrijksestraat, de Ruddervoordsestraat en ten noorden van de Collevijnstraat liggen nog relatief grote, te ontwikkelen bedrijventerreinen, van respectievelijk 4.29 ha, 5.17 ha en 9,51 ha.

Te ontwikkelen terreinen			
A	B	C	Totaal
4,29 ha	5,17 ha	9,51 ha	<b>18,97 ha</b>

- **Aanbod op terreinen voor reconversie (niet op te nemen aanbod)**

Het voormalige bedrijventerrein aan de Leliestraat, dat ook nog grotendeels vrij lag, werd in het kader van de afbakening van het Regionaalstedelijke Gebied van Brugge omgezet naar woongebied. Deze terreinen moeten dus niet meer meegenomen worden als aanbod voor bedrijvigheid.

#### 4.5.3 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

##### Knelpunten

- Vermenging van hinderende en grootschalige bedrijvigheid met wonen in Sint-Elooi.
- Voorkomen van moeilijk inpasbare bedrijven in woonzones.
- Aanwezigheid van kleinhandel op bestaande bedrijvzones (vooral 'De Schatting').
- Chaotische ruimtelijke structuur van het lint langs de N32, met een mengeling van functies met een verschillend schaalniveau.
- Verspreid voorkomen van bedrijvzones in de open ruimte of verweven in het woongebied; beperkte inpassing in het landschap.

##### Kwaliteiten en potenties

- Sint-Elooi als belangrijk tewerkstellingscentrum op bovenlokaal niveau.
- Voorkomen van een kleinhandelsapparaat in alle kernen van Zedelgem.

## 4.6 Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

Toerisme en recreatie zijn maatschappelijke activiteiten met een zekere ruimtelijke impact. Dit hoofdstuk omvat het geheel van op ontspanning gerichte activiteiten die plaatsvinden buiten de eigen woonomgeving en die niet noodzakelijk kerngebonden zijn (dagtoerisme en -recreatie). Kerngebonden recreatieve voorzieningen (hoofdzakelijk sportvoorzieningen) worden besproken in het deel 'bestaande ruimtelijke structuur van voorzieningen'.

### **Kaart IG16: Bestaande toeristisch-recreatieve structuur**

#### 4.6.1 Bovenlokale toeristisch-recreatieve infrastructuur

De **noordelijke bosgordel** (de aaneenschakeling van kleine en grotere bosgebieden en kasteelparken in het noorden van de gemeente), waarvan vooral het **Vloethemveld** een trekpleister vormt. Het Vloethemveld is een voormalig heide- en veengebied dat in de 18de eeuw bebost werd. Het toegankelijke deel (112 ha, in bezit van de Vlaamse Gemeenschap) wordt voornamelijk voor zachte recreatie gebruikt. Er is een 'natuurleerpad' (weliswaar niet publiek toegankelijk) en een kleine parking. In Vloethemveld is ook een moutainbikeroute aanwezig.

De **'Lac van Loppem'** is een voormalig kampeerterrein rond een kunstmatig meer. Het meer is geënt op de autobaan N397, vlakbij het afrittencomplex van de E40. De camping en wateractiviteiten zijn wel verdwenen. Enkele horecazaken hebben zich nabij het recreatiedomein gevestigd.

Het **park van het kasteel van Loppem** is een kasteeldomein met bijhorend parkgebied. Het domein (met hengelvijver en doolhof) is toegankelijk voor recreanten.

Het **Merkemveld** is een voormalig veldgebied dat in de 18de- 19de eeuw bebost werd. Binnen het gebied werd ook een (niet publiek toegankelijk) kasteel opgetrokken: het kasteel Baesveld. Een belangrijk deel van het gebied is ingepalmd door weekendverblijven. Om verdere versnippering tegen te gaan werden systematisch delen van het Merkemveld door de gemeente Zedelgem aangekocht en na opruim- en beheerswerken opengesteld als publiek wandelbos met een natuureducatief doel. Ook werd een bosleerpad aangelegd. De recreatieve functie van het Merkemveldbos wordt verder nog onderstreept door de aanwezigheid van een scouts- en gidsencentrum.

De **heuvelrug van Aartrijke** is een belangrijk landschapselement van bovenlokaal niveau. Vooral aan de noordzijde van Aartrijke is het reliëfverschil duidelijk waarneembaar. Dit landschappelijk waardevol gebied is een troef binnen het toeristisch-recreatief (fiets)netwerk.

De **Vloethemveldzate** is een oude spoorwegbedding die omgezet is naar een fiets- en wandelpad. Ze start aan de Diepestraat en loopt via de kern van Zedelgem naar het militair domein Vloethemveld.

De toeristisch-recreatieve structuur worden versterkt door de aanwezigheid van een aantal bovengemeentelijke bewegwijzerde **wandel- en fietsroutes**. Er is de provinciale fietsroute **Kastelenfietsroute**. Deze route vertrekt in het provinciedomein Tillegembos (Sint-Michiels) en leidt via Sysen en de Zeedijkweg naar Merkemveld. Vervolgens loopt de route via Oostkamp, Wingene en Torhout terug over het grondgebied van Zedelgem via de Moubekestraat en de Faliestraat richting Vloethemveld. De route verlaat de gemeente langsheen de grens met Snellegem richting Brugge. Daarnaast heeft Westtoer een bovenlokaal fietsnetwerk ontwikkeld, waarvan verschillende assen door de gemeente Zedelgem lopen. Zedelgem behoort tot het fietsnetwerk van het Brugse Ommeland.

#### 4.6.2 Lokale toeristisch-recreatieve infrastructuur

Het **kasteelparkengebied van Loppem**. Dit zijn kleinschalige kasteeldomeinen met bijhorend parkgebied. De meeste van deze kasteelparken zijn echter niet toegankelijk.

**Overige kasteelparken en waardevolle historische hoeves**. Ook elders in de gemeente komen kasteelparken voor (bijvoorbeeld Baesveld, Litterveld, Ter Loo). In de omgeving van Loppem situeren zich ook enkele waardevolle hoeves (zie ook 'bestaande landschappelijke structuur'). Deze zijn in het algemeen niet toegankelijk voor het publiek, met uitzondering van enkele gevallen van hoevetoerisme.

De **verschillende dorpskernen met hun monumenten**. In het centrum van Aartrijke is vooral de voormalige brouwerij 'De Leeuw' een waardevol element, in Zedelgem gaat het vooral om de Sint-Laurentiuskerk en de Plaatsemolen. Het meest aantrekkelijke centrum is de dorpskern van Loppem (omgeving kerk, Rijselstraat). De kern is een beschermd dorpsgezicht en is omgeven door een groot aantal aantrekkelijke kasteeldomeinen.

De **priorij van Bethanië** gelegen in de bomenrijke omgeving net ten westen van Loppem, is eveneens een element met bijzondere waarde.

Het **Plaisiersbos** is een voormalig veldgebied dat bebost werd. Op vandaag is het een gemeentelijk, en publiek toegankelijk, domein, waarvan een deel als speelbos werd aangelegd.

Een aantal **lokale fietsroutes** doorkruisen de gemeente:

- Zilleghemroute (een fietsroute die volledig over het grondgebied van Zedelgem loopt en de vijf kernen van de gemeente passeert);
- Boschvogelroute (omgeving Aartrijke).

**Lokale wandelroutes** op het grondgebied van Zedelgem zijn:

- Doeverenpad (ten oosten van Merkemveld);
- Heirwegpad (omgeving Diksmuidse Heirweg);
- Sint-Elooiapad;
- Sint-Maartenspad;
- Klytepad.

#### 4.6.3 Kenmerken en trends

##### • Belang van openluchtrecreatieve voorzieningen

Gezien het toenemend belang van vrije tijd in de samenleving zal de aanwezigheid van openluchtrecreatieve voorzieningen voor toerisme en recreatie in de toekomst nog aan belang winnen. De aanwezigheid van de bossen Vloethemveld en Merkemveld is daarom, samen met de recreatieve routes, beschermde monumenten, hoevetoerisme e.a. een belangrijke factor voor de gemeente.

##### • Recreatief medegebruik

Diverse gebieden in de gemeente, zoals onder andere het Vloethemveld, het Merkemveld en Hoogveld en het kasteelpark rond Loppem worden gekenmerkt door, naast hun landschappelijke en natuurwaarde, recreatief medegebruik. Ook de verschillende, al dan niet grensoverschrijdende, auto-, fiets- en wandelroutes zijn belangrijke voor het recreatief medegebruik van de open ruimte.

#### 4.6.4 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

##### • Knelpunten

- Vele kasteeldomeinen hebben een niet-openbaar karakter.
- Heel wat dreven zijn privaat en voor wandelaars ontoegankelijk.
- Problematiek van de niet-vergunde weekendverblijven in Merkemveld.

- Afsluiten en inploegen van kerkwegels.
- **Kwaliteiten en potenties**
  - Toeristisch-recreatieve potenties van de verschillende kasteeldomeinen en waardevolle hoeves.
  - Drie grote openluchtrecreatieve domeinen: Merkenveld en Vloethemveld.
  - Het afwisselende landschap (bossen, reliëfovergangen, kasteelparken,...) is een troef voor het toeristisch-recreatief (fiets)verkeer.
  - De toeristisch-recreatieve mogelijkheden zijn complementair met deze van het lineair stedelijk netwerk van de kust en het regionaalstedelijk gebied Brugge.



## 4.7 Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

De verkeersinfrastructuur bepaalt in grote mate de relaties tussen de woonconcentraties en bedrijvzones. Daarnaast heeft de lineaire structuur van de verkeersinfrastructuur een groot structurerend vermogen voor de open ruimte. De aanwezigheid van dergelijke (lijn)infrastructuren is in veel gevallen de bepalende factor (geweest) voor de ontwikkeling van verschillende activiteiten.

### **Kaart IG17: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur**

#### 4.7.1 Bestaande ruimtelijke deelstructuur

##### 4.7.1.1 Bovenlokale verkeers- en vervoersvoorzieningen

###### • **Wegeninfrastructuur**

De gemeente wordt langs twee zijden begrensd door autosnelwegen. In het noordoosten is dit de autosnelweg A10/E40, terwijl de A17/E403 in het oosten de grens vormt met de gemeente Oostkamp. Deze belangrijke verkeersaders, die structuurbepalend zijn op internationaal niveau, snijden elkaar ten noordoosten van de gemeente. De op- en afrittencomplexen ter hoogte van Loppem (met A10/E40) en Zedelgem/Ruddervoorde (met A17/E403) zorgen voor een goede bereikbaarheid van de gemeente en geven de gemeente toegang tot het internationale netwerk van autosnelwegen. Het structurerend vermogen van beide snelwegen voor de gemeente Zedelgem is eerder beperkt. Er heeft zich in de gemeente - afgezien van de beperkte KMO-zone ter hoogte van het aansluitingscomplex te Loppem - geen bedrijvigheid ontwikkeld langs deze autosnelwegen.

De N32 vormt een historische, regionale verbindingsweg tussen Brugge, Roeselare en Menen en loopt op het grondgebied van Zedelgem parallel aan de A17/E403. Naar structurerend vermogen is de N32 de belangrijkste lijninfrastructuur in de gemeente. Heel wat activiteiten hebben zich immers gevestigd langsheen deze bovenlokale verbindingsweg, voornamelijk ter hoogte van Sint-Elooi. De belangrijkste bedrijventerreinen zijn geënt op deze weg, net als heel wat kleinhandelsactiviteiten. De weg heeft vooral een bovenlokale functie, de oorspronkelijke bovenregionale functie is grotendeels overgenomen door de A17/E403. De weg heeft een 1x1-profiel. Alle grote kruispunten werden recent heraangelegd als rotondes, de kleinere zijn meestal voorzien van een gesloten middenberm.

In de gemeente hebben ook volgende wegen een bovenlokale verbindingfunctie :

- de N368 (Eernegemsestraat/Brugsestraat/Ruddervoordsestraat) loopt vanaf Oudenburg door de kernen Aartrijke en Sint-Elooi verder in de richting van Knesselare en sluit aan op het op- en afrittencomplex met de A17/E403
- de N309 (Heidelbergstraat/Stationsstraat/Steenbrugsestraat) loopt vanaf de N32 door de kern Loppem in de richting van Brugge
- en de N397 (Autobaan) loopt vanaf de N309 via het op- en afrittencomplex ter hoogte van Loppem (A10/E40) in de richting van Brugge

###### • **Spoorweginfrastructuur**

Parallel aan de N32 loopt de spoorlijn Brugge-Kortrijk.

Deze 'lijn' is als vervoersas structuurbepalend op Vlaams niveau en speelt een belangrijke rol inzake personenvervoer op de as Brugge-Torhout-Roeselare-Kortrijk. In het spoorwegnetwerk vervult het station ter hoogte van Sint-Elooi een zeer bescheiden bovenlokale rol.

##### 4.7.1.2 Lokale verkeers- en vervoersvoorzieningen

De belangrijkste (inter)gemeentelijke verbindingswegen zijn:

- de Rijselsestraat loopt vanaf de N309 in de kern Loppem in zuidelijke richting naar de N368 op het grondgebied van Oostkamp (verbinding naar de kern Ruddervoorde)
- de Koning Albertstraat – Koningin Astridstraat vertrekt vanaf de N32 en loopt in oostelijke richting doorheen de kern Veldegem en verder naar de N368 op het grondgebied van Oostkamp (verbinding naar de kern Ruddervoorde)
- de Groenestraat - Snellegemsestraat loopt vanaf de N32 (Sint-Elooi) in zuidwestelijke richting doorheen de kern Zedelgem en verder in de richting van Snellegem (Jabbeke)
- de Loppemsestraat situeert zich tussen de kern Zedelgem (Groenestraat) en de N32 en zorgt voor de verbinding tussen de kernen Zedelgem en Loppem
- de Aartrijksstraat vertrekt vanaf de N368 in het centrum van Aartrijke in zuidelijke richting naar Torhout
- de Ichtegemsestraat vertrekt net ten westen van de kern Aartrijke (vanaf de N368) in zuidwestelijke richting naar de kern Ichtegem
- de Noordstraat loopt vanaf de N368 in de kern Aartrijke in noordelijke richting naar Zerkegem (Jabbeke)

Alle overige (landbouw)wegen worden eerder beschouwd als gewone lokale wegen met in eerste instantie een toegangevende functie. Het gaat hier om verzamelwegen op lokaal of wijkniveau, industriële verzamelwegen, landelijke wegen en woonstraten.

Voor sommige van deze verbindingswegen geldt echter een verbod voor zwaar vervoer, nl. de Rijselsestraat en de Koning Albertstraat – Koningin Astridstraat.

#### 4.7.1.3 Verkeersgenererende functies

##### ***Kaart IG18: Verkeersgenererende functies***

Tot de belangrijkste verkeersgenererende functies in de gemeente behoren de handelsfuncties, de voorzieningen en bedrijvenzones.

- **Kernen: kleinhandel en voorzieningen**

In alle kernen komen kerngebonden handel en voorzieningen (scholen, administratieve functies,...) geconcentreerd voor in de centra. Plaatselijk zijn uitlopers ontwikkeld langs de verschillende invalswegen.

- **(clusters van) grootschalige kleinhandel**

Verspreid over de gemeente komt ook meer grootschalige kleinhandel voor. Het betreft hoofdzakelijk supermarkten en speciaalzaken (zoals doe-het-zelfzaken, electro- of kledingwinkels). Deze functies kunnen op sommige piekmomenten heel wat verkeer aantrekken.

- **De Groene Meersen: recreatieve en voorzieningencluster**

In het zuidoosten van de kern Zedelgem situeert zich het gemeentelijk sportcomplex, met onder meer tennisvelden, meerdere voetbalterreinen, een overdekt zwembad, sporthallen, een speelplein, de hoofdbibliotheek, het cultureel centrum en enkele polyvalente zalen. Als recreatieve pool van bovenlokaal belang trekt de Groene Meersen dan ook heel wat verkeer. Het complex wordt via de Stadionlaan ontsloten naar de Groenestraat.

- **Gemengd kleinhandelslint N32**

Langs de N32 situeert zich een gemengd lint met verspreid in dit lint kleinhandelsactiviteiten die een verkeersgenererend karakter hebben. De meeste van deze handelszaken worden rechtstreeks en niet gebundeld ontsloten naar de N32, wat tot conflicten kan leiden met het doorstromend verkeer op de weg (zowel het gemotoriseerd verkeer als de gebruikers van het fietspad).

- **Bedrijventerreinen**

Bedrijventerreinen komen verspreid over de gemeente voor, met een duidelijke concentratie in Sint-Elooi. De kleinere terreinen zijn over het algemeen goed aangesloten op het wegennet. De grote

clusters in Sint-Elooi worden ontsloten naar de N32 en de N368. Dit levert op piekmomenten conflicten op met doorgaand verkeer op deze wegen en plaatselijk verkeer voor de kern van Sint-Elooi. Grootste knelpunt is het deel van de N368 tussen de spoorweg en de N32.

Het containerpark is gelegen op de bedrijventerrein De Schatting – Remi Claeysstraat.

#### 4.7.1.4 Openbaar vervoer

##### ***Kaart IG19: Bestaande openbaar vervoersstructuur***

###### • **Spoorverkeer**

Het station van Zedelgem (Sint-Elooi) wordt bediend door één trein per uur in elke richting: de L-trein Brugge-Kortrijk. Dit betekent dat er slechts één trein per uur in elke richting halt houdt ter hoogte van Sint-Elooi. Er zijn voor de verbinding Brugge – Kortrijk wel extra verbindingen voorzien tijdens de piekuren (P-treinen).

###### • **Buslijnen**

Doorheen de gemeente Zedelgem lopen een vijftal buslijnen:

- De buslijn 74 Brugge–Torhout–Lichtervelde–Roeselare (17 haltes in Zedelgem) vormt een noordzuid-verbinding tussen Brugge en Roeselare en loopt via Loppem, Heidelberg, Sint-Elooi en Veldegem over het grondgebied van Zedelgem. Frequentie (ma-vrij) : ongeveer om het uur, tijdens de piekuren om het half uur.
- De buslijn 64 Diksmuide–Torhout–Aartrijke (5 haltes in Zedelgem) verbindt de kern Aartrijke met Torhout en rijdt verder in de richting van Diksmuide. Frequentie (ma-vrij) : 5 keer per dag, vooral in piekuren. Tijdens de ochtend- en avondspits is er een bijkomende rit voorzien met een afwijkend traject, nl. tussen het station van Diksmuide en het bedrijf New Holland.
- De buslijn 55 Brugge–Leke (15 haltes in Zedelgem) rijdt via Aartrijke, Sint-Elooi en Zedelgem verder in de richting van Snellegem (Jabbeke) en Sint-Andries (Brugge). Frequentie (ma-vrij) : 8 keer per dag, vooral in piekuren. Ook hier is er tijdens de ochtend- en avondspits een bijkomende rit voorzien met een afwijkend traject, nl. tussen het station van Diksmuide en het bedrijf New Holland.
- De voorstadslijn 72 Brugge–Loppem–Zedelgem(-Veldegem) (16 haltes in Zedelgem) zorgt voor een verbinding van Sint-Elooi, Zedelgem en Loppem naar Brugge. Frequentie (ma-vrij) : om het half uur.
- De belbus 79 Zedelgem bedient het volledige grondgebied van de gemeente met mogelijkheid tot aansluiting op de voorstadslijn richting Brugge en het aanpalend belbusgebied van Oostkamp en Torhout.
- De Avondlijn vertrekt in de late avond vanuit het station van Brugge. Het traject hangt af van de verzoeken van de passagiers, die naar de dichtst bij huis gelegen halte worden gebracht. Frequentie : ma-do 3 keer per avond, vrij-zon 6 keer per avond.

#### 4.7.1.5 Fietsvoorzieningen

De gemeente kent een relatief goed uitgebouwd en aaneengesloten functioneel fietsroutenetwerk. Heel wat belangrijke invalswegen zijn reeds uitgerust met veilige, comfortabele fietsvoorzieningen (aan- of vrijliggend fietspad). Een aantal wegen die bijzonder goed gelegen zijn voor recreatief fietsverkeer, hebben meer veilige, comfortabele fietsvoorzieningen nodig.

#### 4.7.1.6 Parkeervoorzieningen

In de verschillende kernen zijn er een aantal grotere parkeerruimtes aanwezig. Daarnaast kan er ook langs de straat geparkeerd worden (in een beperkt aantal straten gebeurt dit via beurtelings parkeren).

Tijdens occasionele activiteiten (kermissen e.d.) is er meestal een tekort, waardoor er tijdelijk een parkeeroverlast ontstaat in de aanpalende straten. In een aantal (centrum)straten geldt er een parkeerduurbeperking.

De werking van handelszaken en voorzieningen, en het toenemend aantal appartementen in het centrum, hebben de parkeerdruk de laatste jaren verhoogd. Daardoor volstaat op drukke momenten het parkeeraanbod in de centrumstraten niet meer om aan de vraag te voldoen, met een parkeerdruk in de aanpalende straten tot gevolg. Het is daarom wenselijk bijkomende parkeerplaatsen, zowel private als publieke, in het centrum te voorzien om deze druk op te vangen.

Ter hoogte van het op- en afrittencomplex van Loppem (A10/E40) is er een ruime carpoolparking aanwezig. Ook ter hoogte van het station te Sint-Elooi is er, weliswaar in beperkte mate, parkeergelegenheid.

Een knelpunt is een tekort aan parkeerruimte voor vrachtwagens. Deze staan nu vaak op plaatsen waar ze hinder veroorzaken voor het doorstromend verkeer of voor de woonomgevingen.

#### 4.7.2 Kenmerken en trends

##### 4.7.2.1 Verkeersintensiteiten

Aan de hand van verkeerstellingen van AWW kan een beeld bekomen worden van de belangrijkste dragers van autoverkeer in de gemeente en de verkeersintensiteit op deze wegen. Naast de A10/E40 en de A17/E403 worden de hoogste verkeersintensiteiten inzake autoverkeer waargenomen op de provincie- en gewestwegen (N32, N368, N309 en N397) en de Groenestraat.

##### 4.7.2.2 Verkeersleefbaarheid

De centra van de verschillende kernen in Zedelgem worden gekenmerkt door de aanwezigheid van heel wat voorzieningen (scholen, gemeentehuis,...), diensten, handelszaken,... In deze gebieden kunnen heel wat voetgangersbewegingen waargenomen worden. Een aantal van deze gebieden worden doorsneden door belangrijke invalswegen, waardoor de verkeersleefbaarheid en –veiligheid in de centra ter hoogte van dergelijke doortochten in het gedrang komen. Dit is met name het geval langsheen de N32 (Sint-Elooi), de N368 (Aartrijke en Sint-Elooi) en de N309 (Loppem).

#### 4.7.3 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

##### • **Knelpunten**

- Er is een tekort aan parkeerruimte voor vrachtwagens in de gemeente.
- De barrièrewerking van de spoorlijn Brugge – Kortrijk. Deze lijn is slechts op 11 plaatsen te dwarsen en de NMBS pleit om zoveel mogelijk overgangen af te sluiten.
- Verkeersdruk door de N32 en N368 in de woonkern van Sint-Elooi, alsook verkeersdruk door de sterke verwevenheid van wonen en gemeenschapsvoorzieningen met bedrijvigheid. Deze hypothekeert de leefkwaliteit. De doortocht van zwaar vervoer vormt ook in de andere centra een probleem.
- Verkeersdruk door de N368 in de woonkern van Aartrijke.
- Tendens tot vergroting van de parkeerdruk in alle centra door de werking van handelszaken, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, en door de toename van appartementsbouw.
- Gebrek aan parkeerplaatsen bij het station.

##### • **Kwaliteiten en potenties**

- De meeste bedrijven en handelszaken beschikken over een eigen (private) parkeerruimte, die volstaat om de eigen behoeften op te vangen.
- De meeste wegen in de gemeente Zedelgem zijn reeds uitgerust met veilige fietsvoorzieningen.
- Sinds 2004 voert de gemeente een beleid (stedenbouwkundige verordening) waarbij bij de bouw van nieuwe appartementen systematisch een minimum aan parkeerplaatsen wordt opgelegd. In BPA's werd ook opgelegd dat bij handelszaken van enige grootte een minimum aan

parkeerplaatsen moet aangelegd worden op eigen terrein. Dit om de parkeerdruk op het openbaar domein niet bijkomend te verhogen.

## 4.8 Structuurbepalende elementen van de bestaande ruimtelijke structuur

### ***Kaart IG20: Synthesebeeld van de bestaande ruimtelijke structuur***

De bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente wordt bepaald door een aantal structuurbepalende componenten. Een beschrijving hiervan op hoofdlijnen geeft een goed beeld van hoe de gemeente ruimtelijk opgebouwd is.

De structurerende elementen hebben eigen kenmerken, kwaliteiten en knelpunten, een eigen interne samenhang en een eigen dynamiek. In de volgende paragraaf worden de hoofdlijnen van deze componenten beschreven. Hun structurerend vermogen voor de ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven. Verder in dit document worden ze meer in detail beschreven.

#### • **Woonconcentraties**

Een structurerend element op fusiegemeentelijk niveau zijn de woonconcentraties. Als woonconcentraties worden beschouwd de groepen bebouwing die in hoofdzaak drager zijn van een woonfunctie en voorzieningen. De fusiegemeente Zedelgem telt vijf belangrijke concentraties, die samen het grootste deel van de woonfunctie op zich nemen. Woonconcentraties nemen niet alleen een woonfunctie en een verzorgende functie op, ze zijn in sommige gevallen ook drager van bedrijvenfuncties. In en aan de rand van een aantal woonconcentraties komen kleinschalige en grotere bedrijvenfuncties voor. Vooral in Sint-Elooi is het wonen verweven met bedrijvigheid. Verspreid over de gemeente komen ten slotte enkele landelijke woonwijken en woonlinten voor, die ook een structurerende werking hebben.

**Zedelgem** is de administratieve hoofdgemeente, maar is qua omvang niet veel groter dan de andere woonconcentraties. Zedelgem-dorp telt verschillende voorzieningen, diensten en handelszaken. Het heeft een vrij versnipperde structuur: verschillende zones in het centrum zijn nog onbebouwd, zoals de gronden ter hoogte van de Groene Meersen en de Groenestraat. Langs de invalswegen is er sprake van verschillende woonlinten, vooral in noordelijke en westelijke richting.

**Loppem** is in het uiterste noorden van Zedelgem gelegen, vlakbij Brugge, maar er morfologisch van gescheiden door een groene gordel. De kern wordt getypeerd door een karakteristiek centrum, de ligging nabij twee autosnelwegen en de talrijke parken en kastelen, waarvan het kasteel van Loppem en het bijhorend park beschermd zijn, respectievelijk als monument en als landschap. De Lac van Loppem had tot voor kort een recreatieve functie.

In het zuidoosten van de gemeente ligt **Veldegem**, een woonkern met een opvallend dambordpatroon. De centrale ruggengraat is de Koning Albertstraat - Koningin Astridstraat. Dit manifesteert zich in een concentratie aan handel en diensten in deze straat. Tussen het raster van woonstraten liggen landbouwakkers. Veldegem is sterk uitgewaaierd en ook de woongebieden rondom Veldegem zijn min of meer volgens een rastervorm geordend.

**Aartrijke** is een hoger gelegen compacte plattelandskern met radiale invalswegen. De kern is voldoende uitgerust om te beantwoorden aan de behoefte aan voorzieningen en handel in Aartrijke. Rondom de kern ligt een uitgestrekt open-ruimtegebied. Ten westen van Aartrijke, richting Ichtegem, hebben zich enkele woonlinten gevormd.

**Sint-Elooi** ten slotte is een woonconcentratie gelegen langs de drukke Torhoutsesteenweg (N32). De woonwijken liggen tussen lokale en regionale bedrijventerreinen. Langs de Torhoutsesteenweg is er sprake van uitgebreide verlinting en een sterke functieverweving. In het oosten van Sint-Elooi situeert zich ten slotte een vrij groot woongebied.

Voorts worden er in de open ruimte nog diverse kleinschaliger woonconcentraties (onder de vorm van landelijke woonwijken en woonlinten) en geïsoleerde woongebouwen aangetroffen.

- **Lijninfrastructuren als dragers van bedrijvigheid**

Zedelgem wordt doorsneden door talrijke lijninfrastructuren. Deze infrastructuren hadden en hebben een structurerende werking op de ontwikkeling van de gemeente.

Vooraf in het oosten en het noordoosten van de gemeente komen grote infrastructuren voor. De A10/E40 begrenst de gemeente in het noorden, de A17/E403 vormt in het oosten de grens met Oostkamp. Deze belangrijke verkeersaders snijden elkaar in het uiterste noordoosten van de gemeente. De afrittencomplexen maken Zedelgem goed bereikbaar en geven de gemeente toegang tot het internationale netwerk van autosnelwegen. Bedrijvigheid langs deze hoofdwegen komt op Zedelgems grondgebied opvallend weinig voor. Enkel nabij het afrittencomplex Loppem-Brugge van de E40 is een KMO-zone gesitueerd.

De Torhoutsesteenweg (N32) is een veel belangrijker drager van bedrijvigheid. De grootste bedrijventerreinen van Zedelgem zijn op deze noord-zuid gerichte as geënt en sluiten ruimtelijk aan bij de woonkern van Sint-Elooi. Verder is langs de Torhoutsesteenweg een uitgestrekt gemengd kleinhandelslint gegroeid, waar kleine bedrijven en handelszaken tussen de woningen voorkomen. De N32 is dus voor Zedelgem meer dan louter een verkeersinfrastructuur. De weg is van belang voor het functioneren van activiteiten en heeft een aanzienlijk genererend vermogen.

De N386, de N309 en de N397 vormen belangrijke verbindingswegen tussen de activiteiten van de N32 enerzijds en de hoofdwegen en de stad Brugge anderzijds. Zo is het grootste bedrijf in Zedelgem, New Holland, rechtstreeks aangetakt op de A17/E403 via de N386 (Ruddervoordsestraat). Parallel aan de Torhoutsesteenweg loopt de spoorlijn Brugge-Torhout. Het station van Zedelgem is gelegen in Sint-Elooi. Ten noorden van Sint-Elooi bevindt zich een voormalige aftakking van de spoorweg, in westwaartse richting naar het militair domein Vloethemveld (Vloethemveldzate). Het grootste deel ervan is op vandaag aangelegd als recreatieve route.

- **Open ruimte: 'veld'landschap en landbouw**

Een groot deel van de gemeente wordt ingenomen door open ruimte. Landbouw is hier de voornaamste ruimtegebruiker, samen met verspreide bebouwing en zachte recreatieve activiteiten.

Structurerende elementen in het landschap zijn de talrijke veldbossen en kasteelparken, de heuvelrug van Aartrijke, de dreven en beekvalleien.

Merkemveld in het oosten en Vloethemveld in het noorden zijn de grootste boscomplexen van Zedelgem. Het landschappelijk waardevolle Vloethemveld wordt voor een groot deel ingenomen door een militair domein. Merkemveld bevat enkele weekendverblijven en accommodatie voor jeugdbewegingen.

Daarnaast zijn ook het Veldbos (of Hospitaalbos), en de bossen bij Bosserij (gemeentelijk Plaisiersbos) structurerende bouselementen. Naast het kasteelpark van Loppem behoren ook het Vijverskasteelpark (Loppem), de kasteelparken Ter Mote (Loppem), Lisbona (Loppem) en Ter Loo (Loppem-Zedelgem), het kasteelpark van Caloen (Aartrijke) en Hoogveld (Veldegem) tot de voornaamste kasteelparken van Zedelgem.

Verschillende beekvalleien doorsnijden de open ruimte van Zedelgem. De Veldbeek-Kerkebeek, de Moubek, de Plaatsebeek en de Zabbeek stromen van de hoger gelegen gebieden in het zuidwesten van de gemeente in noordoostelijke richting om in Loppem uit te monden in de Kerkebeek.





## **5. Ruimtelijke context op intragemeentelijk niveau**

---



## 5.1 Indeling in deelruimten

### ***Kaart IG21: Deelruimten***

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **deelruimten** te benoemen.

Het ruimtelijk karakter van elke deelruimte creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per ruimtelijke entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

Op het grondgebied van Zedelgem worden zes deelruimten binnen de bebouwde ruimte en zes deelruimten binnen de open ruimte onderscheiden:

- **Deelruimten binnen de bebouwde ruimte**
  - Kern Zedelgem
  - Kern Loppem
  - Kern Veldegem
  - Kern Aartrijke
  - Woon-werkcluster Sint-Elooi
  - Systeem gekoppeld aan de N32
- **Deelruimten binnen de open ruimte**
  - De noordelijke bosgordel
  - De Oostelijke bosgordel
  - De centrale ruimte
  - De westelijke open ruimte
  - De oostelijke open ruimte
  - De heuvelrug van Aartrijke

Per deelruimte wordt de specifieke ruimtelijke structuur weergegeven aan de hand van een beschrijving van de relevante componenten.

Deze deelruimten zijn niet scherp te omlijnen. Onvermijdelijk zijn er overlappingen. Zo overlappen bijvoorbeeld de verschillende kernen aan de randen met de open ruimte. Verder is het duidelijk dat deze deelruimten, zoals ze in elkaar overvloeien, ook niet stoppen aan de gemeentegrenzen en op een hoger schaalniveau gaan deel uitmaken van grotere gehelen.

## 5.2 Bestaande ruimtelijke structuur van Zedelgem

### ***Kaart IG22: Bestaande ruimtelijke structuur van Zedelgem***

Zedelgem vormt morfologisch geen zwaartepunt in de omgeving. De invalswegen leiden naar de kern, en tussen de invalswegen liggen enkele woonwijken. De kern Zedelgem bekleedt behalve ruimtelijk ook functioneel een centrale positie door de aanwezigheid van voorzieningen en diensten. Daarnaast is de recreatieve infrastructuur hier vrij uitgebreid.

Structurende elementen op het niveau van de kern Zedelgem zijn het centrum, de woonwijken, het netwerk van lijninfrastructuren, de Plaatsebeek, de open ruimte achter het huidige gemeentehuis en het sportcomplex van de Groene Meersen.

Op basis van de omschrijving in de inventaris bouwkundig erfgoed zijn de belangrijkste historische centrumstraten de Berkenhagestraat, de Burgemeester J. Lievensstraat, de Groenestraat, het Kerkplein, de Loppemsestraat, het Pater A. Vynckelein, de Sint-Laurentiusstraat en de Snellegemsestraat.

#### • **Het centrum**

Het centrale deel van de kern Zedelgem is een gemengd gebied waar de meeste voorzieningen en administratieve diensten geconcentreerd zijn.

Enkele diensten overschrijden het niveau van de kern, zoals het gemeentehuis, het politiekantoor, de scholen.

De kern wordt zeer goed bediend door het openbaar vervoer, namelijk een hoofdfrequentie voorstadslijn (bus).

Ook een belangrijk deel van de handelsfuncties in Zedelgem situeert zich in het centrum. Vooral de as Snellegemsestraat-Groenestraat bevat zeer veel handelszaken, deels gericht op de dagelijkse behoeften van de lokale bevolking. In de onmiddellijke omgeving van de Sint-Laurentiuskerk bevindt zich een grootwarenhuis met een bovenlokale uitstraling. Het centrum telt verder ook enkele restaurants en tavernes. Enkele groothandelszaken, zoals een electrozaak, twee bouwbedrijven en een drankcentrale, onderbreken het ritme van de kleinschalige bebouwing.

Niettemin ademt het centrum een vrij open sfeer uit. Het gemeentehuis ligt in een parkachtige omgeving tegenover de kerk, en ook nabij het voormalige politiekantoor en de jeugddienst is een (enigszins verborgen) groene openbare ruimte. In de Burgemeester J. Lievensstraat zijn bovendien enkele onbebouwde percelen. Op een boogscheut van de kerk bevindt zich ten slotte nog een groot en open binnengebied (woonuitbreidingsgebied), verborgen achter de bebouwing aan de Groenestraat. Het centrum is een gemengde woonomgeving. Het grootste deel van het woningenbestand zijn eengezinswoningen (in gesloten bebouwing). Verdichting door middel van appartementsbouw heeft recent een opmars gekend. Het is opvallend dat het centrum van Zedelgem verder ook een groot aantal vrijstaande woningen telt, wat bijdraagt tot het open karakter van het centrum. In deze open omgeving vormt de (beschermde) kerktoeren een baken in het centrum van Zedelgem.

#### • **Vijf woonwijken**

Tussen de invalswegen zijn, vooral in het oosten en het zuiden van Zedelgem-dorp, verschillende woonwijken aangelegd. Deze invalswegen (Snellegemsestraat, Loppemsestraat, Groenestraat, Dr. Adriaensstraat en Berkenhagestraat) vormen de wijkverzamelwegen voor de woonomgevingen. De wijken zijn in belangrijke mate drager van de woonfunctie. Er kunnen in Zedelgem vijf grote woonomgevingen onderscheiden worden: de woonwijk ten noordoosten van het centrum, een tweede woonwijk geënt op de Fazantenlaan, twee (sociale) woonwijken in het zuiden van de gemeente (ten oosten en ten westen van de Groenestraat), en een laatste woonwijk omgeven door de Berkenhagestraat en de Dr. Adriaensstraat.

De woonomgevingen bestaan in hoofdzaak uit vrijstaande (eengezins)woningen. De sociale woonwijken worden gekenmerkt door geschakelde woningen.

Enkele gemeenschapsfuncties zijn eveneens in de sociale woonwijken gesitueerd: het betreft onder meer het dienstencentrum De Varens en een kinderdagverblijf langs de Rusthuislaan. De wijk is aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering toe.

- **Verlinting langsheen de invalswegen**

De Snellegemsestraat, de Loppemsestraat en de Groenestraat vormen de drie belangrijkste invalswegen naar Zedelgem-dorp. Ook via de Berkenhagestraat, de Dr. Adriaensstraat, de St-Laurentiusstraat, Kronestraat en Faliestraat kan men het centrum bereiken. Een deel van de bebouwing is op deze radiale wegen geënt en vormt zo vrij omvangrijke woonlinten.

Het uitgebreide woonlint langs de Snellegemsestraat loopt zo over in de landelijke woonwijk Maantjeveld ten noorden van de kern Zedelgem.

De Loppemsestraat kent een veel beperktere verlinting. Slechts aan één zijde van de weg is er sprake van een band van vrijstaande woningen en boerderijen. In het deel van de Loppemsestraat begrepen tussen het centrum en de oude spoorwegberm zijn de woningen gemengd met andere functies, zoals het kerkhof van Zedelgem. Het straatbeeld is zeer open, mede doordat de meeste gebouwen van het oorspronkelijke scholencomplex gesloopt zijn. Nog verder naar het centrum toe begrenst de Loppemsestraat een groot binnengebied, wat het open karakter van de straat nog beklemtoont.

Langs de Groenestraat is de grens met de open ruimte duidelijker afgelijnd. De bebouwing langs deze invalsweg begint pas op dezelfde hoogte als de twee sociale woonwijken die op deze straat geënt zijn. Op die manier is er een beperkte open-ruimtecorridor tussen de woonconcentraties Zedelgem en Sint-Elooi, die verhindert dat beide kernen naar elkaar toegroeien tot één geheel.

Ook langsheen de Dr. Adriaensstraat en de Berkenhagestraat is de woonconcentratie Zedelgem duidelijk begrensd. De bebouwing stopt ter hoogte van de woonwijken zodat van echte verlinting geen sprake is.

Langsheen de Berkenhagestraat is het contact met de open ruimte vrij groot. Hier vormt de beschermd Bergmolen (of Plaatsemolen) een oriëntatiepunt in het landschap. Het privé-groen, de opslag- en parkeerruimte van dit bedrijf nemen wel een groot deel van het bouwblok in tussen de Berkenhagestraat en de Dr. Adriaensstraat.

De Sint-Laurentiusstraat vertakt zich in de Kronestraat en de Faliestraat. Ook langs deze drie wegen hebben zich woonlinten gevormd. Ze zijn echter nog niet volledig naar mekaar toegegroeid.

- **Oude militaire spoorlijn**

De oude militaire spoorlijn omgordt de kern van Zedelgem in het oosten en het noorden, de eindhalte van deze lijn was het militair domein in de bossen van Vloethemveld. Op vandaag is de voormalige militaire spoorweg grotendeels ingericht als route voor zachte recreatie (fietsen en wandelen).

- **Open ruimte in de kern**

Een aantal beekvalleien doorkruisen de kern van Zedelgem. Met hun groene oevers fungeren ze als belangrijke natuurelementen. De bomen die hen omgorden, vormen opmerkelijke lijnelementen in het landschap. De Plaatsebeek stroomt door het park tussen kerk en gemeentehuis en draagt zo bij tot het groene, open karakter van het centrum. De beek is in dit park gedeeltelijk overwelfd. In het zuiden van de gemeente werd ook de Schattingbeek gedeeltelijk overwelfd voor de aanleg van de sociale woonwijk De Linde. Deze beek wordt wel weer voelbaar als begrenzing van het binnengebied ten oosten van de Groenestraat en nabij het gemeentelijk sportcomplex. De Zabbeek en de Moubeek situeren zich respectievelijk in het noorden en het zuidoosten van de kern Zedelgem.

Net ten zuidoosten van het centrum ligt een nog onbebouwd binnengebied. De grond wordt momenteel gebruikt als akker, hier en daar omgord met bomen. De ligging nabij het centrum geeft het gebied bijzondere potenties.

- **Sportcentrum De Groene Meersen**

In het zuidoosten van de kern sluit het gemeentelijk sportcomplex aan op de sociale woonwijk De Groene Meersen. Dit sportcomplex, de Groene Meersen, wordt begrensd door de Schattingbeek en de Moubeek. Het geheel bevat tennisvelden, meerdere voetbalterreinen, twee staande wippen, een overdekt zwembad en sporthallen die recent nog werden uitgebreid. De Groene Meersen tellen verder ook een speelplein, de

hoofdbibliotheek, het cultureel centrum en enkele polyvalente zalen. Zo vormt het complex een recreatieve pool van bovenlokaal belang.

### 5.3 Bestaande ruimtelijke structuur van Loppem

#### ***Kaart IG23: Bestaande ruimtelijke structuur van Loppem***

In het noorden van de gemeente wordt Loppem begrensd door de hoofdwegen. Kenmerkend is de compacte kern omgeven door een zeer uitgebreide woonomgeving. De woonwijken en het karakteristieke centrum bepalen het beeld van deze kern, net als de vele kasteelparken.

Structurende elementen op het niveau van de kern Loppem zijn het centrum, de N309, de hoofdwegen (A10-A17), de spoorlijn, de woonwijken, de kasteel- en kloosterparken en de Lac van Loppem.

Op basis van de omschrijving in de inventaris bouwkundig erfgoed zijn de belangrijkste historische centrumstraten Dorp, de leperweg, de Kapellestraat, de Kattestraat, de Rijselsestraat, de Stationsstraat en de Steenbrugsestraat

- **Het centrum**

De beschermde dorpskom van Loppem beperkt zich tot de onmiddellijke omgeving van de kerk, in de Rijselsestraat. In een omtrek van niet meer dan 200 meter concentreren zich de voornaamste basisvoorzieningen en handelsactiviteiten. Naast de Sint-Martinuskerk zijn onder meer een postpunt, een bibliotheek en een deelgemeentehuis gesitueerd. Het kerkhof grenst aan het kasteelpark Ter Mote. Het centrum is een gemengde woonomgeving, de meeste woningen zijn eengezinswoningen in gesloten bebouwing. In het centrum bevindt zich ook het sport- en jeugdcentrum De Strooien Hane.

- **N309**

Loppem wordt doorsneden door de N309 (as Heidelbergstraat-Stationsstraat-Steenbruggestraat), die de verbinding vormt tussen de N32 (Torhoutsesteenweg) en de N50 in Steenbrugge. Deze weg is drager van heel wat activiteiten. Ter hoogte van het kruispunt van de N309 met de N32 situeert zich Heidelberg. Deze landelijke woonwijk wordt gekenmerkt door enkele woningen, cafés en de als monument beschermde herberg.

De landelijke woonwijk Kanon wordt gevormd door het kruispunt van de N309 met 3 straten (Rolleweg, Oude leperweg, Zeedijkweg). Dit gebied omvat vooral vrijstaande woningen. Verder telt Kanon ook enkele landbouwzetels en een schoonheidsinstituut.

Dichter bij het centrum van Loppem hebben zich grootschalige bedrijven gevestigd langs de N309, het gaat om een handel in doe-het-zelfartikelen, een transportbedrijf en een boorputtenbedrijf. Door hun locatie in een open gebied hebben ze een eerder grote ruimtelijke impact.

Waar de N309 de spoorlijn Brugge-Torhout-Kortrijk dwarst, gaat de bebouwing over in een compactere en gemengde omgeving. De woningen in gesloten bebouwing zijn tussen voorzieningen en diensten gesitueerd, waaronder een school en kinderopvang.

Eens in de Steenbruggestraat wordt het beeld van de woonomgeving opnieuw open, onder meer door de aanwezigheid van een voetbalterrein en een sportcentrum (Sportcentrum De Strooien Hane) tegenover het kasteelpark van Loppem.

Verder langs de Steenbruggestraat vormt de A10 een harde grens met de open ruimte. Een landelijke woonwijk onderbreekt de openheid van het landschap ter hoogte van de spoorlijn die voor een tweede maal wordt gekruist door de N309.

- **Het systeem gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur**

De A10/E40 en A17/E403, twee belangrijke verkeersassen op Vlaams niveau, begrenzen Loppem respectievelijk in het noorden en het oosten. De verkeerswisselaar tussen beide hoofdwegen situeert zich op de grens van Zedelgem met Oostkamp. Vooral de A10/E40 heeft een visuele en auditieve impact op Loppem. De N309 is met het op- en afrittencomplex van de A10/E40 verbonden via de Autobaan N397. Hier bevindt zich een carpoolparking. Ook de spoorlijn Brugge-Torhout-Kortrijk doorkruist de kern Loppem.

Bedrijvigheid langs de hoofdwegen is opvallend weinig ontwikkeld.

Ook de spoorlijn is geen drager van bedrijvigheid.

Grootschalige activiteiten zijn vooral op de autobaan N 397 geënt, zoals een bedrijventerrein in de spie tussen de A10, de N397 en de spoorlijn. Het grootste deel van dit bedrijventerrein wordt ingenomen door een aannemersbedrijf (Himpe), een transportbedrijf (Gheeraert) en kantoren.

Waar de spoorlijn en de N397 samenkomen, situeert zich een tweede terrein met grootschalige functies. Hier hebben zich een grootwarenhuis, een garage en een tankstation gevestigd. Iets verderop gaat de bebouwing langs de N397 over in woningen, die zo aansluiting vinden bij de gemengde woonomgeving van de N309.

- **Woonwijken**

Het grootste deel van Loppem wordt ingenomen door woonwijken. De kern telt vier belangrijke woonomgevingen, aangevuld met twee woonparken ten westen van de kern.

De grootste woonomgeving situeert zich ten zuiden van de N309, het gaat om de wijk 'De Toekomst'. Vrijstaande private woningen worden op enkele plekken in de wijk gemengd met sociale woningen in halfopen tot schakelbouw. De bouwhoogte in de wijk blijft beperkt tot één of twee lagen. Nagenoeg alle percelen zijn bebouwd, ook deze in de meest recente uitbreiding de Brombilk nabij het centrum. Hier en daar zijn evenwel kleine gras- en bomenveldjes en verharde parkeeroppervlakten opengelaten tussen de woningen. Midden in de wijk is een kleuterafdeling van een school gevestigd. Verder wordt de monofunctionaliteit van de woonomgeving nog doorbroken door twee voetbalterreinen, enigszins verscholen achter de woningen van de Begonialaan. Aan de rand van de wijk heeft zich ten slotte een garage geënt op de Rijselsestraat.

De woonomgeving ten oosten van het centrum en de Rijselsestraat is de meest recente wijk. Deze buurt bestaat in hoofdzaak uit private, vrijstaande eengezinswoningen. Aan de Rietmeers werden ook enkele appartementsgebouwen van drie lagen hoog aangelegd. Een terrein aan de Rijselsestraat ten zuiden van het centrum is open gehouden. Dit binnengebied grenzend aan de beschermde hoeve Hof van Steelant vormt een kwalitatieve groene ruimte nabij het centrum van Loppem. Aan de rand van de wijk Rietmeers – Hof van Steelant, vlakbij het kasteelpark van Loppem heeft zich een tennisclub gevestigd.

De wijk ingesloten door de N309 en de spoorlijn is de oudste van de vier woonomgevingen. Er zijn zowel vrijstaande, halfopen als gesloten woningen en nabij de spoorlijn komen ook enkele geschakelde sociale woningen voor. Deze buurt telt ook enkele gemeenschapsfuncties: het betreft het rusthuis Maartenshove en een lagere school, beiden ingeplant in een open, groene omgeving.

Het rusthuis staat qua grootte in contrast met de omgevende kleinschalige woningen.

Een laatste wijk situeert zich ten westen van de Autobaan N397. Dit is een vrij groene woonomgeving met enkel vrijstaande private woningen. Ze wordt in het noorden begrensd door de Lac van Loppem. De ruiterschool nabij dit domein is de enige andere activiteit in deze woonbuurt.

Ten slotte bevinden zich nog twee woonparken aan weerszijden van de Torhoutsesteenweg N32, ten westen van de kern. Het gaat om monofunctionele wijken met ruime vrijstaande villa's in een bosrijke omgeving.

- **Kasteel- en kloosterparken en beekvalleien**

Loppem is rijk aan bos- en parkomgevingen. Het Kasteel Ter Mote, het Vijverskasteel, het Kasteel Emmaüs, het Kasteel Lisbona en vooral het beschermde Kasteel van Loppem (Kasteel van Caloen) zijn stuk voor stuk historisch waardevolle gebouwen in een landschappelijk waardevolle omgeving. Het klooster van Bethanië is eveneens een element met bijzondere waarde, gelegen in een waardevol landschap net ten westen van Loppem. Een deel van de kasteelparken is in de kern van Loppem gelegen en zorgt zo voor een aangenaam groen woonklimaat. Bovendien bepalen ze de ruimtelijke kwaliteit in Loppem en verschaffen ze deze kern een sterke identiteit. Niet alle kasteelparken zijn echter vrij toegankelijk voor recreanten. Het kasteelpark van Loppem, waarin naast een vijver ook een doolhof is aangelegd, vormt hierop een uitzondering. Het kasteelpark Emmaüs bijvoorbeeld werd reeds gedeeltelijk ingenomen door een woonpark.

Ook de beekvalleien vormen belangrijke onderdelen van de natuurlijke structuur in deze deelkern. De meeste beken die door Zedelgems grondgebied stromen, komen samen in de Kerkebeek ten zuidwesten van Loppem. De Rollewegbeek en de Kasteelbeek zijn de laatste twee aantakkingen op de Kerkebeek. De valleien van beide beken vormen waardevolle lijnelementen in het omgevende landschap.



- **Lac van Loppem**

Geënt op de autobaan N397, vlakbij het afrittencomplex van de A10, is een groot kunstmatig meer gesitueerd. Op het meer (de 'Lac') kon men tot voor kort allerlei watersporten beoefenen en ook enkele horecazaken hebben zich nabij het recreatiedomein gevestigd. De vroeger aanwezige camping en de bijhorende watersportactiviteiten werden recent stopgezet. Het terrein wacht een herbestemming af.

## 5.4 Bestaande ruimtelijke structuur van Veldegem

### **Kaart IG24: Bestaande ruimtelijke structuur van Veldegem**

Veldegem is een woonkern in het zuidoosten van Zedelgem. De kern wordt begrensd door de noordoost-zuidwest gerichte infrastructuren N32, spoorweg en A17.

De centrale ruggengraat van Veldegem, de Koning Albertstraat – Koningin Astridstraat, staat haaks op deze infrastructuren. De woonstraten sluiten dan weer orthogonaal op deze ruggengraat aan, zodat zich een typisch dambordpatroon manifesteert. Dit opvallend stratenpatroon is een restant van de vroegere drevenstructuur en bepaalt de ruimtelijke kwaliteit van de kern. Enkel ten oosten van Veldegem is het oorspronkelijke drevenlandschap nog te merken. De rastervorm laat enkele groene ruimtes open vlakbij het centrum. Verschillende andere binnengebieden zijn opgevuld met woonwijken. Structurerende elementen op het niveau van de kern Veldegem zijn het centrum, de orthogonaal geordende hoofdstraten, de woonwijken en de binnengebieden.

Op basis van de omschrijving in de inventaris bouwkundig erfgoed zijn de belangrijkste historische centrumstraten de Kloosterstraat, de Koning Albertstraat, de Koningin Astridstraat en de Remberstraat

- **Het centrum**

Het centrale deel van Veldegem strekt zich lineair uit langs de hoofdas Koning Albertstraat - Koningin Astridstraat. De belangrijkste handelsactiviteiten, voorzieningen en diensten concentreren zich op deze noordwest-zuidoost gerichte as. De kern heeft voldoende handelszaken en voorzieningen om te kunnen beantwoorden aan de eigen behoefte.

Het centrum telt naast de Onze-Lieve-Vrouwekerk onder meer twee scholen. Dichtbij de kerk, en eveneens langsheen de Koningin Astridstraat, is het marktplein gesitueerd. Hier bevinden zich het deelgemeentehuis en een bibliotheekfiliaal.

Het grootste deel van het woningenbestand in het centrum bestaat uit eengezinswoningen in gesloten bebouwing. Langs het marktplein werden reeds enkele verdichtingsprojecten onder de vorm van appartementsbouw gerealiseerd.

- **Orthogonaal geordende hoofdstraten**

Veldegem wordt aan beide zijden van de centrale ruggengraat Koning Albertstraat-Koningin Astridstraat gekenmerkt door een karakteristiek dambordpatroon. De bebouwing heeft zich dan ook ontwikkeld langs deze orthogonale wegenstructuur.

Het betreft in hoofdzaak woningen, variërend van gesloten tot volledig vrijstaande woningen. De woningen worden op vele plaatsen onderbroken door restruimtes zodat er van een volledig woonlint langs de straten geen sprake is. Deze restruimtes bieden mogelijkheden tot invulling.

Verspreid tussen de woningen en centrumfuncties komen ook hoeses en bedrijvigheid voor. Het kerkhof van Veldegem bevindt zich in de Steenovenstraat.

De meeste handelszaken hebben zich gevestigd langs de Koning Albertstraat – Koningin Astridstraat en de markt.

Aan beide uiteinden van de Koning Albertstraat – Koningin Astridstraat bevindt zich een kleine KMO-zone. De landschappelijke integratie naar de omgeving toe laat in beide gevallen enigszins te wensen over.

Ook Veldegem beschikt over een eigen sportinfrastructuur. Het Sportcentrum De Bosserij is gelegen in de Acaciadreef. Naast de sporthal liggen verschillende tennisvelden en twee voetbalterreinen.

Het terrein loopt door tot aan de Bosdreef, parallel met de Acaciadreef. In de Bosdreef bevinden zich net naast het sportterrein lokalen voor jeugdverenigingen.

- **Woonwijken**

De woonwijken zijn geïntegreerd binnen het raster van het orthogonaal stratenpatroon. De orthogonale hoofdstraten fungeren als wijkverzamelwegen.

De grootste en oudste woonwijk bevindt zich ten zuiden van het centrum. Een deel van de wijk wordt ingenomen door private vrijstaande woningen, in de buurt van het kerkhof bevinden zich ook enkele

sociale woningen in schakelbouw. In het midden van de wijk is een klein onbebouwd terrein. Deze groene openbare ruimte werd kwaliteitsvol ingericht als speelplein en ontmoetingsruimte voor de jeugd. Een tweede woonwijk, gekenmerkt door vooral open bebouwing, is De Lane, ten noordwesten van het centrum. Deze wijk volgt minder strikt het orthogonale raster, zoals onder meer te merken is aan het weinig hiërarchische stratenpatroon.

Een kleinschaligere woonomgeving is het Looveld. Deze bestaat vooral uit vrijstaande private woningen. Ten noordoosten van het centrum bevindt zich een wijk, rond de Leeuwerikstraat – Koekoekstraat, met vooral sociale woningen. Deze bestaan uit verschillende typologieën : geschakelde gelijkvloerse woningen voor bejaarden, woningen met twee bouwlagen, ...

Tussen deze wijk en het centrum bevindt zich nog een andere, meer gemengde woonwijk.

- **De open binnengebieden**

Dankzij het dambordpatroon is de open ruimte sterk ruimtelijk waarneembaar in Veldegem. In de kern wisselen bebouwing en open ruimten elkaar af. De binnengebieden bieden mogelijkheden tot inbreidingsgerichte ontwikkelingen ter versterking van de kern.

Ten noorden van het centrum liggen twee dergelijke ingesloten open ruimtes. De terreinen bestaan hoofdzakelijk uit weilanden die als grasland voor vee gebruikt worden. De openheid van het grootste binnengebied (ingesloten tussen de nieuwbouwwijk Lane, Koning Albertstraat en Kloosterstraat) wordt onderbroken door een klein bos. Aan de rand van beide binnengebieden zijn enkele hoeves gesitueerd die nu mee opgenomen zijn in het woonweefsel van Zedelgem.

Verder van het centrum worden de mazen van het stratennet groot zodat ook de binnenruimtes grootschaliger worden. De bebouwing langsheen de wegen wordt minder continue zodat de band met de open ruimte buiten het dambordpatroon duidelijker wordt. Deze open ruimtes worden hoofdzakelijk als landbouwakkers en grasland gebruikt.

## 5.5 Bestaande ruimtelijke structuur van Aartrijke

### ***Kaart IG25: Bestaande ruimtelijke structuur van Aartrijke***

In het westen van Zedelgem ligt Aartrijke, een compacte plattelandskern op de heuvelrug, waar radiale invalswegen naar het centrum leiden.

Tussen deze invalswegen zijn enkele woonwijken aangelegd. De kern Aartrijke blijft echter haar band met de open ruimte op vele plaatsen in stand houden. De hogere ligging ten opzichte van het omringende platteland geeft de kern een eigen karakter, verschillend van het veldlandschap van de andere kernen in Zedelgem. Langs de invalswegen hebben zich enkele woonlinten ontwikkeld.

Structurerende elementen op het niveau van de kern Aartrijke zijn het centrum, de radiale invalswegen, de woonomgevingen.

Op basis van de omschrijving in de inventaris bouwkundig erfgoed zijn de belangrijkste historische centrumstraten de Aartrijksestraat, de Brugsestraat, de Eernegemsestraat, de Engelstraat, de Noordstraat en de Steenstraat

#### • **Het centrum**

Het centrale deel van de kern Aartrijke is een gemengd gebied waar de meeste handelsactiviteiten en diensten geconcentreerd zijn. Deze zijn in voldoende mate aanwezig om te kunnen beantwoorden aan de eigen vraag. Het brandpunt van de activiteiten situeert zich in de omgeving van de Sint-Andreaskerk en de Brugsestraat. Zo zijn de basisschool met de bijhorende sportvoorzieningen gelegen aan de Schoolstraat. Het jeugdhuis Jonkhove, gelegen aan de Aartrijksestraat en vlakbij de kerk, is een totaalcomplex. Het bevat onder meer feestzalen, accommodatie voor jeugdverenigingen, een speelplein, een jeugdclubhuis, een sporthal en een lokale bibliotheek. Andere gemeenschapsvoorzieningen in het centrum zijn onder meer een postpunt, het gemeentelijk archief en het OCMW.

Eveneens aan de Aartrijksestraat vindt men een aantal voetbalvelden.

Op het vlak van grootschalige handelsactiviteiten en bedrijvigheid telt het centrum een grote kledingwinkel (A-Mode). Ook wat betreft winkels voor de dagdagelijkse behoeften van de lokale bevolking en financiële instellingen is de kern goed uitgerust. Daarnaast werd in het centrum ook een speeldorp opgericht dat ook mensen van buiten de gemeente aantrekt.

De bebouwing heeft een kleinschalig en gesloten karakter.

Naast allerlei activiteiten en diensten is het centrum voornamelijk een woongebied. Het grootste deel van het woningenbestand in het centrum bestaat uit eengezinswoningen in gesloten verband. Vlakbij de kerk zijn ook serviceflats aanwezig.

Tijdens spitsuren heeft de kern te kampen met doortochten van zwaar verkeer. Vrachtwagens van en naar de gemeenten ten westen van Zedelgem gebruiken de N368 als doorsteek naar de N32 en de A17/E403.

#### • **Radiale invalswegen, dragers van wonen en andere activiteiten**

Zes wegen leiden naar het centrum van Aartrijke. De Brugsestraat en Eernegemsestraat zijn de belangrijkste aangezien zij de N32 (Torhoutsesteenweg) verbinden met de N33 (verbindingsweg Torhout – Oostende). Ook via de Steenstraat kan men de N33 bereiken. De Noordstraat loopt richting Zerkegem (Jabbeke), de Aartrijksestraat richting Torhout en de Brugse Heirweg (met vertakking in de Engelstraat) richting Zedelgem. Een deel van de bebouwing is op deze radiale wegen geënt.

Langs de Eernegemsestraat - Brugsestraat zijn de woningen gemengd met handelszaken en bedrijven, zoals een grootschalige kledingzaak, een tegelbedrijf en een metaalbedrijf.

Ook in de Noordstraat, de Brugse Heirweg en de Steenstraat is er sprake van beperkte verlinting. De band bevat in hoofdzaak vrijstaande woningen en boerderijen.

De Engelstraat is daarnaast ook drager van een autocarbedrijf en een grootschalige speelgoedzaak (Fun).

Op de Aartrijksestraat hebben zich dan weer meer grootschalige activiteiten geënt tussen de woningen: naast een kleinhandelsconcentratie is hier ook het Medisch Pedagogisch Instituut gesitueerd.

De kleinhandelsconcentratie omvat een traiteur en een supermarkt. Het MPI Engelbewaarder werd recent nog uitgebreid in zuidelijke richting. Aan de rand van de kern bevindt zich voorts een bedrijvencoluster (KMO-zone Laekebos) waar o.a. een champignonkwekerij en een handel in bouwmaterialen gevestigd zijn. De eerstgenoemde is min of meer achter de rij woningen verborgen, de laatste is echter sterk beeldbepalend in het landschap. Door hun omvang en gebrek aan landschappelijke inkleding contrasteren deze bedrijven met de omliggende open ruimte.

- **Woonomgevingen**

Tussen enkele invalswegen zijn woonwijken aangelegd. Dit zijn grotendeels monofunctionele buurten waar weinig andere functies voorkomen. De grootste wijken situeren zich ten westen van de as Noordstraat - Aartrijksestraat.

Tussen Steenstraat en Aartrijksestraat situeert zich de oudste woonwijk. Het openbaar domein van de Kanunnik Davidstraat is vrij kwalitatief ingericht, in tegenstelling tot het desolate plein aan de Sportlaan. In deze wijk situeert zich het Vrij Orthopedagogisch Centrum 'Rozenkrans'. En ter hoogte van de voormalige voetbalvelden (Sint-Aarnoutstraat) is een sociaal woonproject gepland.

Tussen de Steenstraat en de Eernegemsestraat situeert zich een wijk van meer recente datum, waarin onlangs een aantal sociale woningen gerealiseerd werden rond de Kouter.

De meest recente wijk in het westen tenslotte, die momenteel nog deels in bouwfase zit, is deze tussen de Noordstraat en de Eernegemsestraat.

Een aantal andere, eerder kleinschalige woonomgevingen in het oosten van de kern zijn deze rond de Baekelandlaan - F.R. Boschvogellaan, rond de Westbilk en De Wilgen. Deze laatste werden oorspronkelijk als sociale woonwijk gebouwd.

- **Binnengebieden**

Enkele delen van de kern Aartrijke zijn nog onbebouwd. De zone tussen de Engelstraat en de Brugse Heirweg wordt echter binnenkort klaargemaakt voor bebouwing. Hetzelfde geldt voor de vroegere voetbalvelden aan de Sint-Aarnoutstraat. Hier stelt zich het probleem van een verkeerde intekening van het gewestplan, waardoor een deel van de woningen langs de Sint-Aarnoutstraat in agrarisch gebied gelegen zijn en waardoor ook een deel van het binnengebied, waar een woonproject van Vivendo is gepland, niet kan gerealiseerd worden.

- **Heuvelrug van Aartrijke**

Aartrijke ligt op het plateau van Wijnendale. Deze heuvelrug situeert zich in Wijnendale (grondgebied Torhout en Ichtegem) en heeft een noordelijke uitloper in Aartrijke. De heuvelrug is sterk ruimtelijk waarneembaar in het landschap en vormt het vertrekpunt van talrijke beken die in Zedelgem stromen.

## 5.6 Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Elooi

### ***Kaart IG26: Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Elooi***

### ***Kaart IG27: Knelpuntenkaart Sint-Elooi-centrum***

De centraal in de gemeente gelegen woon-werk-cluster van Sint-Elooi omvat een menging van woon- en centrumfuncties en industriële activiteiten. De regionale en lokale bedrijvigheid heeft zich geënt op de verbindingsweg N32 (Torhoutsesteenweg). Voorts heeft zich langs de N32 een gemengd kleinhandelslint ontwikkeld dat zich over enkele kilometers langs deze regionale weg uitstrekt.

Ook de spoorlijn Brugge - Torhout - Kortrijk, parallel aan de N32, doorsnijdt Sint-Elooi. Haaks op de N32 en de spoorweg loopt de Ruddervoordsestraat (N368), die Sint-Elooi met de A17 verbindt. Ook deze weg is drager van meerdere activiteiten : handel, horeca, diensten, wonen en bedrijvigheid.

Verspreid tussen deze hoofdinfrastructuren komen verschillende woonomgevingen voor.

De meest omvangrijke woonwijk situeert zich ten oosten van het centrum, nabij het station.

Structurerende elementen op het niveau van de woon-werk-cluster Sint-Elooi zijn het centrum, het gemengd kleinhandelslint van de N32, de spoorlijn Brugge-Kortrijk, de bedrijventerreinen, de N368 en de woonomgevingen.

Op basis van de omschrijving in de inventaris bouwkundig erfgoed zijn de belangrijkste historische centrumstraten de Brugsestraat, de Ruddervoordsestraat, de Sint-Elooistraat en de Torhoutsesteenweg.

#### • **Het centrum**

Het centrum van Sint-Elooi is te beschrijven als het vierkant gevormd door de Leon Claeyssstraat, de Sint-Elooistraat en de Torhoutsesteenweg. In dit centrum komen behalve woningen ook 3 scholen, een parochiaal centrum, een kerk, het jeugdcentrum 't Groenhof en een beperkt aantal horeca-, handel- en dienstfuncties voor. Deze laatste zijn overwegend gelegen langs de Ruddervoordsestraat (N368) en niet zozeer rondom de kerk. De bebouwing heeft een vrij open karakter. De aanwezigheid van recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen is er beperkt. De kern geniet wel van de nabijheid van het complex 'de Groene Meersen' in Zedelgem. En er is een opvallende concentratie aan onderwijsinstellingen : het beeld van de kern wordt voor een groot deel bepaald door drie scholen in de onmiddellijke nabijheid van de Sint-Eligiuskerk. Naast kleuter- en basisonderwijs, wordt in één school ook de lagere graad van het secundair onderwijs aangeboden. Het kerkhof van Sint-Elooi is gelegen langs de Stijn Streuvelsstraat en wordt omsloten door de spoorlijn en een bedrijventerrein.

Het valt op dat het centrum over weinig kleinhandelsactiviteiten beschikt. De N32 heeft als regionale weg een deel van de functie van drager van handelsactiviteiten overgenomen. Zo hebben zich ter hoogte van het centrum meerdere grootwarenhuizen gevestigd langs de N32. Deze supermarkten compenseren enigszins het ontbreken van een sterk kleinhandelsapparaat in het centrum zelf. Door de aanwezigheid van supermarkten, baanwinkels en financiële instellingen vervult Sint-Elooi een bovenlokale rol.

Deze woon-werk-cluster is uitstekend bediend door het openbaar vervoer : het station op de lijn Brugge-Kortrijk en de hoogfrequente voorstad(bus)lijn.

Anderzijds hebben dergelijke grootschalige functies langs de N32 een aanzienlijke ruimtelijke impact op het centrum. Bovendien wordt het centrum in het oosten begrensd door grootschalige bedrijfsgebouwen die eveneens fel contrasteren met de eengezinswoningen in het centrum. In het recente verleden werden reeds inspanningen geleverd om het openbaar domein in Sint-Elooi te verbeteren, maar er is nog nood aan verdere veranderingen i.f.v. een verbeterde leefkwaliteit. Het economisch verkeer (van en naar handelszaken en bedrijvigheid) vormt op het gebied van verkeersveiligheid een bedreiging voor de woon- en schoolomgevingen.

#### • **Gemengd kleinhandelslint N32**

De Torhoutsesteenweg (N32) is een drukke verbindingsweg tussen Brugge en Torhout. Verschillende functies hebben zich op deze weg geënt. De meestal vrijstaande woningen bevinden zich temidden van

allerlei kleinhandels- en horecazaken (o.a. pizzeria, feestzalen, handelaar in keukens, garages,...) en bedrijvigheid. Het is duidelijk dat de N32 als drager van dergelijke activiteiten een deel van de functie van het centrum van Sint-Elooi heeft overgenomen. Voorts is ook grootschalige bedrijvigheid rechtstreeks op de N32 geënt. Dit gemengd lint van wonen, grootschalige en kleinschalige activiteiten heeft zich over een viertal kilometer langsheen de Torhoutsesteenweg ontwikkeld. Het ontbreekt in dit lint aan duidelijk leesbare zones, en de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van sommige functies kan beter. Vooral de bedrijfsvestigingen, maar ook de supermarkten ter hoogte van het centrum staan qua schaal en inrichting in contrast met de woningen.

- **Spoorlijn Brugge-Torhout-Kortrijk**

Parallel aan de Torhoutsesteenweg loopt de spoorlijn Brugge - Kortrijk. Ook deze infrastructuur snijdt dwars door Sint-Elooi. De spoorlijn vormt de harde grens tussen de zone voor milieubelastende industrie De Arend in het westen, en de woonwijk ten oosten van de spoorweg. De barrièrewerking blijft beperkt, door verschillende spoorwegovergangen. De spoorweg is van Vlaams niveau wat betreft het personenverkeer. Het station bevindt zich ter hoogte van de N368. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is er zeer beperkt, en het station beschikt over weinig parkeergelegenheid.

- **Regionale en lokale bedrijvigheid**

Sint-Elooi is een tewerkstellingscentrum van regionaal niveau. De bedrijven hebben zich ontwikkeld langs weerszijden van de N32 (Torhoutsesteenweg). Deze verkeersas blijkt in Zedelgem dus een belangrijker drager van activiteiten te zijn dan de snelwegen A10/E40 en A17/E403. De bedrijventerreinen zijn evenwel goed ontsloten naar het hoofdwegennet. Via de N32 en de N309 (Loppem) is het gebied verbonden met de A10/E40, de N368 geeft een vlotte verbinding met de A17/E403 in Ruddervoorde, de N32 ook met de A17/E403 in Torhout. De ontsluiting gebeurt volledig unimodaal : enkel over de weg. De ligging langs de spoorlijn wordt door geen enkel bedrijf nog benut voor goederenvervoer.

Globaal zijn er twee grote bedrijvzones te onderscheiden. Aan de hand van de activiteiten kan het gebied ten noordoosten van het centrum, de zone voor milieubelastende industrie De Arend als een regionaal bedrijventerrein omschreven worden. Het terrein strekt zich uit tot aan de spoorlijn. De gebouwen van New Holland beheersen het grootste deel van de oppervlakte van de zone en hebben daardoor een belangrijke ruimtelijke impact. Langsheen de gelijknamige verzamelweg (De Arend) hebben zich ook nog andere bedrijven gevestigd. Bijna alle beschikbare gronden zijn benut. Het tweede terrein, De Schatting – Remi Claeyssstraat, is ten zuidwesten van het centrum gesitueerd. Deze zone omvat zowel KMO's als milieubelastende bedrijven, en heeft een gemengd lokaal-regionaal karakter. Verspreid in De Schatting – Remi Claeyssstraat komen ook enkele woongelegenheden voor. Het gemeentelijk containerpark is in de Remi Claeyssstraat gelegen. Ook de bedrijven in deze zone zijn op de N32 geënt en komen zelfs nadrukkelijker naar voor in het beeld van de Torhoutsesteenweg dan de bedrijvigheid van 'De Arend'. Hoewel de bedrijven langs een druk bereden verbindingsweg gelegen zijn, maken ze geen optimaal gebruik van hun zichtlocaties. Sommige bedrijfsgebouwen zijn verouderd en ook aan de inrichting van de terreinen in het algemeen is weinig aandacht besteed. Bovendien staan de gebouwen qua schaal in contrast met de woonomgeving.

- **N368, drager van wonen en bedrijvigheid**

De N368 (Ruddervoordsestraat) kruist de Torhoutsesteenweg haaks en vertakt zich in het westen naar Zedelgem (Groenestraat) en Aartrijke (N368, Brugsestraat). In het oosten verbindt deze weg de N32 met de A17/E403. Net als de Torhoutsesteenweg is ook deze verbindingsweg drager van allerhande activiteiten, zij het minder uitgesproken.

Het betreft enerzijds woningen (meestal vrijstaand), zoals de woonlinten die meestal slechts aan één zijde van de N368 voorkomen (bijvoorbeeld de noordzijde van de Ruddervoordsestraat, de zuidzijde van de Brugsestraat). Daarnaast hebben zich ook enkele bedrijven op de N368 geënt, onder meer een ijzergieterij en een voormalig diepvriesbedrijf, waarvan de ruimtelijke impact op het omliggend gebied vrij groot is.

- **Woonwijken**

Temidden van de bedrijvigheid in Sint-Elooi bevinden zich ook enkele kleine en grotere woonomgevingen. De kleinere woonwijken, meestal niet groter dan één of twee pijpenkoppen, liggen gekneld tussen de bedrijvigheid. Dit geeft Sint-Elooi een vrij versnipperde structuur.

De Kuilputstraat bevat een opmerkelijke rij arbeidershuisjes. Net achter deze rij ligt een pijpenkop (Aimé Claeystraat) met geschakelde woningen.

Dichtbij het jeugdcentrum is een sociale woonwijk aangelegd, 't Groenhof. Ook deze wijk blijft beperkt in omvang en bestaat uit kleine geschakelde woningen in een vrij monotoon openbaar domein. De wijk heeft de Léon Claeystraat als wijkverzamelweg, wat conflicten kan opleveren met het economisch verkeer van de bedrijvzone De Arend. De Léon Claeystraat fungeert namelijk deels als ontsluitingsweg voor het bedrijf New Holland.

Ten zuiden van het centrum zijn enkele wijken met vooral vrijstaande private woningen gelegen.

De grootste woonwijk ligt tussen de spoorlijn en het Merkemveldbos. De nabijheid van het station aan de ene zijde en het Merkemveldbos aan de andere zijde betekent een belangrijke troef voor deze wijk. De Leliestraat en Pierlapont vormen de belangrijkste assen. Kenmerkend zijn de vrijstaande private woningen, met als enige uitzondering het appartementsgebouw in de Pierlapont.



## 5.7 Bestaande ruimtelijke structuur van het systeem gekoppeld aan de N32

### ***Kaart IG28: Bestaande ruimtelijke structuur van het systeem gekoppeld aan de N32***

De N32 (Torhoutsesteenweg) heeft een belangrijke structurerende werking voor de gemeente Zedelgem. Langs de Torhoutsesteenweg kunnen verschillende deelruimten onderscheiden worden met eigen kenmerken.

In het noordelijk deel (ten noorden van de landelijke woonwijk Heidelberg, met aansluiting op de Loppemsestraat en de Heidelbergstraat) doorsnijdt de weg een groene omgeving met kasteel- en woonparken. Er is weinig bebouwing rechtstreeks geënt op deze weg, veeleer worden de woonparken als groene massa ervaren.

Het deel 'Heidelberg' omvat de gelijknamige landelijke woonwijk, dat nagenoeg volledig op de N32 geënt is en naast woningen ook enkele bedrijven en horeca bevat. Ook het kasteelpark Ter Loo bevindt zich in dit deel, dat gekenmerkt wordt door een vrij smalle strook bebouwing in een deels open gebied. Van op de weg is er op bepaalde plaatsen een visuele relatie met het omringende landschap.

Het deel ter hoogte van het bedrijventerrein De Arend (voor het grootste deel ingenomen door het bedrijf New Holland) omvat een nagenoeg aaneengesloten gemengd lint waar de woonfunctie overweegt. Het bedrijventerrein is enigszins zichtbaar vanop de weg door de grootschaligheid van de bebouwing, en is via twee ontsluitingswegen op deze weg aangetakt. De windmolen op het noordelijk deel van het terrein vormt een baken in het landschap.

Ter hoogte van het kruispunt Zuidwege met de N368 (Brugsestraat - Ruddervoordsestraat) wordt het lint meer gemengd met een waaier aan andere functies (hotel, kleinhandel, bedrijven, ook enkele supermarkten, scholen,...). Achter het lint bevinden zich het centrum en de woonomgevingen van Sint-Elooi.

Ten zuiden van het kruispunt met de Kuilputstraat zijn enkele bedrijven uit de zuidelijke cluster van bedrijventerreinen rechtstreeks op de N32 geënt. De bedrijven zijn gemengd met wonen en handel. Ten zuiden van het kruispunt met de Koning Albertstraat is de bebouwing achter het lint opnieuw nagenoeg onbestaande. Het diffuse lint bestaat hier voornamelijk uit woningen met achterliggende open ruimte. Tussen het lint komen nog open ruimtes voor, waardoor geregeld een zicht op het omringende landschap mogelijk wordt.

De verkeersintensiteiten op de Torhoutsesteenweg zijn op piekmomenten zeer groot. Dit heeft vooral te maken met verkeer afkomstig van de bedrijventerreinen. Deze hoge verkeersintensiteiten zorgen ervoor dat de Torhoutsesteenweg enigszins als een barrière (oversteekbaarheid) werkt.

## 5.8 Bestaande ruimtelijke structuur van de open ruimte

### **Kaart IG29: Bestaande ruimtelijke structuur van de open ruimte**

Naast het structuurondersteunend hoofddorp, de kernen en de woon-werk-cluster, bestaat het grootste deel van Zedelgem uit open ruimte, met enkele verspreid liggende landelijke woonwijken.

In de lager gelegen delen treft men vooral weiland aan. De hoger gelegen gronden bestaan vooral uit akkerland. Agrarisch bodemgebruik vormt in Zedelgem de hoofdfunctie, serrebedrijven komen ook voor. Daarnaast komen verspreid in de gemeente, en met een concentratie in de oostelijke en noordelijke rand, een groot aantal bossen voor. De open ruimte kan bijgevolg in twee grote ruimtelijk deelgebieden onderverdeeld worden :

- de bosgebieden
- de open gebieden met akkers en weilanden

Binnen deze gebieden zijn nog enkele deelruimtes te onderscheiden:

- **De Noordelijke Bosgordel**

Deze zone strekt zich uit van het gaaf bos- en drevenlandschap in de Noordhoek, over de bossen Vloethemveld en de Heirwegbossen, de Watermolenvijver en Sysen, waar nog een vrij gaaf cultuurlandschap bestaat met enkele authentiek bewaarde hoeves. Het oostelijk deel van deze bosgordel maakt deel uit van de groene gordel ten zuiden van Brugge.

- **De Oostelijke Bosgordel**

De Oostelijke Bosgordel loopt van het Plaisiersbos over Hoogveld en Merkemveld tot aan het Kasteelpark van Loppem. In zuidelijke richting loopt deze bosgordel door naar het Torhoutse Groenhovebos. Het noordelijk deel van deze bosgordel maakt deel uit van de groene gordel ten zuiden van Brugge.

- **De Centrale Ruimte**

Deze ruimte omvat de open ruimtes rond en tussen de woon-(en werk-)concentraties van Zedelgem, Sint-Elooi en Veldegem. Dit gebied wordt gekenmerkt door een vrij grote graad van versnippering en bebouwing.

- **De Westelijke Open Ruimte**

Deze zone wordt gevat tussen Aatrijke en de Centrale Ruimte, de Noordelijke en de Oostelijke Bosgordel. Ze omvat vooral open ruimte, alsook meerdere bossen, beekvalleien en talrijke dreven als groene en landschapsstructureerende elementen.

- **De Oostelijke Open Ruimte**

Hoogkwalitatieve open ruimte tussen de Centrale Ruimte, Loppem en de Noordelijke en Oostelijke Bosgordel, doorsneden door verschillende beekvalleien. Op bovenlokaal niveau maakt de Oostelijke Open Ruimte deel uit van de groene gordel ten zuiden van Brugge.

- **De Heuvelrug van Aatrijke**

Dit is het open-ruimte-gebied rondom de kern Aatrijke, dat ligt op een uitloper van de heuvelrug van Wijnendale. Dit gebied omvat vrij gave landschappen op de flanken. In het westen en het zuiden ervan zijn vrij omvangrijke landelijke woonwijken gelegen.

## **6. Plannings- en juridische context**

---



## 6.1 Ruimtelijke beleidsplannen

### 6.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

#### ***Kaart IG30: RSV***

##### 6.1.1.1 Algemeen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (voortaan afgekort tot RSV) werd op 23 september 1997 definitief door de Vlaamse regering goedgekeurd en geeft het kader aan waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaanderen moeten plaatsvinden.

Om deze gewenste ruimtelijke structuur te bereiken worden er in het 'richtinggevend gedeelte' doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven geponereerd, welke tevens richtinggevend zijn voor het gemeentelijk ruimtelijke beleid. In het luik 'bindende bepalingen' worden een aantal selecties en categorisering naar voor geschoven en taakstellingen geformuleerd, welke eveneens bindend zijn voor de lagere overheden. Kortom de goedkeuring van het RSV heeft een belangrijke impact op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Zedelgem.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Een integratie en een afweging tussen de diverse aanspraken op de ruimte, vanuit een globale langetermijnvisie van duurzaamheid, is noodzakelijk. Bij deze integratie moet rekening gehouden worden met de 'ruimtelijke draagkracht'.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt samengevat door de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk'. In Vlaanderen zijn immers de open ruimten en de stedelijke ruimte niet duidelijk van elkaar gescheiden, maar daarentegen sterk met elkaar verweven. Dat heeft te maken met de bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen en met de historische ontwikkeling ervan.

Deze visie, streven naar openheid en stedelijkheid, wordt vertaald in een 'gewenste ruimtelijke structuur' en omvat vier structuurbepalende elementen: de stedelijke gebieden, het buitengebied, de economische activiteiten en de lijninfrastructuren.

Volgende doelstellingen worden in het RSV vooropgesteld:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door het bundelen van dynamische functies en activiteiten.
- het behoud van de open ruimte door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten.
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van uitspraken die een invloed hebben op Zedelgem. De lokaliseerbare elementen zijn aangeduid op kaart:

#### • **Zedelgem als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Brugge**

Delen van de gemeente Zedelgem worden geselecteerd als zijnde behorende tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. Dit houdt in dat deze delen van de gemeente mogelijk potenties hebben om een deel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten op te vangen. Het beleid met betrekking tot de stedelijke gebieden is gericht op het stimuleren en concentreren van dynamische activiteiten, het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur, het

creëren van kwalitatieve woonomgevingen, het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën, het leefbaar en bereikbaar houden en het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

- **Zedelgem in een groot aaneengesloten open ruimtegebied het Houtland**

Het overige gedeelte van de gemeente Zedelgem wordt integraal gerekend tot het buitengebied. De structuurbepalende functies van het buitengebied zijn natuur en bos, landbouw, wonen en werken. Het te voeren ruimtelijk beleid in het buitengebied is gericht op het behoud, de ontwikkeling en de verweving van deze structuurbepalende elementen. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte in het algemeen en op het buitengebied in het bijzonder. Hierbij wordt de bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem als raamwerk gehanteerd waarbinnen dynamische functies en activiteiten moeten kunnen functioneren, weliswaar rekening houdende met de dynamiek van het gebied. Belangrijk hierbij is de ligging middenin de open ruimteverbinding ten zuiden van Brugge die de grote aaneengesloten open ruimten in het zuidwesten en het noordoosten van de provincie met elkaar verbindt.

- **Lijninfrastructuren en mobiliteit**

De gemeente wordt doorsneden door de autosnelwegen A10/E40 (Oostende - Jabbeke - Gent - Brussel) en de A17/E403 (Brugge - Kortrijk). Inzake weginfrastructuur streeft het RSV naar een optimalisering van het bestaande wegennet aan de hand van een functionele categorisering en een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer. Deze categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. In functie hiervan kan men een drietal hoofdfuncties onderscheiden: een verbindingfunctie, een verzamel functie en een toegangsfunctie. Op basis hiervan worden beide autosnelwegen geselecteerd als hoofdweg. Dit betekent dat deze weg een internationale (tussen groot- en regionaalstedelijke gebieden) en een gewestelijke verbindingfunctie (tussen zeehavens en luchthavens en met hun achterland) vervult en aldus als drager fungeert voor het wegvervoer over langere afstanden. De spoorlijn Brugge-Zedelgem-Torhout (deel van de lijn Oostende - Brugge - Kortrijk - Rijsel) maakt volgens het RSV deel uit van het net van internationale verbindingen en verbindingen op Vlaams niveau.

#### 6.1.1.2 Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge

##### ***Kaart IG31: Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge***

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid en stedelijkheid voorop. Beleidsmatig wordt dit vertaald in het voeren van een specifiek beleid voor het stedelijk gebied en het buitengebied. Het stedelijk gebiedbeleid wordt gevoerd in de stedelijke gebieden.

Het specifiek stedelijk beleid wil activiteiten in deze gebieden concentreren en stimuleren. Het is er op gericht de toekomstige groei van deze maatschappelijke activiteiten prioritair in deze gebieden op te vangen. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan:

- bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving;
- het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten;
- kwaliteitsvolle randstedelijke groengebieden en stedelijke natuurelementen;
- het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen...);
- het stimuleren van andere vormen van mobiliteit;
- nieuwe gemengde kantoren- en dienstzones.

Om beide beleidsvormen ruimtelijk te situeren, moeten de betreffende gebieden afgebakend worden. Om aan de stedelijke gebieden een beleid van concentratie en ontwikkeling te verbinden, worden deze geselecteerd voor geheel Vlaanderen. Om aan te duiden in welke delen van de geselecteerde gemeenten dit beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing (= het stedelijk gebiedsbeleid) is, worden de stedelijke gebieden in ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend in overleg met de betrokken bestuursniveaus: voor Brugge in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Afbakening is noodzakelijk om

het ruimtelijk kader waarbinnen een stedelijk programma wordt ingevuld ook 'geografisch' te duiden. De afbakeningslijn biedt een ruimtelijk referentiekader voor concrete acties inzake het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied.

Na een uitgebreid planningsproces werden uiteindelijk de kernen Zedelgem, Loppem en Sint-Elooi opgenomen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk gebied van Brugge:

- Voor **Sint-Elooi**, gelegen langs de Torhoutsesteenweg wordt de westgrens van het BPA St. Elooi IIc gevolgd. Daarna volgt de lijn de gewestplanbestemming woongebied ter hoogte van de Torhoutsesteenweg. Ten zuiden van de spoorlijn wordt de gewestplanbestemming milieubelastende industrieën genomen als grenslijn ter hoogte van het bedrijventerrein De Arend. Aan de overzijde van de spoorweg van Brugge naar Kortrijk vormt de gewestplanbestemming woongebied de grenslijn. De woningen aan de overzijde van de Leliestraat die één ruimtelijk geheel vormen worden mee in het stedelijk gebied opgenomen. Verder vormt de Veldbeek de grens. Tussen de Veldbeek en het woongebied worden een stedelijk groengebied en een te ontwikkelen woongebied aangeduid (woongebied De Arend). Ter hoogte van de Ruddervoordsestraat volgt de grenslijn de begrenzing van een verkaveling en verder de gewestplanbestemming woongebied. Vanaf het kruispunt met de Leliestraat wordt ook de bebouwing aan de westzijde van de Ruddervoordsestraat mee opgenomen binnen de grenslijn. Daarna volgt de lijn de spoorlijn van Brugge naar Kortrijk, die buiten het stedelijk gebied gelegen is. Om de gewenste reorganisatie van de woon- en werkgebieden door het herlokaliseren van bedrijven en bedrijventerreinen en van de verkeersstructuur in Sint-Elooi mogelijk te maken wordt het gebied "Sint-Elooi-zuid opgenomen binnen het stedelijk gebied. Dit is een tussen bebouwing ingesloten gebied tussen de spoorlijn en de N32 (Torhoutsesteenweg). Het bedrijventerrein ten noorden van de Torhoutsesteenweg en de bebouwing langs de Remi Claeyssstraat worden in het stedelijk gebied opgenomen. Vanaf de Brugsestraat volgt de lijn de grens van de gewestplanbestemming woongebied en verder de grens van het BPA Magerhillestraat.
- Voor **Zedelgem** wordt in het noorden de voormalige spoorlijn (militaire spoorlijn) gevolgd tot aan de Groene Meersen (gewestplanbestemming dagrecreatie). Vanaf hier (Stadionstraat, Lindestraat) volgt de lijn de gewestplanbestemming woongebied waarbij ook de grenzen van de BPA's Kuilputstraat – Berkenhagestraat en Centrum worden opgenomen die globaal samenvallen met de gewestplanbestemming woongebied. Aan de westelijke kant (Berkenlaan) wordt de grens eveneens gevormd door de bestaande bebouwing in woongebied. De voormalige kazerne (school voor onderofficieren) wordt opgenomen in functie van een herbesteding voor de vestiging van een opleidingscentrum voor brandweer en politie.
- De lijn volgt in **Loppem** de gewestplanbestemming parkgebied ter hoogte van het kasteel van Loppem. De eventuele herbesteding van de omgeving van het kasteelpark kan onderzocht worden als een onderdeel van de processen over de afbakening van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur. Verder vormt de bestaande bebouwing van Loppem met de gewestplanbestemmingen woonuitbreidingsgebied en woongebied de grenslijn. De horecazaak op het kruispunt van de Rijsselsestraat en de Molendreef wordt mee opgenomen in het stedelijk gebied conform de begrenzing opgenomen in het BPA Dorpskom Loppem. In overeenstemming met het BPA III SV Loppem van het sectoraal BPA zonevreemde sportterreinen worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor sportterreinen opgenomen in het stedelijk gebied als een onderdeel van de woonkern Loppem. Tot aan de spoorlijn Brugge-Kortrijk volgt de lijn de grens van een verkaveling. Ten noorden van deze spoorlijn (omgeving Lac van Loppem) volgt de grenslijn de Kerkebeek en verder het woongebied en een verkaveling. Ter hoogte van Lac Loppem wordt de grens van het provinciaal RUP Lac Loppem genomen tot aan de E40.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit 24 deelgebieden. 3 van deze deelgebieden zijn (gedeeltelijk) gelegen binnen Zedelgem:

- **Woongebied Leliestraat.** Het voormalige industrieterrein langs de Leliestraat in Sint-Elooi wordt herbested naar wonen wegens het niet goed gelegen zijn van de gronden voor bedrijvigheid (bereikbaarheid, aanwezigheid beekvallei), terwijl het gebied als woongebied wel een kwalitatieve meerwaarde kan betekenen. De aangrenzende gronden van dit gebied, die zijn bestemd als agrarisch gebied, maar die door de herbesteding ingesloten komen te liggen tussen

woonbebouwing worden mee herbestemd naar woongebied. Het agrarisch gebied langs oostelijke zijde wordt niet mee herbestemd. Indien de gronden niet meer nuttig zijn voor de landbouw kunnen de gronden gebruikt worden in functie van de uitbreiding van Merkenveld. In de voorschriften zijn specifieke bepalingen opgenomen i.f.v. de aanwezigheid van de Kerkebeekvallei.

- **Militair domein Zedelgem:** Er werd een locatie gezocht om de provinciale brandweerschool en ook de provinciale politieschool in onder te brengen. Omdat de bebouwing van de school voor onderofficieren leeg stond en niet rechtstreeks paalt aan de kern, is deze locatie voor weinig functies geschikt. Het onderbrengen van de brandweerschool en de politieschool is hier een opportuniteit. Op vandaag wordt de locatie reeds gebruikt voor deze functies. De bestaande bebouwing wordt deels hergebruikt. Een ander deel van de gebouwen wordt afgebroken in functie van het creëren van voldoende ruimte voor brandoefeningen. In functie van de aanleg van een oefenterrein onder meer voor brandoefeningen wordt ook ruimte voorzien ten westen van het bestaande complex.
- **Gebied voor stedelijke activiteiten Oostkampse Baan – Chartreuze:** Binnen dit gebied wordt in Loppem, aansluitend bij de Lac, een woongebied bestemd dat gerealiseerd moet worden als een project voor groepswooningbouw. Bijkomende alleenstaande ééngezinswoningen zijn er niet toegelaten. Er moet een dichtheid gerealiseerd worden van minimum 30 woningen per hectare.

Het woonuitbreidingsgebied langs de Heidelbergstraat in Loppem werd aangeduid als een nuloptie. Dit woonuitbreidingsgebied wordt in de toekomst niet aangesneden omwille van de ligging in de Kerkebeekvallei. Voor dit gebied wordt de herbestemming naar een open ruimte functie niet voorzien in het gewestelijk RUP voor de afbakening. Deze zal gebeuren binnen de gewestelijk RUP's in uitvoering van de visie voor de buitengebiedregio Veldgebied-Brugge-Meetjesland of via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Op 20 september 2013 vernietigde de Raad van State 2 deelgebieden, waaronder dit van de Oostkampse baan – Chartreuze.

#### 6.1.1.3 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

##### **Kaart IG32: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos**

Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur voor de **buitengebiedregio Veldgebied Brugge-Meetjesland** werd opgestart en verloopt in verschillende stappen:

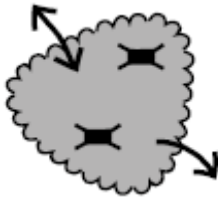
- Verkenningsfase;
- Planningsfase;
- Uitvoeringsfase.

De doelstelling van de verkennings- en planningsfase van deze processen was om in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een geïntegreerde en gebiedsgerichte ruimtelijke visie op te stellen die het kader vormt voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur.

Zedelgem is volledig gelegen binnen de **regio Veldgebied Brugge-Meetjesland** (Deelruimte 1. Bosrijk gebied van Sint-Andries-Jabbeke; Deelruimte 2. Westelijke Houtland – oostelijk deel; Deelruimte 3. Oostelijk Houtland – westelijk deel). Per deelruimte zijn een aantal ruimtelijke concepten uitgewerkt. Voor Zedelgem zijn volgende conceptelementen van belang:

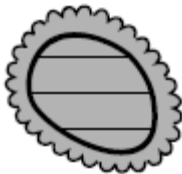


- *Behoud en versterking van historische bos- en parkstructuren met concentraties aan parken en kasteeldomeinen (1.2: Vloethemveld, 1.6: Bossen van Den Os en den Ezel – Vijverbos, 18.6: Pleysierbos, 18.7: Hoogveld, 18.8: Veldbos, 18.9: Kasteelpark Aartrijke van Caloen / Litterveldbos, 28.20: Kasteeldomein Loppem, 28.21: Merkemveld, 28.22: Doeveren)*



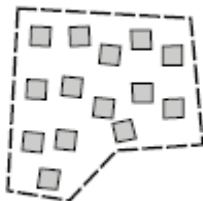
- Hoofdfunctie bos of park;
- Historische bossen en parken worden maximaal behouden ne versterkt binnen het landschappelijke kader van de veldgebieden.
- Versterking van de bosstructuur vindt plaats door bosuitbreiding en het realiseren van bosverbindingen via KLE's, dreven en/of stapsteenbossen;
- Op lokaal niveau kan in afweging met andere bosfuncties worden gestreefd naar een halfnatuurlijk, halfopen landschap;
- De onderlinge samenhang en de samenhang van de parken en kasteeldomeinen met de omgeving worden behouden en versterkt;
- De aandacht voor de aanwezige landbouw en zijn functie als beschermer van de open ruimte.

- *Behoud en versterking van zeer waardevolle complexen van bos en heide (2.3: deel van Vloethemveld, 29.9: Doeveren-Merkemveld)*



- Hoofdfunctie natuur (deel uitmakend van het VEN);
- Streven naar de ontwikkeling van historisch aanwezige wastine-landschap met behoud en herstel van waardevolle kwel- en brongebieden en natuurlijk meanderende beken;
- Ecologisch zeer waardevolle gebieden worden gebufferd en recreatief gezoneerd.

- *Behoud en versterking van een mozaïeklandschap met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en bosontwikkeling (4.4: Omgeving de Os en de Ezel, 4.5: Zedelgem noord, 4.6: Omgeving Lisboa-Bethanië, 21.1: Mozaïeklandschap omgeving Hoge Rokersbos, 30.1: Landbouwgebied omgeving Kerkebeek tussen Loppem en Merkemveld)*



- Mogelijke hoofdfuncties landbouw, natuur, bos en/of natuurverweving;
- Contrast met polders in overgangsg gebied polders-zandstreek;
- Dreven, KLE's en stapsteenbossen kunnen een belangrijke functie vervullen als ecologische en landschappelijke verbinding tussen bos- en natuurgebieden;
- Streven naar behoud en via stimulerende maatregelen naar het versterken van een netwerk van kleine bos- en landschapselementen en naar het zoveel mogelijk afstemmen van de landbouw op de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

- *Samenhangend landbouwgebied met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte (15.1: Landbouwgebieden rond Aartrijke, 15.2: Landbouwgebied Eernegem-zuid – Aartrijke-zuid, 35.1: Landbouwgebieden van Oostkamp-west - Loppem)*



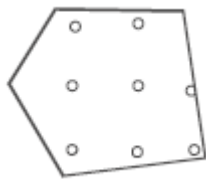
- Hoofdfunctie landbouw: grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkennen en vrijwaren;
- Zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing. Goede landschappelijke integratie van 'storende' bebouwing.
- Voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-grondgebonden landbouwactiviteiten op goede locaties, geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen van niet-grondgebonden landbouwactiviteiten
- Streven naar behoud en via stimulerende maatregelen naar het versterken van een netwerk van kleine bos- en landschapselementen.

- *Minder samenhangende landbouwgebieden met ruimte voor een gedifferentieerde landbouwontwikkeling of met grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager (16.1: Landbouwgebied ten oosten van Zedelgem, 16.2: Landbouwgebied Veldegem noord, 16.3: Landbouwgebied Veldegem oost, 36.1: Landbouwgebied ten zuiden van Baesveld - Merkerveld)*



- Hoofdfunctie landbouw: vrijwaren voor landbouw;
- Versnippering van woon- en werkfuncties met verspreid waardevolle kleine landschapselementen. Verspreide glastuinbouw;
- Behoud van kleine bos- en landschapselementen;
- In meer versnipperde structuren: mogelijkheden voor intensivering van landbouw met integratie in het landschap (bvb. glastuinbouw).

- *Behoud en herstel van gave landschaps- en erfgoedwaarden (10.2: Vloethemveld; 37.1: Loppem kasteelpark en omgeving)*



- De identiteit van de grote veldgebieden wordt behouden en waar mogelijk versterkt door herstel, beheer of aanplant van KLE's.

- *Behoud en herstel van ecologisch waardevolle graslanden in een open agrarisch landschap met behoud van het overstroombare karakter van laaggelegen gronden (34.1: Wulgenbroeken)*



- Natuurverwevingsgebied: nevenfuncties landbouw en natuur;
- Waardevol graslandcomplex met grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager. Ecologische kwaliteit stimuleren en versterken. Openkarakter bewaren;
- Overstroombaar karakter behouden. Maximaal vrijwaren van open bebouwing.

- *Behoud en versterken van markante plateauranden (23.1: Plateaurand plateau van Wijnendale)*



- Als herkenbare, structurerende reliëfcomponent in het landschap behouden;
- Bouwvrij houden. Herstel van lineaire perceelsrandbegroeiingen is wenselijk. Behoud en herstel van brongebieden;
- Erosiebestrijding

- *Landschappelijke opwaardering van beekvalleien, kanalen en voormalige spoorwegbeddingen en versterken van de verbindende ecologische functie (12.5, 25.18: Vloethemveldzate, 12.7: Zabbeek, 25.1: Plaatsebeek, 25.2: Moubek, 25.3: Veldbeek, 25.4: Langedijkbeek, 38.3: Kerkebeek / Rollewegbeek)*



- Belangrijke landschappelijke dragers. De herkenbaarheid van deze beken wordt behouden en waar mogelijk hersteld;
- Van belang voor de migratie van planten en dieren, maar ook als habitat;
- Behoud van de hoofdfunctie waarin de elementen gelegen zijn, maar voldoende ruimte laten voor het realiseren van een landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende natuurfunctie mee ondersteunt;
- Landschappelijke opwaardering en versterking van de verbindende functie;
- Uitwerken van natuurverbindinggebieden is een provinciale planningstaak.

- *Behoud van waardevolle open-ruimte verbindingen (26.1: Open-ruimte verbinding Heidelberg-Pierlapont, 39.2: Open-ruimteverbinding tussen Loppem en Zedelgem, Loppem en Oostkamp)*
  - Maximaal vrijwaren van bebouwing en vertuining.



- *Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden (14.1, 40.1: Regionaalstedelijk gebied Brugge, 27.1: Regionaalstedelijk gebied Brugge – deel Zuidwege/Zedelgem)*



- Het Vlaams Gewest bakent het regionaalstedelijk gebied Brugge af. De afbakeningsprocessen worden op elkaar afgestemd;
- Binnen of parallel met de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden wordt naar de ruimte voor randstedelijk groen gezocht.

Binnen het uitvoeringsprogramma voor de regio Veldgebied Brugge-Meetjesland is het 'Samenhangend landbouwgebied van Loppem – Sint-Elooi / Zuidwege en van Oostkamp-west' herbevestigd als agrarisch gebied.

Op Vlaams niveau worden er uitvoeringsacties gepland voor de 'Bossen Vloethemveld – bos en omgeving de Os en de Ezel, Maskobossen', 'Veldbos – Kasteelpark van Caloen', 'Schoonhoven – Wulgenbroeken' en 'Landbouwgebied omgeving Kerkebeek tussen Loppem en Merkemveld'.

***Kaart IG33: Herbevestigde agrarische gebieden (HAG)***

## 6.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

### 6.1.2.1 Algemeen

#### **Kaart IG34: PRS**

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 6 maart 2002 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen). De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluiten aan bij het RSV en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren: de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Zedelgem behoort naar **gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur** tot het "bundelingsgebied van kernen gelegen op een lijnpatroon". Het bestaande kernenpatroon tussen stedelijke gebieden is vervaagd vooral door lintbebouwing. De verdere ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen wordt strikter gebundeld naar de stedelijke gebieden. Lokale voorzieningen moeten gebundeld worden naar een selectief, gelijkmatig verspreid aantal kernen gelegen tussen de stedelijke gebieden.

De kernen werden ingedeeld in verschillende (ondertussen gewijzigde) beleidscategorieën, waarbij duidelijk wordt aangegeven wat de mogelijkheden zijn naar bijkomende woongelegenheden en lokale bedrijvigheid:

- De kern Zedelgem is geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, op voorwaarde dat ze niet behoort tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. Ze heeft een structuurondersteunende rol voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol. Naar mogelijkheid van bijkomende woningen toe kan de kern instaan voor de opvang van de eigen groei van huishoudens op het niveau van de kern, de aangroei van de huishoudens die niet kerngebonden zijn en mogelijk ook voor de eigen groei van de huishoudens van andere geselecteerde kernen in het buitengebied. Lokale bedrijvigheid is mogelijk in verwevenheid met het wonen en het is tevens mogelijk een lokaal bedrijventerrein van 5 ha te realiseren, met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode. De ruimtelijke ontwikkeling van de kern gebeurt in het GRS. De nood aan bijkomende woongelegenheden en de grootte van een lokaal bedrijventerrein worden gestaafd met gemeentelijke behoeftestudies.
- De kernen Aartrijke, Veldegem en Loppem werden geselecteerd als woonkern, op voorwaarde dat ze niet behoren tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. Ze hebben een structurerende rol voor wonen in het buitengebied en een lokale verzorgende rol. Naar mogelijkheden van bijkomende woningen toe kunnen de kernen instaan voor de opvang van de eigen groei van de huishoudens op het niveau van de kern. Lokale bedrijvigheid kan enkel voorkomen in verwevenheid met het wonen. De ruimtelijke ontwikkelingen worden aangegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- De overige woonconcentraties werden niet in het PRS geselecteerd. Hun rol is afhankelijk van de gemeentelijke visie. Naar bijkomende woningen toe kunnen enkel juridisch bestaande effectieve bouwgronden benut worden. Lokale bedrijvigheid is enkel mogelijk in verwevenheid met het wonen. De ruimtelijke ontwikkelingen worden aangegeven in het GRS.

In het PRS wordt een toebedeling gedaan van het pakket aan bijkomende woongelegenheden. Als (mogelijk) onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Brugge moet de fusiegemeente Zedelgem haar effectief pakket aan bijkomende woningen toebedeeld krijgen vanuit een globaal pakket voorzien voor regionaalstedelijke gebieden (27.650, waarvan reeds 58% was gerealiseerd in 2000). Als gevolg hiervan moet de gemeente het afbakeningsproces afwachten, alvorens de gemeente zich een beeld kan vormen van het totale pakket aan bijkomende woningen die het zou moeten opnemen. Voor het gehele regionaalstedelijk gebied Brugge omvat het pakket 9200 bijkomende woongelegenheden in de periode 1991 - 2007.

Wat de **gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur** betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden (NVWG) – in de PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtzones – te verbinden met natuurverbindingsgebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuren van bovenlokaal belang.

De valleien van de Kerkebeek, Plaatsebeek, Zabbeek en de MoubEEK-Rollewegbeek worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied (verbinding tussen de natuuraandachtzones van omgeving Moere Blote tot Vloethemveld en omgeving Wijnendalebos), waarbij de klemtoon komt te liggen op de herwaardering van de beken en de valleien.

Het gebied omgeving Aartrijke en Torhout (Kasteel van Caloen, Kasteel De Maere, Hospitaalbos, Groenhove en steilrand, bossen bij Bosserij) en gebied rond park van Loppem, Wulgenbroeken en Kasteel Schoonhoeve worden geselecteerd als cluster van kleine landschapselementen met verbinding tussen de natuuraandachtzones van omgeving Moere Blote tot Vloethemveld en respectievelijk omgeving Wijnendalebos en omgeving Beverhoutsveld-Assebroekse Meersen-Ryckvelde t.e.m. Oedelemberg en omgeving. Deze gebieden dienen gevrijwaard te blijven van activiteiten die niet stroken met een open ruimtebeleid.

De verlaten spoorwegbedding Vloethemveldzate werd geselecteerd als droge ecologische infrastructuur. Deze natuurselecties werden ondertussen gewijzigd.

Binnen de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** behoort het grondgebied van Zedelgem zowel tot het gebied waar de grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager fungeert als tot het gebied waar intensief gedifferentieerde agrarische structuur overheerst.

In het eerste gebied wordt algemeen gestreefd naar het behoud en het versterken van de (grondgebonden) landbouw, waardoor de open ruimte weerstand kan bieden tegen de bouwdruk. Hierbij kan de landbouw eveneens taken opnemen met betrekking tot andere zachte sectoren (natuur, toerisme, recreatie,...).

In het gebied waar de intensief gedifferentieerde agrarische structuur overheerst, komt een grote vermenging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloze. De draagkracht van de ruimte moet hier het uitgangspunt zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden en vernieuwing van de landbouw. Om diverse redenen kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en de grondloze landbouw. Het ruimtelijk beleid moet voldoende maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren met respect voor de landschappelijke waarden.

Voor de gewenste agrarische structuur is er één ruimtelijke beleids categorie, namelijk de 'bouwwrije zone'. Men maakt onderscheid tussen 'bovenlokale bouwwrije zones', aangeduid waar de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager voorkomt in de grotere aaneengesloten gebieden en 'lokale bouwwrije zones' waar de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager voorkomt in de kleinere aaneengesloten gebieden. Het afbakenen van de agrarische bouwwrije zones is een (eventuele) gemeentelijke bevoegdheid. Op het provinciale niveau worden hiervoor geen selecties gemaakt.

Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur. Een verfijning van de gewenste agrarische structuur is een taak voor de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. De afbakening van de deelgebieden van de agrarische structuur kan gebeuren in ruimtelijke uitvoeringsplannen van het Vlaamse, provinciale of gemeentelijke niveau.

Wat de **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** betreft is voor de delen van Zedelgem die mogelijk tot het regionaalstedelijk gebied van Brugge behoren, een regionaal bedrijventerrein mogelijk. Dit hangt echter af van het aanbodbeleid en van de visievorming tijdens het afbakeningsproces van de stedelijke gebieden door het Vlaams Gewest. Het eventueel bedrijventerrein wordt vastgelegd in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de aanleg van lokale bedrijventerreinen werd het ruimtelijk beleid reeds uiteengezet in de nederzettingsstructuur. De visievorming gebeurt in het GRS op basis van de beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur. De bedrijventerreinen worden vastgelegd in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het verdelingsmechanisme voor de toebedeling van bedrijventerreinen is uitgewerkt in het informatief gedeelte. Voor de toebedeling van regionale bedrijventerreinen over de regionaalstedelijke gebieden zit men op Vlaams niveau. De taakstelling bedrijventerreinen voor het regionaalstedelijk gebied Brugge bedroeg 220 ha voor de periode 1994-2007.

De grootte van eventuele lokale bedrijventerreinen worden gestaafd met een gemeentelijke behoeftestudie waarvoor er in het PRS een speciaal beleidskader is ontwikkeld. De ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Inzake de ontwikkelingsperspectieven van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt er in het PRS eveneens een beleidskader uitgewerkt. Dit is gebaseerd op de ruimtelijke, milieu- en verkeersimpact van het bedrijf op de omgeving. Aan deze categorieën worden criteria gekoppeld waaraan de bedrijven dienen getoetst te worden. Daarnaast zijn bedrijfseconomische criteria (investeringen, tewerkstelling, productieproces,...) ook van belang bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Voor de **gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel**<sup>17</sup> worden volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- nieuwe kleinhandel prioritair verweven in de nederzettingsstructuur;
- de bestaande kleinhandel behouden;
  - ⇒ behoud en versterking van de bestaande kleinhandel verweven in de nederzettingsstructuur;
  - ⇒ kleinhandelslinten afbakenen en integreren in de omgeving;
  - ⇒ alleenstaande kleinhandelszaken kunnen niet uitbreiden.

Indien een deel van Jabbeke behoort tot het regionaalstedelijk gebied, kunnen bij de afbakening door het Vlaams Gewest eventueel nieuwe kleinhandelszones aangeduid worden. Indien dit niet het geval is worden in het GRS de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor de bestaande en nieuwe kleinhandel in of aansluitend bij de kernen en overige woonconcentraties. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen deze vastleggen. De gemeente bepaalt of de bestaande kleinhandel die daarbuiten voorkomt ofwel geconsolideerd wordt, ofwel moet uitdoven. Ook kleinhandel die voorkomt op industriegebieden dient in het GRS geëvalueerd te worden.

De kleinhandelsconcentratie ter hoogte van Zuidwege-Veldegem (aan de N32 Brugge-Torhout) wordt, in het 'bindend gedeelte' geselecteerd als 'te herstructureren kleinhandelslint'. Dit houdt in dat deze

---

<sup>17</sup> Met kleinhandel worden alle vormen van commerciële activiteit met verkoopoppervlakte bedoeld die zich in hoofdzaak richten op de particuliere eindverbruiker. Het gaat om activiteiten met verkoop als hoofdfunctie.

kleinhandelsconcentraties afgebakend zullen worden in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en dat een gestructureerde inrichting zal voorgesteld worden in functie van het verkeer (veiligheid, verkeersafwikkeling, parkeerruimte,...), het landschap, de beeldvorming en de ruimtelijke samenhang.

Voor de **gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie** worden in het PRS toeristisch-recreatieve netwerken, knooppunten en lijnelementen geselecteerd. Zedelgem behoort tot het landelijke toeristisch-recreatieve netwerk van de Brugse streek. De stedelijke gebieden behoren tot de toeristisch-recreatieve knooppunten. Wat de toeristisch-recreatieve lijnelementen betreft is de Vloethemveldzate geselecteerd als spoorwegbedding. Het Vloethemveld in Zedelgem-Jabbeke en het Merkerveld in Zedelgem zijn geselecteerd als openluchtrecreatief groen domein van provinciaal niveau.

Voor het landelijk toeristisch-recreatief netwerk (landelijke gebieden waarbij een samenhangend ruimtelijk beleid van laagdynamische toeristische infrastructuur in combinatie met een zeer beperkte dynamische infrastructuur) wordt in het PRS een ruimtelijk beleidskader uitgewerkt voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten.

Wat betreft de **gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer** zijn de uitgangspunten:

- Het categoriseren van het wegennet;
- De ruimtelijke ondersteuning van een geïntegreerd regionaal openbaar vervoer;
- De ontwikkeling van een netwerk voor langzaam verkeer;
- Een vervoersbeleid afgestemd op de gewenste ontwikkeling van elke deelruimte.

De categorisering van wegen gebeurt in drie categorieën:

- *secundaire weg I*: verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau met aanvullende functie verzamelen en toegang geven;
- *secundaire weg II*: verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau met aanvullende functie verbinden en toegang geven
- *secundaire weg III*: verbinden voor openbaar vervoer en fietsverkeer op bovenlokaal en lokaal niveau met aanvullende functie verbinden en verzamelen voor autoverkeer en toegang geven.

In het PRS wordt een overzicht gegeven van de selectie van secundaire wegen:

- Secundair II:
  - N32 van N31 (Brugge) tot de R34 (Torhout);
  - N368 vanaf kruispunt Nieuwstraat te Oudenburg tot de A17;
  - N397 van de A10 oprit 7 (Loppem) tot aan de N31 te Brugge.

Binnen de **gewenste ruimtelijke structuur van het landschap** staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid (zowel traditionele landschapskenmerken als kenmerken uit recente ingrepen) centraal.

In Zedelgem worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als bovenlokale landschapseenheden en structurerende elementen en componenten:

- Gave landschappen
  - Plateau van Wijnendale en Aartrijke
  - Vallei van de Moubek;
  - Vloethemveld;
  - Kasteelparken en bosgebieden Sint-Andries - Varsenare;
  - Kasteelparken en bosgebied Oostkamp.
- Ankerplaatsen
  - Vloethemveld;
  - Aartrijke;
  - Kasteel van Loppem en Hof van Breda.

- Structurerende reliëfcomponenten • Plateau van Torhout met uitlopers naar Koekelare, Aartrijke en Ruddervoorde / Plateau van Wijnendale.

Het eraan gekoppelde beleid is:

Het beleid voor gave landschappen is gericht op het behouden en het versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten. Dit impliceert niet dat nieuwe ingrepen worden uitgesloten. Wel dient een verhoogde aandacht uit te gaan naar de landschappelijke draagkracht van gave landschappen.

Voor ankerplaatsen is het aangewezen om alle vormen van versnippering en verandering of toevoeging van storende elementen die de samenhang van de ankerplaats verstoren tegen te gaan. Voor ankerplaatsen die gelegen zijn in gave landschappen moet het versterken van de landschappelijke omgeving binnen het gaaf landschap bijdragen tot een kwaliteitsverhoging van de ankerplaats. Ook voor ankerplaatsen gelegen buiten de gave landschappen moet de directe omgeving meegenomen worden.

Het beleid voor structureerende elementen en componenten is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element of component, inclusief zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren. Voor structureerende lineaire elementen, open ruimte-verbindingen en reliëfcomponenten is het bovendien van belang dat versnippering wordt tegengegaan zodat de verbindingfunctie gevrijwaard blijft.

Enkel de gave landschappen zijn opgenomen in de bindende bepalingen van het PRS.

De visie van de provincie over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende **deelruimten**. In West-Vlaanderen worden 11 deelruimten onderscheiden: Kustruimte, Westkustruimte, Oostendse ruimte, Brugse ruimte, Oostelijke polderruimte, westelijke polderruimte, Heuvel-Ijzerruimte, Veldruimte, Middenruimte, Leieruimte en Interfluviumruimte.

Zedelgem valt volledig binnen de deelruimte 'Veldruimte'.

Op Vlaams niveau vormt de '**Veldruimte**' een open-ruimteverbinding tussen twee grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied (RSV). De rol van deze ruimte is in sterke mate bepaald door het vrij gave cultuurhistorisch landschap van 'veldgebieden' met bossen en dreven in een fijnmazig 'dambordpatroon'. Dit maakt het gebied interessant voor een versterking van de bosstructuur. Dit specifieke landschap heeft eveneens toeristisch-recreatieve potenties, mede door het grote aantal kasteeldomeinen. De ontwikkelingen zijn complementair met de stedelijke functies van Brugge en de kust en met de openheid van de polders. De optie voor percelen van de oude veldgebieden is grondgebonden land- en tuinbouw en bosversterking.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijk beleid:

- historisch gegroeid rasterpatroon bestaande uit dreven, boscomplexen en grondgebonden landbouw;
- lijninfrastructuur als drager van doorgaand verkeer.

De provincie geeft twee grote beleidsdoelstellingen weer:

- het rasterpatroon van dreven en boscomplexen versterken;
- een beperkte kernselectie doorvoeren, rekening houdend met de landschappelijke context.

Indien delen van Zedelgem geselecteerd worden als behorende tot het regionaalstedelijk gebied Brugge behoren deze tot de '**Brugse ruimte**'.

De provinciale beleidsdoelstellingen die eventueel invloed kunnen hebben op Zedelgem zijn:

- het regionaalstedelijk gebied Brugge ondersteunen;
- groene vingers in stedelijke gebieden versterken.



### 6.1.2.2 Herziening van het PRS

Het PRS West-Vlaanderen is gedeeltelijk in herziening gesteld. Op 11 februari 2014 heeft de minister het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd, mits uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien. In het document zijn de teksten per thema terug te vinden. Het gaat om thema's:

- Die een aanvulling zijn en toegevoegd worden aan het PRS-WV.
- Die bestaande teksten gedeeltelijk vervangen.
- Die gehele delen van een hoofdstuk volledig vervangen.

In het **informatief gedeelte** zijn vooral de kwantitatieve taakstellingen van belang. Hierin wordt de methodiek voor de verdeling van het aantal woonegelegenheden en de verdeling van bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen uitgewerkt (zie luik behoeferamingen).

Tevens werden de natuurkerngebieden aangeduid. Voor Zedelgem en directe omgeving zijn deze:

- D12: Bossen ten zuiden van Brugge (Tillegem, Tudor, Beisbroek, Chartreuzinnegoed, Foreest, verspreide bossen tussen Varsenare en Snellegem, de abdij van Zevenkerke, Ter Heyde);
- D13: Het Vloethemveld en aanpalende bossen (Zedelgem + Jabbeke);
- D15: Verspreide bossen in Zedelgem (Hospitaalbos, Plaisierbos, bossen van het Hoogveld en het Merkenveld, Doeveren);
- D17: De bossen rond het Aartrijcke-kasteel (Torhout).

Volgende thema's worden in **het richtinggevend gedeelte** behandeld en hebben tevens consequenties voor de **bindende bepalingen**:

Binnen de *gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur*.

- Reconversie: Er wordt een beleidskader voorgesteld i.v.m. reconversie binnen bebouwde ruimte. Er dient aangetoond te worden dat de bestemming van de site achterhaald is, er dient een aftoetsing te gebeuren aan eventuele noden binnen de gemeente en er worden een aantal kwaliteitscriteria meegegeven;
- Afstemming met decreet grond- en pandenbeleid, waarbij de vroegere PRS-normen werden geschrapd;
- Doelgroepenbeleid, waarbij wordt gevraagd om voldoende differentiatie in de kwantitatieve taakstelling voor wonen i.k.v. diverse doelgroepen aan te brengen;
- Kernselectie met vereenvoudiging categorieën en een bijkomende selectie van kernen, waarbij deze wordt vereenvoudigd. De nieuwe selectie heeft echter geen impact op Zedelgem, vermits Zedelgem, Loppem en Sint-Elooi tot het Regionaalstedelijk gebied Brugge behoren en Veldegem en Aartrijke hun selectie als woonkern behouden;
- Planologische ruil, waarbij een beleidskader wordt uitgewerkt uitgaande van de kernhiërarchie;
- Aansnijden agrarisch gebied voor wonen, waarbij de voorwaarden worden aangegeven wanneer dit al dan niet mogelijk is.

Binnen de *gewenste natuurlijke structuur*.

- Nieuwe beleidscategorieën natuurverbingsgebieden en nieuwe selecties, waarbij de bestaande selecties vervallen. Nieuwe selecties die betrekking hebben op Zedelgem zijn:
  - 'De vallei van de Velddambeek' (S19) en 'Het Houtland' (S20) als 'stimulansgebieden kleine landschapselementen'.
  - 'De Vloethemveldzate' (d4) als 'droge ecologische infrastructuur'.
  - 'De Jabbeekse beek / Walebeek / bovenlopen (tussen Vloethemveld en Schobbejak)' (r19), 'De Zabbeek / de Veldbeek / de Rollewegbeek (tussen Vloethemveld, abdij van Zevenkerken / Ter Heyde, Tillegembos)' (r20), 'De Langendijkbeek / de Kerkebeek (tussen het Plaisierbos, het Hoogveld, het Merkenveld en het Tillegembos)' (r24) en 'De Moubek (tussen domein d'Aertrycke en het Hospitaalbos)' (r26) als 'Rivier- en beekvalleien'
  - Alle kleine boscomplexen die niet werden geselecteerd als natuurkerngebied als 'kleine boscomplexen'

Binnen de *gewenste ruimtelijke agrarische structuur*.

- Clustering landbouwfuncties, vooral i.v.m. de clustering van glastuinbouw;

- Hoveniersbedrijven, met een verwijzing naar het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen.

Binnen de *gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid*:

- Vestigingscriteria bedrijventerreinen, waarbij in bepaalde gevallen lokale bedrijventerreinen buiten de afbakeningslijn van een regionaalstedelijk gebied kunnen worden ingericht;
- Inrichtingscriteria bedrijventerreinen, waarbij criteria worden voor een duurzame en kwalitatieve inrichting van bedrijventerreinen;
- Onderscheid lokale en regionale bedrijventerreinen, waarbij een aantal definities worden scherpgesteld;
- Groothandel, waarbij de definitie wordt scherpgesteld en waarbij wordt geopperd dat groothandel wordt gerekend bij bedrijvigheid.

Binnen de *gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel*:

- Kleinhandelszones, waarbij het onderscheid tussen structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau voor wat betreft kleinhandelszones wordt weggewerkt.

Binnen de *gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie*:

- Het beleid voor de openluchtrecreatieve groene domeinen, waarbij de mogelijkheden voor deze domeinen worden uitgebreid;
- Verder uitwerken beleid inzake bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur met bovenlokale uitstraling, waarbij er ook bijkomende selecties worden gedaan. Deze zijn echter niet van toepassing voor Zedelgem;
- Toeristisch-recreatieve regio's, waarbij de netwerken (bvb. netwerk van de Brugse streek) worden geschrapt en er meer accenten per toeristische regio worden gelegd. Binnen de 'regio van het Brugse ommeland' wordt Brugge als kunststad en de aantrekkelijke landschappen in de omgeving uitgespeeld;
- Provinciale domeinen, waarbij na evaluatie een aantal domeinen worden geschrapt en een aantal worden toegevoegd, zonder consequenties voor Zedelgem;
- Bestaande recazaken in het buitengebied meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden, binnen een ruimtelijke afweging. Naast 'basisontwikkelingen' kunnen onder bepaalde voorwaarden ook 'bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden' worden geboden.

Binnen de *gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer*:

- Integreren bestaande beleidskader trage wegen, waarbij een samenwerking provincie-gemeenten wordt voorgesteld;
- Selecties secundaire wegen, waarbij de selecties worden herzien. De N309 van de N32 tot de N397 en de N397 van de N309 tot de A10 oprit 7 (Zedelgem) worden geselecteerd als 'secundaire weg categorie II';
- Selectietabel secundaire wegen.

Binnen de *gewenste ruimtelijke structuur van het landschap*:

- Beleidsprincipes inzake erfgoed integreren en aanpassen van selecties van landschappelijke structuren op basis van het decreet houdende de landschapszorg. Hierbij wordt de provinciale lijst ankerplaatsen geactualiseerd (zonder wijzigingen voor Zedelgem) en de link met de inventaris bouwkundig erfgoed wordt gemaakt.

*Specifieke beleidskaders:*

- Beleidskader voor autohandel, niet van toepassing voor Zedelgem;
- Beleidskader voor weekendverblijven, waarbij een afwegingskader wordt aangereikt ter evaluatie per cluster;
- Beleidskader voor omleidingswegen op secundair niveau voor kernen in het buitengebied;
- Beleidskader voor windturbines.

### 6.1.3 Structuurplanning in de buurgemeenten

Bij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het noodzakelijk om na te gaan wat er leeft in de buurgemeenten en welke accenten de buurgemeenten leggen inzake ruimtelijke beleid.

Op die manier kunnen eventuele conflicten tussen visies omtrent grensoverschrijdende ruimtelijke structuren tijdig opgespoord worden.

Hieronder volgt een stand van zaken van de structuurplanningsprocessen in de buurgemeenten:

- **Jabbeke:** Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd inmiddels goedgekeurd.
- **Brugge:** Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd inmiddels goedgekeurd.
- **Oostkamp:** Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd inmiddels goedgekeurd.
- **Torhout:** Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd inmiddels goedgekeurd.
- **Ichtegem:** Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd inmiddels goedgekeurd.

### 6.1.4 Planningsopgave

De uitspraken in ruimtelijke structuurplannen op een hoger schaalniveau vormen niet alleen randvoorwaarden voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Ze resulteren tevens in een 'planningsopgave': vragen waarop een antwoord moet gegeven worden tijdens het gemeentelijk structuurplanningsproces en die ruimtelijk vertaald worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende planningsopgaven kunnen onderscheiden worden:

- een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor wonen in het stedelijk gebied
- een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor wonen in de kernen van het buitengebied
- een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor economische activiteiten in het stedelijk gebied
- een vrijwaring van de open ruimte ten behoeve van een goed functionerende landbouw
- een versterking (kwalitatief en kwantitatief) van de natuurlijke structuur
- het benutten van toeristisch-recreatieve potenties
- het behoud en de versterking van de identiteit en diversiteit van verschillende landschappen
- een categorisering van wegen op gemeentelijk niveau en een afstemming van de inrichting van de weg op de functie ervan (voor alle wegen)
- het benutten van potenties voor verdichting en mobiliteitsgenererende activiteiten in stationsomgevingen

## 6.2 Juridische plannen

### 6.2.1 Gewestplan

#### **Kaart IG35: Gewestplan**

##### 6.2.1.1 Bespreking van het gewestplan

Het gewestplan heeft een verordenende kracht en bepaalt de bodembestemmingen binnen het gewest. In het kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces zullen de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen, zoals aangegeven in het gewestplan, afgewogen moeten worden met de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Ten tijde van de goedkeuring van de gewestplannen behoorde de toenmalige gemeente Loppem tot de gewestplan-zone "Brugge-Oostkust" (goedgekeurd KB 07/04/1977) en maakten de huidige gemeenten Zedelgem, Veldegem en Aartrijke onderdeel uit van de gewestplan-zone "Diksmuide-Torhout" (goedgekeurd KB 05/05/1979). Ingevolge de fusie van de deelgemeenten Veldegem, Zedelgem, Loppem en Aartrijke tot de gemeente Zedelgem besliste de Vlaams Executieve (14/10/1992) dat de ganse gemeente deel uitmaakt van de gewestplan-zone "Brugge-Oostkust", maar dat voor de deelgemeenten Zedelgem, Veldegem en Aartrijke de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing blijven die gelden voor het gewest "Diksmuide-Torhout".

De gemeente werd voor de ruime helft ingekleurd als agrarisch gebied. Dit betekent dat dit gebied bestemd is voor landbouw in de ruime zin. De omgeving van Aartrijke, de MoubEEKvallei en de omgeving van Vloethemveld kregen het meer specifieke etiket van landschappelijk waardevol gebied opgekleefd. Hierdoor gelden bepaalde beperkingen welke tot doel hebben het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

Op basis van de bestemmingen kunnen er in de gemeente een vijftal kernen onderscheiden worden. De kernen van Loppem, Zedelgem, Aartrijke en Veldegem manifesteren zich als kernen waar de bestemming woongebied overheerst en aangevuld wordt met woonuitbreidingsgebieden (sommige reeds gedeeltelijk of volledig ingevuld), zones voor dagrecreatie, zone(s) voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO's en gebieden voor gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen. In de kern Sint-Elooi springen vooral de gebieden voor milieubelastende industrieën en zones voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO's in het oog. Daartussenin liggen een aantal woongebieden. Het gebied tussen Sint-Elooi en Veldegem wordt gekenmerkt door stroken woongebied met landelijk karakter. Deze 'stroken' worden ook aangetroffen in aansluiting tot de kern Zedelgem.

De groene bestemmingen (natuur-, park en bosgebieden) situeren zich voornamelijk in de noordelijke helft van de gemeente, waaronder Merkerveld-Baesveld, Vloethemveld en de vele kasteeldomeinen (Ter Loo, Vijverskasteel, Kasteel van Loppem,...). Maar ook in de zuidelijke helft liggen grotere 'groenzones' (Omgeving kasteel van Caloen - Litterveld, Hoogveld, Veldbos,...).

In de gemeente liggen drie gebieden voor dagrecreatie, namelijk de Groene Meersen, de Bosserij in Veldegem en de Watermolenvijver, en twee gebieden voor verblijfsrecreatie, nl. Merkerveld-Baesveld en de Lac van Loppem.

In het noorden van de gemeente ligt eveneens een waterwinningsgebied. Hiervoor worden ten aanzien van handelingen en werken bepaalde beperkingen opgelegd ten einde de waterwinning te beschermen.

Sinds de vaststelling van het gewestplan werden er reeds diverse wijzigingen aangebracht die tevens een belangrijke impact hebben op het grondgebied van de gemeente, zoals:

- Het omzetten van de bestemming “militair domein” (munitiedepot) in bestemming “natuurgebied” (B.VI. R. 05/04/1995);
- Het intekenen van de A17-autosnelweg langsheen de oostelijke rand van de gemeente (B. VI. R. 19/09/1996).

Overzicht oppervlakte gewestplanbestemmingen :

Bestemming gewestplan	Oppervlakte (ha)	Aandeel (%)
Agrarisch gebied	3432,12	56,48
Landschap. waardevol agrarisch gebied	886,04	14,58
Natuurgebied	367,28	6,04
Bosgebied	67,83	1,12
Parkgebied	143,87	2,37
Recreatiegebied	4,07	0,07
Gebied voor dagrecreatie	34,71	0,57
Gebied voor verblijfsrecreatie	51,10	0,85
Woongebied	519,24	8,54
Woongebied met landelijk karakter	165,80	2,73
Woonpark	36,56	0,60
Woonuitbreidingsgebied	119,41	1,96
Gebied voor milieubelastende industrie	135,30	2,23
Gebied vr. ambacht. bedrijven en KMO's	85,68	1,41
Gemeenschaps- en openbare nutsvoorz.	24,55	0,40
Militair domein	3,21	0,05

## 6.2.2 Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

### • **Afbakening van VEN en IVON**

Het Vlaams gewest bakent het globale VEN en IVON (Vlaams Ecologisch Netwerk en Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk) af. De afbakening gebeurt dus in twee hoofdcategorieën. VEN omvat gebieden waar natuur een hoofdfunctie toebedeeld krijgt. IVON bevat gebieden waar natuur neven- of ondergeschikt is aan andere functies. De afbakening gebeurt bovendien nog eens gefaseerd. Momenteel is er een VEN 1<sup>ste</sup> fase aan de orde. Het is onduidelijk wanneer een 2<sup>de</sup> fase precies zal opstarten. De gewenste VEN is uiteraard de som van alle VEN-fases. De IVON-afbakening komt pas daarna in detail aan bod.

Op Zedelgems grondgebied komen de VEN 1<sup>ste</sup> fase-gebieden overeen met het Vloethemveld en een klein deel van de bosgebieden van Zevenkerken, Ter Heide en Duvelsnest.

### **Kaart IG36: VEN 1<sup>ste</sup> fase**

#### • **RUP voor openluchtrecreatieve verblijven.**

In uitvoering van een besluit van de Vlaamse regering, waarbij terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven over een exploitatievergunning moeten beschikken, werd een overgangsmaatregel uitgevaardigd zodat bepaalde terreinen alsnog de vereiste exploitatievergunning kunnen bekomen. Hiertoe werd op gewestelijk niveau een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt zodat voor de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven met toeristische uitbating het geëigende juridisch-planologisch kader werd gecreëerd. Een van deze gebieden was de zone van “de Lac” te Loppem. Dit terrein werd, in afwachting van het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Brugge, opgenomen binnen het voorstel van ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit RUP werden enerzijds een ‘parkgebied’ en anderzijds een ‘zone voor toeristische kampeerplaatsen’ vastgelegd. Hierdoor werd het (tijdelijk) uitbaten van een camping mogelijk. Op 5 juli 2002 werd dit RUP definitief vastgesteld.

- **RUP Chartreuse**

Bij besluit van de Vlaamse regering van 31 maart 2006 werd dit gewestelijk RUP definitief vastgesteld. Het omvat de ontwikkeling van een zone voor hoogwaardige diensten ten noorden van de E40 (grondgebied Brugge) en de reconversie van de recreatieve zone rond de Lac (grondgebied Zedelgem) tot een stedelijk woongebied. Dit RUP werd op 9 juni 2009 vernietigd door de Raad van State.

### 6.2.3 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Op dit moment zijn er in de omgeving van Zedelgem nog geen Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak.

#### 6.2.4 Algemeen plan van aanleg (APA)

De gemeente Zedelgem beschikt niet over een algemeen plan van aanleg.

#### 6.2.5 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

Voor verschillende delen van de gemeente Zedelgem zijn BPA's (bijzondere plannen van aanleg) opgemaakt (en in opmaak). De BPA's vormen in principe een detaillering van het gewestplan, en uitzonderlijk een afwijking erop. Ze geven de inrichting van het betrokken gebied op een meer verfijnde wijze weer.

#### **Kaart IG37: Overzicht der BPA's**

##### **Deelgemeente Zedelgem**

###### *BPA "De Arend"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij [KB van 12/09/1974](#). Het BPA omvat het gebied dat begrensd wordt door Torhoutsesteenweg, L. Claeystraat, New Holland en de voormalige militaire spoorweg. Het betreft een BPA in toepassing van het art. 30 van de wet van 30 december 1970 inzake economische expansie. Hieraan werd tevens een onteigeningsplan gekoppeld. Het gebied is reeds grotendeels ingevuld.

###### *BPA "Sint-Elooi II"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij [KB van 17/02/1981](#) en [MB van 09/06/1992](#). Het bestemmingsplan omvat het grootste gedeelte van de parochie Sint-Elooi en is een samenvoeging van verschillende kleinere BPA's die goedgekeurd werden in de periode van 1952-1967. Voor het gedeelte gelegen tussen de spoorweg, de Collevijnstraat en de Hoge Vautestraat geldt het MB van 17/02/1981 (wegens uitsluiting uit het BPA van '92) en wordt bestemd als nijverheidszone met een brede bufferstrook. Het resterende gebied van het BPA, gelegen tussen de spoorlijn, de Hoge Vautestraat en de bebouwingsstroken langs de Ruddervoordsestraat en de Torhoutsesteenweg, werd goedgekeurd bij MB d.d. 09/06/1992 en streeft de ordening van het gebied na, waarbij grote aandacht besteed wordt aan de verweving van wonen en werken.

Het BPA is momenteel in herziening. Het BPA Sint-Elooi II werd bij collegebesluit van 7 januari 2003 gesplitst in een aantal deel-BPA's in functie van een stapsgewijze vlottere afhandeling. Volgende deelzones werden reeds goedgekeurd:

- Sint-Elooi IIb bij [MB van 17/12/2010](#): gebied omsloten door de Torhoutsesteenweg, Hoge Vautestraat, Stijn Streuvelsstraat en Sint-Elooistraat (reconversie slachthuis)
- Sint-Elooi IIc bij [MB van 06/02/2008](#): gebied omsloten door de Brugsestraat, Léon Claeystraat, Ruddervoordsestraat

###### *BPA "Centrum"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij [KB van 29/10/1981](#) en [MB van 17/05/2010](#). Dit bestemmingsplan wordt afgebakend door de Sint-Laurentiusstraat, Snellegemsestraat, Groenestraat, J. Vereeckestraat, Dr. Adriaenstraat, Berkenhagestraat en Burg. J. Lievensstraat. Het BPA heeft de inrichting van het gebied tot doel, waarbij tevens aandacht besteed wordt aan ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, de integratie van de beekvallei en de verweving van wonen met handel en diensten. Daarnaast worden ook nog zones weerhouden voor openbare gebouwen en openbaar groen. Het gebied is grotendeels gerealiseerd.

###### *BPA "Kuilputstraat - Berkenhagestraat"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij [MB van 01/02/2002](#). Het plangebied wordt afgebakend door de Berkenhagestraat, Dr. Adriaensstraat, Kuilputstraat en Strubbenslag. Het oorspronkelijk plan werd ingekleurd in functie van wonen met aanverwante voorzieningen, ambachtelijke bedrijvigheid en openbaar groen. De bestaande beekvallei (Schattingbeek) werd geïntegreerd binnen de planoptiek. De opties die het huidige bestemmingsplan hiervoor formuleert zijn de volgende :

- het binnengebied krijgt een nieuwe bestemming, met name woonpark;
- een nieuw concept (rond een tweetal pleinen) voor het woongebied in het zuidwesten (inmiddels bijna volledig gerealiseerd)

#### *BPA "Groenestraat"*

Het BPA streeft naar een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van een binnengebied met woningen dat niet langer een open ruimtelfunctie vervult.

Het in herziening gestelde BPA, waaraan een onteigeningsplan is gekoppeld, werd bij MB van 26/09/2002 goedgekeurd. Het grootste deel (10 ha) werd hierbij echter uitgesloten. In het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden de mogelijkheden onderzocht voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het herziene BPA werd goedgekeurd bij MB van 27/01/2012.

#### *BPA "Magerhillestraat"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 24/04/2006. Dit gebied wordt begrensd door de Kuilputstraat, de Moubek, de Bruggestraat en de Groenestraat. Het BPA werd ingekleurd in functie van lichte nijverheid met bufferzones, wonen met eventueel daarbij horende voorzieningen (detailhandel, handel, horeca,...) en openbaar nut.

### **Deelgemeente Aartrijke**

#### *BPA "Kom Zuid-West"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij KB van 26/08/1966. Het betreft een gebied, op het gewestplan ingekleurd als woongebied, gelegen tussen de Aartrijksestraat en de Steenstraat. Het BPA werd opgemaakt in toepassing van art. 17 van de stedenbouwwetgeving (nu art. 15 van het coördinatiedecreet). Er werd door de gemeenteraad beslist om het BPA niet te laten vervallen. In dit gebied is een project in voorbereiding van een 40-tal nieuwe sociale woningen. De randen van het BPA, die op het gewestplan als agrarisch gebied werden bestemd, werden ingevolge het arrest "Steen" van rechtswege opgeheven.

#### *BPA "Ambachtelijke zone Aartrijksestraat"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij KB van 29/11/1979. Het BPA omvat de in het gewestplan ingekleurde zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's die gelegen is langs de Aartrijksestraat. Het BPA werd opgemaakt in toepassing van het art 17 van de stedenbouwwetgeving, nu art 15 van het coördinatiedecreet. Dit BPA is momenteel in herziening, o.m. in functie van het oplossen van een discrepantie tussen de afbakening van de ambachtelijke zone volgens het gewestplan en de reëel ambachtelijk gebruikte zone (die overeenkomt met de door de gemeente gebruikte versie van het gewestplan).

#### *BPA "De Kom"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 18/06/1993. Het BPA omvat het centrumgebied en wordt grotendeels begrensd door de Baekelandlaan, de Aartrijksestraat - Engelstraat, de verlaten trambedding - Prof. Nelisstraat en het agrarisch gebied. Het BPA voorziet in volgende belangrijke bestemmingszones: centrumgebied, residentieel woongebied en zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Het BPA is momenteel in herziening. Een belangrijk element daarin is de ontwikkeling van het binnengebied tussen de Aartrijksestraat, Baekelandlaan, Elverdinge en de Bruggestraat.

#### *BPA "Baekelandlaan"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 21/06/1994. Het betreft een beperkt gebiedje (2,1 ha) ten zuiden van de Baekelandlaan. Het BPA voorziet in residentieel woongebied op de terreinen van de vroegere school, op gewestplan ingekleurd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen. Het gebied is ondertussen al volledig gerealiseerd.



#### *BPA "Oude Trambeding"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 23/05/2000 (fase 1) en MB van 17/05/2005 (fase 2). Het BPA betreft de zone gelegen tussen de Brugse Heirweg, Engelstraat en de Noordstraat. Het werd opgemaakt om uitbreidingsmogelijkheden te creëren voor de gemeentelijke begraafplaats en een invulling te geven aan het binnengebied tussen Engelstraat en Brugse Heirweg (residentieel woongebied en een aan de begraafplaats grenzend groengebied). Daarnaast werd een fiets- en voetgangersroute vastgelegd.

#### *BPA "Oliemeulen"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 12/12/2000. Het BPA omvat het binnengebied gelegen tussen de Eernegemsestraat, de Noordstraat en de Steenstraat. Het betreft een in herzieningstelling (KB 18/07/1978), waarbij de gronden aan de Kouter worden benut voor sociale huisvesting, alsook met het oog op het herbestemmen van de gronden die voorheen deel uitmaakten van de pluimveeslachterij (speeldorp). Aansluitend tot de dorpskern wordt een bestemmingszone centrumgebied ingekleurd.

#### *BPA "Jonkhove"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 11/01/2012. Het BPA betreft een beperkte herziening van het BPA 'De Kom' i.f.v. de site voor gemeenschapsvoorzieningen 'Jonkhove'. Voor deze site werd een ontwerpwedstrijd georganiseerd. Het ontwerp dat uit de bus kwam week echter af van de bestemmingsvoorschriften van het bestaande BPA.

### **Deelgemeente Loppem**

#### *BPA "Dorpskom Loppem"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 22/09/2006. Het BPA wordt afgebakend door de autosnelweg, de spoorlijn, de Steenbrugsestraat en de wijken aan de Rode Beukendreef, Rijselstraat, Parklaan, Andrieshoek en Stationsplein (69 ha). Binnen het BPA worden zones aangeduid als centrumgebied, residentieel woongebied, gemeenschapsvoorzieningen en parkgebied en zones waar een bouwverbod geldt.

### **Deelgemeente Veldegem**

#### *BPA "Steenoven"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 23/10/1984. Het bestemmingsplan wordt begrensd door de Halfuurdreef, de Steenovenstraat, de Rembertstraat en de Koningin Astridlaan (14 ha). Het BPA zorgt voor de inrichting van het binnengebied in functie van wonen.

#### *BPA "De Lane"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 27/11/1984 en MB van 16/08/2010. Het betrokken gebied wordt afgebakend door de Koning Albertstraat, de Kloosterstraat en de Veldegemsestraat. Het streeft de inrichting van het gebied in functie van woningbouw met mogelijkheden voor handel. Daarnaast werd een zone ingekleurd voor landbouwbedrijvigheid. Het BPA is recent herzien i.f.v. de realisatie van een omvangrijk gebied, dat reeds voor wonen bestemd is, maar nooit werd gerealiseerd. Om ervoor te zorgen dat deze bouwgronden tot het effectieve aanbod aan percelen voor woningbouw zouden gaan behoren, zal desnoods tot onteigening worden overgegaan.

#### *BPA "Hoogveld"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 29/08/1997. Het BPA omvat het domein 'Hoogveld', gelegen aan de Ruddervoordsestraat in het oosten van de gemeente (4,5 ha), en werd opgemaakt om de huidige activiteiten (sociaal toerisme, jeugdkampen,...) in de bestaande, historische gebouwen op het domein op lange termijn veilig te stellen.

#### *BPA "Centrum Veldegem"*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 03/09/1999. Het BPA wordt begrensd door de Koningin Astridlaan, Kloosterstraat, Sint-Corneliusstraat en de woonbebouwing langsheen de Halfuurdreef (10,5 ha). Het BPA voorziet in de mogelijkheid om in de kern een evenwichtige uitbouw te realiseren van het handelsapparaat, gekoppeld aan de mogelijkheden voor wonen.

### **Sectorale BPA's**

#### *BPA Zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdterreinen*

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 21/09/2005. Het BPA beoogt regularisatie- en ontwikkelingsmogelijkheden voor een aantal zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdterreinen. Het omvat BPA Gudrun Zedelgem, BPA Voetbal SV Loppem, BPA Tennis Loppem (deels goedgekeurd), BPA Manège E40, BPA recreatieve terreinen en kinderboerderij Aartrijke (deels goedgekeurd, dit is een herziening van het vroegere BPA Kinderboerderij met K.B. van 28.08.1994), BPA Bosserij Veldegem.

### **Vervallen BPA's**

In het kader van de uitvoering van het nieuw decreet kwamen volgende BPA's te vervallen:

- BPA "Sint-Elooi I - uitbreiding" (wijz. 1) met KB 09/05/1959;
- BPA "Sint-Elooi III" met KB 29/06/1960;
- BPA "Sint-Elooi III A - uitbreiding" met KB 07/02/1963;
- BPA "Sint-Elooi IV" (wijz. 1) met KB 25/02/1966;
- BPA "Groene Meersen" met KB 29/07/1963.

## 6.2.6 Monumenten, dorpsgezichten en landschappen

### ***Kaart IG38: Geklasseerde monumenten, dorpsgezichten en landschappen; Vogel- en habitatrichtlijngebieden***

#### 6.2.6.1 Geklasseerde monumenten

In Zedelgem werden 18 monumenten geklasseerd:

Monument	Deelgemeente	Datum van klassering
Parochiekerk Sint-Laurentius, Kerkplein (1)	Zedelgem	01/12/2000
Gebouw 'De Drie Zwaluwen', Ichtegemsestraat 8 (2)	Aartrijke	08/09/1971
Groot Kasteel (of kasteel van Caloen) (3)	Loppem	25/11/1985
Herberg-afspanning 'Heydelbergh', Torhoutsesteenweg 26 (4)	Loppem	12/01/1987
Voormalige korenwindmolen ('Plaetsemolen'), Burgemeester Joseph Lievensstraat (5)	Zedelgem	01/06/1995
Voormalige brouwerij 'De Leeuw', Eernegemsestraat 8 (6)	Aartrijke	03/10/1997
Sint-Martinuskerk, Dorp (7)	Loppem	17/05/1999
Pastorie, Dorp (8)	Loppem	17/05/1999
Hoeve-site 'Hof van Steelant', Rijselstraat 17 (9)	Loppem	17/05/1999
Geheel gevormd door spiegelvijver en ijskelder met grottencomplex, rotsformatie en paviljoentje, gelegen in het kasteelgoed 'Ter Mote' (10)	Loppem	17/05/1999
Hoeve 'Klokhof', Zeedijkweg 10 (11)	Loppem	17/05/1999
Herberg 'de Swarten Hoop', Rijselsestraat 35 (12)	Loppem	14/09/2001
Voormalige onderwijzerswoning met nutsgebouwen en de kerselaar, Groenestraat 20 (13)	Zedelgem	14/09/2001
Hoeve 't Waterke', Loppemsestraat (14)	Loppem	14/09/2001
Hoeve 'de Pleyne', Loppemsestraat 52 (15)	Zedelgem	14/09/2001
Hoeve 'Het Evershof', Steenbrugsestraat 30 (16)	Loppem	14/09/2001
Huis 'Bruynooghe', Eernegemsestraat 13 (17)	Aartrijke	14/09/2001
Centrum voor Kunstmatige Inseminatie, Torhoutsesteenweg 48 (18)	Loppem	23/07/2007
Woning architect M. Dessauvage, Bronnendreef 7 (19)	Loppem	29/10/2008

#### 6.2.6.2 Geklasseerde dorpsgezichten

In Zedelgem werden 3 dorpsgezichten geklasseerd:

Dorpsgezicht	Deelgemeente	Datum van klassering
Dorpskom van Loppem, Dorp, Rijselstraat en Stationsstraat (a)	Loppem	17/05/1999
Omgeving hoeve 'Klokhof', Zeedijkweg 10 (b)	Loppem	17/05/1999
Omgeving van de parochiekerk Sint-Laurentius (c)	Zedelgem	01/12/2000

#### 6.2.6.3 Geklasseerde landschappen

In Zedelgem werden 2 landschappen geklasseerd:

Landschap	Deelgemeente	Datum van klassering
Park van Loppem (A)	Loppem	27/08/1985
Vloethemveld (B)	Zedelgem/Jabbeke	09/06/1995

### 6.2.7 Vogel- en habitatrichtlijngebieden

Bij besluit van de Vlaamse executieve van 17/10/1988 (BS 29/10/1988) zijn speciale **beschermingszones** aangeduid die vallen onder de Europese richtlijn 79/409/Eeg van 02/04/1979 inzake het behoud van de **vogelstand**. Voor diverse te beschermen vogelsoorten stelt deze richtlijn dat speciale beschermingsmaatregelen dienen getroffen te worden. Deze beschermingsmaatregelen moeten tot doel hebben dat de beschermde vogelsoorten, daar waar ze nu voorkomen, kunnen blijven voortbestaan en zich kunnen voortplanten.

De gemeente Zedelgem bevat geen vogelrichtlijngebieden.

De Europese richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke **habitats** en de wilde flora en fauna (gekend als "habitatrichtlijn") wil de biologische diversiteit waarborgen. Elke lidstaat moet een lijst van gebieden voorstellen waar maatregelen zullen worden genomen. Deze lijst is opgemaakt door de Vlaamse overheid en werd vastgesteld door de Europese commissie in 1998. Per aangeduid terrein moeten specifieke maatregelen opgesteld worden.

Op Zedelgems grondgebied werd een gedeelte van het Vloethemveld geselecteerd als habitatrichtlijngebied.

### 6.2.8 Archeologie

Op Europees niveau resulteerde de bezorgdheid van verschillende beleidsvoerders in het zgn. "verdrag van Malta". Het verdrag werd op 12 oktober 2001 door de Vlaamse regering goedgekeurd en door de federale regering op 30 januari 2002 ondertekend.

- In het verdrag worden de integrale archeologische monumentenzorg en het maximale behoud van de archeologische erfgoedwaarden *in situ* centraal gesteld (art. 4).
- Het verdrag geeft de aanzet tot een grotere betrokkenheid van de archeologen in alle fasen van planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening (art. 5).
- In navolging van het principe uit de milieuwetgeving "de vervuiler betaalt", stuurt het verdrag van Malta aan op de veralgemening van het zgn. veroorzakersprincipe. Waar archeologische erfgoedwaarden door de uitvoering van werkzaamheden verloren dreigen te gaan, moeten de kosten van een voorafgaand wetenschappelijk onderzoek ervan verhaald worden op de veroorzaker. Als veroorzaker wordt beschouwd degene die het voornemen heeft tot een feitelijke bodemingreep die leidt of kan leiden tot het aantasten van archeologische erfgoedwaarden; hierbij kan het zowel gaan om overheden als om particulieren (art. 6).

In Vlaanderen is een effectief archeologisch monumentenbeheer pas recent mogelijk door het "decreet houdende bescherming van het archeologische patrimonium" van 30 juni 1993 en de aansluitende uitvoeringsbesluiten. Hierdoor werd een eerste stap gezet in de richting van een duurzaam behoud van het bodemarchief.

- Het decreet maakt het mogelijk zones te selecteren voor bescherming als archeologische zone.
- Het artikel over de 'zorgplicht' (art. 4§2) stuurt aan op een cofinanciering van het vooronderzoek, de opgraving en de basisverwerking door de bouwheer.

## 6.3 Sectorale plannen

### 6.3.1 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

De gemeente Zedelgem beschikt sinds 1997 over een goedgekeurd Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP). Dit document heeft tot doel:

- het ontwikkelen van een beleid inzake natuurbehoud en -ontwikkeling op langere termijn
- het realiseren van acties op korte termijn
- het vergroten van de betrokkenheid van de bevolking bij het natuurbeleid

In een eerste fase volgde een diepgaande analyse en een gedetailleerde beschrijving van het fysisch systeem, het landschap, de open ruimte en het natuurlijk milieu, waarbij tevens aandacht werd besteed aan de bestaande knelpunten en problemen. Op basis hiervan wordt een (landschaps)visie ontwikkeld. In de tweede fase van het natuurontwikkelingsplan werd een actieplan met acties opgesteld. Hierbij worden de betrokken actiegebieden nauwkeuriger bestudeerd in functie van de te nemen maatregelen.

### 6.3.2 Mobiliteitsplan

In uitvoering van het mobiliteitsconvenant werd een gemeentelijk mobiliteitsplan opgemaakt. Het planproces telde drie fasen (oriëntatiefase, een fase van opbouw van het plan en een beleidsfase), waarbij steeds een nota werd opgesteld.

In de oriëntatiefase werden de bestaande studies, problemen, visie en inzichten onderzocht. Steunend op de daarop volgende synthesenota werd ten slotte een beleidsplan opgemaakt dat moet resulteren in een beleidsprogramma met als tijdshorizon: 2010.

In de zitting van 20 februari 2003 werd het definitieve mobiliteitsplan door de gemeenteraad goedgekeurd.

Aan de hand van het opgemaakte beleidsplan werden verschillende acties uitgevoerd.

Dit mobiliteitsplan werd later herzien. Deze herziening werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2012.

### 6.3.3 Landinrichtingsproject 'Brugse Veldzone'

Onder landinrichting wordt verstaan het bevorderen, voorbereiden, integreren en begeleiden van maatregelen, handelingen en werken die uitgaan van de bevoegde overheden en gericht zijn op het vrijwaren, herwaarderen en meer geschikt maken van de diverse open ruimtegebieden. Het projectgebied omvat tien gemeenten van de Zandstreek, met ondermeer het volledige grondgebied van Zedelgem. Het planprogramma voor het Landinrichtingsproject Veldgebied Brugge werd inmiddels (september 2007) door de Vlaamse Regering goedgekeurd.

### 6.3.4 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

Zie hoofdstuk 6.1.1.3.



## **7. Prognoses en ruimtebehoefte**

---





## 7.1 Wonen

In het addendum PRS wordt de methodiek voor de opmaak van een gemeentelijke woonbehoefte studie weergegeven. Deze zal in het vervolg opgemaakt worden door de provincie.

### 7.1.1 Taakstelling voor het stedelijk gebied

Zedelgem behoort gedeeltelijk tot het regionaalstedelijk gebied Brugge (nl. de kernen Loppem, Zedelgem en de woon-werkcluster Sint-Elooi). De taakstelling wonen werd weergegeven in het kader van het afbakeningsproces. Voor de periode 1991-2007 bedraagt deze taakstelling 7.700 à 8.100 woongelegenheden. Hiervan zijn er in de periode 1991-2001 reeds ca. 3.800 woningen gerealiseerd in de stedelijke agglomeratie Brugge en de kernen Varsenare, Loppem, Sint-Elooi, Oostkamp en Sijsele. De geactualiseerde taakstelling (2001-2007) voor het regionaalstedelijk gebied Brugge bedraagt zodoende 3.900 à 4.300 woongelegenheden. Deze taakstelling wordt volledig ingevuld via het activeren van leegstaande woningen (430), het invullen van leegstaande niet-woongebouwen (300) en het invullen van kavels in goedgekeurde verkavelingen (753), kavels langs uitgeruste weg (466), kavels in niet-uitgeruste grond in de woonzone (1.523), kavels in woonuitbreidingsgebied (572) en woonreservegebied (316) en kavels in nieuw te bestemmen woongebied (94).

Specifiek zijn er in Zedelgem twee projectzones rond stedelijk wonen aangeduid om de behoefte tot 2007 in te vullen:

- Woongebied Leliestraat (Sint-Elooi): bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Aan een dichtheid van 25 w/ha heeft dit gebied een potentie van 75 bijkomende woongelegenheden.
- Gebied voor stedelijke activiteiten Oostkampse Baan – Chartreuze (gedeeltelijk Loppem): gedeeltelijk bestemd voor wonen, openbare ruimtes en aan wonen verwante voorzieningen. Het woongebied bij de Lac van Loppem wordt gerealiseerd als een project van groepswoonbouw. Er zijn geen bijkomende alleenstaande ééngezinswoningen toegestaan. De dichtheid moet per groepswoonbouwproject minstens 30 woningen/ha bedragen, waardoor er een 75 woningen kunnen gerealiseerd worden. Dit deelplan werd echter vernietigd door de Raad van State.

Een taakstelling tot 2012 of 2017 wordt vanuit het afbakeningsproces niet aangereikt. Op vandaag is er dus nog geen zicht op welke taakstelling het regionaalstedelijk gebied Brugge, en dus ook het deel van Zedelgem dat binnen dit regionaalstedelijk gebied gelegen is, zal krijgen. Bij de C-onderwerpen van het voorgestelde herziening van het PRS-WVL wordt wel een wijziging van de taakstelling inzake wonen tot 2012 voorgesteld. De taakstelling voor de periode 2007-2012 voor het hele regionaalstedelijk gebied Brugge zou 2.321 woningen bedragen. Wanneer een verdeling wordt gemaakt van het aantal gezinnen in 2007 binnen de gemeenten die deel uitmaken van het regionaalstedelijk gebied Brugge, blijkt dat het aandeel van Zedelgem 11,0% bedraagt. Hierdoor kan voor de periode 2007-2012 een taakstelling van 255 woningen worden aangetoond voor het deel van Zedelgem dat tot het regionaalstedelijk gebied van Brugge behoort.

<b>Gemeente</b>	<b># gezinnen</b>	<b>% van aantal gezinnen</b>	<b>Taakstelling 2007-2012</b>
Brugge	51.412	65,8%	1.527
Damme	4.190	5,4%	126
Jabbeke	5.191	6,6%	153
Oostkamp	8.738	11,2%	260
<b>Zedelgem</b>	<b>8.555</b>	<b>11,0%</b>	<b>255</b>
<b>Totaal</b>	<b>78.086</b>	<b>100%</b>	<b>2.321</b>

## 7.1.2 Woonprogrammatische Provincie West-Vlaanderen 2012-2022

### 7.1.2.1 Krachtlijnen van de woonprogrammatische na 2012

Binnen de lopende herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen worden de krachtlijnen vastgelegd voor het beleid met betrekking tot de woonprogrammatische na 2012. Volgende krachtlijnen staan centraal binnen de huidige methodiek voor de woonprogrammatische:

- **Woonprogrammatische op regionaal woningmarkt-niveau**

De provincie zal vanaf 2012, ter vervanging van de gemeentelijke woonbehoeftestudies, de woonprogrammatische van de gemeente opstellen en berekenen. De studie regionale woningmarkten zal hiervoor als basis gebruikt worden. Binnen de studie worden de regionale woningmarkten afgebakend op basis van verhuisbewegingen binnen de provincie. Het resultaat van de studie is een kaart met 22 geoperationaliseerde regionale woningmarkten. Zedelgem behoort tot de woningmarkt Brugge.

- **Confrontatie behoefte en juridisch woonaanbod = netto-pakket**

Binnen de studie regionale woningmarkten werden bevolkingsprognoses tot 2022 toegepast op de 22 regionale woningmarkten. Deze oefening werd uitgevoerd voor zowel de prognose van de Studiedienst Vlaamse Regering (SVG) als voor de projecties opgesteld in het kader van het Europese DC NOICE-project. Op basis van beide prognoses is de behoefte aan wooneenheden in de provincie West-Vlaanderen tegen 2017 en 2022 geraamd en geredemelleerd naar de regionale woningmarkten. De methodiek van de woonprogrammatische is zo opgebouwd dat de toekomstige behoefte een bijkomende woningen, ook wel de bruto-taakstelling genoemd, per gemeente wordt afgetoetst aan het (juridisch) beschikbare woonaanbod. Deze confrontatie geeft aan of er al dan niet voldoende woonaanbod is om de groei aan huishoudens in de toekomst op te vangen.

- **Woonprogrammatische via een cyclisch systeem**

Bij de nieuwe methodiek zal als taakstelling zowel het bruto- als het netto-pakket aangeleverd worden voor een planhorizon van tien jaar (2012-2022) met een evaluatie na vijf jaar (2012-2017). Met deze vijfjaarlijkse evaluatie kan tijdig ingespeeld worden op nieuwe evoluties en trends.

Na confrontatie van het bruto-pakket met het woonaanbod resulteert dit aldus in een netto-pakket 2012-2017 dat meteen en effectief kan bestemd worden en een netto-pakket 2017-2022 dat kan bestemd worden als reserve. Bij dit laatste vermelden de stedenbouwkundige voorschriften bij het planinitiatief dat de bestemming wonen ingaat vanaf 1 januari 2017.

Na vijf jaar (dus 2017) zal een nieuwe inschatting van de toekomstige behoefte gemaakt worden voor opnieuw een planhorizon van tien jaar (2017-2027). De (reserve)taakstelling 2017-2022 zal hierbij ook geëvalueerd en bijgesteld worden indien nodig. Indien blijkt uit deze evaluatie dat het reservepakket 2017-2022 onvoldoende is, kan extra bijbestemd worden. Als langs de andere kant blijkt dat het reservepakket te ruim was, wordt de grootte behouden maar zal het reservepakket (2022-2027) in verhouding kleiner worden.

- **Flexibelere verdeling binnen de gemeente volgens de kernhiërarchie**

Bij het bestemmen van het netto-pakket – dus het creëren van bijkomend woongebied – krijgt de gemeente meer keuzevrijheid bij de locatie en verdeling van dit bijkomend woongebied.

Iedere geselecteerde kern kan een aandeel opnemen overeenkomstig zijn aandeel in het totaal aantal gezinshuishoudens binnen de gemeente. Voor de overige kernen in het buitengebied is dit aandeel het maximum, voor de woonkernen en hoofddorpen kan verder gebundeld en verschoven worden volgens de kernhiërarchie omwille van ruimtelijke argumenten.

Specifiek voor Zedelgem is het volgende mogelijk:

- Het aandeel van de woonkernen (Aartrijke en Veldegem) kan onderling gebundeld worden in één of meerdere woonkernen of verschoven worden naar een kern binnen het stedelijk gebied (Zedelgem, Loppen en Sint-Elooi), maar niet omgekeerd.
- Het aandeel van het stedelijk gebied kan in principe, onder voorbehoud van de stelling op Vlaams niveau, onderling gebundeld worden in één of meerdere kernen binnen dit stedelijk gebied (Zedelgem, Loppem en Sint-Elooi).

### 7.1.2.2 Het berekenen van de bruto-taakstelling

- **Keuze voor de DC-NOICE prognose**

Voor het berekenen van de bruto-taakstelling heeft de deputatie geopteerd voor de prognoses opgesteld in het kader van DC NOICE, aangezien deze prognoses het meest rekening houden met regionale verschillen en met migratiepatronen tot 2022.

- **Verdeling naar gemeentelijk niveau**

Na de keuze voor de DC NOICE-prognose op regionaal woningmarktniveau, dienen deze cijfers verdeeld te worden naar gemeentelijk niveau. Hiervoor wordt geopteerd voor een kernversterkend scenario. Dit wil zeggen dat het gewicht per gemeente bepaald wordt door het aandeel huishoudens binnen een gemeente dat zich bevindt binnen de geselecteerde kernen en de afbakening van het stedelijk gebied. Het bruto-pakket van de woningmarkt wordt aldus verdeeld op basis van het aandeel huishoudens binnen de geselecteerde kernen en het stedelijk gebied binnen een gemeente ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in geselecteerde kernen en stedelijk gebied van de volledige regionale woningmarkt.

- **Het reservepakket**

Teneinde te kunnen inspelen op onverwachte demografische evoluties of voor speciale woonprojecten opteert de provincie ervoor een reservepakket te voorzien binnen de bruto-taakstelling, gebruik makend van de aftoppingsmethodiek. Door gebruik te maken van deze methodiek worden ongeveer 1.500 wooneenheden op een totaal van bijna 40.000 binnen de bruto-taakstelling voorlopig niet verdeeld onder de gemeenten. Het niet verdeelde pakket wordt ondergebracht in het bovenvermelde reservepakket voor de provincie West-Vlaanderen.

- **De bruto-taakstelling voor de gemeente Zedelgem**

Voor de gemeente Zedelgem, behorend tot de regionale woningmarkt Brugge, bedraagt de bruto-taakstelling voor de **periode 2012-2017 360 wooneenheden** en voor de **periode 2017-2022 227 wooneenheden**. De totale bruto-taakstelling voor de **periode 2012-2022** bedraagt dus **587 wooneenheden**. Vermits Zedelgem behoort tot het regionaalstedelijk gebied Brugge worden deze cijfers, gelet op de bevoegdheidsverdeling, onder voorbehoud van een goedkeuring door het Vlaams Gewest opgenomen.

### 7.1.2.3 Confrontatie met het beschikbaar woonaanbod

Binnen de woonprogrammatie dienen de pakketten van de bruto-taakstelling, respectievelijk voor de taakstelling 2012-2017 en 2017-2022, afgetoetst te worden met het beschikbaar woonaanbod op gemeentelijk niveau. Binnen het beleid na 2012 zal ook het aanbod voor elke gemeente berekend worden door de provincie.

Bij het berekenen zal de provincie rekening houden met onderstaande elementen:

- **Het register onbebouwde percelen (ROP)**

De provincie zal zich in eerste instantie baseren op het beschikbaar juridisch woonaanbod dat is opgenomen in het register onbebouwde percelen (ROP), dat verplicht moet opgemaakt worden door elke gemeente. Er wordt dan ook concreet gevraagd aan alle gemeenten om het register onbebouwde percelen zo spoedig mogelijk te actualiseren en aan te leveren aan het Departement Ruimte Vlaanderen. Het afgewerkte ROP van Zedelgem werd op 25 november 2013 ingeladen in de RWO datamanager, en wordt momenteel door RWO nagezien i.f.v. goedkeuring.

- **Leegstaande woningen**

De leegstandscijfers worden normaal gezien jaarlijks aangeleverd aan het Departement Ruimte Vlaanderen via de RWO data manager. De provincie kan gebruik maken van deze cijfers. Op de totale leegstand zal de provincie een realisatiegraad van 30% per 10 jaar meerekenen als beschikbaar woonaanbod.

- **Correctie met de gemeentelijke frictieleegestand**

De frictieleegestand is de leegstand noodzakelijk om verhuisbewegingen binnen de regionale woningmarkt mogelijk te maken. Onderzoek heeft uitgewezen dat 3% noodzakelijk is voor een gezonde huisvestingsmarkt. Voor elke gemeente zal de frictieleegestand berekend worden door het Steunpunt Sociale Planning van de Provincie West-Vlaanderen, gebaseerd op een koppeling van de gegevens van het kadaster met deze van het rijksregister.

- **De geplande reconversieprojecten**

De geplande reconversieprojecten worden eveneens geïntegreerd in de berekening van het aanbod. Er wordt hiervoor een onderscheid gemaakt in een realisatie voor 2017 of een realisatie na 5 jaar (tot 2022). De vijfjaarlijkse evaluatie binnen het cyclisch systeem is hier van cruciaal belang om verkeerde inschattingen op te vangen of niet vermelde projecten alsnog in rekening te brengen.

Deze gegevens worden aangeleverd door de gemeentebesturen waarbij de reconversieprojecten worden meegenomen die voldoen aan volgende voorwaarden:

- Er is een omzetting naar de bestemming wonen;
- Er is reeds een principebeslissing genomen door het college of gemeenteraad;
- Er is een bestemmingswijziging nodig via een RUP om de reconversie te kunnen realiseren.

Voor elk reconversieproject dat aan bovenstaande elementen voldoet, wordt door het gemeentebestuur de volgende gegevens opgegeven:

- Inschatting realisering voor of na 2017;
- Het aantal voorziene wooneenheden of indien dit nog niet gekend is, de oppervlakte van het terrein dat naar wonen wordt omgezet.

- **Te realiseren projecten door sociale huisvestingsmaatschappijen in woonuitbreidingsgebied**

Ten gevolge van art. 5.6.6. VCRO kan een woonuitbreidingsgebied ontwikkeld worden door een sociale woonorganisatie via het vergunningenbeleid. Om een inschatting te maken van de projecten die tot 2017 zullen gerealiseerd worden, zal de provincie zich baseren op de planningslijst van de VMSM. De evaluatie in 2017 kan ook hier gebruikt worden om eventuele niet gerealiseerde projecten recht te zetten.

- **Toepassen van verdichtingscoëfficiënt**

Deze coëfficiënt wil een aantal trends binnen een bepaalde gemeente opvangen, zoals splitsing of samenvoeging van percelen, appartementering, samenvoegen van twee woningen tot één,... en wordt berekend door een gemiddelde te nemen over 5 jaar van de jaarlijkse verhouding tussen het aantal huishoudens ten opzichte van het aantal adrespunten. Deze coëfficiënt zal vermenigvuldigd worden met het bekomen aanbod.

Voor deze gegevens wordt een beroep gedaan op het provinciale steunpunt sociale planning.

- **Te realiseren projecten met (individuele) woonzorgvormen**

Deze categorie betreft de individuele woonzorgvormen zoals serviceflats, aanleunflats of –woningen, bejaardenwoningen,... en geen collectieve huishoudens zoals een woonzorgcentrum, RVT,...

Volgende projecten worden door de gemeenten aangeleverd:

- Binnen het project worden er individuele woonzorgvormen gerealiseerd;
- Er is een bestemmingswijziging noodzakelijk via een RUP.

Volgende gegevens worden per project aangeleverd:

- Het aantal individuele wooneenheden dat voorzien wordt;
- Inschatting realisering voor of na 2017 (tot 2022).

- **Nabestemming wonen in RUP's**

Door de dienst RP zal ook een monitoring gebeuren van RUP's waarbij een nabestemming wonen wordt opgenomen binnen de voorschriften. Bij de vijfjaarlijkse evaluatie zal nagegaan worden in hoeverre bepaalde projecten reeds kunnen in rekening worden gebracht bij het aanbod.

#### 7.1.2.4 Het netto-pakket

Na de confrontatie van de bruto-taakstelling met het aanbod wordt het netto-pakket bekomen voor de periode 2012-2017 en de periode 2017-2022. Het netto-pakket van de eerste planperiode kan effectief bestemd worden via een gemeentelijk initiatief, het tweede pakket kan bestemd worden als reserve die vanaf 2017 effectief woongebied wordt. De verdeling van het netto-pakket binnen de gemeente zal gebeuren via de kernselectie en de kernhiërarchie.

Voor de gemeente Zedelgem is het netto-pakket ondertussen bekend.

	2012-2017		2017-2022	
Bruto-taakstelling	360		277	
	stedelijk gebied	buitengebied	stedelijk gebied	buitengebied
Aftopping buitengebied	229,51	113,00	144,72	71,00
Correctie frictieleegstand (3%)	6,89	3,91	6,81	2,47
<b>TOTAAL BRUTO</b>	<b>236,39</b>	<b>116,91</b>	<b>151,53</b>	<b>73,47</b>
Totaal berekend woonaanbod	300,35	206,75	326,35	206,75
<b>TOTAAL NETTO</b>	<b>-63,96</b>	<b>-89,84</b>	<b>-174,82</b>	<b>-133,28</b>

Samenvattend geeft dit, verdeel tussen het stedelijk gebied en het buitengebied:

Stedelijk gebied	Aantal HH	%		WP 2012-2017	WP 2017-2022
ARSG Brugge	3966	63,8		-64	-175
Buitengebied	Aantal HH	%(totaal)	%(buitengebied)	WP 2012-2017	WP 2017-2022
Aatrijke	1301	20,9	57,69	-52	-77
Veldegem	954	15,3	42,31	-38	-56

Hieruit blijkt dus dat er tot 2022 een aanbodoverschot is, en dat er dus geen behoefte kan aangetoond worden voor het aansnijden van nieuwe gebieden voor wonen.

#### 7.1.3 Specifieke gemeentelijke behoeften

- **Behoeftte aan sociale huur –en koopwoningen**

Het aandeel sociale woningen (huur- en koopwoningen) in de gemeente bedroeg in 2006 iets meer dan 10% van het totale woningpatrimonium (ongeveer 889 op een totaal van ongeveer 8.400 wooneenheden, toestand 01.01.2006). De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij hanteert een streefcijfer van 10% sociale wooneenheden. Beleidsmatig wordt ernaar gestreefd de huidige verhouding van het aantal sociale wooneenheden ten opzichte van het totaal aantal woningen als op zijn minst te behouden, en dit aantal eventueel te verhogen. Bovendien wordt er naar gestreefd tot een gelijkmatige spreiding van de sociale woningen te komen, zowel op niveau van elke kern, als op het niveau van de fusiegemeente.

- **Behoeftte aan nieuwe woningtypologieën**

Uit de gezinsprognose voor de gemeente blijkt dat de trend tot gezinsverdunding zich ook in de toekomst verder zal zetten (van 2,56 gezinsleden per gezin in 2007 naar 2,40 in 2017), met als gevolg een stijgende behoefte aan kleinere woningtypologieën.

- **Behoeftte aan wooneenheden voor specifieke doelgroepen (bejaarden)**

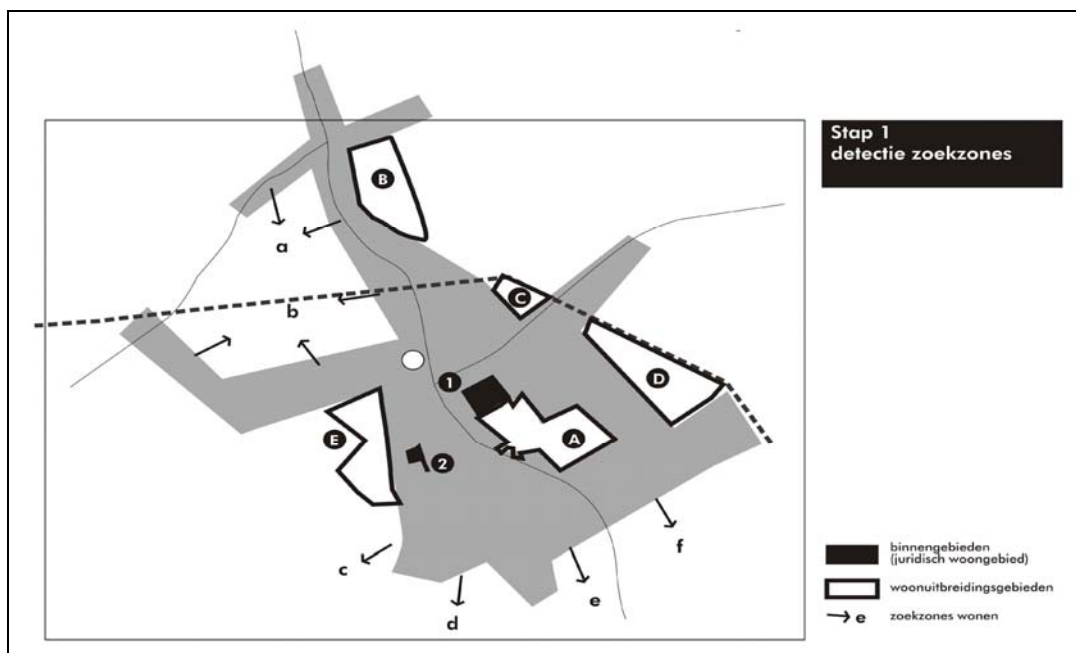
Bejaarden hebben behoefte aan aangepaste huisvestingsvormen, zoals kleinere woningen die op loopafstand gelegen zijn van voorzieningen. De huidige woningen voldoen vaak niet aan deze voorwaarden. Het voorzien van passende woningen voor bejaarden, zoals serviceflats, bejaardenwoningen en rusthuizen, kan hieraan een oplossing bieden. Voor de inschatting van deze behoefte wordt verwezen naar het zorgstrategisch plan van het OCMW.

#### 7.1.4 Onderzoek naar nieuwe woonlocaties

Om tot geschikte nieuwe toekomstige locaties voor wonen te komen, worden verschillende mogelijke terreinen geëvalueerd. In een eerste stap worden de verschillende mogelijke terreinen gedetecteerd. In principe zijn dit alle gebieden aansluitend op de bestaande kern. Daarna wordt elk van deze terreinen geëvalueerd op de criteria nabijheid van de kern (en zijn voorzieningen), ontsluitingsmogelijkheden, landschappelijke impact en overstromingsrisico's. Op basis van deze evaluatie, worden in het richtinggevend gedeelte de voorkeursgebieden en de ontwikkelingstermijn van elk voorkeursgebied aangegeven. Op te merken valt dat er heel wat gebieden worden onderzocht, zelfs gebieden die op het eerste zicht al direct uit te sluiten zijn. Dit is een bewuste keuze van de gemeente om het onderzoek zo ruim mogelijk te voeren, zodat later niet kan aangehaald worden dat een aantal opties niet werden onderzocht. Belangrijk te melden is ook dat het hier gaat om een 'locatieonderzoek', en dat er binnen dit onderzoek nog geen beleidsbeslissingen worden naar voor geschoven. Deze beleidsbeslissingen worden gemaakt in het richtinggevend gedeelte.

##### 7.1.4.1 Kern Zedelgem

- **Stap 1: detectie van locaties aansluitend bij de kern**



Voor de ontwikkeling van nieuwe gebieden om een eventueel toekomstig tekort aan woongelegenheden op te vangen, wordt gezocht naar locaties aansluitend op de bestaande kern Zedelgem. De figuur hierboven geeft mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen juridisch reeds voor wonen bestemde binnengebieden (locaties 1 en 2), woonuitbreidingsgebieden (locaties A tot en met E) en zones die volgens het gewestplan niet tot woongebieden of woonuitbreidingsgebieden behoren (locaties a tot en met f). De juridisch reeds voor wonen bestemde binnengebieden worden verrekend in de confrontatie van behoefte en aanbod, als behorend tot het praktisch aanbod. Deze categorie wordt daarom hier buiten beschouwing gelaten.

• **Stap 2 : evaluatie van zoekzones op basis van ruimtelijke criteria**

	aansluiting bij kern / voorzieningen	ontsluitingsmogelijkheden	landschappelijke impact	overstromingsproblematiek (op basis van ROG)	EVALUATIE
<b>WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN</b>					
A Groenestraat-Zuid	++	++	++	++	++
B Zedelgem Noord	--	-	--	+/-	-
C Hoevesite Loppemsestraat	++	++	+/-	+/-	+
D Patrijzenhoek	++	+	+/-	+/-	+
E Plaatsebeek Noord	++	+/-	-	-	+/-
F Plaatsebeek Zuid	++	+	+/-	+/-	+
<b>OVERIGE ZONES</b>					
a Diksmuidse Heirweg	--	+/-	+/-	+	-
b Zedelgem West	++	++	+/-	+/-	+
c Berkenhagestr - West	-	-	--	+	-
d Schattingbeek	--	-	--	++	-
e Uitbreiding 'Linde'	--	-	--	++	-
f Zedelgem Zuid	--	-	--	++	-

Wat de **woonuitbreidingsgebieden** betreft, wordt enkel Groenestraat-Zuid (A) volledig positief geëvalueerd. Deze uitgebreide zone sluit direct aan bij de kern, kan op verschillende manieren ontsloten worden, is volledig ingesloten tussen andere kernbebouwing en kent geen overstromingsproblematiek. Ter realisatie van deze zones is trouwens reeds een BPA goedgekeurd.

De zones (C), (D) en (F) krijgen een positieve beoordeling :

- De Hoevesite Loppemsestraat (C) is een gebied dat dicht aansluit bij de kern, goed kan ontsloten worden via de Loppemsestraat en Esdoornlaan en het is tevens gelegen in binnen de afbakening van het Regionaalstedelijke gebied Brugge. De mogelijke overstromingsproblematiek zal opgelost worden door de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied aan de Plaatsebeek.
- De zone Patrijzenhoek (D) sluit tamelijk dicht aan bij de kern, kan tamelijk goed ontsloten worden via de Snippenlaan en Azalealaan en is gelegen binnen de afbakening van het Regionaalstedelijke gebied Brugge. De mogelijke overstromingsproblematiek zal opgelost worden door de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied aan de Plaatsebeek. Aandacht moet gaan naar de landschappelijke impact op de vallei van de Moubek, de Schattingbeek en de oude spoorwegbedding (recreatieve route).
- De zones Plaatsebeek Noord (E) en Zuid (F) sluiten dicht aan bij de kern en kunnen tamelijk goed ontsloten worden via respectievelijk de Molenstraat en de Berkenhagestraat/Pilsestraat. Binnen de zone Plaatsebeek Noord plant de gemeente de aanleg van een gecontroleerd overstromingsgebied. Bij een eventuele aansnijding van de zone Plaatsebeek Zuid moet voldoende aandacht gaan naar de landschappelijke afwerking naar de westelijke open ruimte toe.

Het woonuitbreidingsgebied Zedelgem-Noord (B) krijgt een negatieve beoordeling omwille van de afgelegen ligging, de landschappelijke kwaliteiten van deze zone, de moeilijke ontsluitingsmogelijkheden en het feit dat de zone buiten de afbakening van het Regionaalstedelijke gebied Brugge gelegen is.

Van de **overige zoekzones** aansluitend bij de kern Zedelgem, wordt het gebied Zedelgem-West (b) positief geëvalueerd (vooral wegens de directe aansluiting bij de kern en de optimale ontsluitingsmogelijkheden). De overige zoekzones krijgen een negatieve evaluatie omwille van hun vrij grote afstand tot de kern en de grote landschappelijke impact op de open ruimte die Zedelgem-dorp van Sint-Elooi scheidt.

## 7.1.4.2 Kern Aartrijke

- **Stap 1: detectie van locaties aansluitend bij de kern**



Voor de ontwikkeling van eventuele toekomstige nieuwe gebieden voor wonen wordt gezocht naar locaties aansluitend op de bestaande kern Aartrijke. De figuur hierboven geeft mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen juridisch reeds voor wonen bestemde binnengebieden (locatie 3), woonuitbreidingsgebieden (locatie G) en zones die volgens het gewestplan niet tot woongebieden of woonuitbreidingsgebieden behoren (locaties a tot en met l). De juridisch reeds voor wonen bestemde binnengebieden worden verrekend in de confrontatie van behoefte en aanbod, als behorend tot het praktisch aanbod. Deze categorie wordt daarom hier buiten beschouwing gelaten.

- **Stap 2: evaluatie van zoekzones op basis van ruimtelijke criteria**

	aansluiting bij kern / voorzieningen	ontsluitingsmogelijkheden	landschappelijke impact	overstromingsproblematiek (op basis van ROG)	EVALUATIE
<b>WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN</b>					
G Baekelandlaan	+	-	+	++	+
<b>OVERIGE ZONES</b>					
a Aartrijke noord-west	-	--	--	++	--
b Aartrijke noord	-	--	--	++	-
c Aartrijke noord-oost	-	--	--	++	--
d Uitbreiding Kaaie	-	+	-	++	+/-
e Brugsestraat zuid	--	-	--	++	-
f Uitbreiding Boschvogel	-	-	-	++	-
g Aartrijksestr-Engelbew.	--	+	++	++	+
h Laekebos oost	--	-	--	++	-
i Laekebos zuid	--	+	--	++	-
j Laekebos west	--	+	--	++	-
k Aartrijke zuid-west	--	--	--	++	--



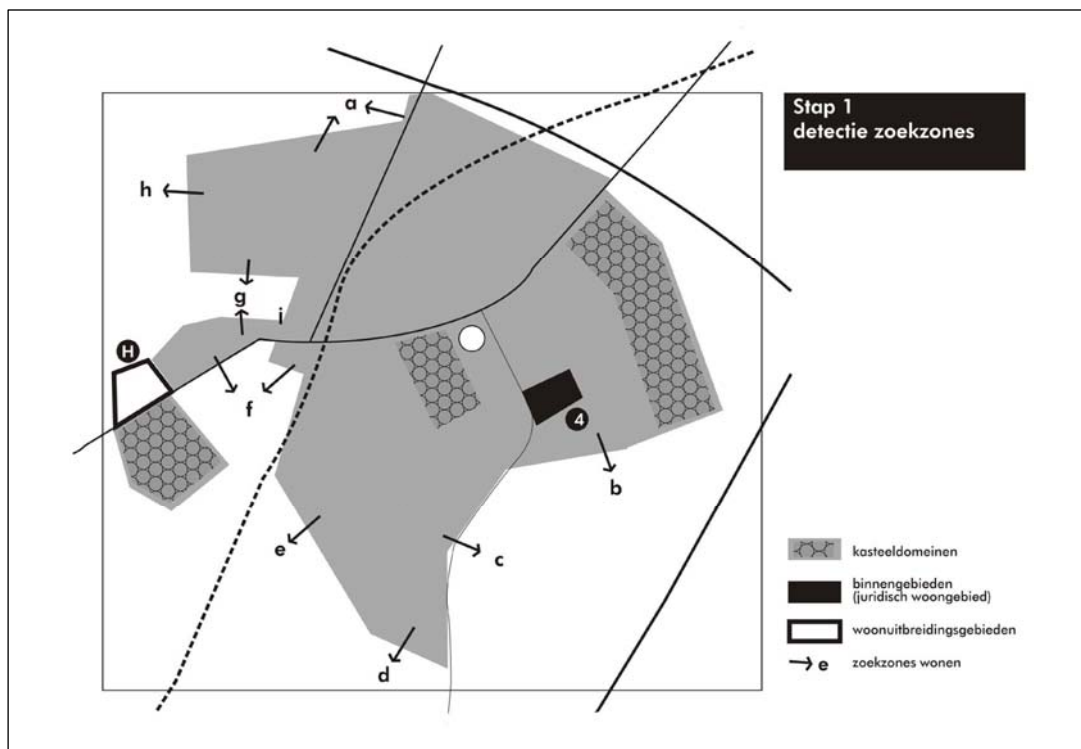
I Aartrijke west	--	--	--	++	--
------------------	----	----	----	----	----

Het **woonuitbreidingsgebied** Baekelandlaan (G) wordt positief geëvalueerd. Het sluit tamelijk dicht aan bij de kern, de aansnijding ervan heeft geen specifiek negatieve landschappelijke impact en er is geen overstromingsproblematiek. Er stelt zich wel een moeilijkheid naar ontsluiting van het gebied.

Van de **overige zoekzones** aansluitend op de kern Aartrijke, wordt enkel het gebied 'Aartrijksestraat-Engelbewaarder' (wegens het ingesloten karakter en de goede ontsluitingsmogelijkheid) en – weze het in tweede instantie – de zone Uitbreiding 'De Kaaie' positief geëvalueerd. De overige zoekzones krijgen een negatieve evaluatie omwille van hun vrij grote afstand tot de kern en vooral de grote landschappelijke impact op de waardevolle open ruimte rond Aartrijke (heuvelrug). In de meeste gevallen zijn ook de ontsluitingsmogelijkheden niet optimaal.

#### 7.1.4.3 Kern Loppem

- **Stap 1: detectie van locaties aansluitend bij de kern**



Voor de ontwikkeling van eventuele toekomstige nieuwe gebieden voor wonen wordt gezocht naar locaties aansluitend op de bestaande kern Loppem. De figuur hierboven geeft mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen juridisch reeds voor wonen bestemd binnengebied (locatie 4), woonuitbreidingsgebied (locatie H), en zones die volgens het gewestplan niet tot woongebieden of woonuitbreidingsgebieden behoren (locaties a tot en met h). Het juridisch reeds voor wonen bestemd binnengebied wordt verrekend in de confrontatie van behoefte en aanbod, als behorend tot het praktisch aanbod. Deze categorie wordt daarom hier buiten beschouwing gelaten.

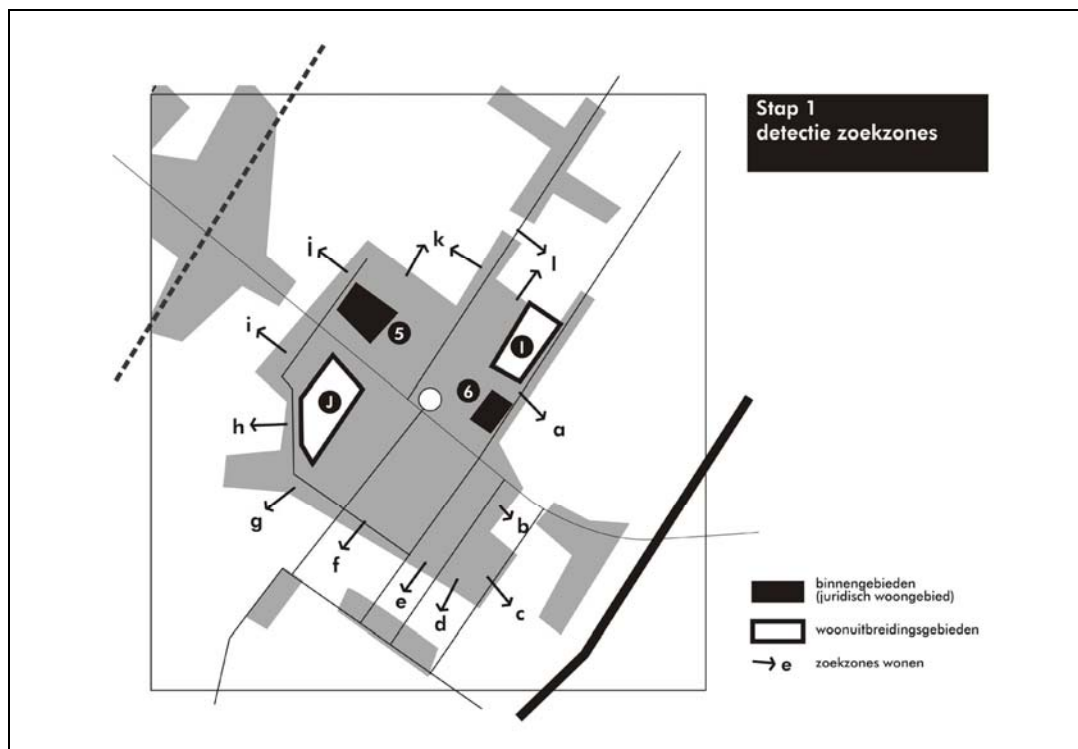
- **Stap 2: evaluatie van zoekzones op basis van ruimtelijke criteria**

	aansluiting bij kern / voorzieningen	ontsluitingsmogelijkheden	landschappelijke impact	overstromingsproblematiek (op basis van ROG)	EVALUATIE
<b>WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN</b>					
H Heidelbergstraat	--	++	--	--	--
<b>OVERIGE ZONES</b>					
a Lac	+	++	++	++	++
b Molendreef – S. Hoop	+/-	+	--	-	-
c Rijselsestraat oost	-	+	--	-	-
d Loppem zuid	--	-	--	-	--
e Begonialaan	--	--	--	--	--
f Vijverskasteel	+	--	-	--	--
g Rollewegbeek	+	-	+/-	--	-
h Bethanië – Enink	--	--	--	++	-
i Autob. - Heidelbergstr	+	+/-	++	+/-	+

Het **woonuitbreidingsgebied** Heidelbergstraat (H) wordt uiterst negatief geëvalueerd omwille van het weinig kerngebonden zijn, het overstromingsrisico ter hoogte van de Rollewegbeek en de impact op het landschap. Daarenboven ligt het woonuitbreidingsgebied niet binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk gebied Brugge.

Van de **overige zoekzones** wordt één zone zeer positief geëvalueerd: de herbestemming van De Lac (zone a) tot wonen. Dit is tevens een projectzone binnen het afbakeningsproces van het Regionaalstedelijk gebied Brugge. Er is ook de restzone tussen de hoek Autobaan – Heidelbergstraat en de Kerkebeek (zone i) die als neutraal wordt beoordeeld. Het gaat om een zeer klein restgebied dat aansluit op de kern. De aansnijding ervan laat een meer waardevolle invulling van het hoekperceel Autobaan – Heidelbergstraat toe. Indien het gebied beperkt blijft tot dit hoekperceel, en de Kerkebeek dus als absolute grens wordt beschouwd, is de overstromingsproblematiek beheersbaar. De overige zones worden negatief tot uiterst negatief beoordeeld, vooral wegens de grote afstand tot de kern, de negatieve landschappelijke impact en de overstromingsproblematiek.

- **Stap 1: detectie van locaties aansluitend bij de kern**



Voor de ontwikkeling van eventuele toekomstige nieuwe gebieden voor wonen wordt gezocht naar locaties aansluitend op de bestaande kern Veldegem. De figuur hiernaast geeft mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen juridisch reeds voor wonen bestemde binnengebieden (locaties 5 en 6), woonuitbreidingsgebieden (locaties I en J) en zones die volgens het gewestplan niet tot woongebieden of woonuitbreidingsgebieden behoren (locaties a tot en met l). De juridisch reeds voor wonen bestemde binnengebieden worden verrekend in de confrontatie van behoefte en aanbod, als behorend tot het praktisch aanbod. Deze categorie wordt daarom hier buiten beschouwing gelaten.

- **Stap 2: evaluatie van zoekzones op basis van ruimtelijke criteria**

	aansluiting bij kern / voorzieningen	ontsluitingsmogelijkheden	landschappelijke impact	overstromingsproblematiek (op basis van ROG)	EVALUATIE
<b>WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN</b>					
I Kloosterveld	++	+	++	++	++
J Remberstr west	++	++	++	++	++
<b>OVERIGE ZONES</b>					
a Halfuurdreef oost	+	--	--	++	+/-
b Kon. Astridstr zuid	+	+	-	++	+
c Uitbreid. sportc. oost	--	+	--	++	-
d Uitbreid. sportc. zuid	-	+	+/-	++	+
e Bosweg. – Bergenstr	-	+	+/-	++	+
f Uitbreid. kerkhof	-	+	-	++	+/-
g Krombekestr zuid	--	+/-	--	-	--
h Krombekestr noord	--	--	--	+	--
i Veldbeek zuid	-	--	--	-	--
j Veldbeek noord	-	--	--	-	--

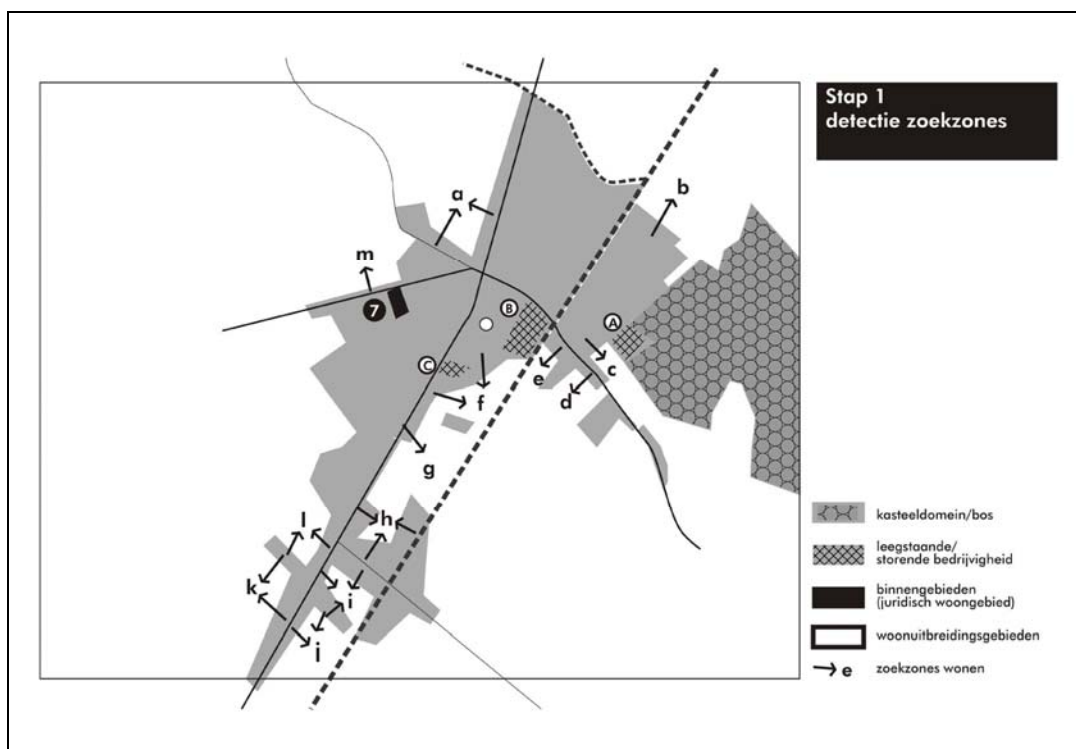
k Uitbreiding Lane	-	+	--	++	+/-
l Uitbreid. Kloosterveld	--	++	+/-	+/-	+/-

Beide **woonuitbreidingsgebieden** Kloosterveld (l) en Remberstraat west (J) worden uiterst positief geëvalueerd. Ze zijn zeer kerngebonden, goed ontsluitbaar, omringd door woonbebouwing en ze kennen geen overstromingsproblematiek.

Van de **overige zones** worden enkele gebieden positief tot neutraal geëvalueerd. De evaluatie wordt hoofdzakelijk getemperd omwille van het weinig kerngebonden zijn en de negatieve landschappelijke impact bij aansnijding. De zones b, d en e worden het positiefst geëvalueerd: tegenover de beperkte landschappelijke impact, de tamelijk goede ontsluitingmogelijkheden en de niet bestaande overstromingsproblematiek staat het feit dat (behalve zone b) de gebieden niet echt aansluiten bij het centrum van de kern Veldegem.

#### 7.1.4.5 Kern Sint-Elooi

- **Stap 1: detectie van locaties aansluitend bij de kern**



Voor de ontwikkeling van eventuele toekomstige nieuwe gebieden voor wonen wordt gezocht naar locaties aansluitend op de bestaande kern Sint-Elooi. De figuur hiernaast geeft mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen juridisch reeds voor wonen bestemd binnengebied (locatie 7), potentiële herbestemmingsgebieden (locaties A tot C) en andere zones die volgens het gewestplan niet tot woongebieden of woonuitbreidingsgebieden behoren (locaties a tot en met l). De juridisch reeds voor wonen bestemde binnengebieden worden verrekend in de confrontatie van behoefte en aanbod, als behorend tot het praktisch aanbod. Deze categorie wordt daarom hier buiten beschouwing gelaten.

- **Stap 2: evaluatie van zoekzones op basis van ruimtelijke criteria**

	aansluiting bij kern / voorzieningen	ontsluitingsmogelijkheden	landschappelijke impact	overstromingsproblematiek (op basis van ROG)	EVALUATIE
<b>HERBESTEMMINGSGEBIEDEN</b>					
A Leliestraat	++	++	+/- (deel)	+/- (deel)	++
B Stationsomgeving	++	++	++	++	++
C Voormalige slachthuis	++	++	++	++	++
<b>OVERIGE ZONES</b>					
a Groenestr - Moubeek	+	+	--	--	--
b Pierlapont	--	+/-	--	++	-
c Rudderv. – Leliestr.	++	++	+/- (deel)	+/- (deel)	++
d Rudderv. – Veldbeek	-	+/-	-	- (deel)	-
e Veldegemstr - spoor	+	++	++	++	++
f Collevijnstraat	+/-	++	+	++	++
g Uitbreid. Lepe noord	-	++	++	++	+
h Uitbr. Lepe Gravenw.	+/-	+	+	++	+
i Uitbreid. Lepe zuid	+/-	-	+	++	+/-
j Uitbr. Hollevoorde zuid	--	+	--	++	-
k Uitbr. Hollev. noord	--	-	--	++	-
l Torhoutsesteenweg	--	-	--	++	-
m Brugsestr noord	+	-	--	-	-

In functie van het verhogen van de leefbaarheid in Sint-Elooi, en meerbepaald het harmonischer samengaan van bedrijvigheid en wonen, worden een aantal potentiële zones met leegstaande en/of storende bedrijvigheid onderzocht met het oog op **herbestemming** tot (gedeeltelijk) woon- en centrumgebied. Van deze potentiezones worden zowel de zone Leliestraat (A), de stationsomgeving (B) als de omgeving van het voormalige slachthuis (C) zeer positief geëvalueerd. Alle drie de zones bevatten bedrijvigheid die erg storend is voor de woonomgeving.

Voor zone A is dit vooral omwille van de grootschaligheid en het milieubelastend karakter van deze sterk geïsoleerde zone. Voor deze zone A geldt evenwel de randbemerking dat enige afstand t.o.v. de Kerkebeekvallei dient gevrijwaard te worden i.f.v. het vermijden van een negatieve impact op de waterhuishouding, en i.f.v. het versterken van de landschappelijke waarde van de beek. Deze zone werd weerhouden als projectzone voor binnen het afbakeningsproces van het Regionaalstedelijk gebied Brugge.

Van zone B zijn zowel het visueel karakter (sterk verouderde en verwaarloosde bebouwing) als het milieubelastend karakter storend in de omgeving.

Van zone C vormen zowel het visueel karakter (verouderde en verwaarloosde bebouwing), de sterke geurhinder, de lawaaihinder en de veiligheidsrisico's (milieubelastende activiteit) een zware belasting op de leefkwaliteit van de woonomgeving. Ondertussen is op deze site echter het slachthuis verdwenen. Voor zowel zone B als C geldt dat ze in sterke mate bijdragen tot de versnippering van de woonentiteit van Sint-Elooi. Deze twee te herbestemmen zones kunnen eventueel ingezet worden voor de opvang van een deel van de taakstelling aan wonen van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

Van de **overige zoekzones** worden nog drie zones zeer positief en drie zones matig positief geëvalueerd. De eerste drie zijn de zone Ruddervoordsestraat-Leliestraat (c), de zone Veldegemsestraat-spoorweg (e), en de zone Collevijnstraat (f). Voor deze drie zones geldt dat ze goed aansluiten op voorzieningen, goed ontsluitbaar zijn en geen overstromingsproblematiek noch negatieve landschappelijke impact kennen. Voor zone c geldt evenwel, analoog als voor A, dat enige afstand t.o.v. de Kerkebeekvallei dient gerespecteerd te worden. De drie zones die matig positief geëvalueerd worden zijn de uitbreiding Lepe Gravenweg (h), de uitbreiding Lepe zuid (i) en de uitbreiding Lepe noord (g).

De zone ten noorden van de Collevijnstraat (f) verdient bijzondere aandacht. Deze zone is volgens het gewestplan bestemd voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Er is slechts één bedrijf gevestigd (koerierdienst), dat niet hinderlijk is voor de omgeving. Het terrein is ingesloten tussen het centrum van Sint-Elooi, het woonlint aan de Collevijnstraat en de spoorweg. Inzake de toekomstige bestemming en ontwikkeling van deze zone wordt een wijziging gesuggereerd naar de hogere overheid van deze zone naar een woonbestemming. Motivatieredenen hiervoor zijn :

- De zone is aan drie van de vier zijden reeds omgeven door bestaande woonwijken en woonlinten. De verderzetting met deze zelfde functie is ruimtelijk de beste optie om conflictsituaties tussen verschillende activiteiten te vermijden.
- Deze zone is onmiddellijk aansluitend bij het centrum van Sint-Elooi gelegen, en ze ontwikkelen als bijkomende woonomgeving kan de dynamiek van dit centrum bijkomend ondersteunen.
- Door de aanwezigheid in de onmiddellijke omgeving van het station, meerdere scholen, grote en kleine handelszaken, gemeenschapsvoorzieningen en het recreatiecentrum De Groene Meersen, is de woonkwaliteit in deze zone gegarandeerd.
- Binnen een zeer beperkte afstand is er een zeer groot aanbod aan bedrijvigheid en dus werkgelegenheid gelegen. De onderlinge nabijheid van deze beide biedt het voordeel dat men zich per fiets of te voet naar het werk kan begeven, wat interessant is i.f.v. het beheersen van de verkeersstromen.
- Gelet op de opname van Sint-Elooi binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge, kan in deze zone eventueel een deel van de taakstelling wonen van het regionaalstedelijk gebied worden opgevangen.

Gelet op de reeds bestaande problematiek van verweving van wonen en bedrijvigheid in Sint-Elooi, is het wenselijk om deze functies in de toekomst strikter van elkaar te scheiden, teneinde conflictsituaties tussen beide te vermijden. De gevraagde wijziging geniet daarom de voorkeur.

## 7.2 Ambachtelijke Bedrijvigheid

### 7.2.1 Raming van de behoefte

- **Taakstelling vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

Delen van de gemeente Zedelgem worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als behorend tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. In het RSV wordt onder andere een taakstelling voor bedrijvigheid vooropgesteld. Deze taakstelling wordt verkregen door de ruimtevraag te verminderen met het aanbod aan bedrijventerreinen. In het planproces voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge kan een deel van de taakstelling aan bedrijventerreinen toegewezen worden aan Zedelgem.

- **Verdeling van bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen volgens de PRS-herziening**

De planhorizon van het RSV en het PRS-WV (2007) is voorbij. Voor een verlenging van de planhorizon is een actualisatie nodig van de behoefteberekeningen en taakstellingen.

In de tweede herziening van het RSV (BVR 17 december 2010) wordt voor de hele provincie West-Vlaanderen een taakstelling voorgesteld van 1.562 ha voor de planperiode 2007-2012, als resultaat van de confrontatie op subregionaal niveau van de brutovraag (incl. ijzeren voorraad) en het ruimtelijk beschikbaar (bruto)aanbod. Door een teveel aan bestemmingen in de vorige planhorizon (347 ha) werd dit van de taakstelling afgetrokken. Hierdoor is deze herleid naar een effectieve taakstelling van 1.215 ha. De reeds bestemde en geplande bestemmingen in de huidige planperiode (2007-2012) geven uitvoering aan dit pakket.

Er moet een nieuwe verdeling komen van de taakstelling die vooropgesteld werd in de herziening van het RSV. Met een taakstelling voor een planperiode van 5 jaar is het niet mogelijk een visie te ontwikkelen op middellange termijn. Dit is echter onontbeerlijk gezien de tijd die nodig is om tot een bouwrijp bedrijventerrein te komen.

De taakstelling voor de huidige planperiode is vastgelegd in goedgekeurde of in opmaak zijnde ruimtelijke uitvoeringsplannen. Vermits de planperiode op haar einde loopt, is het aangewezen nieuwe initiatieven te kaderen binnen de taakstelling van de volgende planhorizon 2012-2017. De provincie stelt voor om een nieuwe behoeftestudie voor deze periode op te maken. Hierbij zal de provincie nieuwe behoefteberekeningen maken voor telkens een planperiode van 10 jaar, dewelke 5-jaarlijks herhaald worden om visies op middellange termijn te kunnen ontwikkelen. Een ruimtemonitor brengt de mogelijkheden en knelpunten in het aanbod aan bedrijventerreinen in kaart en draagt zo bij aan een correcte inschatting van de behoeftes.

Door de dienst Economie van de POM wordt een methodiek opgesteld om de aangetoonde behoeftes aan bedrijventerreinen, uit de studie van Cabus & Vanhaverbeke, om te zetten in een pakket voor de verschillende gemeentes. Hierbij zullen enkele basisprincipes worden gehanteerd.

Zo wordt er in eerste instantie een pakket afgezonderd als reservepakket. Deze reserve kan dan gebruikt worden daar waar er, door een grotere dynamiek, een tekort dreigt te ontstaan. Om het voor iedere gemeente mogelijk te maken op zowel korte als middellange termijn een visie rond bedrijvigheid te kunnen ontwikkelen, wordt de behoefte voor een gemeente berekend voor een planperiode van 10 jaar. Iedere vijf jaar wordt een nieuwe berekening voor een termijn van 10 jaar opgemaakt. Zo wordt duidelijk wat de evolutie in die gemeente is om te kunnen inspelen op eventuele nieuwe behoeftes op middellange termijn. De provincie zal deze behoefteberekening voor bijkomende bedrijventerreinen zelf opmaken en vervolgens een pakket toebedelen aan de verschillende gemeentes. Hierdoor verdwijnt de planlast voor de gemeentes.

Om de evolutie in de ontwikkeling en gebruik van bedrijventerreinen correct te kunnen inschatten wordt een ruimtemonitor ontwikkeld. Er zal een grondige screening gebeuren van het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen in de provincie. Dit geeft voor alle betrokken actoren (overheden, bedrijven, etc.) een duidelijk beeld van de nog beschikbare bouwrijpe bedrijventerreinen en niet-ontwikkelde bestemde

terreinen. Daarnaast wordt ook duidelijk waar er knelpunten bestaan en vormt dit een adequate onderbouwing voor nieuwe planinitiatieven.

- **Suggestie - Ruimtebehoefte voor bedrijvigheid vanuit provinciaal niveau volgens het beleidskader van het oorspronkelijke PRS**

De inschatting van de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid gebeurt volgens de methodiek aangegeven in het oorspronkelijke Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. De ruimtebehoefte voor bedrijvigheid wordt geraamd op basis van de verkoop van bedrijfsgrond voor nieuwe, uitbreidende en herlokalisierende bedrijven sinds 1976. De berekening gebeurt op basis van een relevante 10-jarenperiode. De inschatting van de ruimtebehoefte gebeurt op basis van de gemiddelde verkochte bedrijfsgrond per jaar in de periode 1986-1995. In deze periode was er een evenwichtig aantal jaren van opgaande en neergaande conjunctuur. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de behoefte aan lokale en regionale bedrijventerreinen: percelen kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup> worden beschouwd als terreinen voor lokale bedrijvigheid, percelen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> als terreinen voor regionale bedrijvigheid.

	Regionaal	Lokaal	Totaal
<b>Grondverkoop 1986-1995</b>			
Totaal	10,98 ha	6,98 ha	17,95 ha
Per jaar	1,098 ha	0,698 ha	1,795 ha
<b>Behoefteraming</b>			
01/01/2007 tot 01/01/2017	10,98 ha	6,98 ha	17,95 ha

Behoeftes aan lokaal en regionaal bedrijventerrein (netto)

De gemiddelde jaarlijkse grondverkoop in de referentieperiode bedraagt ongeveer 1,8 ha (1,1 ha regionaal, en 0,7 ha lokaal). Rekening houdend met de vraag naar een ijzeren voorraad (3 x de jaarlijkse netto-oppervlakte voor regionale terreinen, en 2 x de jaarlijkse netto-oppervlakte voor lokale terreinen), bekomt men in het geval van Zedelgem volgende behoefte: 3,3 ha voor regionale en 1,4 ha voor lokale bedrijvigheid.

Indien voor de aanleg van onder meer infrastructuur de behoeftcijfers 2007-2017 met een indicatieve factor 1,2 worden vermenigvuldigd, bekomt men volgende bruto-oppervlaktes die richtinggevend zijn voor de zoekzones:

	Regionaal	Lokaal	Totaal
<b>Ijzeren voorraad</b>	3,3 ha	1,4 ha	4,7 ha
<b>Periode 2007-2017</b>	13,17 ha (10,98 x 1,2)	8,37 ha (6,98 x 1,2)	21,54 ha (17,95 x 1,2)
<b>Totaal</b>	16,47 ha	9,77 ha	26,24 ha

Behoeftes aan lokaal en regionaal bedrijventerrein (bruto)

De jaarlijkse bruto behoefte aan terreinen voor bedrijvigheid wordt geraamd op 1,64 ha voor regionale bedrijvigheid en 0,98 ha voor lokale bedrijvigheid of een totaal van 2,62 ha.

### 7.2.2 Confrontatie van behoefte (volgens nog gangbare methodiek) en aanbod

Het aanbod aan bedrijventerreinen bestaat uit 18,97 ha te ontwikkelen bedrijventerreinen (5,17 ha regionaal, 13,80 ha lokaal) en 4,48 ha beschikbare terreinen (1,41 ha regionaal, 3,07 ha lokaal).

Bij de confrontatie tussen behoefte en aanbod wordt duidelijk dat het aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente (volgens de huidige gewestplanbestemmingen) zelfs niet volstaat om aan de behoefte te voldoen tot 2017. De confrontatie tussen behoefte en aanbod wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Gezien dit structuurplan een visie ontwikkelt op langere termijn, worden in het richtinggevend gedeelte dus ook een aantal scenario's vooropgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van bijkomende bedrijvigheid.



	Aanbod	Behoeft	Verschil
<b>2007-2017</b>	23,45 ha	26,24 ha	-2,79 ha

Uitgesplitst naar behoefte voor regionale en lokale bedrijvigheid tot 2017 geeft dit een meer genuanceerd beeld:

	Aanbod	Behoeft	Verschil
<b>Regionaal</b>	6,58 ha	16,47 ha	-9,89 ha
<b>Lokaal</b>	16,87 ha	9,77 ha	+7,10 ha

**Hieruit blijkt dus dat de bijkomende behoefte voor terreinen voor lokale bedrijvigheid tot 2017 niet bestaande is (overschot van 7,10 ha), terwijl de bijkomende behoefte voor terreinen voor regionale bedrijvigheid tot 2017 9,89 ha bedraagt.**

Het gebruik van de "ijzeren voorraad" is te verantwoorden o.m. vanuit de specifieke problematiek van Sint-Elooi, waarbij de vraag zich stelt naar herbesteding van een aantal historisch gegroeide bedrijventerreinen in het (woon)centrum naar woon- en centrumgebieden, waardoor de behoefte ontstaat aan ruimte voor de herlokalisatie van sommige van de betrokken bedrijven (zie richtinggevend gedeelte).

### 7.2.3 Onderzoek naar nieuwe locaties voor bedrijvigheid

Gelet op de doelstelling tot het

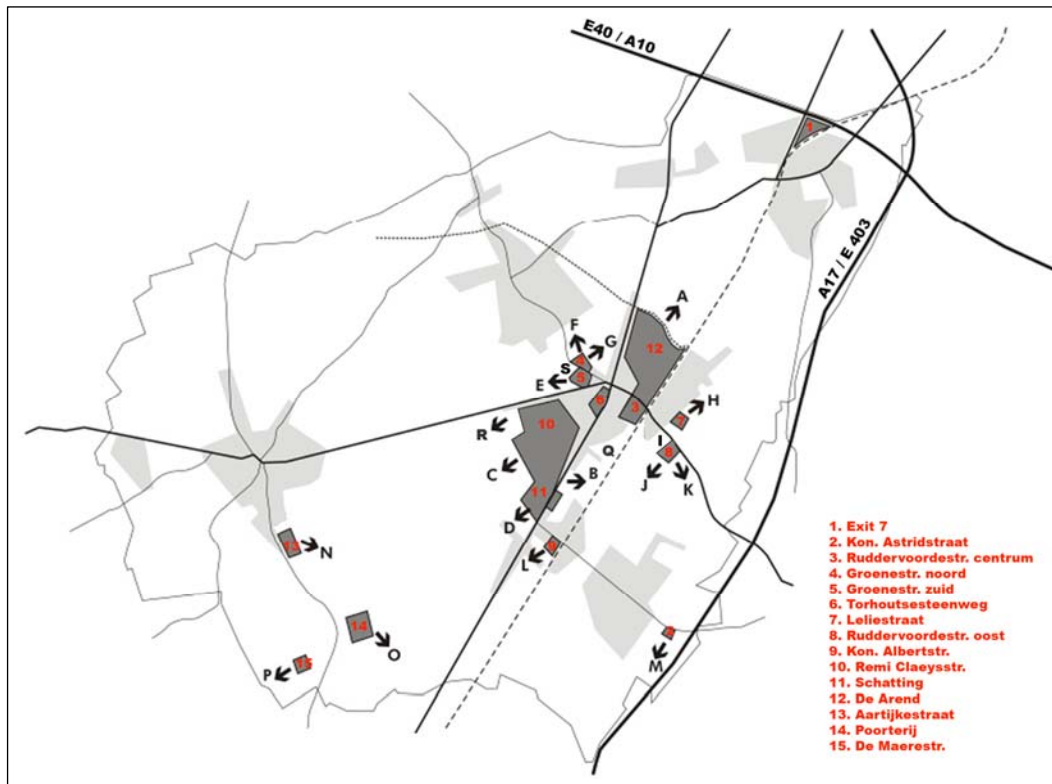
- uitbreiden en kwalitatief verbeteren van de rol van Sint-Elooi als tewerkstellingscentrum
- opnemen van een deel van de taakstelling aan bedrijvigheid vanuit het regionaalstedelijk gebied in Sint-Elooi

worden ook een aantal geschikte locaties voor nieuwe bedrijvigheid onderzocht. Op te merken valt dat er heel wat gebieden worden onderzocht, zelfs gebieden die op het eerste zicht al direct uit te sluiten zijn. Dit is een bewuste keuze van de gemeente om het onderzoek zo ruim mogelijk te voeren, zodat later niet kan aangehaald worden dat een aantal opties niet werden onderzocht. Belangrijk te melden is ook dat het hier gaat om een 'locatieonderzoek', en dat er binnen dit onderzoek nog geen beleidsbeslissingen worden naar voor geschoven. Deze beleidsbeslissingen worden gemaakt in het richtinggevend gedeelte.

Om tot geschikte nieuwe locaties voor bedrijvigheid te komen, worden de verschillende mogelijke terreinen stapsgewijs aan een aantal criteria onderworpen. De drie stappen zijn achtereenvolgend:

- stap 1: detectie van locaties aansluitend bij bestaande concentraties van bedrijvigheid
- stap 2: uitsluiting van locaties op basis van open-ruimte kenmerken;
- stap 3: detectie van mogelijkheden voor lokale dan wel regionale terreinen op basis van ontsluitingsmogelijkheden en ligging nabij compatibele activiteiten (richtinggevend gedeelte);

- stap 4: inrichtingsprincipes (richtinggevend gedeelte).



Hierna worden de eerste twee stappen toegepast.

- **Stap 1: detectie van locaties aansluitend bij bestaande concentraties van bedrijvigheid**

Voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt in eerste instantie gezocht naar locaties aansluitend op bestaande bedrijventerreinen. Dit past ook binnen het gewenste ontsluitingsconcept voor bedrijvigheid. De figuur hierboven geeft mogelijke ontwikkelings(uitbreidings)richtingen vanuit bestaande bedrijventerreinen aan. Dit zijn de locaties A tot en met S.

- **Stap 2: uitsluiting van locaties op basis van open-ruimte kenmerken**

Er wordt gestreefd naar een versterking van bestaande concentraties aan bedrijvigheid. Zedelgem kent reeds een zekere verspreiding aan bedrijventerreinen, verdere versnippering wordt niet wenselijk geacht. Het is dan ook niet aangewezen nieuwe locaties voor bedrijvigheid te voorzien aansluitend op geïsoleerde bedrijven(terreinen) in de open ruimte.

Locaties langs de Aartrijksestraat (N, O en P), in Veldegem (L en M), nabij Merkemveldbos (H), ten noorden van de militaire spoorweg (A), in de open ruimte-gordel tussen Zedelgem en Sint-Elooi (E, F en G), en ten zuiden van de geplande alternatieve ontsluitingsweg (J), worden om die reden uitgesloten. Bovendien zijn de ontsluitingsmogelijkheden van de terreinen in Aartrijke niet optimaal (ontsluiting via de kern van Aartrijke, of via Torhout).

Tabel: niet weerhouden locaties

A	vrijwaren van het open-ruimtegebied tussen Loppem en Sint-Elooi / Vloethemveldzate als recreatieve as (duidelijke lineaire grens)
D	vrijwaren van de MoubEEKvallei
E	vrijwaren van de Schattingbeekvallei
F	vrijwaren van de open-ruimte corridor tussen Sint-Elooi en Zedelgem
G	vrijwaren van de MoubEEKvallei
H	vrijwaren gebied tussen Pierlapont en Merkemveld
I	vrijwaren van de Kerkebeekvallei
J	vrijwaren vallei van de Veldbeek (open-ruimte corridor)
L	vrijwaren open ruimte ingesloten door woonomgeving
M	vrijwaren open ruimte ten oosten van Veldegem
N-O-P	vrijwaren heuvelrug van Aartrijke / moeilijke ontsluiting via kern Aartrijke of Torhout

Dan resten nog volgende mogelijke locaties : B, C, K, Q, R en S

De zones K en Q zijn ook niet te weerhouden:

- Zone K ligt ten zuidoosten van het bedrijventerrein langs de Ruddervoordsestraat. Dit is een niet-kerngebonden terrein, met één grootschalig bedrijf. Het is niet wenselijk om hier uitbreidingen te doen, temeer het gemeentelijk beleid eerder uitgaat van het afbouwen van de bedrijvigheid ter plaatse.
- Zone Q is op vandaag bestemd als KMO-zone, maar is nog niet ontwikkeld. De ontwikkeling van dit terrein is door het gemeentebestuur tegengehouden opdat de vrees bestaat dat er hier weer conflicten bedrijvigheid-wonen binnen de kern van Sint-Elooi kunnen ontstaan. Het is tevens niet logisch om enerzijds te pleiten voor het eventueel herbestemmen van gebieden binnen Sint-Elooi van (storende) bedrijvigheid naar wonen, en anderzijds op deze locatie een nieuw conflict uit te lokken.

I.v.m. de overgebleven potentiezones kunnen volgende bemerkingen worden gemaakt:

- Zone S is een zeer klein restgebiedje dat ruimtelijk ingesloten is tussen de KMO-zones Groenestraat noord en Groenestraat zuid. Het is dan ook aangewezen om eventuele latere behoeften naar lokale bedrijvigheid op te vangen binnen deze zone.
- Zone R is een gebied met een tamelijk belangrijke oppervlakte dat aansluit bij het regionaal bedrijventerrein Remi Claeysstraat. Door zijn ruimtelijke ligging en zijn belangrijke oppervlakte heeft deze zone de potentie om regionale bedrijvigheid te herbergen.
- Zone B is een grote restzone tussen de N32 en de spoorweg. Deze zone is tevens opgenomen binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk gebied Brugge. Deze zone heeft de potentie om zowel lokale als regionale bedrijvigheid te herbergen, om zo de zuidelijke bedrijvigheidslob van Sint-Elooi te versterken.
- Zone C sluit direct aan bij de bedrijvenzone Remi Claeysstraat. Binnen deze zone komen er geen conflictsituaties voor met wonen. Deze zone kan de potentie hebben voor het opvangen van grootschaligere, regionale, eventueel milieubelastende bedrijven.

## 7.3 Overige voorzieningen

### 7.3.1 Fusiegemeentelijke begraafplaats

De meeste begraafplaatsen binnen de gemeente beginnen vol te raken. Om niet op iedere locatie te moeten uitbreiden en dus nieuwe (landbouw)gronden te moeten aansnijden, opteert de gemeente ervoor om één fusiegemeentelijke begraafplaats te voorzien.

In augustus 2013 werd een onderzoek gedaan van de uitbreidingsmogelijkheden op de diverse bestaande begraafplaatsen:

- De begraafplaats in Aartrijke is recent nog uitgebreid tot haar uiterste mogelijke grenzen, en is voor het overige volledig ingesloten door het bestaande dorpsweefsel.
- De begraafplaats in Loppem is op vandaag reeds volledig ingesloten door bestaande bebouwing.
- De begraafplaats in Zedelgem is aan drie zijden ingesloten door bestaande bebouwing en aan de vierde zijde door de militaire spoorweg. Uitbreiding aan de overkant van de militaire spoorweg is in theorie niet onmogelijk, maar is functioneel problematisch (slechte bereikbaarheid) en ruimtelijk niet aangewezen (gezien de spoorweg zelf een duidelijke begrenzing van het dorpsweefsel vormt).
- De begraafplaats in Sint-Elooi is reeds omgeven door bestaande bebouwing en is bovendien ruimtelijk veruit het minst kwalitatief gelegen (palend aan een verouderde, industriële site). Uitbreiding op deze plaats is dan ook ruimtelijk geen optie.

Als enige haalbare optie blijft dus de uitbreiding van de begraafplaats in Veldegem, waar in aansluiting op de bestaande begraafplaats nog ruimte beschikbaar is die zowel ruimtelijke als functioneel toelaat om de begraafplaats kwalitatief uit te breiden.

De uitbreiding van de begraafplaats van Veldegem zal geen negatieve impact hebben op de landbouwsector:

- De grond zelf waarop zou uitgebreid worden werd al tientallen jaren terug door de gemeente Zedelgem aangekocht, specifiek i.f.v. de uitbreiding van de begraafplaats. De realisatie ervan houdt op zich dus geen bijkomende aansnijding van landbouwgebied in.
- De uitbreiding wordt voorzien onmiddellijk aansluitend op en rechtstreeks bereikbaar vanuit de bestaande begraafplaats. Hierdoor wordt het huidige functioneren van de landbouw in de omgeving op geen enkele wijze verstoord.

### 7.3.2 Vrachtwagenparking

Binnen het beleidsplan van het mobiliteitsplan werd als doel gesteld om het parkeren van vrachtwagens in woonstraten tegen te gaan. Hiertoe kan een parkeerverbod ingesteld worden in de kernen. Uiteraard dient er dan gezocht te worden naar oplossingen waar de chauffeurs hun vrachtwagens wel kunnen stallen. De gemeente Zedelgem zal zoeken naar locaties waar zones afgebakend kunnen worden voor het stallen van vrachtwagens. Momenteel is er in De Arend reeds een zone afgebakend. Er zal verder gezocht worden naar locaties voor het parkeren van vrachtwagens, teneinde de kernen te kunnen vrijwaren.

In het richtinggevend gedeelte zal hieromtrent een kader met randvoorwaarden worden ontwikkeld.

### 7.3.3 Lagere school Zedelgem

De lagere school in de kern Zedelgem kampt met een aantal problemen:

- Ze is verspreid over twee locaties.
- De gebouwen zijn verouderd en in slechte staat.
- Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande sites.

Ter bevordering van de goede werking van de school is het opportuun om een nieuwe locatie te zoeken met voldoende ruimte om de school te kunnen herbouwen op één site. Dit zal moeten gebeuren binnen een potentiële uitbreidingszone aansluitend bij de kern.

#### 7.3.4 Sportinfrastructuur

Inzake sportinfrastructuur wordt door de gemeente een tweeledig streefdoel vooropgesteld :

- in Zedelgem, Loppem, Aartrijke en Veldegem moet een lokaal aanbod aan basisvoorzieningen inzake sportinfrastructuur worden uitgebouwd
- daarnaast worden een aantal sportvoorzieningen die functioneren op niveau van de fusiegemeente uitgebouwd op daartoe geschikte locaties

Voor de gemeente Zedelgem is het sportdomein 'De Groene Meersen' binnen de kern Zedelgem de belangrijkste sportsite, die ook op fusiegemeentelijk niveau functioneert. Hier is de nood aanwezig bij bijkomende tennisinfrastructuur (ook indoor), die binnen de site kan ontwikkeld worden.

De accommodatie van de voetbalvereniging SV Loppem bevat slechts één terrein met de nodige afmetingen om wedstrijden te spelen. Hier is dringend nood aan een tweede volwaardig voetbalveld, in aansluiting op de bestaande site.

De sportsite 'Kinderboerderij' in Aartrijke herbergt de voetbalvelden van VV Aartrijke. In de toekomst wil de gemeente een aantal ontbrekende of te herlokaliseren sportvoorzieningen (infrastructuur i.f.v. hondenclubs, Finse piste) in aansluiting op deze sportsite voorzien. Hierdoor zal deze site ook op fusiegemeentelijk niveau functioneren.

Voor de sportsite Bosserij zijn er een aantal concrete behoeftes: bijkomend tennisterrein, skate-accommodatie, een wandel- en looppad, speeltoestellen, een polyvalent terrein. I.v.m. deze ruimtevragen heeft de gemeente reeds gronden aangekocht aansluitend bij de site.



## **8. Kwaliteiten, knelpunten, mogelijkheden en bedreigingen**

---





## 8.1 Algemeen

Zedelgem beschikt over belangrijke ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. Deze zijn op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur in beeld gebracht. Ook de ruimtelijke problemen of knelpunten zijn aangegeven. De kwaliteiten en mogelijkheden overstijgen echter ruimschoots de knelpunten.

## 8.2 Kwaliteiten en mogelijkheden

### • **Vijf degelijk uitgeruste kernen**

Zedelgem beschikt over niet minder dan vijf degelijk uitgeruste kernen (Zedelgem, Loppem, Veldegem, Aartrijke en Sint-Elooi) met goed uitgebouwde gemeenschapsvoorzieningen (op het vlak van dienstverlening, sport en recreatie, cultuur, onderwijs, ...). De gemeenschapsvoorzieningen zijn sterk gebundeld in het centrum van de kernen. Dergelijke bundeling maakt dat alle activiteiten op loopafstand van elkaar gelegen zijn. Bovendien vormt ook de verwevenheid met andere functies (handel) een belangrijke kwaliteit.

### • **Een verscheiden gemeente**

Een kwaliteit van Zedelgem is de verscheidenheid van de gemeente op verschillende terreinen. Zedelgem heeft vele 'gezichten'. De omgeving van de N32 en het noordoosten van Zedelgem zijn door de aanwezigheid van belangrijke infrastructuur en bedrijvigheid zeer dynamisch. De streek rond Aartrijke is dan weer zeer landelijk en bezit potenties op het vlak van zachte recreatie. Bovendien heeft ook elk van de vijf kernen een eigen karakter: Loppem als woonomgeving nabij Brugge, Zedelgem als administratieve hoofdgemeente met een sterke recreatieve infrastructuur, Sint-Elooi als kern verweven met bedrijvigheid, Aartrijke als compacte plattelandskern op een heuvelrug en Veldegem, gegroeid rond een kenmerkend dambordpatroon. Deze verscheidenheid maakt de gemeente aantrekkelijk. De verscheidenheid is bepalend voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Verschillende deelruimtes vragen dan ook om een eigen aanpak.

### • **Waardevolle landschappen**

Zedelgem beschikt over een verscheidenheid aan waardevolle landschappen. De heuvelrug rond Aartrijke, de vele beekvalleien in het open landschap en vooral de bossen en kasteelparken hebben hun eigen karakteristieken. Deze verscheidenheid aan kwalitatieve landschappen is een troef op toeristisch-recreatief vlak. Het in stand houden van deze diversiteit, het verder accentueren van beeldbepalende elementen, de toegankelijkheid van openbare domeinen behouden en waar nodig verbeteren en het onderling verbinden van de bossen, kasteelparken en andere recreatieve zones vormen opgaven voor het ruimtelijk beleid.

### • **Sterke recreatieve infrastructuur**

Nauw met de vorige kwaliteit verbonden, is de sterk uitgebouwde recreatieve infrastructuur in Zedelgem. Het sportcentrum de Groene Meersen is vooral voor de eigen bevolking een troef. Daarnaast hebben ook Loppem, Veldegem en Aartrijke een behoorlijk aanbod aan recreatieve faciliteiten. Ook op het vlak van toerisme heeft de gemeente sterke troeven. Ze omvat een groot aantal bossen en kasteelparken, waarvan sommige een grote cultuurhistorische waarde hebben. Een aantal van deze domeinen is toegankelijk voor recreanten. De voormalige militaire spoorweg werd heraangelegd als recreatieve route voor fietsers en wandelaars naar Vloethemveld.

### • **Een goed ontsloten gemeente**

Zedelgem beschikt over goede wegverbindingen met de omliggende steden en regio's. De gemeente is aangetakt op twee hoofdwegen (E40/A10 - A17/E403). Ook de aanwezigheid van de N32 zorgt voor een verhoogde dynamiek, vooral op het vlak van de aantrekking van nieuwe handels- en

bedrijvenfuncties. Ook de N368 een belangrijke drager van verkeer. Het wegennetwerk heeft een vrij heldere opbouw. De economische activiteiten worden goed ontsloten naar het hoofdwegennet.

- **Bereikbaarheid van de stedelijke centra Brugge en Torhout**

Zedelgem is strategisch gelegen tussen Brugge en Torhout, twee steden met een uitgebouwde verzorgende functie voor de omliggende regio. Vooral de nabijheid van provinciehoofdstad Brugge kan als een belangrijke kwaliteit gezien worden. Dit geldt zowel voor handel, cultuur, onderwijs, administratieve diensten als gezondheidszorg. Deze centra zijn niet alleen over de weg vlot bereikbaar, ook het openbaar vervoer is in Zedelgem goed uitgebouwd. Het voorstadnet naar Brugge reikt tot op het grondgebied van de gemeente (Loppem, Zedelgem-dorp, en Sint-Elooi) en via het treinnetwerk is Zedelgem verbonden met de stedelijke centra Brugge, Torhout, Roeselare, Kortrijk en Oostende.

- **Zedelgem als tewerkstellingscentrum**

De economische activiteiten op de Zedelgemse bedrijventerreinen zorgen voor een aanzienlijke tewerkstelling. Een belangrijk deel van de bevolking in Zedelgem is tewerkgesteld in de eigen gemeente. De ruimtelijke nabijheid van woon- en werkplaats vormt hierbij een kwaliteit. Daarnaast fungeert Zedelgem als tewerkstellingscentrum op regionaal niveau. De bedrijfsactiviteiten zijn sterk geconcentreerd op de twee bedrijventerreinen in Sint-Elooi. Verspreid in de gemeente komen nog enkele kleinere bedrijvenzones voor. De economische activiteiten zijn in het algemeen goed ontsloten. Ook de combinatie van grotere (regionale) en kleinere, vaak familiale bedrijfjes, geeft de sector toekomstperspectieven.

- **Landbouwgebieden vormen sterke open-ruimtecorridors**

De landbouwsector heeft potenties als kwalitatief beheerder van de open ruimte. Ook in het recreatief medegebruik van het landbouwlandschap zitten heel wat mogelijkheden.

- **Mogelijkheid tot inbreiding en diversiteit aan woonomgevingen**

Zedelgem beschikt over een grote diversiteit aan woonomgevingen : woonomgevingen in de goed uitgeruste dorpskernen, sociale woonwijken, woonwijken met een hogere of lagere dichtheid, exclusieve woonparken, woningen in landelijke omgevingen, ... Zedelgem beschikt over een vrij groot aanbod aan sociale woningen. Bovendien beschikt de gemeente over aangepaste huisvesting voor bejaarden (zowel bejaardenwoningen en serviceflats). Door de demografische ontwikkeling zal de behoefte hieraan wellicht blijven groeien. In de gemeente is ook nog ruimte voor wooninbreiding. Vooral in de binnengebieden van Veldegem en in Zedelgem zijn nog talrijke mogelijkheden.

- **Compactheid van bepaalde kernen**

De kernen Aartrijke en Loppem hebben een zeer compacte structuur. Ze zijn vanuit de open ruimte duidelijk herkenbaar doordat ze ruimtelijk sterk afgebakend zijn, zonder uitwaaiende woonlinten.

- **Ontwikkelingsperspectieven voor afbouwende en/of verlaten landbouwzetels**

Er stelt zich een problematiek van verlaten landbouwzetels (bedrijfszetels die hun functie verloren hebben door schaalvergroting, stopzetting bedrijf,...). Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven hebben betrekking op het verder bestendigen van de woonfunctie of op de mogelijkheden voor functieveranderingen (recreatieve functie, verblijfsfunctie,...).

### 8.3 Knelpunten en bedreigingen

- **Ongestructureerde inrichting activiteiten langs de N32 en omgeving**

De bundeling van activiteiten (wonen, bedrijvigheid, handel,...) in een 'activiteitsas' langs de N32 en de ontwikkeling van deze functies gebeurt op een weinig kwalitatieve wijze. Ook de belangrijkste bedrijvenzones hebben zich op de N32 geënt. Hoewel ze er in principe niet op thuishoren, komen enkele kleinhandelsactiviteiten voor verspreid over het bedrijventerrein De Schatting. Het geheel geeft een vrij chaotische en ongestructureerde indruk. Er is te weinig aandacht voor de positieve verschijningsvorm van

de functies. Ook de beeldwaarde vanuit de open ruimte is zeer beperkt, o.m. door het ontbreken van groenschermen.

- **Talrijke woonlinten en uitzwermende bebouwing**

Het zuidoostelijke deel (open ruimte rond de kern en de stationswijk van Veldegem) en het uiterst westelijke deel ('t Veld) van Zedelgem kent een sterk versnipperde ruimtelijke structuur. De uitzwermende lintbebouwing beperkt de ruimtelijke eenduidigheid. Daardoor ontbreekt het vaak aan een duidelijk leesbare ruimtelijke structuur. Daarnaast komt verspreid in de hele open ruimte bebouwing voor die een storende impact heeft op het landschap. Er is dus sprake van zowel functionele als ruimtelijke versnippering van de ruimte.

- **Toenemende verkeersdruk op verbindingswegen**

Zedelgem heeft te maken met een stijgende verkeersdruk op de verbindingswegen. Er is in toenemende mate een conflict tussen de doorstroming op dergelijke wegen en de erftoegangsfunctie naar de verschillende activiteiten langs de weg. Dit heeft een negatieve invloed op de verkeersveiligheid. De ligging van Zedelgem binnen een maas van regionale wegen zorgt ook voor sluikverkeer doorheen de kernen en de open ruimte. Wegen dooreen de centra zijn nog sterk ingericht in functie van het autoverkeer, waardoor het sluikverkeer ondersteund wordt. Zo zorgt bijvoorbeeld het doorgaand verkeer op de N368 voor verkeersdruk in de kern van Aartrijke. De N309 snijdt door de dorpskern van Loppem, en ook Sint-Elooi kampt met een onveilige situatie op de N368 en de N32. Algemeen kan de verkeersleefbaarheid en -veiligheid sterk verbeterd worden. Enkele wegen zijn onveilig voor fietsers, ondanks de aanwezigheid van aanliggende (maar vaak smalle) fietspaden.

- **Plaatselijke druk van bedrijvigheid op de woon- en leefomgeving in Sint-Elooi**

Zedelgem kent omwille van de goede bereikbaarheid (nabijheid van twee hoofdwegen) een sterke vraag naar ruimte voor economische activiteiten. Deze aantrekkingskracht is op zich een kwaliteit, net als de verweving van functies op zich een kwaliteit vormt. De draagkracht voor het wonen mag echter niet overschreden worden. De aanwezigheid en de verdere ontwikkeling van bedrijvigheid in Sint-Elooi en langs de N32 zorgt echter voor een druk op het wonen in deze kern. Dit levert naast ruimtelijke, functionele en landschappelijke druk ook problemen in verband met een verhoogd goederenverkeer, een toename van de verkeersonveiligheid, geurhinder enz. Dit alles schaadt de woonkwaliteit van deze kern.

- **Zonevreemde en onvergonde bebouwing en recreatie**

Zedelgem wordt net als elke andere Vlaamse gemeente geconfronteerd met zonevreemde en/of onvergonde bebouwing. De problematiek concentreert zich vooral in het Merkemveldbos, waar zich verschillende onvergonde weekendverblijven bevinden.

- **Barrièrewerking N32 en spoorlijn**

De N32, die Brugge met Torhout verbindt, is drager van verschillende vormen van verkeer: economisch verkeer, landbouwverkeer, lokaal verkeer,... Deze menging van verkeer vormt een knelpunt, vooral ter hoogte van de kern Sint-Elooi. De weg snijdt deze kern doormidden. De gevaarlijke kruispunten en oversteekplaatsen brengen een barrièrewerking met zich mee voor dwarsend verkeer, en dan vooral voor fietsers en voetgangers die zich van de ene kant van de kern naar de andere willen verplaatsen. De N32 betekent ook een hindernis voor de recreatieve route langs het tracé van de voormalige militaire spoorlijn naar Vloethemveld.

- **Lokale parkeerproblematiek**

Voor sommige functies is er een tekort aan parkeerplaatsen. Het betreft vooral centrumfuncties en recreatieve zones. Bovendien worden de beschikbare openbare parkeerplaatsen in de centra nog te vaak ingenomen door langparkeerders, terwijl ze in feite ter beschikking zouden moeten staan van de bezoekers van de centrumfuncties. De grote parkeerdruk heeft in sommige gevallen overlast in de aanpalende woonomgevingen tot gevolg.

- **Afname van landschappelijke kwaliteit**

De kwaliteit van het landschap staat onder druk als gevolg van een aantal ontwikkelingen. In de landbouw is er een tendens naar industrialisering en schaalvergroting. Talrijke serres en andere grootschalige landbouwbedrijfsgebouwen versnipperen de open ruimte (met een concentratie rond Veldegem). Kleine landschapselementen verdwijnen, microreliëf verdwijnt door ophoging van natte en lager gelegen gronden, landelijke hoeves ruimen plaats voor residentiële villa's, kerkwegels en landwegen zijn niet toegankelijk, ... Er is ook een tendens van uniformisering, zonder aandacht voor het streekeigen karakter. Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen hebben soms een banaal uitzicht, zonder dat rekening wordt gehouden met het cultuurhistorisch karakter van de site.

- **Weinig kwalitatief openbaar domein rond het station**

De stationsomgeving van Sint-Elooi is weinig aantrekkelijk. Er is een tekort aan parkeerplaatsen, het stationsgebouw heeft weinig uitstraling en de potenties van een dergelijke locatie worden niet benut. Samen met de omringende bedrijfsgebouwen geeft de stationsomgeving een vrij chaotische indruk met een zeer beperkte beeldwaarde.

- **Druk op woningmarkt**

Zedelgem wordt geconfronteerd met een sterke druk op de woningmarkt. De gemeente wordt geconfronteerd met schaarser wordende bouwmogelijkheden en sterk stijgende grondprijzen.

**richtinggevend gedeelte**



## Inleiding

De analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, van kwaliteiten, knelpunten en mogelijkheden vormen de basis voor de visievorming. Deze geeft aan hoe de gemeente zich dient te ontwikkelen. Na een aantal algemene inhoudelijke uitgangspunten en ruimtelijke concepten voor deze ontwikkeling, wordt concreet ingegaan op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visievorming wordt weergegeven op twee manieren : één keer ontleed in deelstructuren, en één keer ontleed in deelruimtes. Deze beide samen vormen de gewenste ruimtelijke structuur. Als uitspraken of ontwikkelingsperspectieven in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geformuleerd worden voor elementen van provinciaal of Vlaams belang, dan zijn deze te begrijpen als suggestie naar de hogere beleidsniveaus.





# Inhoud

<b>1.</b>	<b>ZEDELGEM ZET EEN TOEKOMSTVISIE UIT .....</b>	<b>9</b>
1.1	Inhoudelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente .....	11
1.2	Ruimtelijke concepten voor de ontwikkeling van de gemeente .....	12
<b>2.</b>	<b>GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN.....</b>	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>Gewenste landschappelijke structuur .....</b>	<b>19</b>
2.1.1	Visie en doelstellingen .....	19
2.1.2	Gewenste deelstructuur .....	19
2.1.3	Uitwerking van gemeentelijke taken.....	20
<b>2.2</b>	<b>Gewenste woon- en centrumstructuur .....</b>	<b>28</b>
2.2.1	Visie en doelstellingen .....	28
2.2.2	Gewenste deelstructuur .....	29
2.2.3	Uitwerking van gemeentelijke taken.....	31
<b>2.3</b>	<b>Gewenste natuurlijke structuur .....</b>	<b>42</b>
2.3.1	Visie en doelstellingen .....	42
2.3.2	Gewenste deelstructuur .....	42
2.3.3	Uitwerken van gemeentelijke taken .....	43
<b>2.4</b>	<b>Gewenste agrarische structuur .....</b>	<b>48</b>
2.4.1	Visie en doelstellingen .....	48
2.4.2	Gewenste deelstructuur .....	48
2.4.3	Uitwerking van gemeentelijke taken.....	49
<b>2.5</b>	<b>Gewenste bedrijvigheidsstructuur .....</b>	<b>54</b>
2.5.1	Visie en doelstellingen .....	54
2.5.2	Gewenste deelstructuur .....	56
2.5.3	Uitwerking van gemeentelijke taken.....	56
2.5.4	Suggestie naar de hogere overheid – ruimtelijke herschikking en herinrichting van de stedelijke kern Sint-Elooi .....	58
<b>2.6</b>	<b>Gewenste structuur kleinhandel .....</b>	<b>62</b>
2.6.1	Visie en doelstellingen .....	62
2.6.2	Gewenste deelstructuur .....	62
2.6.3	Uitwerking van gemeentelijke taken.....	64
2.6.4	Suggestie naar de hogere overheid.....	65
<b>2.7</b>	<b>Gewenste toeristisch-recreatieve structuur .....</b>	<b>66</b>
2.7.1	Visie en doelstellingen .....	66
2.7.2	Gewenste deelstructuur .....	66
2.7.3	Uitwerking van gemeentelijke taken.....	67
<b>2.8</b>	<b>Gewenste verkeers- en vervoersstructuur .....</b>	<b>72</b>
2.8.1	Visie en doelstellingen .....	72
2.8.2	Gewenste deelstructuur .....	73
2.8.3	Uitwerking van gemeentelijke taken.....	74

2.8.4	Suggesties naar de hogere overheid .....	77
<b>3.</b>	<b>GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN .....</b>	<b>81</b>
<b>3.1</b>	<b>Centrale ruimte .....</b>	<b>83</b>
3.1.1	Situering van de deelruimte .....	83
3.1.2	Selecties binnen de deelruimte .....	83
3.1.3	Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte .....	84
<b>3.2</b>	<b>Heuvelrug van Aartrijke.....</b>	<b>86</b>
3.2.1	Situering van de deelruimte .....	86
3.2.2	Selecties binnen de deelruimte .....	86
3.2.3	Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte .....	87
<b>3.3</b>	<b>Noordelijke bosgordel .....</b>	<b>89</b>
3.3.1	Situering van de deelruimte .....	89
3.3.2	Selecties binnen de deelruimte .....	89
3.3.3	Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte .....	90
<b>3.4</b>	<b>Oostelijke bosgordel .....</b>	<b>92</b>
3.4.1	Situering van de deelruimte .....	92
3.4.2	Selecties binnen de deelruimte .....	92
3.4.3	Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte .....	93
<b>3.5</b>	<b>Oostelijke open ruimte .....</b>	<b>95</b>
3.5.1	Situering van de deelruimte .....	95
3.5.2	Selecties binnen de deelruimte .....	95
3.5.3	Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte .....	96
<b>3.6</b>	<b>Westelijke open ruimte.....</b>	<b>98</b>
3.6.1	Situering van de deelruimte .....	98
3.6.2	Selecties binnen de deelruimte .....	98
3.6.3	Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte .....	99
<b>3.7</b>	<b>Stedelijke kern Zedelgem.....</b>	<b>101</b>
3.7.1	Visie op de stedelijke kern .....	101
3.7.2	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....	101
<b>3.8</b>	<b>Stedelijke kern Loppem.....</b>	<b>106</b>
3.8.1	Visie op de stedelijke kern .....	106
3.8.2	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....	107
<b>3.9</b>	<b>Woonkern Veldegem .....</b>	<b>111</b>
3.9.1	Visie op de woonkern.....	111
3.9.2	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....	111
<b>3.10</b>	<b>Woonkern Aartrijke .....</b>	<b>114</b>
3.10.1	Visie op de woonkern.....	114
3.10.2	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....	114
<b>3.11</b>	<b>Stedelijke kern Sint-Elooi .....</b>	<b>117</b>
3.11.1	Visie op de stedelijke kern .....	117
3.11.2	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling: algemene visievorming .....	118

3.11.3	Ruimtelijke herinrichting en herschikking van de stedelijke kern Sint-Elooi : suggesties naar de hogere overheid.....	119
3.11.4	Verdere uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling.....	122
<b>4.</b>	<b>MAATREGELEN EN ACTIES.....</b>	<b>125</b>
<b>4.1</b>	<b>Algemene maatregelen en acties .....</b>	<b>127</b>
<b>4.2</b>	<b>Landschappelijke structuur.....</b>	<b>127</b>
4.2.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	127
4.2.2	Ondersteunende acties en maatregelen .....	127
<b>4.3</b>	<b>Woon- en centrumstructuur .....</b>	<b>128</b>
4.3.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	128
4.3.2	Ondersteunende acties en maatregelen .....	128
4.3.3	Verder onderzoek .....	128
4.3.4	Suggesties naar de hogere overheid .....	128
<b>4.4</b>	<b>Natuurlijke structuur .....</b>	<b>129</b>
4.4.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	129
4.4.2	Ondersteunende acties en maatregelen .....	129
<b>4.5</b>	<b>Agrarische structuur .....</b>	<b>129</b>
4.5.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	129
4.5.2	Ondersteunende acties en maatregelen .....	129
<b>4.6</b>	<b>Bedrijvigheidsstructuur .....</b>	<b>129</b>
4.6.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	129
4.6.2	Verder onderzoek .....	130
4.6.3	Suggestie naar de hogere overheid.....	130
<b>4.7</b>	<b>Structuur kleinhandel.....</b>	<b>130</b>
4.7.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	130
<b>4.8</b>	<b>Toeristisch-recreatieve structuur.....</b>	<b>130</b>
4.8.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	130
4.8.2	Ondersteunende acties en maatregelen .....	130
4.8.3	Verder onderzoek .....	130
<b>4.9</b>	<b>Verkeers- en vervoersstructuur .....</b>	<b>131</b>
4.9.1	Ondersteunende acties en maatregelen .....	131
4.9.2	Verder onderzoek .....	131
4.9.3	Suggesties naar de hogere overheid .....	131



## **1. Zedelgem zet een toekomstvisie uit**

---



## 1.1 Inhoudelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente

### • **Duurzame ontwikkeling**

De gemeente streeft een duurzame ruimtelijke ontwikkeling na. Dit is een ontwikkeling op lange termijn, die toekomstige mogelijkheden niet hypothekeren.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt vanuit een geïntegreerde benadering afgewogen. Concrete beleidsopties worden in samenhang met elkaar bekeken vanuit een langetermijnperspectief.

In het verlengde van de doelstellingen binnen het 'groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen' – o.m. het groeien met minder ruimte, het nastreven van een verhardingsstop, meerkernige sterk dynamische stedelijke regio's, een levenskrachtig platteland, een groenblauwe dooradering van de ruimte, aandacht voor klimaatsverandering en ruimte bieden aan energietransitie - moet er extra aandacht besteed worden aan nieuwe trends rond duurzame ontwikkelingen binnen de gemeente. Concrete voorbeelden hieromtrent zijn energie-neutrale woningen en wijken, CO<sub>2</sub>-neutrale bedrijventerreinen, alternatieve en hernieuwbare energiebronnen, het gebruik van minder en waterdoorlatende verhardingen, ...

### • **Zuinig ruimtegebruik**

De ruimte in Vlaanderen is een schaars goed. Daarom dient er op een verantwoorde wijze mee omgesprongen te worden. Een optimaal gebruik van de bestaande ruimte staat voorop door een kwalitatieve verdichting van bestaande activiteiten (wonen, werken, ...). Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een zuinig ruimtegebruik nagestreefd, met passende verkeersafwikkeling en voldoende parkeervoorzieningen. Deze doelstelling wordt geoperationaliseerd bij de opzet van concrete projecten (voldoende grote woningdichtheid, zuinig ruimtegebruik bij nieuwe of uitbreiding van economische activiteiten, ...).

### • **Hoge beeldkwaliteit**

De kwaliteit van de ruimte wordt niet alleen bepaald door een goede 'ordenen' ervan. Ook de verschijningsvorm van de omgeving, in de zin van architectuur en omgevingsaanleg, is hierin zeker even belangrijk. De gemeente kan hierin een voortrekkersrol spelen, voornamelijk op het vlak van aanleg van openbaar domein, zeker op plekken die een strategische waarde hebben (inrichting van straten, pleinen, verlichting, bewegwijzering, inrichting van zichtlocaties langs belangrijke wegen,...). Ook naar de private sector toe dient er over gewaakt te worden dat aan deze beeldkwaliteit aandacht wordt besteed.

### • **Verwevenheid van functies en realisatie van meervoudige doelstellingen**

Een blijvende verweving van functies, zowel in de bebouwde omgeving als in de open ruimte, staat voorop. Bij de verweving van functies wordt een goede ruimtelijke inpassing nagestreefd. Ook een goed nabuurschap is van belang (bijvoorbeeld tussen bedrijvigheid en wonen). Door een verantwoorde verweving van functies wordt op een zuinige manier omgesprongen met ruimte. Ook de realisatie van meervoudige doelstellingen is mogelijk door een verweving van activiteiten.

### • **Belang van ontwerpend onderzoek**

Binnen dit GRS worden heel wat (mogelijke) projectzones besproken (nieuwe woon- en bedrijvigheidsontwikkelingen op langere termijn, reconversiegebieden, opwaardering dorpskernen, ...). Deze zullen moeten gerealiseerd worden via RUP's. Ontwerpend onderzoek is een belangrijke schakel tussen dit GRS en de eruit voortvloeiende RUP's. Binnen ruimere projectzones of zelf op het niveau van een dorpskern kan dit ontwerpend onderzoek uitmonden in een masterplan dat de basis zal vormen voor het op te maken RUP.

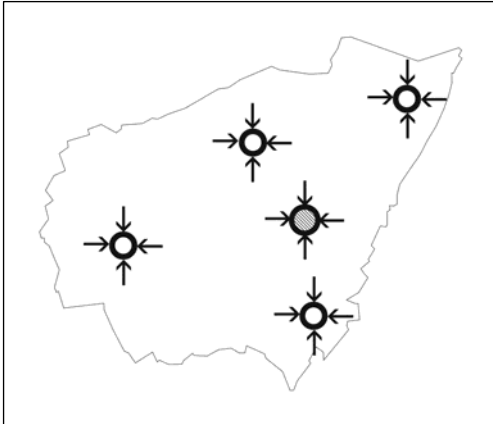
### • **Belang van behoorlijke handhaving**

Een degelijk ruimtelijk beleid vereist ook dat het plannings- en vergunningenbeleid wordt afgedwongen door een behoorlijke handhaving.

## 1.2 Ruimtelijke concepten voor de ontwikkeling van de gemeente

### **Kaart RG1: Gewenste ruimtelijke structuur van Zedelgem**

- **Versterkte woonfunctie in de 5 grootste woonconcentraties**



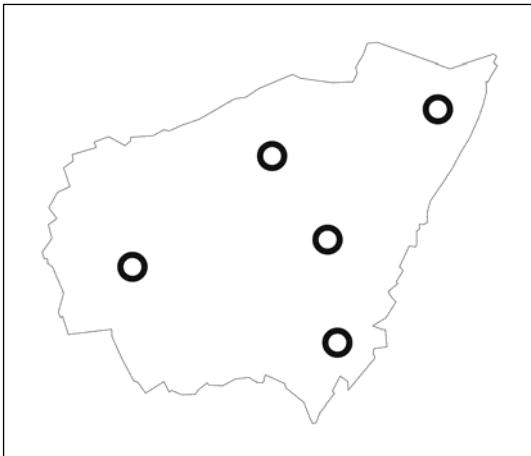
De woonfunctie in de woonconcentraties Zedelgem, Loppem, Veldegem, Aartrijke en Sint-Elooi worden versterkt, rekening houdend met de bestaande hiërarchie. Eventuele bijkomende woongelegenheden in de gemeente worden principieel gebundeld in deze woonconcentraties. In eerste instantie wordt gezocht naar inbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande weefsel van deze woonconcentraties. Wanneer deze niet volstaan wordt gezocht naar geschikte locaties aan de rand ter versterking van de woonstructuur. Het ruimtelijk programma op het vlak van wonen wordt dus voornamelijk in de bestaande 5 grootste

woonconcentraties gerealiseerd. Specifiek in Sint-Elooi

staan een aantal inbreidingsgerichte reconversies voorop i.f.v. het realiseren van een beter nabuurschap van de bedrijvigheid met de woonomgevingen. Per gebied wordt gezocht naar inbreidingstypologieën die de draagkracht van het gebied respecteren, landschappelijk kwalitatief zijn en beantwoorden aan de maatschappelijke vraag.

Het principe van de bundeling van de bijkomende woongelegenheden in de 5 grootste woonconcentraties, belet niet dat er in de bestaande wijken en gehuchten buiten deze woonconcentraties nog een beperkte aangroei van woongelegenheden kan worden gerealiseerd, maar dan alleen binnen het juridisch aanbod.

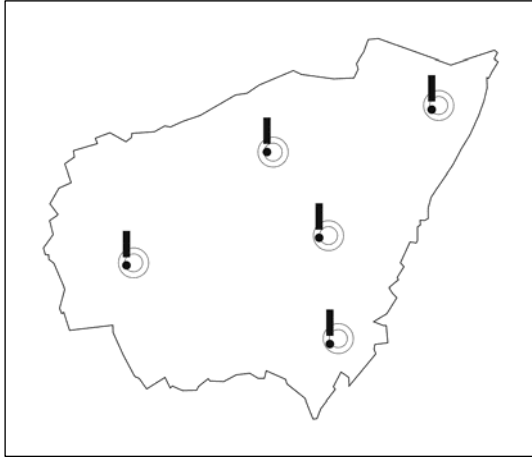
- **Voorzieningen gebundeld in de vijf kernen**



De vijf kernen worden verder uitgebouwd in hun verzorgende functie. Nieuwe voorzieningen worden principieel geconcentreerd in de kernen. Uitgangspunt is een bundeling bij reeds bestaande concentraties aan voorzieningen in het centrale deel van de kern waardoor de verschillende voorzieningen op loopafstand van elkaar bereikbaar blijven. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is een belangrijk uitgangspunt.



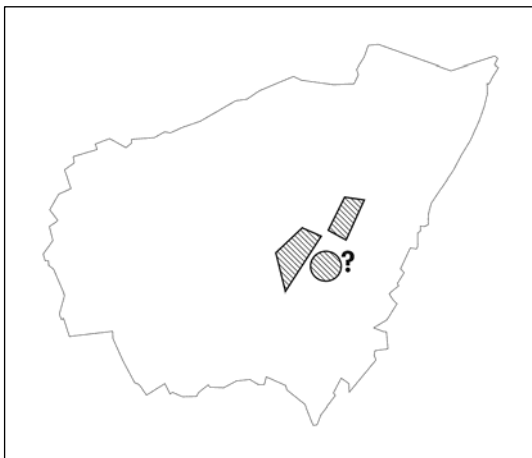
- **Optimaliseren van de eigen identiteit en het profiel van de vijf kernen**



Een grote troef van Zedelgem is de verscheidenheid van de vijf kernen. De eigen kwaliteiten van de bestaande structuur in deze kernen dienen dan ook zoveel mogelijk versterkt te worden. Elke ingreep is maatwerk en is toegesneden op de eigenheid en het profiel van de kernen. Zo wordt Zedelgem verder uitgebouwd als verzorgende stedelijke kern. Loppem manifesteert zich als een stedelijke kern te midden van kasteelparken en bossen. Veldegem wordt versterkt als kern met een typisch orthogonaal stratenpatroon, Aartrijke als compacte, landelijke kern op de heuvelrug. In Sint-Elooi dient bij de verdere uitbouw aandacht besteed te worden aan het meer leefbaar maken van de bestaande verweving van

bedrijvigheid en wonen.

- **Gebundelde en goed ontsloten bedrijvigheid**



De positie van Zedelgem als tewerkstellingscentrum wordt versterkt door een bundeling van economische activiteiten.

Bedrijvigheid wordt hoofdzakelijk geconcentreerd op en nabij plaatsen waar reeds een concentratie aan bedrijvigheid voorkomt. Sint-Elooi is de belangrijkste pool voor het opnemen van nieuwe bedrijvigheid.

Enkele principes die daarbij voorop staan zijn :

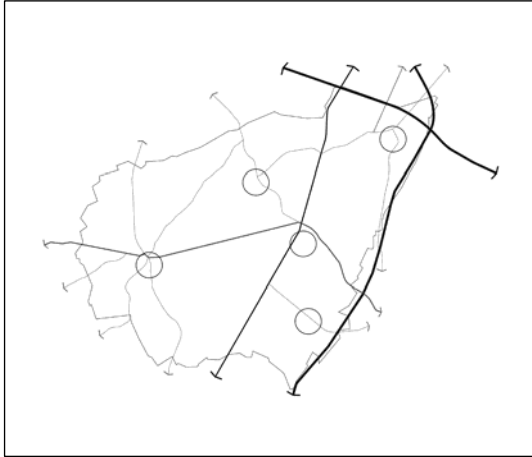
- een optimale benutting van de beschikbare ruimte
- het respecteren van de draagkracht van de omgeving
- een zo min mogelijke aantasting van de open ruimte
- een ontsluiting, zo optimaal mogelijk voor de bedrijven, en zo weinig mogelijk hinderlijk voor de omgeving
- een goede beeldkwaliteit en landschappelijke integratie
- een goede buffering naar de omgeving toe

Gelet op het belang van Sint-Elooi als regionale tewerkstellingspool, wordt ook uitbreiding buiten de juridisch reeds bestemde zones gesuggereerd.

In tweede instantie staan ook de (eerder kleinschalige) bedrijventerreinen in de overige kernen in voor het opvangen van bedrijvigheid. Daarbij gelden dezelfde ruimtelijke principes als hierboven vermeld, maar zijn de mogelijkheden hoofdzakelijk beperkt tot het reeds bestaande juridisch aanbod.

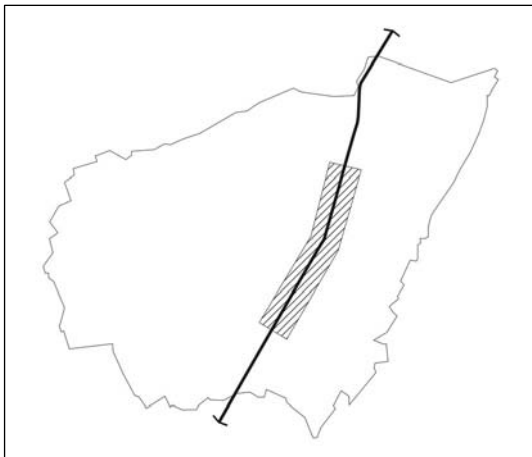
Bedrijvigheid in het woonweefsel en in de open ruimte kan enkel behouden blijven voor zover deze verenigbaar is met de omgeving en de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt.

- **Uitbouw van een hiërarchische wegenstructuur**



In Zedelgem wordt een hiërarchische wegenstructuur uitgebouwd. De randvoorwaarden zijn reeds gegeven vanuit een hoger schaalniveau (Vlaams en provinciaal niveau) en in het mobiliteitsplan werd de gemeentelijke visie reeds weergegeven. De categorisering van het wegennet werd daarin uitgewerkt. Er wordt gestreefd naar zowel een goede verkeersafwikkeling (doorstroming) als een goede verblijfskwaliteit (verkeersleefbaarheid). De inrichting van de wegen wordt afgestemd op de functie ervan. Uitgangspunten zijn het streven naar een herkenbare inrichting; verblijfsvriendelijk in de kernen, verkeersveilig in de open ruimte.

- **N32 als kwalitatieve activiteitenas**



De N32 en omgeving wordt geconsolideerd als een activiteitenas voor wonen, bedrijvigheid en kleinhandel. Het geheel wordt geherstructureerd als gemengd gebied met bedrijvenfuncties en kleinhandelsactiviteiten waarbij een optimaal ruimtegebruik voorop staat en gezocht dient te worden naar kwaliteitsverbetering. Bijzondere aandacht gaat uit naar de verbetering van de beeldwaarde van de functies langs de N32 en naar het verhogen van de verkeersveiligheid en – leefbaarheid van de weg. Een herstructurering van het kleinhandelslint langs de N32, zoals gewenst binnen het PRS, is dus aangewezen.

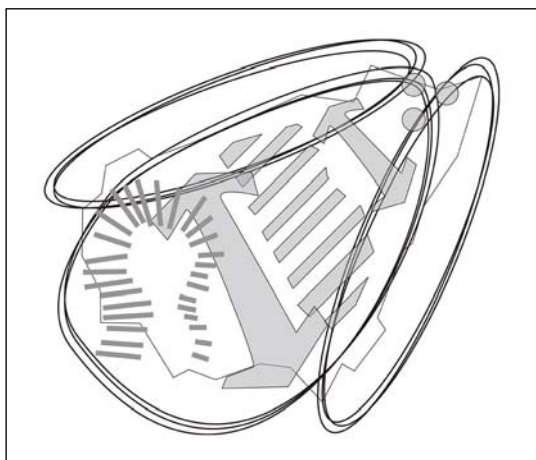
- **Uitbouw van een samenhangend langzaam verkeersnetwerk tussen de kernen**



Om de functionele complementariteit van de verschillende kernen verder uit te bouwen, dienen ze verkeersveilig verbonden te worden. Daarom wordt een langzaam-verkeersnet ontwikkeld tussen de kernen onderling en die in de omliggende gemeenten. Het netwerk is een systeem van hoofdfietsroutes en alternatieve fietsroutes met een functioneel karakter (woon-werk, woon-schoolverkeer,...). Het is complementair aan het recreatief netwerk van fietsroutes. Draggers van het netwerk zijn rustige landelijke wegen en afzonderlijke fietsvoorzieningen. Het netwerk is zoveel als mogelijk losgekoppeld van het netwerk van lokale verbindingswegen tussen de kernen. Het kan

samenvallen met het grofmaziger netwerk van doorgaande recreatieve routes. Een uitgebreide visie met betrekking tot de uitbouw van een samenhangend verkeersnetwerk is te vinden in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

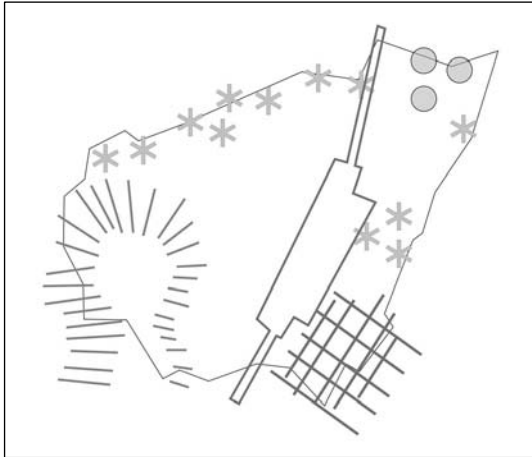
- **Versterken van de eigenheid van de open ruimte**



De twee open-ruimtegeheelen - de centrale open akkers en weilanden en de band van bossen als noordelijke en oostelijke grens - zijn als samenhangende open ruimte-gebieden drager van de landbouw- en natuurfunctie. Landbouw en natuur krijgen in deze gebieden de nodige ontwikkelingskansen. Gebieden met een zekere specialisatie worden verder versterkt met het oog op het optimaal functioneren van de agrarische activiteiten. In delen met belangrijke landschappelijke kwaliteiten of natuurwaarden ondersteunt het functioneren van de landbouw deze kwaliteiten. Dit uit zich in een goed beheer van waardevolle landschapselementen en een goede landschappelijke

inpassing van landbouwbedrijfszetels. Landschappelijk waardevolle gebieden kunnen gevrijwaard worden van nieuwe bebouwing. Open-ruimtegeheelen en -corridors zorgen ervoor dat de kernen niet naar elkaar toegroeien.

- **Versterken van de landschappelijke kwaliteit**



De eigenheid en landschappelijke kwaliteit van de open ruimte in Zedelgem wordt versterkt. Een kwaliteitsvol en aantrekkelijk landschap ondersteunt bovendien het toeristisch-recreatief medegebruik. Beeldbepalende landschapselementen worden opgewaardeerd en verder versterkt. Dit heeft onder meer betrekking op lineaire landschapselementen zoals de beekvalleien. In de ruimte rond Veldegem wordt het orthogonaal wegenpatroon zo veel mogelijk geaccentueerd. De band van bossen en kasteelparken blijft behouden en wordt versterkt als gebied met een diversiteit aan functies (recreatie, natuur, landschap,...). Ook het open en gaaf karakter van de steilrand van Aartrijke verdient de nodige

bescherming.

- **Netwerk van recreatieve routes en zones**



Een aantal bossen, kasteelparken en andere zones worden uitgebouwd als recreatieve gebieden met een veelzijdigheid aan functies. Tussen deze functies wordt naar een evenwicht gezocht: natuur en ecologie, landschap, toerisme en recreatie,... Het onderkennen van deze veelzijdigheid biedt ook de mogelijkheid om de noordelijke en oostelijke bosgordel te versterken als noodzakelijke groene long en structuurbepalend groenelement voor de gemeente. De groengebieden worden ingeschakeld in een netwerk van recreatieve fietsverbindingen, die zoveel mogelijk ontkoppeld worden van regionale verbindingswegen. Zo werd de voormalige militaire spoorlijn ontwikkeld als drager van een toeristisch-

recreatieve route naar Vloethemveld. Conflictpunten worden tot een minimum herleid.

**Kaart RG1: Gewenste ruimtelijke structuur van Zedelgem**

## **2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren**

---



## 2.1 Gewenste landschappelijke structuur

### **Kaart RG2: Gewenste landschappelijke structuur**

#### 2.1.1 Visie en doelstellingen

Het bestaande landschap in Zedelgem vormt een belangrijk gegeven in de herkenbaarheid van de gemeente. In het algemeen streven naar het behoud van de eigenheid van de gemeente wordt de landschappelijke structuur aanzien als het afwegingskader waarbinnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente zich moeten situeren.

De rol van deze deelstructuur situeert zich dan ook in het behoud, het herstel en het versterken van de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde, waarbij de openheid maximaal wordt gevrijwaard.

Volgende concrete doelstellingen worden geformuleerd:

- het ondersteunen van bovenlokale en lokale initiatieven inzake het behoud en versterken van het landschapsbeeld;
- het herstellen van landschapswaarden in de open en bebouwde gebieden, ook die niet als gave landschappen door de provincie werden aangeduid;
- het behouden van landschappelijke doorkijken en vergezichten;
- het streven naar een verbeterde landschappelijke integratie van bestaande agrarische en andere gebouwen, onder meer door de combinatie van erf- en landschappelijke beplanting;
- het bewaren van de eigenheid van kasteeldomeinen;
- het behoud en herstel van kleine landschapselementen (landschappelijke inkleding, accentueren van hellingen,...);
- Het behoud en herstel van kerkwegels als landschappelijke structuren;
- het toetsen van nieuwe (woon)projecten aan de cultuurhistorische en belevingswaarde van de omgeving (opstellen van criteria m.b.t. materiaalgebruik en gabarit in een waardevolle omgeving);
- Het stellen van grensstellende ambities richting harde functies (uitbreiding van kernen).

#### 2.1.2 Gewenste deelstructuur

##### **2.1.2.1 Elementen van Vlaams niveau**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen formuleert enkel een aantal gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven voor karakteristieke elementen (bakens) en componenten (markante terreinovergang en structurerend reliëfcomponent), gave landschappen en open ruimteverbindingen. Er worden geen selecties op Vlaams niveau gemaakt.

##### **2.1.2.2 Elementen van provinciaal niveau**

###### • **Gave landschappen** (bindende selectie PRS)

De gave landschappen bestaan uit relictzones van traditionele landschappen. Maximaal behoud van de open ruimte en van de structuurkenmerken van het gebied staan voorop. Volgende relictten vormen een samenhangend geheel op provinciaal niveau:

- Plateau van Wijnendale en Aartrijke (verder aangeduid als Heuvelrug van Aartrijke) (1)
- Vallei van de MoubEEK (2)
- Vloethemveld (3)
- Kasteelparken en bosgebieden Sint-Andries – Varsenare (verder aangeduid als Heirwegbossen) (4)
- Wulgenbroeken (5)
- Kasteelparken en bosgebied Oostkamp (verder aangeduid als Merkemveld-Baesveld) (6)

- **Ankerplaatsen** (richtinggevend deel PRS)

Ankerplaatsen vormen de meest waardevolle landschappelijke plaatsen. Voor deze plaatsen is het vanuit het provinciaal beleid aangewezen om alle vormen van versnippering en veranderingen of toevoegingen van storende elementen, die de samenhang zouden kunnen verstoren, tegen te gaan. Voor ankerplaatsen moet een versterking van de landschappelijke omgeving bijdragen tot een kwaliteitsverhoging van de ankerplaats. Volgende ankerplaatsen werden aangeduid op het grondgebied van de gemeente:

- Vloethemveld (A)
- Aartrijke (verder aangeduid als Heuvelrug van Aartrijke) (B)
- Kasteel van Loppem en Hof van Breda (C)

- **Verschraald landschap** (richtinggevend deel PRS)

Het resterende deel van de gemeente wordt op provinciaal niveau aangeduid als een verschraald landschap. Dit zijn aaneengesloten gebieden waar de kenmerken van traditionele landschappen zijn vervaagd door landschapverschralende processen, maar nog niet helemaal zijn verdwenen. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud en versterken van de nog resterende traditionele kenmerken en zorgt voor een ruimtelijke sturing van de nieuwe ingrepen, waarbij traditionele landschapkenmerken als aanknopingspunt dient te fungeren. Landschapverschralende processen dienen te worden gekeerd.

- **Structurerende reliëfcomponenten** (richtinggevend deel PRS)

Het provinciaal beleid voor structurerende reliëfcomponenten is gericht op het behoud en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid, waarbij deze aparte randvoorwaarden kunnen opleggen aan ruimtelijke activiteiten.

Volgende structurerende reliëfcomponent werd aangeduid op het grondgebied van de gemeente:

- het plateau van Torhout met uitlopers naar Koekelare, Aartrijke en Ruddervoorde / plateau van Wijnendale (verder aangeduid als Heuvelrug van Aartrijke)

- **Open ruimteverbinding** (richtinggevend deel PRS)

Open ruimteverbindingen bezitten een belangrijke verbindingsfunctie en dienen de continuïteit van de open ruimte te vrijwaren. Het beleid voor dergelijke elementen is gericht op het behoud en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid, waarbij deze aparte randvoorwaarden kunnen opleggen aan ruimtelijke activiteiten.

Volgende open ruimteverbinding werd aangeduid op het grondgebied van de gemeente:

- Open ruimteverbinding ten zuiden en westen van Brugge (noordoostelijk deel van de gemeente Zedelgem)

### **2.1.2.3 Elementen van gemeentelijk niveau**

Op gemeentelijk niveau kan de landschappelijke structuur, waarvan de hoofdlijnen reeds op provinciaal niveau zijn vastgelegd, verder worden verfijnd.

## 2.1.3 Uitwerking van gemeentelijke taken

### **2.1.3.1 Verfijning van de landschappelijke structuur**

Aanvullend op de gave landschappen, ankerplaatsen, structurerende reliëfcomponenten en open ruimteverbindingen op provinciaal niveau, en die grotendeels als bouwvrije gebieden zullen worden afgebakend (hetzij op provinciaal, hetzij op gemeentelijk niveau), worden op gemeentelijk niveau nog een aantal bijkomende elementen van de landschappelijke structuur geselecteerd.

- **Lokale gave landschappen**

Lokale gave landschappen zijn gebieden die zich situeren binnen het verschraalde landschap op provinciaal niveau, maar nog typische traditionele kenmerken bevatten. Het beleid voor deze lokale landschappen is gericht op het behoud en versterken van de nog resterende traditionele kenmerken en



het keren van landschapverschralende processen. De traditionele landschappen fungeren als aanknopingspunt voor het sturen van nieuwe ruimtelijke ingrepen. Ze zullen tevens grotendeels afgebakend worden als bouwvrije zones.

Volgende gebieden worden aangeduid als lokale gave landschappen:

- Arentsdreef (1);
- Kuipen – Stationsbeek (2);
- Kezelberg-Koornemoezen – Vuile Moere (3);
- Zaggebroek – Heidelberg (4);
- Clabouterie – Litterveld (5);
- Zuidelijk deel van Noordhoek (6);
- 't Wulveke – Berkenhaag (7);
- Plaisiersbos – Boutensdreef – Hoogveld (8)

#### • **Karakteristieke kasteeldomeinen**

De verschillende kasteeldomeinen in de gemeente dienen als karakteristieke landschapselementen onaangetast te blijven. Het blijft evenwel mogelijk om een andere, passende bestemming te geven aan de kasteelgebouwen en kasteelparken, op voorwaarde dat er niet geraakt wordt aan de esthetische en historische kwaliteit. Deze domeinen en hun omgevingen zullen grotendeels als bouwvrije zones worden afgebakend.

Voor de kasteeldomeinen wordt zo veel mogelijke een publieke ontsluiting en maatschappelijke meerwaarde beoogd.

Volgende kasteeldomeinen worden geselecteerd op gemeentelijk niveau :

- Kasteel van Loppem (1) (bovenlokale selectie)
- kasteel en park Lisbona (2);
- kasteel en park Emmaüs (3);
- het Vijverskasteel en park (4);
- kasteel en park Ter Mote (5);
- kasteel en park Baesveld (6);
- kasteel en park Hoogveld (7);
- kasteel en park ter Loo (8);
- het Kasteel en park van Caloen (9).

Dit beleid omtrent de lokale karakteristieke kasteeldomeinen wordt door de gemeentelijke overheid, aanvullend op het provinciaal beleid, ook vooropgesteld voor het Kasteel van Loppem, dat als ankerplaats geselecteerd werd op provinciaal niveau.

#### • **Lokale lineaire structurerende elementen**

Enkele beekvalleien worden beschouwd als lokale lineaire structurerende elementen, waarin bebouwing of andere storende elementen worden geweerd. Dit zal o.a. gebeuren door afbakening van bouwvrije gebieden. Beekmeanders worden niet rechtgetrokken. Waar mogelijk wordt de meanderende loop van een beek hersteld en verder geaccentueerd (behoud en herstel van kleine landschapselementen).

Beken die een belangrijke landschappelijke (verbindings)functie vervullen zijn:

- Marsbeek (1);
- Veldbeek-Kerkebeek (2);
- Stationsbeek-Kasteelbeek (3);
- Langendijkbeek (4);
- Krombeek (5);
- Noordelijk deel van de MoubEEK-Rollewegbeek (6);
- Schattingbeek (7);
- Zabbeek (8);
- Wildebeek-Potsdambeek- Plaatsebeek (9);
- Scheebeek (10);
- Engelstraatbeek (11);
- Moerletebeek (12);
- Bekegembeek (13);

- Zeewegbeek (14);
- Ichtegemsebeek (15).

Dit beleid omtrent de lokale lineaire structurerende elementen wordt door de gemeentelijke overheid, aanvullend op het provinciaal beleid, ook vooropgesteld voor de Moubek, die geselecteerd werd op provinciaal niveau.

- **Lokale landschaps- en open ruimteverbindingen**

#### **Landschappelijke hoofdas A**

Plaisiersbos – Bosserijstraat – Hoogveld – Merkemveld – Spaarbekken Loppem

+ Tak A1 : Spaarbekken Loppem – Klokhof – Vijverskasteel – Kanon – Sysen / Vijvers / Lisbona

+ Tak A2 : Spaarbekken Loppem – Sparre – Kuipen – Kasteel van Loppem

Deze as met een dubbele vertakking wordt gezien als een landschappelijke hoofdas. Hij bevat recreatieve mogelijkheden en wordt landschappelijk gekenmerkt door talrijke boscomplexen en gave open ruimtes. Dit gebied vormt ook een open ruimtebuffer tussen de bebouwde kernen van Loppem, Sint-Elooi en Veldegem enerzijds en de autosnelweg A17 / E403 anderzijds.

Doelstelling is deze as verder in te richten als landschappelijke en recreatieve as van bovengemeentelijk niveau en zijn karakter te versterken d.m.v. onder meer bosuitbreiding, aanleg van fiets- en wandelverbindingen, verdere uitbouw van toerisme en recreatie (binnen het geldend kader van het PRS-WV en het RSV), natuur- en landschapsontwikkeling, uitbouw van groene stapstenen en kleine landschapselementen, opwaardering van de beekvalleien. Dit neemt niet weg dat binnen de agrarische gebieden de landbouwfunctie primeert.

Specifieke aandacht binnen deze landschappelijke hoofdas dient te gaan naar de zone Merkemveld, die meerdere elementen omvat (het Scoutsdomein, een waardevol natuurgebied, een gemeentelijke recreatieve zone, twee zones met weekendverblijven, en een kasteeldomein). Een toekomstvisie voor deze hele zone moet worden uitgewerkt, vanuit de zorg om de samenhang van het gebied te herstellen.

#### **Landschappelijke hoofdas B**

Merkemveld – Vloethemveldzate – Ter Loo– Koornemoezen / Kezelberg

+Tak B1: Heirwegbossen

+Tak B2: Vloethemveld

Ook deze as wordt gezien als een landschappelijke hoofdas. Hij wordt gekenmerkt door sterke openruimte-kwaliteiten en recreatieve mogelijkheden. Een belangrijk element hierin is de voormalige militaire spoorweg als recreatieve route, met aftakkingen naar de Groene Meersen en Ter Loo.

Doelstelling is deze as verder in te richten als landschappelijke en recreatieve as van bovengemeentelijk niveau. Dit kan onder meer d.m.v. bosuitbreiding, natuur- en landschapsontwikkeling (opwaardering beekvalleien, aanplant kleine landschapselementen, landschappelijke inkleding van gebouwen, ...) en uitbouw van zachte recreatie. Dit neemt niet weg dat binnen de agrarische gebieden de landbouwfunctie uiteraard primair blijft, onder voorbehoud van de nog te voeren AGNAS-processen.

Bijzondere aandacht gaat ook naar de zorg voor de kwaliteit van het landschap rondom de militaire spoorweg en het geven van een (semi-)publiek karakter aan het domein Ter Loo.

#### **Landschappelijke hoofdas C**

Bekegemsestraat / Zeeweg Noord – Noordhoek – Beerputten – Vloethemveld – Maantjeveld –

Heirwegbossen – Zevenkerken – Vijvers / Sysen – Lac

Ook deze as wordt gezien als een landschappelijke hoofdas. Er zijn talrijke recreatieve mogelijkheden. Landschappelijk wordt deze as gekenmerkt door dreven en boscomplexen, en in het oosten een vrij gaaf

cultuurlandschap met enkele authentiek bewaarde hoeves en kasteeldomeinen. Het oostelijk deel ervan vormt een groene buffer voor de gemeente t.o.v. de autosnelweg E40.

Doelstelling is deze as verder in te richten als recreatieve en landschappelijke as van bovengemeentelijk niveau. Dit kan onder meer d.m.v. bosuitbreiding, natuur- en landschapsontwikkeling (opwaardering beekvalleien, aanplant kleine landschapselementen, landschappelijke inkleding van gebouwen, ...) en uitbouw van zachte recreatie. Dit neemt niet weg dat binnen de agrarische gebieden de landbouwfunctie primeert.

Bijzondere aandacht gaat ook naar toekomstperspectieven voor de kasteel- en kloosterparken (Lisbona, Emmaüs, Bethanië) en het herontwikkelen van de Lac van Loppem op vlak van watergebonden recreatie binnen een landschappelijk waardevol kader.

### **Landschappelijke hoofdas D**

Vloethemveld – Faliestraat / Populierendreef –

+ Tak D1 : Kasteel van Caloen / Litterveld – Hospitaalbos / MoubEEKvallei – Boutensdreef / Rozeboom – Plaisiersbos

+ Tak D2 : Kasteel van Caloen / Litterveld – MoubEEK – De Maerestraat

Ook deze as wordt gezien als een landschappelijke hoofdas. Hij omvat recreatieve mogelijkheden en wordt gekenmerkt door meerdere boscomplexen, beekvalleien en dreven enerzijds en grote gehelen aan agrarische ruimte anderzijds.

Doelstelling is het naast elkaar bestaan van landbouw en bossen op een evenwichtige en landschappelijk kwalitatieve manier verder uit te bouwen, en het verder ontwikkelen van landschappelijke kwaliteit en recreatieve mogelijkheden. Dit kan onder meer d.m.v. bosuitbreiding, natuur- en landschapsontwikkeling (opwaardering beekvalleien, aanplant kleine landschapselementen, landschappelijke inkleding van gebouwen, ...) en uitbouw van zachte recreatie.

Bijzondere aandacht gaat ook naar de ontwikkeling van de MoubEEKvallei en het Litterveldbos als een centrale groene kern tussen Aartrijke enerzijds en Veldegem / Sint-Elooi / Zedelgem anderzijds, met een landschappelijke en recreatieve en ook een kernscheidende functie.

### **Landschappelijke verbindingsas E**

De Maere (groenkern) – Zeeweg Zuid / Zeeweg Noord / Bekegemsestraat – Noordhoek (groenkern)

Deze as wordt gezien als een landschappelijke verbindingsas. Hij omvat recreatieve mogelijkheden, en wordt gekenmerkt door de bossen van de Noordhoek in het noorden en de bossen van De Maere in het zuiden, maar voor het overige primeert vooral de agrarische open ruimte in het heuvelruglandschap.

Doelstelling is om deze verweving van openheid enerzijds en bebossing anderzijds als kwalitatief landschap verder te ontwikkelen, door onder meer bosuitbreiding, aanplant van kleine landschapselementen, opwaardering van beekvalleien en landschappelijke inkleding van gebouwen. Dit neemt niet weg dat binnen de agrarische gebieden de landbouwfunctie primeert.

### **Kernscheidende landschappelijke assen**

De gemeente duidt twee kernscheidende landschappelijke assen aan als lokale open ruimteverbindingen:

- Kernscheidende landschappelijke as F: Ter Loo – Roeste Schuur – Strubbenslag – Hollevoorde – Klythoek – Litterveld;
- Kernscheidende landschappelijke as G: Veldbeekvallei tussen Boutensdreef en Hutstraat – Vlasaard / Hoogveld.

Beide landschappelijke assen vormen open ruimtegordels tussen bebouwingskernen: bij de kernscheidende landschappelijke as F gaat het om een open ruimtegordel tussen Zedelgem en Sint-Elooi,

bij de kernscheidende landschappelijke as G tussen Sint-Elooi / Torhoutsesteenweg en Veldegem. De kernscheidende functie dient maximaal behouden te blijven, en bij bebouwing in en aan de rand van deze assen dient aandacht uit te gaan naar een minimale ruimtelijke impact. Het realiseren van een landschappelijke en recreatieve meerwaarde is een instrument voor het creëren van een maatschappelijk draagvlak voor het behoud van deze kernscheidende landschappelijke assen.

Voor de kernscheidende landschappelijke as G is de landschapsstructureerende werking van de Veldbeek-Kerkebeek (lokaal lineair structurerend element) bepalend.

### **2.1.3.2 Landschappelijke integratie van gebouwen en constructies**

Binnen de gebiedsgerichte benaderingen van ontwikkeling van woningen, landbouwbedrijven, ambachtelijke bedrijven, horecazaken,... zal meermaals een landschappelijke integratie worden vereist. Deze landschappelijke integratie gebeurt op twee sporen:

- Met de combinatie tussen erf- en landschappelijke beplanting wordt ervoor gezorgd dat het gebouw(encomplex) niet 'bloot' staat maar opgenomen wordt in het omringende landschap. Hierbij wordt niet gestreefd naar camouflage, maar naar integratie.
- Ten tweede moet er voor gezorgd worden dat bij uitbreidingen de nieuwe gebouwen passen in het omliggende landschap, zowel inzake materiaal- en kleurkeuze als vormgeving.

Hierop zal worden toegezien via het gemeentelijk stedenbouwkundig vergunningsbeleid. Ook kunnen in RUP's specifieke voorschriften in die zin worden vastgelegd.

Ook aan type afsluitingen in de open ruimte, en dan vooral in de gave landschappen, moet voldoende aandacht worden besteed. Dit kan d.m.v. een stedenbouwkundige verordening.

### **2.1.3.3 Beschermen van het landschappelijk en landelijk bouwkundig erfgoed**

De gemeente Zedelgem bezit reeds een aantal landschappen die bij ministeriële besluiten beschermd zijn. Daarnaast bestaan er ook tal van landschappen die niet voor bescherming op Vlaams niveau in aanmerking te komen, maar die wel op lokaal niveau een grote landschappelijke waarde hebben (lokale gave landschappen), en daardoor een belangrijke rol spelen in de cultuurhistorische identiteit, herkenbaarheid en kwaliteit van de omgeving.

De gemeente neemt het initiatief om aan dergelijke landschappen een beschermd statuut te geven op lokaal niveau, door middel van de opname ervan in een RUP met "beschermende" stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende maatregelen, op maat van elk specifiek geval. Via een gemeentelijke verordening kunnen aanvullende regels worden bepaald, teneinde het behoud en de verdere ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit beter te kunnen sturen.

Binnen de gemeente zijn er reeds een aantal dorpsgezichten en monumenten die bij ministeriële besluiten beschermd zijn. Daarnaast werden een aantal gebouwen opgenomen binnen de inventaris bouwkundig erfgoed. Voor de niet beschermde gebouwen die voorkomen op deze inventaris, kunnen afwegingscriteria worden vastgesteld ter beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen m.b.t. deze gebouwen. De selectie van de gebouwen die in aanmerking komen voor eventuele beschermende maatregelen kan gebeuren op basis van een aantal selectiecriteria zoals -

- Historische redenen (merkwaardige bewoners, rol gespeeld in de lokale geschiedenis ?)
- Graad van uniciteit in zijn soort
- Beeldbepalendheid in het landschap
- Authenticiteit langs buiten
- Authenticiteit langs binnen
- Authenticiteit van de context, gaafheid omgeving
- Eigen architecturale waarde
- Bouwfysische toestand
- Mogelijkheden tot herbestemming
- Mogelijkheid tot publieke ontsluiting en/of maatschappelijke meerwaarde

- Financieel verlies bij verplicht behoud

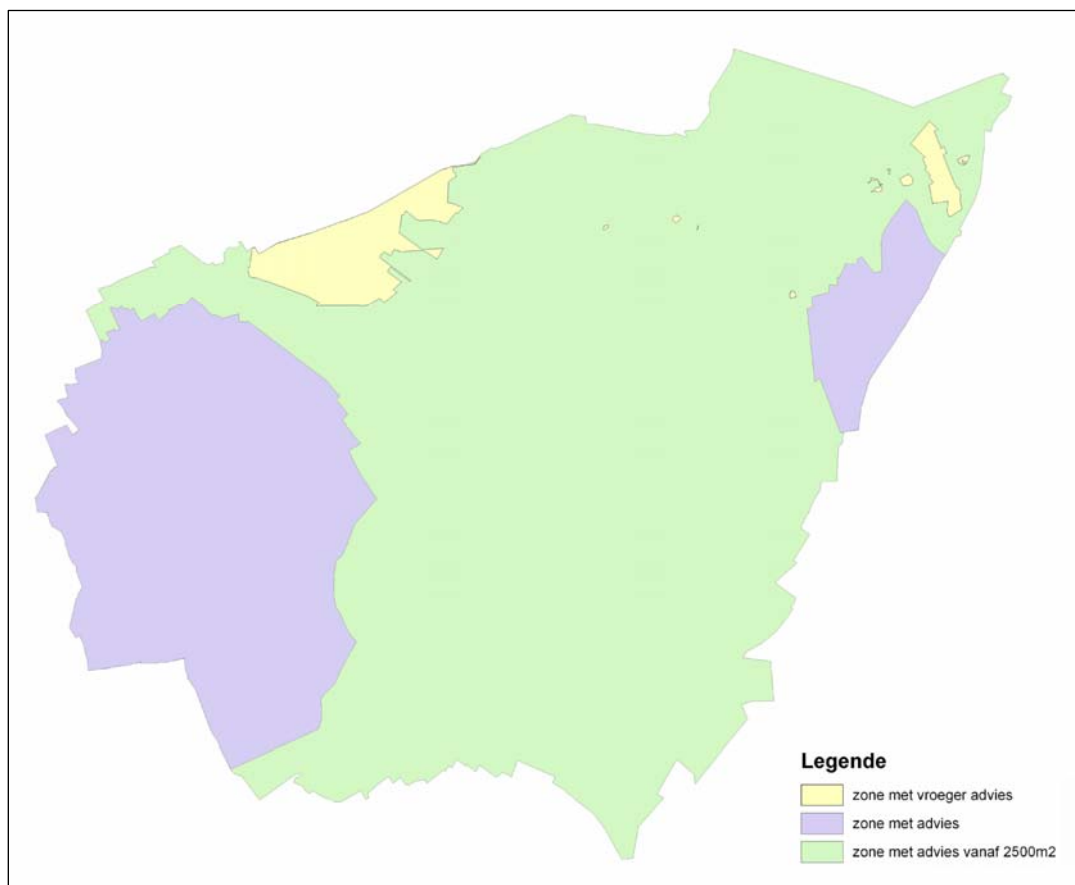
Analoog aan het initiatief om aan lokale waardevolle landschappen een beschermd statuut te geven op lokaal niveau, kan dergelijk statuut gegeven worden aan lokaal bouwkundig erfgoed, door middel van de opname ervan in een RUP met “beschermende” stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende maatregelen, op maat van elk specifiek geval.

#### **2.1.3.4 Beschermen van het archeologisch erfgoed**

In opdracht van de gemeente werd een archeologische inventarisatie opgemaakt. Hierbij werd, op basis van luchtfotografisch onderzoek, een inventaris opgemaakt van archeologisch waardevolle sites op het Zedelgemse grondgebied.

Op basis daarvan worden verschillende zones afgebakend, waaraan een verschillend beleid wordt gekoppeld :

- Geel : reeds beschermde zones :  
Deze zones genieten reeds een bescherming als monument, dorpsgezicht of landschap. Dossier dienen bijgevolg alleen ter kennisgeving aan de bevoegde archeologische dienst dient toegestuurd te worden.
- Paars : zone met altijd advies :  
Deze zones zijn naar alle waarschijnlijkheid archeologisch zeer waardevol. Er dient bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, met structurele wijziging van de bodem, advies gevraagd te worden aan de intergemeentelijke archeologische dienst (waarbij aan preventief archeologisch onderzoek wordt gedaan), voorafgaand aan het verlenen van nieuwe bouw- of verkavelingsvergunningen.
- Groen : zone met advies vanaf 2.500m<sup>2</sup> :  
Deze zones zijn mogelijks archeologisch waardevol. Alleen voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, met structurele wijziging van de bodem, vanaf een zekere grootteorde (vanaf 2.500 m<sup>2</sup>) dient advies gevraagd te worden aan de intergemeentelijke archeologische dienst, voorafgaand aan het verlenen van nieuwe bouw- of verkavelingsvergunningen.
- Wit : zone zonder advies :  
Dit zijn de zones waarvan met zekerheid is geweten dat ze reeds dermate verstoord zijn dat de archeologisch interessante lagen onherroepelijk verdwenen zijn. Daar dient bijgevolg aan de intergemeentelijke archeologische dienst geen advies meer gevraagd te worden. Deze zones zijn nog niet afgebakend.



Figuur: Archeologische advieskaart

Voor de archeologisch meest waardevolle sites worden eventueel RUP's opgemaakt waarin bouwvrije zones worden afgebakend of andere beschermende maatregelen worden genomen.

### 2.1.3.5 Windmolens in de open ruimte

De gemeente wenst een gemeentelijk windmolenbeleidsplan op te maken, teneinde een beleidskader te hebben voor het beoordelen van mogelijke inplantingsaanvragen van windmolens in de open ruimte. Hiervoor zal de gemeente zich baseren op het beleidskader voor windturbines binnen het addendum PRS:

- **Afwegingskader**

Bij het bepalen van zoeklocaties wordt eerst ingezoomd op positieve aanknopingspunten voor de inplanting van windturbines. De mogelijke negatieve parameters worden daarna aan de oefening toegevoegd.

Als positief aanknopingspunt wordt minstens een bundeling van 2 of meer grootschalige ruimtelijke structurerende elementen vooropgesteld zoals

- Een regionaal (of lokaal) bedrijventerrein;
- Regionale lijninfrastructuur (kanaal, autosnelweg, ringweg, spoorweg)
- Een stedelijke kern

Minstens één van deze positieve aanknopingspunten dient een vlakvormig ruimtelijk structurerend element te zijn. De prioriteit in het bepalen van deze positieve aanknopingspunten ligt in het bepalen van de mate waarin het element voldoende ruimtelijk structurerend is.

Als negatieve parameters onderscheiden we:

- Het potentieel aantal gehinderden en de mate van hinder;
- De landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de onmiddellijke omgeving (ankerplaatsen, relictzones);
- De natuurlijke waarden (vogelrichtlijngebieden, habitatrictlijngebieden, Ramsar-gebieden).

- **Minder en meer**

Hoe meer energieopbrengst door windturbines kan verwezenlijkt worden op een bepaalde locatie, hoe groter de appreciatie van de zoeklocatie. Tevens mag de inplanting van windturbines de basisbestemming van de locatie niet hypothekeren.

- **Optimale en kwalitatieve inrichting**

Bij de configuratie van een windturbineproject dient bijzondere aandacht te gaan naar de optimale aanwending van het potentieel. Hiertoe is een visie op de totaliteit van een locatie nodig. Gezien de visuele impact van een windturbineproject dient bijzondere aandacht te gaan naar de ordening van de turbines onderling en t.o.v. de andere ruimtelijke structuren.

## 2.2 Gewenste woon- en centrumstructuur

### **Kaart RG3: Gewenste woon- en centrumstructuur**

#### 2.2.1 Visie en doelstellingen

- **Streven naar optimale woondichtheden en zuinig ruimtegebruik, zonder verdere versnippering van de open ruimte**

In geval van nieuwe woonbehoefte, wordt bij de realisatie van nieuwe woongebieden gestreefd naar optimale woondichtheden en zuinig ruimtegebruik met passende verkeersafwikkeling en voldoende parkeervoorzieningen. Dit kan gebeuren via inbreiding door zowel horizontale als verticale verdichting. Op bepaalde locaties moeten hogere dichtheden kunnen gehanteerd worden, zowel in stedelijke als in buitengebieden, evenwel met aandacht voor de specifieke identiteit van de dorpskernen en de ruimtelijke draagkracht van het betreffende perceel en zijn omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld sturend opgetreden m.b.t. appartementsbouw.

Om een verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan, worden nieuwe woningen gebundeld in en onmiddellijk aansluitend op de stedelijke- en de woonkernen (een uitzondering kan gemaakt worden voor de 'verloren gronden').

- **Creëren van een voldoende aanbod aan nieuwe woningen**

Het eerste aandachtspunt is de realisatie van voldoende nieuwe woongebieden, aangepast aan de gewenste groei van elke kern, rekening houdend met de woonbehoefte, zo veel mogelijk centraal gelegen en goed ontsloten door het openbaar vervoer.

- **Streven naar woon- en omgevingskwaliteit**

Er wordt gewaakt over de kwaliteit van nieuwe woongelegenheden. Dit streven naar woonkwaliteit omvat o.m. het toezien op voldoende oppervlakte aan binnen- en buitenruimte, aandacht voor licht en zicht, voldoende parkeergelegenheid, en duurzaam bouwen.

Er moet ook aandacht gaan naar de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van bestaande woonomgevingen o.a. door waar nodig het openbaar domein op te waarderen, door aan waardevolle beeldbepalende elementen of zones een behoudend statuut te geven etc. Aandacht gaat naar een openbaar domein dat in functie staat van een verkeersleefbare en –veilige woon- en centrumomgeving, met een aangenaam verblijfskarakter. Tenslotte moet ook ingezet worden op het behoud en verder versterken van voldoende groene elementen binnen de kernen.

- **Ruimtelijk-typologische differentiatie**

Zedelgem heeft in het verleden de problemen gekend van te grote aaneengesloten woongebieden ineens te ontwikkelen : stedenbouwkundige en architecturale eentonigheid, ook demografisch een weinig gedifferentieerde bevolkingsgroep. Gebrek aan een positief imago van de buurt is in dergelijke monotone wijken vaak aan de orde, met een groot verloop aan bewoners als één van de gevolgen. Deze komen het duurzaam karakter van deze woonomgevingen niet ten goede. Bedoeling is daarom om in de toekomst op verschillende plaatsen tegelijk te werken en verschillende voor wonen bestemde gebieden gelijktijdig, maar gefaseerd te realiseren. Zodoende wordt een menging van architecturale typologieën alsook een menging van verschillende leeftijdsgroepen aan bewoners bewerkstelligd.

- **Creëren van een gedifferentieerd woningaanbod i.f.v. de demografische trends en bijzondere doelgroepen**

Er dient een bijkomend aanbod te worden gerealiseerd aan woningen die geschikt zijn voor bijzondere doelgroepen, en in het bijzonder voor bejaarden en andersvaliden, zoals rolstoelgebruikers, blinden etc. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het stimuleren van zorgwoningen. Zowel de private als de publieke sector dienen actief mee te werken aan de realisatie van dit aanbod. Bij de realisatie van dit type woongelegenheden dient behalve naar de inrichting van de woongelegenheden zelf, ook aandacht te gaan



naar de aanleg en toegankelijkheid van het omgevend openbaar domein en de goede ontsluiting door openbaar vervoer.

- **Sociale woningen**

Een vierledig streefdoel wordt vooropgesteld :

- Vanuit de huidige zeer ongelijkmatige spreiding van sociale woningen, wordt gestreefd naar een meer *gelijkmatige spreiding van sociale woningen in de hele fusiegemeente*. Zeker in Veldegem dient een inhaalbeweging te gebeuren, gezien het aandeel aan sociale woningen daar slechts 2,6% bedraagt.
- Er wordt gestreefd naar een *menging van sociale en andere woningen* binnen alle woonomgevingen.
- Een derde streefdoel is de algemene verhoging van het aanbod aan sociale woningen en kavels onder de marktprijs (door beroep te doen op sociale huisvestingsmaatschappijen en intercommunales).
- Voldoen aan het bindend sociaal objectief, voor zover de hogere overheid verder de middelen hiertoe aanreikt.

- **Versterking van het bestaande woningpatrimonium**

Naast nieuwbouw is ook vernieuwing van het verouderd woningpatrimonium een belangrijk aandachtspunt. De vernieuwing van de woningvoorraad zal in belangrijke mate door particulier initiatief gebeuren. De gemeente kan deze initiatieven ondersteunen door maatregelen op het vlak van financiële stimuli en sensibilisering.

- **Reconversie en vervangbouw**

Belangrijk is ook dat er voldoende aandacht gaat naar reconversie en vervangbouw, omdat op die manier enerzijds verhinderd wordt dat te veel nieuwe gebieden moeten worden aangesneden, en anderzijds leegstand of verwaarlozing hierdoor kan worden vermeden.

- **Herbestemming**

Aandacht dient eveneens te gaan naar gepaste herbestemmingen van gronden en panden, waar nodig na sanering. Dit wordt vooral gezien in het kader van het problematisch nabuurschap tussen verschillende functies als daar zijn wonen en bedrijvigheid. Dit probleem is het meest acuut in Sint-Elooi. Specifieke herbestemmingsprogramma's zullen worden uitgewerkt via RUP.

- **Voldoende uitgebouwd voorzieningenniveau**

Er wordt in alle stedelijke- en woonkernen gestreefd naar een voldoende uitgebouwd voorzieningenniveau. Dit omvat zowel gemeenschapsvoorzieningen als andere centrumfuncties zoals handel, diensten en horeca.

## 2.2.2 Gewenste deelstructuur

### 2.2.2.1 Elementen van Vlaams niveau

- **Stedelijke kernen: Zedelgem, Sint-Elooi en Loppem**

Het is de bedoeling om maatschappelijke functies en activiteiten te bundelen in stedelijke gebieden. Door wonen, bedrijvigheid en voorzieningen te concentreren wordt overdreven ruimtegebruik en ruimtelijke spreiding van bebouwing vermeden.

Zedelgem, Sint-Elooi en Loppem behoren tot het Regionaalstedelijk gebied van Brugge. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige taakstelling naar woningen en bedrijventerreinen toe zal binnen het stedelijk gebied een aanbodbeleid moeten gevoerd worden. Binnen het stedelijk gebiedsdeel op haar grondgebied doet de gemeente uitspraken op lokaal niveau. Uitspraken op bovenlokaal niveau gelden als suggestie voor de hogere overheid.

Specifiek voor Sint-Elooi opent de afbakening van het Regionaalstedelijk gebied Brugge perspectieven naar herstructurering van de cluster i.f.v. een beter samengaan van wonen en bedrijvigheid, en naar het opnemen van bijkomende taakstellingen in deze beiden.

De keuze om wonen te bundelen in Sint-Elooi, is om meerdere redenen ruimtelijk verantwoord :

- Omwille van het huidige aantal aanwezige woningen, is Sint-Elooi op vandaag reeds een belangrijke kern.
- Sint-Elooi heeft een zeer hoog uitrustingsniveau. Er zijn meerdere (lagere en 1 middelbare) scholen aanwezig, alsook andere gemeenschapsvoorzieningen (een kerk, een markt, een centrum voor het verenigingsleven e.d.). Er zijn ook talrijke grootwarenhuizen, banken en andere vormen van handel en dienstverlening, gericht op de dagelijkse voorzieningen. Sint-Elooi heeft bovendien een zeer goed aanbod aan openbaar vervoer : er zijn voldoende aansluitingen per bus via de voorstadlijn naar Brugge en via de verbindingen Brugge-Roeselare en Brugge-Leke. De halte op het spoor biedt een zeer vlotte verbinding met Brugge en Kortrijk.
- Via de N368 en de N32 heeft Sint-Elooi een zeer goede ontsluiting naar het wegennetwerk van hogere categorie (A17 / E403 en de E40), waardoor er ook voor gemotoriseerd verkeer een goede verbinding is met de steden (Brugge, Oostende, Roeselare, Kortrijk etc.) en voorzieningen in de omgeving.
- Sint-Elooi is ook een belangrijk tewerkstellingscentrum van regionaal niveau. Er zijn talrijke arbeidsintensieve bedrijven aanwezig (CNH alleen al staat voor ongeveer 2.300 arbeidsplaatsen, en is het grootste bedrijf in de metaalsector van West-Vlaanderen). Gezien wonen en tewerkstelling zich hier in elkaars onmiddellijke nabijheid bevinden, is dit een belangrijke troef i.f.v. het beheersen van mobiliteitsstromen.

#### **2.2.2.2 Elementen van provinciaal niveau**

##### **• Woonkernen: Aartrijke en Veldegem**

Een woonkern werkt structurerend voor wonen in het buitengebied en dient een lokale verzorgende rol te vervullen. Op het vlak van wonen wordt, voor zover de woonbehoefte het toelaat, de mogelijkheid open gelaten om bijkomende woongelegenheden te creëren in functie van de opvang van de huishoudens op het niveau van de kern. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet de ontwikkelingsperspectieven aangeven.

#### **2.2.2.3 Elementen van gemeentelijk niveau**

##### **• Overige woonconcentraties**

Binnen deze beleidscategorie worden alle bebouwingsconcentraties opgenomen, die

- hetzij een bestemming woongebied, woongebied met landelijk karakter of woonpark op het gewestplan hebben, en die niet door de provincie werden geselecteerd als 'hoofddorp' of 'woonkern'
- hetzij voorwerp zijn van bestaande, vergunde verkavelingen met een woonbestemming buiten de daartoe geëigende bestemmingszones van het gewestplan

De gemeente heeft tot taak deze te selecteren en ontwikkelingsperspectieven te formuleren omtrent de rol die elk van deze woonconcentraties kunnen vervullen.

Binnen de overige woonconcentraties kan er nog een onderscheid gemaakt worden tussen landelijke woonwijken en –linten enerzijds en woonparken anderzijds.

##### **• Verspreide bebouwing**

Inzake de nederzettingsstructuur vormt de verspreide bebouwing de laagste beleidscategorie. Hieronder wordt alle bebouwing verstaan die ofwel solitair ofwel in een beperkte concentratie (de zogenaamde 'woonkorrel' – definitie zie p. 32) voorkomt. De gemeente is het best geplaatst om deze te detecteren en gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven te formuleren binnen de bestaande juridische mogelijkheden.

### 2.2.3 Uitwerking van gemeentelijke taken

#### 2.2.3.1 **Ontwikkelingsperspectieven van de stedelijke- en woonkernen**

De gemeentelijke visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de stedelijke- en woonkernen zullen verder uitgewerkt worden bij de benadering van de deelruimten (zie verder).

- **Stedelijke kern Zedelgem**

Het door de provincie oorspronkelijk als structuurondersteunend hoofddorp geselecteerde Zedelgem werd opgenomen binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied van Brugge. Als stedelijke kern is Zedelgem een primaire groeipool voor wonen, waarin een aanbodbeleid moet worden gevoerd. Zedelgem heeft daarvoor de nodige ruimtelijke draagkracht, gezien de talrijke gemeenschapsvoorzieningen die er aanwezig zijn, het goed uitgebouwde handelsapparaat en de voorstadlijn die ook alle voorzieningen van Brugge binnen bereik brengt. De verdere kwalitatieve uitbouw van deze elementen is ook in de toekomst een belangrijk aandachtspunt. Ook de nabijheid van de industriekern Sint-Elooi is een belangrijk gegeven, gezien hier een goed uitgebouwde kern en een tewerkstellingscentrum in ontwikkeling aan elkaar kunnen gekoppeld worden, wat kan bijdragen tot de kwaliteit van beiden en tot het beheersen van de stromen van gemotoriseerd verkeer.

- **Stedelijke kern Loppem**

Het door de provincie oorspronkelijk als woonkern geselecteerde Loppem werd ook opgenomen binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied van Brugge. Als stedelijke kern is Loppem ook een primaire groeipool voor wonen, waarin een aanbodbeleid moet worden gevoerd. De belangrijkste troeven van Loppem zijn de ruimtelijke nabijheid van Brugge en de aanwezigheid van een op- en afrittencomplex op de E40. Bij eventuele stedelijke ontwikkelingen moet er echter rekening gehouden worden met de karakteristieke kern van Loppem en de veelvuldig voorkomende groenelementen binnen en aansluitend aan de kern.

- **Stedelijke kern Sint-Elooi**

Sint-Elooi wordt verder uitgebouwd met het behoud en de versterking van voorzieningen op maat van deze kern binnen het regionaalstedelijk gebied. Hier wordt een programma opgesteld voor het huidig problematisch naast elkaar bestaan van wonen en werken op bepaalde plaatsen. Dit houdt in dat de gemeente ook de suggestie naar de hogere overheid doet om bepaalde industrieterreinen een nieuwe bestemming te geven (gemengde functies: wonen, diensten, voorzieningen, ...).

- **Woonkernen Aartrijke en Veldegem**

Aartrijke en Veldegem zijn op provinciaal niveau geselecteerd als woonkernen. Deze woonkernen worden verder uitgebouwd tot autonome woonentiteiten. Het is wenselijk een voldoende inwonersaantal in elk van de kernen te kunnen blijven garanderen om de bestaande dynamiek, weliswaar op niveau van de kern, te kunnen blijven behouden, de verzorgende en handelsfuncties te kunnen blijven dragen en de leefbaarheid te kunnen blijven garanderen. Ook de aanwezigheid van enkele voorzieningen van een hoger niveau dan dit van de betreffende kern draagt bij tot deze dynamiek. Het is dan ook van belang deze te kunnen behouden of te doen groeien, voor zover dit de ruimtelijke draagkracht respecteert.

#### 2.2.3.2 **Overige woonconcentraties**

- **Uitgangspunten**

Op basis van de onder 2.2.2.3 weergegeven uitgangspunten zullen de overige woonconcentraties in de gemeente worden geselecteerd en afgebakend, en zullen de ontwikkelingsperspectieven ervan worden geformuleerd.

- **Selectie**

Selectie '**Landelijke woonwijken en -linten**': 't Veld (1), Poortერიwijk (2) (Poortერიstraat, Hoge Rokersstraat, Aartrijksestraat, Industriestraat, Moubekestraat), Stationswijk Veldegem (3) (incl.

Hollevoorde, Lepemolen), Bosserijstraat – Kon. Astridstraat (4), Hut (5), Veldegemsestraat (6), Kanon (7), Heidelberg (8), Maantjeveld-Heirweg (9), Kronestraat (10), Clabouterie-Faliestraat (11), Wildebeekstraat-Ossebilkstraat (12), Berkenhaag (Moubekestraat) (13), Bergenstraat (14), Ruddervoordsestraat (15), Noordstraat (16) en Torhoutsesteenweg (17).

Selectie '**Woonparken**': Costersveld (A) en Emmaüs (B).

- **Ruimtelijk beleid**

De **landelijke woonwijken en -linten** zijn verschillend van omvang en aard. Het ruimtelijk beleid houdt hier rekening mee. Sommige ervan hebben een aanzienlijke omvang en omvatten ook handels- of dienstenfuncties die functioneren op niveau van de landelijke woonwijken en -linten. Daarnaast zijn er ook een aantal functies die het niveau van de landelijke woonwijken en -linten overschrijden. De landelijke woonwijken en -linten zijn in zekere mate ruimtestructurerend, en vervullen in bepaalde gevallen zelfs een dragende of verzorgende rol naar de verdere omgeving toe.

Nieuwe handels-, diensten- of gemeenschapsvoorzieningen worden niet toegelaten, behoudens de wettelijke mogelijkheden m.b.t. functiewijzigingen van bestaande gebouwen en de handelingen van algemeen belang.

Voor de bestaande, vergunde of vergund geachte voorzieningen (zowel naar bebouwing als naar functie) die het niveau van de landelijke woonwijken en -linten overschrijden, is een beperkte uitbreiding niet uitgesloten, maar dit dient geval per geval getoetst te worden aan de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de mobiliteitsimpact.

Voorwaarden zijn :

- Ze moeten behoorlijk vergund of vergund geacht zijn;
- Ze moeten historisch gegroeid en ruimtelijk verbonden zijn op/met de locatie;
- Ze moeten een beheersbaar mobiliteitsprofiel hebben, aangepast aan hun locatie;
- De schaal van de bebouwing mag niet contrasteren met de omgeving.

Tevens mogen de ontwikkelingen nooit afbreuk doen aan het kernversterkend beleid.

Deze landelijke woonwijken en -linten dienen via voet- en / of fietsverbindingen en ontsluiting door openbaar vervoer zo goed mogelijk in verbinding te staan met de stedelijke- en de woonkernen.

In de **woonparken** dient het bomenrijke karakter maximaal behouden te blijven. Daarom dient bij alle nieuwe ontwikkelingen aan een aantal landschappelijke criteria voldaan te worden, zoals het behoud van een minimum percentage aan hoogstammige bomen op het perceel en het behoud van waardevolle hoogstammige bomen.

Nieuwe bedrijvigheid en handelsfuncties worden in woonparken niet toegelaten. Beperkte diensten aanvullend bij wonen kunnen afgewogen worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het karakter van het woonpark en geen hinder veroorzaken.

Deze woonparken doen beroep op de nabijgelegen stedelijke- en woonkernen. Ze dienen daarom via voet- en/of fietsverbindingen en ontsluiting door openbaar vervoer zo goed mogelijk in verbinding te staan met de stedelijke- en woonkernen.

### **2.2.3.3      Verspreide bebouwing**

- **Uitgangspunten en ruimtelijk beleid**

Binnen deze beleidscategorie valt alle bebouwing die ofwel solitair ofwel in een beperkte concentratie (de zogenaamde 'woonkorrel') voorkomt. De geldende bepalingen binnen de VCRO (en eventuele latere wijzigingen) worden gebruikt als kader.

Als woonkorrel wordt beschouwd een concentratie van minimaal vier vergunde of vergund geachte woningen, gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg en waarbij de afstand tussen de gevels van de woonhuizen niet meer dan 30 meter bedraagt. Vergunde zonevreemde woningen die net buiten de concentratie vallen kunnen opgenomen worden binnen de

woonkorrel, wanneer de afstand tussen de concentratie en de woning niet meer bedraagt dan 70 meter tussen de gevels.

De woonkorrels kunnen het voorwerp uitmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het feit dat zonevreemde bedrijven gelegen zijn binnen een woonkorrel kan leiden tot iets grotere ontwikkelingsmogelijkheden dan wanneer ze geïsoleerd gelegen zijn in de open ruimte

#### **2.2.3.4 Selecteren van nieuwe ruimte om te wonen binnen of in aansluiting tot de stedelijke kernen Zedelgem Sint-Elooi en Loppem en de woonkernen Veldegem en Aartrijke**

De provincie zal vanaf 2012, ter vervanging van de gemeentelijke woonbehoeftestudies, de woonprogrammatie van de gemeente opstellen en berekenen. Volgens deze berekening is er op vandaag geen woonbehoefte.

Vermits het GRS een beleidsdocument op langere termijn is, wenst de gemeente toch een aantal zoekzones voor wonen aan te duiden om eventuele behoeften op lange termijn te kunnen invullen.

Om tot geschikte nieuwe locaties voor wonen te komen, werden verschillende mogelijke terreinen in het informatief gedeelte geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie, worden voorkeursgebieden voor wonen aangegeven, waarbij de aansnijding uiteraard o.m. rekening houdt met de toekomstige woonbehoefte voor de verschillende kernen. Deze aansnijding kan geheel of gedeeltelijk zijn, afhankelijk van de grootte van de toekomstige woonbehoefte. Deze gebieden zullen dan ook veelal gefaseerd in de tijd worden ontwikkeld.

Voor een aantal grootschalige projecten is het wel noodzakelijk dat er als tussenstap naar de opmaak van een RUP eerst een masterplan wordt opgemaakt.

Omtrent het aansnijden van ruimte om bijkomende woongelegenheden te realiseren wordt volgende indeling gehanteerd naargelang de mogelijkheid:

- o *Categorie 1:* de vrijliggende gronden die reeds bestemd zijn via een BPA, woonuitbreidingsgebieden in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen of projectzones binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Deze gronden kunnen direct aangesneden worden voor (sociale) woningbouw, al kan fasering wenselijk zijn;
- o *Categorie 2:* gebieden die prioritair zullen worden aangesneden indien er op langere termijn een behoefte voor een bepaalde stedelijke kern of woonkern kan aangetoond worden. Wegens de oppervlakte van sommige gebieden zal de mogelijke aansnijding slechts gedeeltelijk zijn, afhankelijk van de aangetoonde behoefte (algemeen en per kern). De niet op dat moment aansnijdbare gebieden krijgen dan de status van een categorie 3-gebied. De gemeente hanteert het principe dat er per kern een categorie-2 gebied wordt aangeduid;
- o *Categorie 3:* gebieden die vanuit gemeentelijk oogpunt niet prioritair aan te snijden zijn als categorie 2, maar die toch geschikt zijn voor eventuele latere woonontwikkelingen. Gelet op de decretale mogelijkheden tot aansnijding die er echter zijn op basis van art. 5.1. van de GWP en sociale aansnijding op basis van het decreet grond- en pandenbeleid wenst de gemeente, vanuit het voorzorgprincipe, enkele randvoorwaarden stellen i.v.m. een aantal van deze gebieden (woonuitbreidingsgebieden);
- o *Categorie 4:* gebieden waarvoor enkel de ontsluitingsmogelijkheden worden gevrijwaard i.f.v. eventuele aansnijding op (zeer) lange termijn. Benadrukt dient te worden dat het hier louter om toekomstige potentialiteiten gaat, waarbij er geen enkele zekerheid is dat deze gebieden ooit zullen worden aangesneden. De bedoeling is enkel om voor de toekomst uit te sluiten dat een mogelijke aansnijding wordt verhinderd door een gebrek aan ontsluitingsmogelijkheden;
- o *Categorie 5:* deze gebieden komen omwille van hun ruimtelijke ligging, andere potenties of gewijzigde visies niet langer in aanmerking voor ontwikkelingen in functie van wonen.
- o Een aparte categorie zijn de *reconversiegebieden*: vermits deze projecten niet voor 2017 zullen gerealiseerd kunnen worden, worden ze conform de bepalingen binnen de 'woonprogrammatie West-Vlaanderen 2012-2022', in eerste fase nog niet tot het mogelijke aanbod gerekend. Het is

echter niet evident om hier een realisatietermijn op te plakken. Bovendien maken ze deel uit van een 'suggestie naar de hogere overheid' en zullen ze onderworpen moeten worden aan de bepalingen i.v.m. het beleidskader voor reconversie uit het addendum PRS.

- **Stedelijke kern Zedelgem**

Zedelgem ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

Op basis van de afweging, opgenomen in het informatief gedeelte, wordt volgende categorisering vooropgesteld :

- a) Volgende gebieden zijn gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge:

Id.	Gebied	Huidige bestemming	Opp. (in ha)	Ruimtelijk beleid	Categorie
A	"Groenestraat Zuid"	WG (BPA)	9,4	Goedgekeurd BPA – direct aansnijdbaar	1
b	"Zedelgem-west"	A	26,0	Een deel van dit gebied zal via planologische ruil omgezet worden naar woonuitbreidingsgebied (+/- 10,6 ha). Dit woonuitbreidingsgebied zal (gedeeltelijk) aangewend worden om prioritair aan te snijden mits het aantonen van een behoefte op langere termijn. De rest van het woonuitbreidingsgebied is, samen met het overblijvende agrarisch gebied niet prioritair aan te snijden.	2 - 3
C	"Hoevesite Loppemsestraat"	WUG	2,5	Niet prioritair aan te snijden	3
D	"Patrijzenhoek"	WUG	8,0	Niet prioritair aan te snijden	3

- b) Volgende gebieden zijn niet gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge:

Id.	Gebied	Huidige bestemming	Opp. (in ha)	Ruimtelijk beleid	Categorie
F	"Plaatsbeek Zuid"	WUG	4,3	Niet prioritair aan te snijden	3
B	"Zedelgem Noord"	WUG	6,8	Planologische ruil – herbestemmen naar open ruimtebestemming	5
E	"Plaatsbeek Noord"	WUG	3,8	Planologische ruil – herbestemmen van gecontroleerd overstromingsgebied (3,3 ha) naar open ruimtebestemming, rest (0,5 ha) niet prioritair aan te snijden	5
a	"Diksmuidse Heirweg"	A	16,1	Vrijwaren van ontsluitingsmogelijkheden	4

Een gedetailleerde bespreking van deze gebieden is opgenomen binnen de bespreking van de deelruimte 'Stedelijke kern Zedelgem'.

- **Stedelijke kern Sint-Elooi**

Sint-Elooi ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

In functie van een betere scheiding tussen wonen en bedrijvigheid, en de uitbouw van Sint-Elooi als een sterke en dynamische woonentiteit in het regionaalstedelijk gebied Brugge, wordt gesuggereerd aan de hogere overheid om Sint-Elooi ruimtelijk te herstructureren. Specifieke zones waarvoor in dit kader een bestemmingswijziging wordt voorop gesteld van een industriële bestemming naar een woon- (en centrum-) bestemming, zijn :

<b>Id.</b>	<b>Gebied</b>	<b>Huidige bestemming</b>	<b>Opp. (in ha)</b>	<b>Ruimtelijk beleid</b>	<b>Prioriteit</b>
1	“Collevijnstraat”	KMO-zone	11,8	Bestemmingswijziging van de zone voor KMO-gebied – deels herbestemmen naar woongebied, deels naar kantoren mits afweging van verschillende mogelijke sites op het niveau van het RSG Brugge (verhouding wonen-kantoren afhankelijk van het al dan niet realiseren van de omleidingsweg rond Sint-Elooi)	2 - 3
2	“Stationsomgeving”	Industrie	9,0	Prioritair reconversieproject - wonen, centrumfuncties – eventueel kantoren mits afweging van verschillende mogelijke sites op het niveau van het RSG Brugge	-
3	“Torhoutsesteenweg - Magerhillestraat”	Industrie	6,0	Niet prioritair reconversieproject	-

Een gedetailleerde bespreking van deze gebieden is opgenomen binnen de bespreking van de deelruimte ‘Stedelijke kern Sint-Elooi’.

- **Stedelijke kern Loppem**

Loppem ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

Op basis van de afweging, opgenomen in het informatief gedeelte, wordt volgende categorisering vooropgesteld :

- a) Volgende gebieden zijn gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge:

<b>Id.</b>	<b>Gebied</b>	<b>Huidige bestemming</b>	<b>Opp. (in ha)</b>	<b>Ruimtelijk beleid</b>	<b>Categorie</b>
a	“Lac”	WG (RUP)	2,5	Door RvS vernietigd projectgebied binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Vermits deze zone in het verleden reeds bestemd werd, kan het plan hernomen worden gezien het behoort tot de taakstelling van het regionaalstedelijk gebied Brugge.	2
i	“Hoek Autobaan- Heidelbergstraat”	A	0,2	Planologische ruil naar woonuitbreidingsgebied - prioritair aan te snijden mits behoefte op langere termijn	2

- b) Volgende gebieden zijn niet gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge:

Id.	Gebied	Huidige bestemming	Opp. (in ha)	Ruimtelijk beleid	Categorie
H	"Heidelbergstraat"	WUG	2,2	Planologische ruil – herbestemmen naar open ruimtebestemming	5

Een gedetailleerde bespreking van deze gebieden is opgenomen binnen de bespreking van de deelruimte 'Stedelijke kern Loppem'.

- **Woonkern Veldegem**

Veldegem is een woonkern in het buitengebied.

Op basis van de afweging, opgenomen in het informatief gedeelte, wordt volgende categorisering vooropgesteld :

Id.	Gebied	Huidige bestemming	Opp. (in ha)	Ruimtelijk beleid	Prioriteit
I	"Kloosterveld"	WUG	2,6	In eigendom van sociale bouwmaatschappij – direct aansnijdbaar	1
J	"Rembertstraat West"	WUG	4,7	Deels in eigendom van sociale bouwmaatschappij – direct aansnijdbaar; deels prioritair (gedeeltelijk) aan te snijden mits behoefte op langere termijn	1 – 2 – 3
d	"Uitbreiding ten zuiden van sportcentrum"	A	3,9	Vrijwaren van ontsluitingsmogelijkheden	4
e	"Boswegel – Bergenstraat"	A	3,1	Vrijwaren van ontsluitingsmogelijkheden	4

Een gedetailleerde bespreking van deze gebieden is opgenomen binnen de bespreking van de deelruimte 'Woonkern Veldegem'.

Noot : In de zoekzone 'Uitbreiding kerkhof' (f) wenst de gemeente het bestaande kerkhof uit te breiden tot een kerkhof voor de hele fusiegemeente. Deze locatie wordt daarom niet weerhouden voor woonuitbreiding.

- **Woonkern Aartrijke**

Aartrijke is een woonkern in het buitengebied.

Op basis van de afweging, opgenomen in het informatief gedeelte, wordt volgende categorisering vooropgesteld :

Id.	Gebied	Huidige bestemming	Opp. (in ha)	Ruimtelijk beleid	Prioriteit
g	"Aartrijksestraat/Engelbewaarder"	A	1,5	Deels planologische ruil naar woonuitbreidingsgebied – deels prioritair aan te snijden mits behoefte op	2 – 3

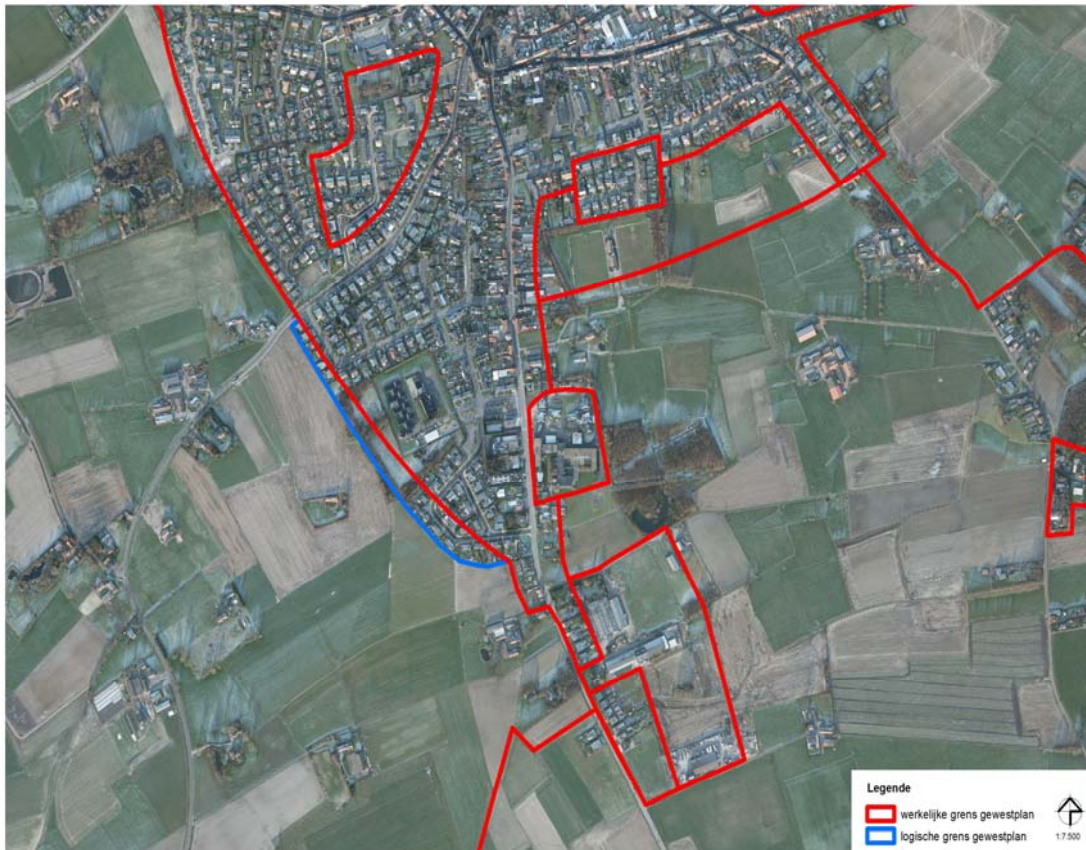


				langere termijn	
G	“Baekelandlaan”	WUG	4,9	Niet prioritair aan te snijden	3
d	“uitbreiding De Kaaie”	A	-	Vrijwaren van ontsluitingsmogelijkheden	4

Een gedetailleerde bespreking van deze gebieden is opgenomen binnen de bespreking van de deelruimte ‘Woonkern Aartrijke’.

Binnen bovenstaande bespreking van de al dan niet aan te snijden gebieden is er sprake van een ‘planologische ruil’, gebaseerd op de bespreking van de verschillende potentiezones voor wonen in het informatief gedeelte en op het beleidskader rond planologische ruil in het addendum PRS. Hierbij worden de gebieden ‘Zedelgem Noord’ (B; 6,8 ha), ‘Plaatsebeek Noord’ (E; 3,3 ha) en Heidelbergstraat (H; 2,2 ha) omgezet naar een open ruimtebestemming (totaal 12,3 ha). In ruil worden een deel van het gebied ‘Zedelgem-west’ (b; 10,6 van de 26,0 ha), het gebied ‘Hoek Autobaan-Heidelbergstraat’ (i; 0,2 ha) en het gebied ‘Aartrijksestraat/Engelbewaarder’ (g; 1,5 ha) omgezet naar woonuitbreidingsgebied. Bovenop de mathematische oefening moet er vooral gekeken worden naar de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende gebieden. Tevens moet voor beide gebieden van de ruil het planningsinitiatief gelijktijdig genomen worden.

Daarnaast zal eveneens overgegaan worden tot het rechtzetten via een RUP van de materiële misslag bij de intekening van het gewestplan, inzake de begrenzing van het woongebied gelegen tussen de woonwijk aan de Sint-Aarnoutstraat en de woonwijk aan de Minnezangerstraat (zone X). Bij de intekening van het gewestplan is het zekerlijk de bedoeling geweest de lijn die de beide (op dat moment reeds bestaande of in aanleg zijnde) wijken aan westelijke zijde begrenst, dóór te trekken. Dit vereist althans de ruimtelijke logica en ook de fysieke terreingesteldheid (beide wijken en de zone X liggen tegen de rand van een aaneengesloten hoger plateau). Om een onbekende reden, die alleen op een materiële vergissing kan wijzen, werd op het gewestplan de grens woongebied – agrarisch gebied iets meer oostelijk ingetekend, evenwijdig aan waar ze had moeten liggen. Deze rechtzetting heeft tot doel de rand van het bebouwingsweefsel af te werken zoals ruimtelijk en fysiek het meest aangewezen is, en het sinds jaren geplande project van Vivendo aldaar doorgang te kunnen laten vinden.



### 2.2.3.5 “Verloren gronden”

Op een aantal plaatsen binnen de gemeente bevinden zich ‘verloren gronden’, ongeveer de grootte van een lot bouwgrond, die ‘uit de boot gevallen zijn’ en als enig onbebouwbaar perceel tussen bestaande bebouwing overblijven. Deze zijn zonder waarde voor de open ruimte, en dikwijls ook zonder economische waarde. Het is dus ook ruimtelijk de beste oplossing er een nuttige bestemming aan te geven door ze te laten bebouwen. Zo kunnen ze toch een bepaalde behoefte inzake nieuwe woningen opvangen, wat eigenlijk overeenkomt met hun “natuurlijke roeping”. Bovendien is het zo dat de betreffende eigenaars deze perceeltjes niet zelden als zijnde bouwgrond verworven hebben, wat het op maatschappelijk vlak bijkomend verdedigbaar maakt om deze als dusdanig te herstellen.

Het is wenselijk om deze percelen opnieuw bebouwbaar te maken (evenwel niet met de bedoeling opnieuw een ‘opvulregel’ in te voeren!). Dit met als strikte voorwaarde dat het straatbeeld en de ruimtelijke ordening in het algemeen er beter van worden (bijvoorbeeld het aanbouwen aan een wachtgevel). Daartoe wordt een RUP opgemaakt.

De minimale voorwaarden voor in aanmerking te komen om te bouwen zijn:

- Het gaat om 1 lot bouwgrond waarop maximaal 1 woning kan gebouwd worden;
- De breedte van het perceel aan de straatkant mag maximaal 30 meter bedragen;
- Aan minstens twee kanten van het perceel moet een woning staan. De regel van de ‘verloren gronden’ geldt bijvoorbeeld niet voor een perceel aan het einde van een bebouwingslint.
- Het bebouwingslint of –cluster moet minimaal 6 bebouwde percelen bevatten

Hieronder zijn twee voorbeelden te vinden waarbij dit principe kan toegepast worden:



### 2.2.3.6 Dichtheden - differentiatie

Aangezien de gemeente aan een diverse woningbehoefte moet trachten te voldoen, zal het woningaanbodbeleid moeten gedifferentieerd worden: het aanbod moet zowel bestaan uit koop- als huurwoningen, variabele grootte van woningen, lage en hogere prijsklassen, verschillende woningtypes (aaneengesloten, halfopen of open bebouwing, appartementen,...).

Bijgevolg zullen de minimale **woningdichtheden** per project variëren. De verweving van verschillende woontypes zou moeten resulteren in een globale dichtheidsnorm van ongeveer 25 woningen per ha per ruimtelijk samenhangend geheel in het Regionaalstedelijk Gebied van Brugge en 15 woningen per ha per ruimtelijk samenhangend geheel in het buitengebied. Deze dichtheden dienen echter genuanceerd worden toegepast i.f.v. verschillende doelgroepen. Verschillende doelgroepen vragen immers verschillende typologieën en daarmee samenhangende dichtheden.

Rond appartementsbouw (of anders gezegd : **meergezinswoningen**) zal een specifiek locatiebeleid worden gevoerd. Deze vorm van wonen onderscheidt zich immers op een aantal vlakken van de klassieke ééngezinswoningstypologie. Dit maakt het wenselijk om appartementsbouw te verwijzen naar specifieke, daarvoor geschikte locaties.

- a) Daarbij gaat het vooreerst om specifiek daarvoor bestemde gebieden (zie deelruimtes) in de centra van de stedelijke- en woonkernen.

Dit op basis van volgende algemene principes :

- Appartementen omvatten een zeer geconcentreerde vorm van wonen en hebben daardoor een meer hoogdynamisch karakter dan ééngezinswoningen. Uitgaande van het algemene principe dat dynamische activiteiten gebundeld moet worden in de centra van de woonconcentraties, hoort appartementsbouw dus ook in deze centra thuis.
- Het bundelen van deze geconcentreerde vorm van wonen in de centra is ook van belang voor de leefkwaliteit in deze vorm van wonen, in de zin van de nabijheid van openbaar vervoersvoorzieningen, handels-, diensten- en gemeenschapsvoorzieningen, die – in geval van locatie in de centra – op wandel- en fietsafstand bereikbaar zijn.
- Appartementen zijn voor een relatief groot aandeel bestemd voor jonge gezinnen, ouderen en alleenstaanden. In het bijzonder voor deze bevolkingsgroep zijn bovenstaande praktische voordelen van het wonen in de centra belangrijk. Daarnaast is voor deze bevolkingsgroep ook het sociaal aspect van het wonen in de centra van belang.
- Als laatste argument waarom appartementsbouw thuis hoort in de centra geldt dat het meestal grootschalige bouwvolumes betreft, en een meer verstedelijkte bouwtypologie. Ook omwille van de goede inpasbaarheid van dit specifieke ruimtelijke karakter, is een bundeling in de centra dus aangewezen.

- Specifieke types van meergezinswoningen, zoals bijvoorbeeld zorgwoningen, kunnen ook buiten de centra voorzien worden.

Om het locatiebeleid rond appartementsbouw in de praktijk om te zetten, zullen per woonconcentratie zones afgebakend worden in het centrum waar appartementsbouw toegelaten wordt.

- Verder kan appartementsbouw ook aangewezen zijn op daartoe specifiek bestemde locaties binnen nieuw te realiseren woonprojecten van grote omvang, waarbij het woonproject van een dergelijke grootte is dat differentiatie van de woonvormen zich opdringt, en gedeeltelijke appartementering aangewezen is. Dit vereist een concrete afweging op basis van de ligging, de potenties en de grootteorde van het gebied.

Het is steeds belangrijk dat ook het wonen in een meergezinswoning de kwaliteiten biedt die nodig zijn voor volwaardig en permanent wonen. Dit moet zich uiten in o.a. voldoende oppervlakte aan binnen- en buitenruimte per wooneenheid, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein etc. De gemeente voert hieromtrent een specifiek beleid dat de woonkwaliteit ook in deze vorm moet bewaken.

Per project zal tevens een toets moeten gebeuren naar de bestaande ruimtelijke context en naar de hinder toe voor de directe omgeving:

- De harmonie en typologie van het straatbeeld mag niet aangetast worden;
- Minimale oppervlaktes aan binnen- en buitenruimten;
- De breedte van het perceel moet voldoende groot zijn;
- De parkeerproblematiek moet mee in overweging genomen worden;
- Er moeten kwalitatieve wooneenheden worden voorzien;
- Aandacht voor de groenaanplanting op het perceel en in de directe omgeving;
- ...

### **2.2.3.7 Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de leefomgeving**

Voorzien in een woningbehoefte betekent niet alleen dat er voldoende woningen moeten zijn, maar ook dat er aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Dit wordt vertaald in volgende wenselijkheden:

- verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit, door een heraanleg van het openbaar domein in het algemeen en van de doortochten van drukke wegen in het bijzonder.
- voldoende groen via het behoud en versterken van de groenelementen.
- tegengaan van visuele vervuiling (verkrotting van gebouwen, disharmonie in het straatbeeld,...)
- een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij de nodige voorzieningen (scholen, detailhandel, diensten en voorzieningen van algemeen nut, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek makkelijk te bereiken zijn.
- Voorzien van voldoende parkeervoorzieningen op de percelen zelf

Deze kwaliteitsdoelstellingen zullen worden opgelegd binnen o.m. masterplannen, stedenbouwkundige vergunningen en RUP's.

### **2.2.3.8 Versterken en op peil houden van het voorzieningenniveau**

Er wordt in de stedelijke- en woonkernen gestreefd naar een voldoende uitgebouwd voorzieningenniveau.

Een belangrijk element daarin, naast de centrumfuncties als handel, diensten en horeca, zijn de **gemeenschapsvoorzieningen**. Deze voorzieningen worden afgestemd op het niveau van de betreffende kern, al zijn ook kernoverschrijdende activiteiten mogelijk, voor zover ze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden. De locatie van deze voorzieningen dient zo te gebeuren dat ze aansluiten bij de kernen en dat de voorzieningen zo veel mogelijk te voet, per fiets en per openbaar vervoer bereikbaar zijn.

Het **aanbod aan handel, horeca en diensten** wordt bij voorkeur geconcentreerd in het centrum van de stedelijke- en woonkernen, om de dynamiek van deze entiteiten te versterken.

Specifieke doelstellingen en beleidsuitspraken per woonentiteit zullen behandeld worden binnen de deelruimtes.

### **2.2.3.9      Aandacht voor het erfgoed binnen de bebouwde ruimte**

Binnen de bebouwde ruimte (stedelijke kernen, woonkernen en overige woonconcentraties) komen er, net zoals in de open ruimte (zie gewenste landschappelijke structuur) heel wat gebouwen(complexen) voor die beschermd zijn of opgenomen zijn binnen de inventaris bouwkundig erfgoed. Voor de niet beschermde gebouwen(complexen) die voorkomen op deze inventaris, kunnen afwegingscriteria worden vastgesteld ter beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen m.b.t. deze gebouwen. De selectie van de gebouwen die in aanmerking komen voor eventuele beschermende maatregelen kan gebeuren op basis van een aantal selectiecriteria zoals -

- Historische redenen (merkwaardige bewoners, rol gespeeld in de lokale geschiedenis ?)
- Graad van uniciteit in zijn soort
- Beeldbepalendheid binnen het straatbeeld
- Authenticiteit langs buiten
- Authenticiteit langs binnen
- Authenticiteit van de context, gaafheid omgeving
- Eigen architecturale waarde
- Bouwfysische toestand
- Mogelijkheden tot herbestemming
- Mogelijkheid tot publieke ontsluiting en/of maatschappelijke meerwaarde
- Financieel verlies bij verplicht behoud

Binnen alle RUP's die opgemaakt en verdichtingsprojecten die uitgevoerd zullen worden binnen de bebouwde ruimte zal ruime aandacht besteed moeten worden aan deze gebouwen, met opname van beschermende voorschriften en/of bepalingen voor de geselecteerde gebouwen.

## 2.3 Gewenste natuurlijke structuur

### **Kaart RG4: Gewenste natuurlijke structuur**

#### 2.3.1 Visie en doelstellingen

De elementen van de landschappelijke structuur spelen een belangrijke rol in de natuurlijke structuur. Beide deelstructuren zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De gemeente wenst de bestaande natuurlijke potenties te behouden en waar mogelijk verder te versterken. Tevens wenst de gemeente over het gehele grondgebied actief te werken aan de verdere ontwikkeling van natuur, landschap en open ruimtegebonden recreatie in een samenhangend geheel.

Volgende concrete doelstellingen worden geformuleerd:

- het behoud en herstel van natuurgebieden en het tegengaan van verdere versnippering;
- het stimuleren van natuurontwikkeling binnen de gemeente tot het bekomen van grotere gehelen;
- het zorgen voor natuurverbindingen tussen de natuurgebieden o.a. door behoud en herstel van kleine landschapselementen binnen het agrarisch gebied;
- Het uitbouwen van assen tot een samenhangend en multifunctioneel netwerk van natuur, landschap, open ruimte en zachte recreatie;
- Aanplant / aanleg van groene stapstenen (bosjes, veedrinkpoelen, bufferbekkens,...enz) en dreven;
- het streven naar ecologische milieukwaliteit in natuurgebieden en een basiskwaliteit daarbuiten;
- het realiseren van bosuitbreidingen;
- het opmaken van een inventaris van de bestaande zonevreemde bossen die, waar aangewezen, zoneëigen worden gemaakt.

#### 2.3.2 Gewenste deelstructuur

##### **2.3.2.1 Elementen van Vlaams niveau**

Het Vlaams Gewest zal de GEN-, GENO-, natuurverwevingsgebieden en bosuitbreidingsgebieden aanduiden en afbakenen.

Op basis van deze GEN- en GENO-gebieden en van de gebieden die een feitelijk natuurbeheer genieten heeft de provincie droge en natte natuurkerngebieden geselecteerd:

In Zedelgem gaat het om volgende droge natuurkerngebieden:

- D12: Bossen ten zuiden van Brugge (Tillegem, Tudor, Beisbroek, Chartreuzinnegoed, Foreest, verspreide bossen tussen Varsenare en Snellegem, de abdij van Zevenkerke, Ter Heyde), waartoe specifiek voor Zedelgem ook de gebieden Vuile Moere, Kezelberg, Heirweg en Hageweg behoren;
- D13: Het Vloethemveld en aanpalende bossen (Zedelgem + Jabbeke), waartoe specifiek voor Zedelgem ook het gebied De Baetsdreef behoort;
- D15: Verspreide bossen in Zedelgem (Hospitaalbos, Plaisierbos, bossen van het Hoogveld en het Merkemveld, Doeveren);

##### **2.3.2.2 Elementen van provinciaal niveau**

De provincie heeft in de eerste plaats tot taak om deze natuurkerngebieden te verbinden via natuurverbindingsgebieden.

Hierin worden verschillende categorieën onderscheiden:

- **Stimulansgebieden kleine landschapselementen**

Dit zijn gebieden waar kleine landschapselementen kunnen bijdragen aan een verhoging van de landschapsecologische kwaliteiten. Er kunnen twee types onderscheiden worden:

- Stimulansgebieden houtige KLE, waarbij het beleid gericht is op het behouden en verstreken van de aanwezige KLE's en dit in relatie met de landschappelijke kernmerken van het gebied.
- Stimulansgebieden natte KLE, waarbij het beleid gericht is op het behouden en verstreken van de aanwezige KLE's en dit in relatie met de landschappelijke waarden en de waterhuishouding van het gebied

Volgende selectie is van belang voor Zedelgem:

- 'Het Houtland' als 'Stimulansgebieden houtige KLE';

- **Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang**

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen droge (spoorwegbeddingen, (oude) dijken,...) en natte (kanalen, vaarten,...) ecologische infrastructuur. Het beleid is gericht op het behouden, herstellen en ontwikkelen van de natuurwaarden van en langs deze ecologische infrastructuur in relatie met andere (vaak zacht-recreatieve) activiteiten langsheen deze infrastructuurelementen.

Volgende selectie is van belang voor Zedelgem:

- de Vloethemveldzate als 'droge ecologische infrastructuur'.

- **Rivier- en beekvalleien**

Het beleid is gericht op het behouden, herstellen en ontwikkelen van de natuurwaarden van de waterloop en de vallei in relatie met de waterhuishouding en de landschappelijke karakteristieken van de omgeving.

Volgende selecties zijn van belang voor Zedelgem:

- De Zabbeek / de Veldbeek / de Rollewegbeek (tussen Vloethemveld, abdij van Zevenkerken / Ter Heyde, Tillegembos);
- De Langendijkbeek / de Kerkebeek (tussen het Plaisierbos, het Hoogveld, het Merkerveld en het Tillegembos);
- De MoubEEK (tussen domein d'Aertrycke en het Hospitaalbos)

- **Kleine boscomplexen**

Het gaat om kleinere verspreide boscomplexen die geen deel uitmaken van GEN of GENO en die niet geselecteerd zijn als natuurkerngebied. Het beleid is gericht op het ondersteunen en stimuleren van het behoud van deze bosomelementen en een duurzaam en ecologisch verantwoord bosbeheer in deze bossen.

### **2.3.2.3 Elementen van gemeentelijk niveau**

De gemeente wenst de lokale ecologische infrastructuur verder uit te werken aansluitend op de elementen van provinciaal en gewestelijke belang. Hiervoor worden een aantal lokale natuurverbingsgebieden, lokale natuurelementen en gemeentelijke structurerende assen weergegeven die als een samenhangend en multifunctioneel netwerk van natuur, landschap en open ruimtegebonden recreatie dienen te worden uitgebouwd.

## 2.3.3 Uitwerken van gemeentelijke taken

### **2.3.3.1 Lokale natuurverbingsgebieden**

De lokale natuurverbingsgebieden vormen een aanvullend gegeven op de selectie van de provinciale natuurverbingsgebieden. Ze zorgen voor een verbinding tussen de grotere natuurgebieden en versterken het natuurlijk netwerk binnen de gemeente.

Beken die een belangrijke lokale natuurverbingsfunctie hebben zijn:

- Marsbeek (a);
- Stationsbeek-Kasteelbeek (b);
- MoubEEK ten noorden van het Hospitaalbos (c)

- Krombeek (d);
- Schattingbeek (e);
- Plaatsebeek (f);
- Wildebeek-Potsdambeek (g);
- Scheebeek (h);
- Engelstraatbeek (i);
- Moerletebeek (j);
- Bekegembeek (k);
- Zeewegbeek (l);
- Ichtegemsebeek (m).

### **2.3.3.2 Lokale natuurelementen**

Volgende lokale natuurelementen worden niet-limitatief aangeduid :

- Gecontroleerd overstromingsgebied Pierlapont (1)
- Vijverskasteel (2)
- Park Ter Mote (3)
- Kasteel van Loppem, voor zover al niet op hoger niveau geselecteerd (4)
- Arentsdreef – Oostkampse Baan (5)
- Parkgebied bij Lac Loppem (a) – Bethanië (b) – Watermolenvijver (c) – Emmaüs (d) – Costersveld (e) (6)
- Noordhoek, voor zover het niet zou behoren tot de categorie ‘kleine boscomplexen’ (7)
- De Maerestraat, voor zover het niet zou behoren tot de categorie ‘kleine boscomplexen’ (8)
- Boutensdreef (9)
- Hollevoorde – Wolfstraat – Veldbos – Litterveldbos (10), voor zover delen niet zouden behoren tot de categorie ‘kleine boscomplexen’
- De Pils (11)
- Ter Loo – ‘t Waterke (12)
- Klythoek (13)
- Gecontroleerd overstromingsgebied Plaatsebeek Noord (14)

### **2.3.3.3 Uitbouwen van natuur binnen de landschappelijke assen**

#### **• Landschappelijke hoofdas A**

Plaisiersbos – Bosserijstraat – Hoogveld – Merkemveld – Spaarbekken

+ Tak A1 : Spaarbekken – Klokhof – Vijverskasteel – Kanon – Sysen / Vijvers / Lisbona

+ Tak A2 : Spaarbekken – Sparre – Kuipen – Kasteel van Loppem

Deze landschappelijke as met een dubbele vertakking wordt gekenmerkt door talrijke boscomplexen en gave open ruimtes. Hij biedt goede mogelijkheden op vlak van bosuitbreiding, natuur- en landschapsontwikkeling en zachte recreatie. Ook vormt het gebied een groene buffer tussen de bebouwde kernen van Loppem, Sint-Elooi en Veldegem enerzijds en de autosnelweg A17 / E403 anderzijds.

Doelstelling is deze as verder in te richten als recreatieve as van bovengemeentelijk niveau en zijn groene karakter te versterken. Dit neemt niet weg dat binnen de agrarische gebieden de landbouwfunctie uiteraard primair blijft, onder voorbehoud van de nog te voeren AGNAS-processen.

Belangrijke elementen hierin zijn o.a. :

- Zo mogelijk bosherstel rond de Bosserijstraat
- Recreatieve, natuurlijke en landschappelijke verbinding creëren tussen het Plaisiersbos, Hoogveld, Merkemveld-Doeveren, Bufferbekken-Pierlapont, enerzijds naar het park van Loppem en de Arentsdreef – Oostkampse Baan, en anderzijds naar het Vijverskasteel, Emmaüs en Bethanië
- Plaisiersbos : uitbreiding



- Hoogveld : verdere uitbouw van groepstoerisme in een landschappelijk waardevol kader + bosuitbreiding
- De uitbreiding van de groene stapsteen van het Vijverskasteel naar de spoorweg toe, en een landschappelijk kwalitatieve aanleg van het geheel
- De verdere uitbouw van de zone met het Kasteel van Loppem en het Evershof (tot aan de Molendreef) als een groenkern (landschapsbeheersplan)
- Mogelijkheid tot uitbouw van hoevertoerisme, binnen de wettelijke bepalingen
- Merkemveld is een groot aaneengesloten bossencomplex, dat paalt aan de Kerkebeekvallei en aansluit op de bossen van Doeveren in Oostkamp. Het vormt een belangrijke stapsteen inzake natuur, en heeft een grote recreatieve meerwaarde. Het gebied vervult een rol op lokaal en bovenlokaal vlak (vlot bereikbaar via de voorstadslijn vanuit Brugge). Deze belangrijke rol op vlak van natuur en recreatie dient verder te worden uitgebouwd (o.a. uitbreiding van het publiek toegankelijke gemeentelijk bosdomein). De problematiek van de weekendverblijven wordt benaderd vanuit de zorg om de samenhang van het gebied te herstellen.
- Merkemveld : scoutsdomein, provinciaal wandelpad, aanleg van een bosleerpad in en rond het gemeentelijk domein
- Landschapsonwikkeling (o.a. aanplant van dreven) rond het bosgebied Merkemveld - Doeveren
- Kasteelpark Baesveld : mogelijkheid omvorming tot toeristische verblijfsaccommodatie
- Verdere uitbouw van de recreatieve zone rond het Bufferbekken, het Klokhof (een beschermd authentiek bewaarde hoeve uit 1820, momenteel een kunstatelier) en het Hof ter Pierlapont (waar aan hoevertoerisme wordt gedaan en een landbouwleerpad werd aangelegd) en het omgevende gaaf bewaarde cultuurlandschap.
- Het parkgebied rond de Lac van Loppem herontwikkelen op recreatief vlak (watergebonden recreatie), binnen een landschappelijk waardevol kader (omgevend bosgebied).
- De Kerkebeekvallei werd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd als natuurverbingsgebied. Bedoeling is de beek als landschappelijk structurerend element te versterken : landschappelijke aanplanting en herstel van de natuurlijke meanders.
- Beekvalleien dienen ook in het algemeen opgewaarderd te worden als landschapsstructurende elementen.
- De aanplant van kleine landschapselementen dient in het algemeen gestimuleerd te worden.
- Stimuleren van landschappelijke inkleding van bestaande land- en tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- Dreefherstel is een prioriteit in de niet beboste gedeelten.

- **Landschappelijke hoofdas B**

Merkemveld – Vloethemveldzate – Ter Loo– Koornemoezen / Kezelberg

+Tak B1: Heirwegbossen

+Tak B2: Vloethemveld

Deze landschappelijke as biedt sterke open-ruimte-kwaliteiten en recreatieve mogelijkheden. Een belangrijk, reeds gerealiseerd element hierin is de aanleg van de voormalige militaire spoorweg als recreatieve route.

Doelstelling is deze as verder in te richten als recreatieve as van bovengemeentelijk niveau. Dit neemt niet weg dat binnen de agrarische gebieden de landbouwfunctie uiteraard primair blijft, onder voorbehoud van de nog te voeren AGNAS-processen.

Belangrijke elementen hierin zijn o.a. :

- De zorg voor de kwaliteit van het landschap rondom de militaire spoorweg vormt een prioriteit.
- Een ander element in de uitbouw van deze as is het geven van een (semi-)publiek karakter aan het domein Ter Loo, dat intussen verbonden werd met de Vloethemveldzate, en samen met Heidelberg en 't Waterke, een te versterken recreatieve, natuurlijke en landschappelijke eenheid kan vormen.
- Het ganse bosgebied, gevormd door parkgebied bij Lac Loppem – Bethanië – Watermolenvijver – Emmaüs – Costersveld – Vuile Moere – Kezelberg – Heirweg – Hageweg – De Baetsdreef –

Vloethemveld – Noordhoek, kan gezien worden als een uit te breiden groenkern, aansluitend op de boscomplexen van Sint-Andries, Varsenare en Jabbeke.

- De aanplant van kleine landschapselementen dient in het algemeen gestimuleerd te worden.
- Beekvalleien dienen opgewaardeerd te worden als landschapsstructurende elementen.
- Stimuleren van landschappelijke inkleding van bestaande land- en tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven.

#### • **Landschappelijke hoofdas C**

Bekegemsestraat / Zeeweg Noord – Noordhoek – Beerputten – Vloethemveld – Maantjeveld – Heirwegbossen – Zevenkerken – Vijvers / Sysen – Lac

Deze landschappelijke as biedt sterke mogelijkheden op vlak van bosuitbreiding, natuur- en landschapsontwikkeling en zachte recreatie. Hij wordt gekenmerkt door dreven en boscomplexen, en in het oosten een gaaf cultuurlandschap met enkele authentiek bewaarde hoeves en kasteeldomeinen. Het oostelijk deel ervan vormt een groene buffer voor de gemeente t.o.v. de autosnelweg E40. Voorop staan ontwikkeling van natuur en recreatie, landschapszorg en -ontwikkeling. Aandacht gaat ook naar toekomstperspectieven voor de kasteel- en kloosterparken (Lisbona, Emmaüs, Bethanië).

Doelstelling is deze as verder in te richten als recreatieve as van bovengemeentelijk niveau en het groene karakter ervan te versterken. Dit neemt niet weg dat binnen de agrarische gebieden de landbouwfunctie uiteraard primair blijft, onder voorbehoud van de nog te voeren AGNAS-processen.

Belangrijke elementen hierin zijn o.a. :

- In dit gebied is het wenselijk de structuur van bossen verder te versterken.
- Het westelijk deel van dit gebied (Vloethemveld – Noordhoek) vormt één landschappelijk geheel met de aansluitende bosgebieden in Jabbeke, en heeft belangrijke landschappelijke, natuurlijke en recreatieve groeipotenties.
- Het noordelijk deel van dit gebied maakt deel uit van een grotere cluster van randstedelijk groen, gevormd door de boscomplexen van Beisbroek, Tudor, Tillegem, de abdij van Zevenkerken, de bosrijke omgeving rond de kastelen Lisbona en Emmaüs, de priorij Bethanië, de Watermolenvijver en een gaaf bewaard agrarisch landschap met enkele authentiek bewaarde hoeves meer naar het zuiden toe. Het recreatief belang van dit gebied spreekt ook uit het grote aantal recreatieve routes dat er doorheen loopt. In dit gebied dient het landschappelijk-recreatief aspect sterk gestuurd en uitgebouwd worden.
- Voor de Watermolenvijver wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van recreatieve naar groene zone. Zodoende kan zachte recreatie optimaal uitgebouwd en het landschap maximaal gevrijwaard worden. Het domein werd inmiddels opengesteld voor het publiek, en er wordt een recreatieve verbinding gerealiseerd van de Lac van Loppem, Lisbona, Bethanië, Emmaüs, Watermolenvijver, Zevenkerken, De Vuile Moeren en de Diksmuidse Heirweg. Op die manier wordt een waardevolle schakel gerealiseerd in een recreatief netwerk van regionaal belang.
- De villaparken worden in hun groen karakter behouden.
- Het parkgebied rond de Lac van Loppem herontwikkelen op recreatief vlak (watergebonden recreatie), binnen een landschappelijk waardevol kader (omgevend bosgebied)
- De aanplant van kleine landschapselementen dient in het algemeen gestimuleerd te worden.
- Beekvalleien dienen opgewaardeerd te worden als landschapsstructurende elementen.
- Stimuleren van landschappelijke inkleding van bestaande land- en tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- Dreefherstel is een prioriteit in de niet beboste gedeelten.

#### • **Landschappelijke hoofdas D**

Vloethemveld – Faliestraat / Populierendreef –

+ Tak D1 : Kasteel van Caloen / Litterveld – Hospitaalbos / Moubekvallei – Boutensdreef / Rozeboom – Plaisiersbos

+ Tak D2 : Kasteel van Caloen / Litterveld – Moubek – De Maerestraat

Deze landschappelijke as wordt gekenmerkt door meerdere boscomplexen, beekvalleien en dreven enerzijds en grote gehelen aan agrarische ruimte anderzijds. Hij biedt mogelijkheden op vlak van recreatie en landschapsontwikkeling.

Doelstelling is het naast elkaar bestaan van landbouw en bossen op evenwichtige en landschappelijk kwalitatieve manier verder uit te bouwen. Belangrijke elementen hierin zijn o.a. :

- De aanplant van kleine landschapselementen dient in het algemeen gestimuleerd te worden.
- Beekvalleien dienen opgevaardeerd te worden als landschapsstructurende elementen.
- Het gebied Moubekvallei, Hollevoorde-Wolfstraat-Veldbos-Litterveldbos en Klythoek is te ontwikkelen als een centrale groene kern tussen Aartrijke enerzijds en Veldegem / Sint-Elloo / Zedelgem anderzijds, met een landschappelijke, recreatieve en kernscheidende functie. Deze groene kern dient in die zin dan ook versterkt te worden. Bosuitbreiding kan, maar in samenspel met de landbouwfunctie.
- Boutensdreef kan een interessante stapsteen vormen tussen het Veldbos en het Plaisiersbos en moet in die zin kunnen worden uitgebouwd.
- Stimuleren van landschappelijke inkleding van bestaande land- en tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- Dreefherstel is een prioriteit in de niet beboste gedeelten.
- Bebossing op vrijwillige basis door de eigenaars kan, wanneer dit tot een landschappelijke meerwaarde leidt en geen substantieel nadeel met zich meebrengt voor bestaande landbouwbedrijven.

#### • **Landschappelijke verbindingsas E**

De Maere (groenkern) – Zeeweg Zuid / Zeeweg Noord / Bekegemsestraat – Noordhoek (groenkern)

Deze as verbindt een aantal kleinere boscomplexen en open-ruimte-gehelen. Hij biedt sterke open-ruimte-kwaliteiten en recreatieve mogelijkheden. Hij wordt gekenmerkt door de bossen van de Noordhoek in het noorden en de bossen van De Maere in het zuiden, maar voor het overige primeert vooral de sterke aanwezigheid van landbouw in het heuvelruglandschap en bijgevolg de agrarische open ruimte.

Doelstelling is om deze verweving van openheid enerzijds en bebossing anderzijds verder te behouden.

Belangrijke elementen hierin zijn o.a. :

- Stimuleren van de aanplant van kleine landschapselementen.
- De groenkern aan de Maerestraat wordt verder uitgebouwd.
- Beekvalleien dienen opgevaardeerd te worden als landschapsstructurende elementen.
- Stimuleren van landschappelijke inkleding van bestaande land- en tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- Dreefherstel overal waar mogelijk.
- Grootschalige bebossing buiten de groenkernen De Maere en de Noordhoek is uitgesloten.

#### • **Kernscheidende landschappelijke assen F en G**

Zie landschappelijke structuur.

#### **2.3.3.4 Verhouding natuurlijke en agrarische structuur**

Hetgeen bepaald is binnen deze gewenste natuurlijke structuur mag de ontwikkelingsmogelijkheden en de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwzetels, zoals voorzien binnen de gewenste agrarische structuur, niet in het gedrang brengen.

## 2.4 Gewenste agrarische structuur

Onder agrarische activiteiten wordt hier begrepen het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt. Hieronder vallen land- en tuinbouw, veeteelt, kleinveeteelt, groenten-, fruit-, planten- en boomkwekerijen, glastuinbouw en akkerbouw. Grootschalige para-agrarische activiteiten vallen onder de deelstructuur bedrijvigheid. Ook tuinaanlegbedrijven worden als agrarische activiteit beschouwd, voor zover ze bomen en/of planten kweken, en deze kweek ruimtelijk bovengeschied is aan andere activiteiten die deel uitmaken van het tuinaanleggebeuren (zoals opslag van materiaal en machines).

### ***Kaart RG5: Gewenste agrarische structuur***

#### 2.4.1 Visie en doelstellingen

Voor de agrarische structuur worden volgende doelstellingen naar voor geschoven:

- **Rechtszekerheid voor bestaande land-, tuin- en glastuinbouwbedrijven**

Er wordt naar gestreefd om aan de bestaande actieve land-, tuin- en glastuinbouwbedrijven zo veel mogelijk ruimte zekerheid te verschaffen.

Specifiek voor glastuinbouwbedrijven wordt verder een specifiek kader aangereikt.

- **Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit inzake gebouwen**

Er wordt gestreefd naar een hedendaagse, functionele, landschappelijk aanvaardbare agrarische architectuur. Maar ook binnen het hedendaags functioneren van landbouwbedrijfsgebouwen dient gezocht te worden naar hoe aan die functionaliteit op een landschappelijk-esthetisch aanvaardbare wijze vorm kan gegeven worden.

Ook bij glastuinbouwbedrijven dient vooral in het bijzonder gezocht te worden naar hoe de functionaliteit van het bedrijf en een landschappelijk aanvaardbaar voorkomen met elkaar gepaard kunnen gaan.

- **Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit inzake groen**

- Groenschermen rond land-, tuinbouw- en glastuinbouwbedrijven dienen niet om gebouwen te camoufleren, maar om ze in het landschap te integreren. Groenaanplanting mag m.a.w. geen excuus zijn om lelijke gebouwen te verstoppen, maar moet integraal deel uitmaken van de kwalitatieve (omgevings)aanleg van een land- en tuinbouwbedrijf. Bedrijfslandschapsplannen vormen hiervoor een geschikt instrument.

- Er wordt gestreefd naar een herstel van de kleine landschapselementen die traditioneel het landbouwlandschap kenmerken, zoals populieren- en knotwilgenrijen, hagen en beekbegroeiingen.

- Het verbeteren van de kwaliteit van het landbouwlandschap komt ook de aan de land- en tuinbouw verwante nevenfuncties zoals hoevertoerisme en allerlei andere vormen van plattelandsrecreatie ten goede.

#### 2.4.2 Gewenste deelstructuur

##### **2.4.2.1 Elementen van Vlaams niveau**

In het RSV worden de belangrijkste gebieden van de agrarische macrostructuur vastgelegd. Hierbij worden tevens een aantal algemene ontwikkelingsperspectieven geformuleerd ten aanzien van de agrarische structuur.

In uitvoering van het RSV werd de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Veldgebied Brugge – Meetjesland opgemaakt (visie-elementen: zie informatief gedeelte). In uitvoering van deze visie werden een aantal agrarische gebieden herbevestigd.

#### 2.4.2.2 Elementen van provinciaal niveau

Zedelgem behoort binnen de gewenste agrarische structuur van het PRS tot twee deelgebieden:

- Het grootste deel van de gemeente behoort tot het deelgebied met **grondgebonden<sup>1</sup> agrarische structuur als ruimtelijke drager**. Hier moeten grotere aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur. Dit komt ook de landschappelijke waarde, het open houden van het buitengebied of het recreatief medegebruik ten goede.  
De landbouwsector kan gebiedsgericht actieve taken opnemen op het vlak van toerisme en recreatie en landschaps- en natuurbeheer.  
Plaatselijk zullen in dit deelgebied ook bouwvrije zones moeten worden afgebakend waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan (afgezien van uitbreidingen bij bestaande zetels) om de ontwikkelingsperspectieven van de grondgebonden functies te garanderen.
- Het uiterste zuidelijke deel van de gemeente behoort tot het deelgebied met een **intensief gedifferentieerde agrarische structuur**. Hier komt een grotere menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondloze<sup>2</sup> (bijvoorbeeld glastuinbouw) als grondgebonden. De draagkracht van de ruimte wordt hier als uitgangspunt genomen voor de ontwikkelingsmogelijkheden en vernieuwing van de landbouw.  
Het ruimtelijk beleid moet de nodige maatregelen nemen om de verwevenheid tussen grondloze en grondgebonden landbouw te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering,...) met respect voor de landschappelijke waarden.

#### 2.4.2.3 Elementen van gemeentelijk niveau

##### • Gebiedsgerichte benadering

De ontwikkelingsperspectieven voor de landbouw zullen gebiedsgericht vertaald worden, waarbij de deelruimten als basis zullen genomen worden. De ontwikkelingsperspectieven inzake landbouw worden bij de benadering van de deelruimten verder behandeld. Het gaat om volgende hoofdruimten, die gekenmerkt worden door open ruimte:

- Centrale ruimte (1)
- Noordelijke bosgordel (2)
- Oostelijke bosgordel (3)
- Heuvelrug van Aartrijke (4)
- Oostelijke open ruimte (5)
- Westelijke open ruimte (6)

#### 2.4.3 Uitwerking van gemeentelijke taken

##### 2.4.3.1 Ontwikkelingsperspectieven van land- en tuinbouwbedrijven (met uitzondering van glastuinbouwbedrijven)

Om een evenwicht te vinden tussen het behoud van de open ruimte enerzijds en het stimuleren van een economisch leefbare landbouw anderzijds, is het noodzakelijk een gebiedsgericht beleid naar bouw mogelijkheden te voeren. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale rechtszekerheid voor de op vandaag bestaande bedrijven. Het vestigen van nieuwe landbouwbedrijven kan onder specifieke

<sup>1</sup> Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven (PRS, RD, begrippenlijst).

<sup>2</sup> Een grondloos agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven (PRS, RD, begrippenlijst).

omstandigheden die verder worden omschreven. De ontwikkelingsperspectieven van para-agrarische bedrijven die een significant mobiliteitseffect inhouden en niet lokaal en aan de grond gebonden zijn, zullen uitgewerkt worden binnen het hoofdstuk 'gewenste bedrijvigheidsstructuur'.

Algemeen gelden een aantal **basisprincipes**:

- Alle bestaande land- en tuinbouwbedrijven kunnen, behoudens uitzonderlijke omstandigheden (bvb. verplichte onteigeningen of onaangepaste ligging binnen de kernen), behouden blijven. In dergelijke uitzonderlijke omstandigheden kan door de initiatiefnemer van de onteigening mee gezocht worden naar een geschikte locatie om te herlokaliseren, zonder dat evenwel de onteigeningsmogelijkheden hierdoor beperkt worden.
- De bestaande land- en tuinbouwbedrijven moeten de nodige kansen blijven krijgen om zich te kunnen ontwikkelen en aan te passen. Noodzakelijke evoluties in functie van het behouden van de rendabiliteit en aanpassing aan opgelegde normen moet op een landbouwbedrijf steeds mogelijk blijven. Hiertoe krijgen de bestaande bedrijven de nodige mogelijkheden gegarandeerd, behalve wanneer zij door hun onaangepaste ligging binnen een woonomgeving problematisch zijn.
- Voor de bestaande, actieve landbouwbedrijven wordt de nodige flexibiliteit ingebouwd om zowel nieuwe ontwikkelingen binnen de sector als omschakelingen tussen de verschillende agrarische sectoren mogelijk te maken (omschakeling van land- en tuinbouw naar glastuinbouw is evenwel alleen in bepaalde zones mogelijk, zie verder). Dergelijke ontwikkelingen mogen echter geen aanleiding geven tot het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht, en mogen niet strijdig zijn met de algemene ruimtelijke doelstelling in de betreffende deelruimte.
- Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven kunnen, behoudens in de noordelijke en de oostelijke bosgordel, opgestart worden, maar enkel binnen verlaten bedrijfsvestigingen. In een familiale context kunnen bestaande bedrijven juridisch gesplitst worden, met behoud van dezelfde locatie. Nieuwe land- of tuinbouwcomplexen kunnen niet worden gerealiseerd, ruimtelijk los van een bestaand bedrijf.
- Het uitbreiden en verbouwen van bestaande land- en tuinbouwbedrijven in de open ruimte wordt steeds getoetst aan de ruimtelijke draagkracht (mobiliteitseffecten, effecten op het landschap,...). Wanneer deze toets uitbreiding toelaat, moet de uitbreiding compact gebeuren, evenwel zonder de functionaliteit van de bedrijfsvoering in het gedrang te brengen. Qua architectuur en landschappelijke inkleding moet de uitbreiding zodanig zijn uitgewerkt dat de kwaliteit van de omgeving hier niet wordt door aangetast. In de noordelijke en oostelijke bosgordel kan dit enkel wanneer dit strikt noodzakelijk is, en met dien verstande dat het behoud van de landschappelijke kwaliteit in deze deelruimte steeds primeert.
- In de omgeving van de huidige bosstructuren vervult de landbouw een landschappelijke functie. De open ruimtestructuur, dreven, en de vermenging van horizontale en verticale lijnen beklemtoont de afwisseling van het landschap. Landschappelijke integratie van bedrijfsgebouwen vormt hier een bijzonder aandachtspunt.
- Het verbeteren van de landschappelijke integratie van agrarische bedrijfsgebouwen in hun omgeving moet overal worden gestimuleerd, en dit zowel door de architecturale opvatting van de gebouwen zelf (vormgeving, schaal, materiaalkeuze, inplanting) als door de landschappelijke integratie in de omgeving door middel van groene inkleding.
- Activiteitenverbreding (in de zin van het verdere punt 2.4.3.6) wordt gestimuleerd en mogelijkheden daartoe worden, binnen de decretale bepalingen, zo breed mogelijk gelaten.
- Nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen kunnen enkel ingeplant worden in aansluiting bij bestaande actieve landbouwbedrijfsgebouwen. Nieuwe, ruimtelijk geïsoleerde, inplantingen van landbouwbedrijven of landbouwbedrijfsgebouwen zijn niet toegelaten.
- Installaties voor mestverwerking zijn eventueel toegelaten, maar alleen voor zover deze geen negatieve ruimtelijke impact hebben, de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt, ze niet strijdig zijn met de algemene ruimtelijke doelstelling in de betreffende deelruimte, en voor zover 60% van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig van land- en tuinbouw en maximaal 40% van andere oorsprong is, en meer bepaald uitsluitend uit organische en/of biologische stromen. Het mobiliteitsaspect speelt een belangrijke rol bij de afweging.
- Binnen het agrarisch gebied wordt, zelfs in zones die in principe bouwvrij zijn, de mogelijkheid behouden voor het aanbrengen van noodzakelijk en/of teeltgerichte constructies en/of infrastructuur,

voor zover deze geen enkele ruimtelijke impact hebben en geen negatieve impact op de waterhuishouding van het gebied en zijn omgeving. Het kan meer bepaald gaan over beregeningsinfrastructuur, drainage, waterbuffers en –voorraden, ondersteuning van gewassen.

- Binnen de decretale mogelijkheden zijn schuilhokken en stallingen voor weidedieren mogelijk. Deze moeten qua vormgeving, schaal, materiaalkeuze en groene inkleding goed integreerbaar zijn in de omgeving. Er moet evenwel m.b.t. dergelijke gebouwen, en ook m.b.t. afsluitingen, een beleid gevoerd worden dat er op gericht is een doorgedreven ‘verpaarding’ en ‘verrommeling’ van het landschap tegen te gaan.
- Ter bescherming van de grondgebonden veeteelt kunnen, ook buiten het vegetatiebesluit, zones worden afgebakend die hun functie als weiland moeten behouden. In bepaalde gebieden, o.m. valleigebieden en agrarische gebieden met ecologische waarde, is voor het scheuren van permanent grasland een natuurvergunning vereist. D.m.v. een RUP kunnen dergelijke gebieden worden aangeduid. Dit is ook in het belang van landbouwers die op weilanden aangewezen zijn voor hun bedrijfsvoering, en zich geconfronteerd zien met het systematisch opkopen van landbouwgrond voor akkerbouw.

#### **2.4.3.2      *Ontwikkelingsperspectieven van glastuinbouwbedrijven***

De visie rond glastuinbouwbedrijven vormt een integratie van de gemeentelijke visie en de provinciale visie rond glastuinbouw.

Er wordt in elk geval vooropgesteld dat (behoudens bijzondere omstandigheden zoals onteigening) alle bestaande glastuinbouwbedrijven binnen hun huidige situatie behouden kunnen blijven en mits een positieve evaluatie kunnen uitbreiden (zie algemene evaluatiecriteria).

De meeste bestaande glastuinbouwbedrijven zijn in of onmiddellijk aansluitend bij de Centrale Ruimte gelegen. De aard van deze bedrijven past bij het dynamisch karakter van de Centrale Ruimte. Dit gebied wordt binnen de provinciale visie gedeeltelijk aangeduid als ‘flexibel ontwikkelingsgebied B4 ‘landbouwkamer centraal landbouwgebied van Zedelgem’’. Binnen een flexibel ontwikkelingsgebied B wordt de omschakeling van bestaande land- en tuinbouwzetels naar glastuinbouwbedrijven in principe toegestaan. Nieuwe glastuinbouwzetels zijn er los van een reeds bestaande landbouwzetel niet mogelijk.

Op een tweetal strategische locaties binnen deze Centrale Ruimte wordt een “agrarische bedrijvenzone” gecreëerd met een gunstig vestigingsklimaat voor glastuinbouwbedrijven. Dit houdt in dat deze zones qua infrastructuur speciaal daartoe kunnen worden uitgerust. Door het bundelen van deze bedrijven op bepaalde locaties kunnen schaalvoordelen, logistieke en organisatorische voordelen maximaal benut worden. De twee daartoe aan te duiden zones zijn gesitueerd rond de bestaande glastuinbouwconcentraties aan de Faliestraat en de Diepstraat. Deze gebieden worden binnen de provinciale visie respectievelijk aangeduid als ‘flexibel ontwikkelingsgebied B6’ en ‘flexibel ontwikkelingsgebied A5’. Nieuwe glastuinbouwbedrijven kunnen zich alleen in deze “agrarische bedrijvenzones” autonoom vestigen. De aanduiding van gebied FA5 geldt onder voorbehoud van een mogelijke uitbreidingsbehoefte van het zuidelijk aanpalend bedrijf CNH. Verder onderzoek zal volgen.

Drie glastuinbouwbedrijven zijn gelegen in een specifiek ontwikkelingsgebied waarin alleen bestaande glastuinbouwbedrijven kunnen uitbreiden. Een bestaand glastuinbouwbedrijf wordt gedefinieerd als een bedrijf met een minimale glasoppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup>.

De rest van het Zedelgemse grondgebied behoort tot het ‘glastuinbouwvrije gebied’. Hier zijn op vandaag geen glastuinbouwbedrijven gevestigd en kunnen er in de toekomst ook geen glastuinbouwbedrijven worden opgericht.

De evaluatie van uitbreidingsmogelijkheden van bestaande glastuinbouwbedrijven, gebeurt op basis van volgende **algemene afwegingscriteria**:

- ontsluiting en mogelijke hinder voor de omgevingen waarlangs ontsloten wordt (woonstraten e.d.)

- nabijheid van de veiling of andere bestemmingen
- aanwezigheid van reeds bestaande glastuinbouwbedrijven
- kwaliteit van het landschap, gaafheid van het gebied
- andere prioritair functies van de betreffende open ruimte (natuurontwikkeling, recreatie, etc.)
- ligging t.o.v. de omgeving, t.o.v. andere activiteiten (wonen e.d.) die van de ontwikkeling van glastuinbouw hinder zouden kunnen ondervinden
- nabijheid van vervuilende industrie die een nadelige invloed kunnen hebben op glastuinbouw
- omvang van het gebied, de mogelijkheid tot uitbouw en uitbreiding
- topografische geschiktheid (hellingsgraad e.d.)
- archeologische waarde van de ondergrond

Voor alle aanvragen inzake glastuinbouwbedrijven kunnen voorwaarden qua groene inkleding, of andere beperkingen worden opgelegd.

#### **2.4.3.3      *Beleid naar functiewijzigingen van agrarische gebouwen***

Om te voorkomen dat leegstaande landbouwzetels verwaarloosd leeg blijven staan en ergens anders nieuwe open ruimte wordt aangesneden, worden ook andere functies in deze panden toegelaten, maar onder strikte voorwaarden.

Voor de functiewijzigingen van agrarische gebouwen gelden volgende ***basisprincipes***:

- Prioritair moet steeds onderzocht worden of de verlaten of uitdovende landbouwzetels niet ten dienste kunnen staan van andere nog actieve landbouwbedrijven of overgenomen kunnen worden voor het opstarten van een nieuw landbouwbedrijf.
- Bij een eventuele functiewijziging mag er geen hinderlijke verhoging van de ruimtelijke dynamiek in de open ruimte plaatsvinden en mag de agrarische structuur niet ondermijnd worden.
- Een functiewijziging van landbouwbedrijf naar een ambachtelijk of industrieel bedrijf is uitgesloten. Het creëren van nieuwe zonevreemde ambachtelijke of industriële bedrijvigheid moet immers worden vermeden.
- Er moet voldoende aandacht uitgaan naar de cultuurhistorische waarde en architecturaal karakter van de hoeve of hofstede en er dient steeds een landschappelijke afweging gemaakt te worden.

***Functiewijzigingen*** kunnen, rekening houdend met de bovenstaande principes, worden toegestaan conform de decretale mogelijkheden.

Naast een ruimtelijke toets moet bij het toekennen van de functiewijziging site per site een ***individuele toets*** te gebeuren met wat volgt:

- Er dient een goede lokale ontsluiting en bereikbaarheid te zijn.
- Functies moeten passen bij de aard van waardevolheid van het gebied en de schaal van de bebouwing. Het architecturaal karakter van de hoeve moet behouden blijven.
- De agrarische structuur mag zoals gezegd niet ondermijnd worden. De functiewijziging naar een residentiële woning zal enkel mogelijk zijn als de grondoppervlakte, ingenomen door bebouwing en omliggende eigendom, beperkt blijft. Het is echter onmogelijk om een richtcijfer te geven. Dit moet geval per geval geëvalueerd worden in functie van de configuratie van de percelen. De grondinname moet beperkt blijven tot de erven en de direct omliggende gronden (bijvoorbeeld boomgaarden).
- Verkeerstechnische, mobiliteits-, milieutechnische aspecten en landschappelijke integratie.

#### **2.4.3.4      *Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit***

De ingetreden verschraling van het landschap moet worden omgekeerd, waarvoor een programma zal worden uitgewerkt dat o.a. de (her-)aanplant van dreven omvat, alsook het aanbrengen van diverse kleine landschapselementen. De landbouwsector wordt daarin op een positieve wijze ingeschakeld, en er komt een actieplan daaromtrent met de sector in zijn geheel, en met individuele land- en tuinbouwers in het



bijzonder. De land- en tuinbouwsector krijgt de kans om actief ingeschakeld te worden bij het onderhoud van kleine landschapselementen via een subsidieregeling.

In de glastuinbouw geldt nog meer dan in de overige land- en tuinbouwsector dat de inval van zonlicht van levensbelang is voor de werking van het bedrijf. Inplanting van gebouwen dient daarom zo danig gekozen te worden dat de aanplanting van groen i.f.v. de integratie in de omgeving mogelijk is, zonder afbreuk te doen aan de noodzakelijke lichtinval. Ook de glastuinbouwsector dient zo veel mogelijk op vrijwillige basis actief ingeschakeld te worden bij het onderhoud van kleine landschapselementen via een subsidieregeling en bij de zorg voor landschappelijke kwaliteit in het algemeen.

Er wordt gewerkt aan de verbetering van de landschappelijke inplanting van land- en (glas)tuinbouwbedrijfsgebouwen, wat bij nieuwbouw inhoudt dat er een plan van landschappelijke inkleding wordt voorgelegd, dat ook wordt uitgevoerd. Problemen rond nog niet gerealiseerde landschappelijke inkledingen, die deel uitmaken van vergunningen, worden in eerste instantie in overleg met de sector aangepakt. Pas bij het niet slagen hiervan wordt dwangmatig opgetreden.

#### **2.4.3.5      *Bufferbekkens en gecontroleerde overstromingsgebieden***

Het is in het belang van de bescherming van de landbouw, maar ook in het belang van de bebouwde gebieden, dat in het agrarisch gebied ook bufferbekkens en gecontroleerde overstromingsgebieden kunnen aangelegd worden die de omgeving van wateroverlast en waterschade kunnen vrijwaren. Onderzoek van het watersysteem zal uitwijzen waar en hoe deze het best gerealiseerd kunnen worden.

#### **2.4.3.6      *Activiteitenverbreding***

Het is wenselijk om in het agrarisch gebied, binnen de decretale mogelijkheden, binnen actieve bedrijven een verbreding van de landbouwactiviteiten toe te laten, meer bepaald hoevertoerisme (gastenverblijven, jeugdkampeersplaatsen, jeugdlogies en kamperen of logeren bij de boer), ruimte voor verkoop van zelf geproduceerde landbouw- en voedingsproducten, ruimtes voor educatie en toeristische dienstverlening (o.a. onthaalruimte, tentoonstellingsruimte, kinderatelier voor plattelandsklassen, ruimte voor fietsverhuur). Dit moet steeds gebeuren binnen bestaande gebouwen, met als doel deze te valoriseren.

## 2.5 Gewenste bedrijvigheidsstructuur

Onder "bedrijvigheid" wordt hier begrepen activiteiten die normaal plaatsvinden op een bedrijventerrein. Het gaat in hoofdzaak om de sectoren industrie, bouw, transport en distributie. Ook grootschalige dienstverlening, groothandel (andere dan deze die gericht is op de dagelijkse behoeften) en grootschalige para-agrarische activiteiten vallen hier onder. Kleinhandel die gericht is op de dagelijkse behoeften en toerisme worden hier niet onder begrepen.

### ***Kaart RG6: Gewenste bedrijvigheidsstructuur***

#### 2.5.1 Visie en doelstellingen

##### **2.5.1.1 Gewenste rol**

De **gewenste rol** die Zedelgem vervult op vlak van bedrijvigheid omvat :

- uitbreiden en kwalitatief verbeteren van de rol van Sint-Elooi als tewerkstellingscentrum van gemengd lokaal en regionaal niveau;
- opnemen van een deel van de taakstelling aan bedrijvigheid vanuit het Regionaalstedelijk Gebied van Brugge in Sint-Elooi;
- verder invullen en kwalitatief verbeteren van de bestaande zones voor lokale bedrijvigheid in de rest van de fusiegemeente;
- een specifiek beleidskader rond bedrijvigheid in woon- en centrumomgevingen en in de open ruimte;
- ook kantoren en handel, gericht op de niet-dagelijkse behoeften, moeten afhankelijk van een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge mogelijk gemaakt worden op specifiek daartoe geschikte locaties op bedrijventerreinen gelegen binnen het RSG Brugge.

##### **2.5.1.2 Algemene visie inzake de vestiging van bedrijvigheid**

###### **• Zuinig ruimtegebruik**

Bijkomende aandacht dient te gaan naar zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

###### **• Ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven in woon- en centrumomgevingen**

Bestaande bedrijven in een woon- en centrumweefsel kunnen behouden blijven en eventueel uitbreiden voor zover ze de betreffende woon- en centrumomgeving ondersteunen en de draagkracht ervan niet overschrijden. Dit omvat meerdere criteria o.a. lawaai, veiligheid, verkeer, esthetiek, vervuiling, geurhinder. Het oprichten van nieuwe bedrijven in woon- en centrumomgevingen kan alleen indien ze de ruimtelijke draagkracht op geen enkele wijze overschrijden, en op voorwaarde dat ze ondersteunend zijn voor de woon- en centrumomgeving. Hierbij dienen ook de mogelijke toekomstige ontwikkelingsperspectieven in rekening te worden gebracht.

###### **• Verweving van bedrijven in de open ruimte**

Bestaande bedrijven in de open ruimte kunnen behouden blijven voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Dit omvat meerdere criteria o.a. vrijwaring van de open ruimte, kwaliteit van het landschap, veiligheid, verkeer. Deze criteria verschillen naargelang de ruimtelijke aard en functie van de betreffende open ruimte. Uitbreidingen en wijzigingen van bestaande bedrijfsvestigingen in de open ruimte dienen zorgvuldig aan deze criteria te worden getoetst. Nieuwe bedrijven in de open ruimte worden geweerd.

##### **2.5.1.3 Plaatsing van bedrijventerreinen t.o.v. hun omgeving**

De plaatsing van bedrijventerreinen t.o.v. hun omgeving wordt in hoofdzaak bepaald door de aard van de activiteiten die op deze bedrijventerreinen plaatsgrijpen, en de mogelijke hinder ervan voor de omgeving. Hinder heeft betrekking op meerdere aspecten o.a. lawaai, veiligheid, verkeer, esthetiek, vervuiling, geurhinder. Bepaalde bedrijfsactiviteiten kunnen, omwille van hun minder hinderlijke aard, aansluiten op

woon- of centrumomgevingen of op de open ruimte. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan grootschalige kantoren, grootschalige handel en grootschalige dienstverlening. Deze kunnen bestendig worden indien ze vergund of geacht vergund zijn. Mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge kunnen eveneens nieuwe vestigingen overwogen worden.

Andere, meer hinderlijke activiteiten, dienen een voldoende afstand te bewaren t.o.v. woon- en centrumomgevingen en naar de open ruimte toe. In bepaalde gevallen kan het wenselijk zijn om, omwille van de beeldkwaliteit en de specifieke functie van het bedrijventerrein, de visuele relatie tussen het bedrijventerrein en zijn omgeving vast te leggen. In de meeste gevallen zal het echter aangewezen zijn om een bufferzone van streekeigen groen aan te planten. Dit groen heeft niet alleen een visuele functie (afscherming van bedrijfsactiviteiten t.o.v. de omgeving) maar kan ook een akoestische functie vervullen.

#### **2.5.1.4 Inrichting van bedrijventerreinen**

Uitgangspunten voor de inrichting van bedrijventerreinen zijn :

- **Een gedifferentieerd aanbodbeleid** : Er wordt een gedifferentieerd aanbodbeleid gevoerd van kleine en grotere percelen, inspelend op de behoefte aan lokale en regionale bedrijvigheid. Deze differentiatie wordt ruimtelijk op een zinvolle manier vertaald.
- **Het optimaal gebruik maken van zichtlocaties** : Een goede inpassing van bedrijventerreinen in de omgeving houdt o.m. in dat aandacht gaat naar een omzichtige invulling van bedrijventerreinen op strategische locaties, naar beeldkwaliteit van bedrijfsgebouwen en een kwalitatieve aanleg van de buitenruimte. Deze maatregelen dragen op een positieve wijze bij tot het imago en de commerciële aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen.
- **Een zuinig ruimtegebruik** : Efficiënte benutting van de beschikbare gronden, eventueel door meerlagig bouwen, en eventueel ook gemeenschappelijk gebruik van infrastructuur zoals parkings
- **Optimalisering van de ontsluiting** : Een zo vlot mogelijke ontsluiting richting hogere categorieën van het wegennet en met zo weinig mogelijk hinder voor de woonomgevingen
- **Keuze van bedrijvigheid i.f.v. een minimale hinder** : Ook bij de inrichting van nieuwe bedrijventerreinen, dient er bijzondere aandacht naar te gaan om de juiste bedrijven in te planten op de juiste plaatsen i.f.v. een zo minimaal mogelijke hinder (lawaai, veiligheid, verkeer, esthetiek, vervuiling, geurhinder) voor de woon- en andere omgevingen. In die zin kunnen kantoren (mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge) geschikt zijn als overgangsbestemming tussen industrie en wonen.
- Een **goede buffering** t.o.v. de woonomgeving of de open ruimte : dit gebeurt d.m.v. een goede landschappelijke inkleeding en integratie van de gebouwen in de omgeving en het respecteren van de nodige afstand.
- Een **minimale tewerkstelling per oppervlakte** : er wordt naar gestreefd zo weinig mogelijk ruimte te verspillen aan activiteiten die qua tewerkstelling geen meerwaarde betekenen (hetzij ter plaatse, hetzij ten gevolge van deze activiteiten)
- Rekening houden met een **mogelijke toekomstige opsplitsing of samenvoeging van bedrijvenfuncties** m.a.w. planning i.f.v. flexibiliteit

#### **2.5.1.5 Reconversie**

Er kan aanleiding zijn om slecht geplaatste bedrijventerreinen te reconverteren en een andere bestemming te geven. In het bijzonder in Sint-Elooi is de verwevenheid tussen bedrijvigheid en wonen problematisch en kan reconversie op bepaalde locaties een betere ruimtelijke ordening opleveren.

## 2.5.2 Gewenste deelstructuur

### 2.5.2.1 *Elementen van Vlaams niveau*

- **Regionale bedrijventerreinen en bovenlokale bedrijvigheid buiten bedrijventerrein**

Voor de aanleg van regionale bedrijventerreinen en de ontwikkelingsperspectieven voor bovenlokale bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen is het Vlaams Gewest bevoegd. Zij doen de locatiekeuze voor de aanleg van de regionale bedrijventerreinen en maken de uitvoeringsplannen op. Ze geven ook de ontwikkelingsperspectieven aan voor bovenlokale bedrijven buiten bedrijventerreinen en maken zo nodig een ruimtelijke uitvoeringsplan op.

### 2.5.2.2 *Elementen van gemeentelijk niveau*

- **Bedrijvigheid in woongebieden**

In woongebieden kan naast de woonfunctie ook bedrijvigheid, in de algemene betekenis van het woord, (voor)komen. Verweving van activiteiten wordt onder bepaalde voorwaarden (zie 2.5.1.2) als een kwaliteit ervaren. Het is aan de gemeente om de ontwikkelingsmogelijkheden aan te geven.

- **Lokaal bedrijventerrein**

De gemeente is bevoegd voor de toekomstige ontwikkelingen op de bestaande en de nieuwe lokale bedrijventerreinen. Ze formuleert de ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande en zoekt, ingeval van een aantoonbare behoefte, de meest geschikte locatie voor de inplanting van een nieuw bedrijventerrein.

- **Lokale bedrijven buiten bedrijventerrein**

Inzake de lokale bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen dient de gemeente ontwikkelingsmogelijkheden aan te geven. De gemeente zal gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven formuleren, dewelke gebaseerd zijn op het specifieke beleidskader inzake bedrijvigheid binnen het PRS West-Vlaanderen.

## 2.5.3 Uitwerking van gemeentelijke taken

### 2.5.3.1 *Algemeen : keuze voor Sint-Elooi*

Wegens de specifieke situatie in Zedelgem, namelijk de aanwezigheid van de stedelijke kern Sint-Elooi die opgenomen is binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge, opteert de gemeente er voor om alle toekomstige nieuwe ontwikkelingen rond bedrijvigheid te situeren in aansluiting op Sint-Elooi.

### 2.5.3.2 *Ontwikkelingsperspectieven van bedrijven in of aan de rand van de stedelijke- en woonkernen en de overige woonconcentraties*

Bedrijven binnen of aan de rand van de stedelijke kernen Zedelgem, Sint-Elooi en Loppem, de woonkernen Aartrijke en Veldegem en de overige woonconcentraties kunnen bestendig worden en naargelang hun behoeften en hun ruimtelijke situatie (ingesloten in het bebouwingsweefsel, aan de rand van het agrarische gebied, al dan niet goede bereikbaarheid) beperkt tot sterk uitbreiden. Er moet zeker rekening gehouden worden met de hinder naar het wonen toe en de bereikbaarheid, indien nodig wordt de aard en de omvang van de activiteiten beperkt.

### 2.5.3.3 *Perspectieven voor bestaande, nog verder in te vullen of te herordenen bedrijventerreinen in het buitengebied*

- **KMO-zone Poortery (A)**

Deze ruimte laat nog enige uitbreiding van een bestaand bedrijf toe. De ontsluiting gebeurt hoofdzakelijk langs de Aartrijksestraat naar de ring van Torhout. Gelet op de ligging van deze KMO-zone geïsoleerd in de open ruimte, en palend aan het waardevol open ruimte-landschap van de MoubEEKvallei, is landschappelijke integratie een zeer belangrijk aandachtspunt. Gelet op de ligging vrij ver van de

hoofdwegen, is dit terrein vooral geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid met een beperkt verkeersgenererend karakter.

- **KMO-zone Aartrijksestraat (B)**

Deze zone biedt nog vrij veel ruimte om een antwoord te bieden op de grote vraag naar percelen voor KMO-activiteiten met beperkte omvang. Gelet op de ligging vrij ver van de hoofdwegen, is ook dit terrein vooral geschikt voor lokale bedrijvigheid met een beperkt verkeersgenererend karakter. De ontsluiting gebeurt uitsluitend langs de Aartrijksestraat naar de ring van Torhout. Van de inrichting en aanleg van een volwaardige ontsluiting van deze zone zal gebruik worden gemaakt om de ingang van het dorpscentrum, aan de rand waarvan deze KMO-zone gelegen is, te benadrukken d.m.v. een poort-effect. Gelet op de nabijheid van woonomgevingen, dient aandacht te gaan naar een type bedrijvigheid die qua activiteit en architecturaal voorkomen verenigbaar is met deze woonomgevingen.

- **KMO-zone Bosserijstraat – Koningin Astridstraat (C)**

In deze zone was rond het moment van de inwerkingtreding van de gewestplannen één bedrijf gevestigd. In die periode werd een vrij omvangrijke oppervlakte aan verharding aangelegd – gedeeltelijk in KMO-zone en gedeeltelijk in het aanpalend agrarisch gebied – die geen enkele landschappelijke integratie in de omgeving geniet. Bijkomend stelt zich het probleem dat de site recent werd opgedeeld in talrijke kleine bedrijfseenheden, waarbij het terrein echter geen goed georganiseerde ordening kent, en zelfs de bereikbaarheid van deze individuele eenheden voor de hulpdiensten niet gegarandeerd is. Een ontsluiting van het terrein d.m.v. een volwaardige openbare weg is een noodzaak. Teneinde de ontsluitingsproblematiek en de problematiek van de landschappelijke integratie aan te pakken, de verdere ontwikkeling van deze zone in goede banen te leiden, is een planologische oplossing vereist. Hiervoor zal er uitgegaan moeten worden van de vergunningstoestand en zal het gedeelte buiten de KMO-zone moeten afgewogen worden conform het specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven.

- **KMO-zone Koning Albertstraat (D)**

In deze zone stelt zich een gelijkaardige problematiek als in zone F. Het bedrijventerrein, dat destijds volledig werd ingenomen door het bedrijf Decloedt, werd recent opgedeeld in talrijke kleine bedrijfseenheden d.m.v. opsplitsing van de bestaande bedrijfsloodsen, waarbij echter het terrein noch een goed georganiseerde ordening kent, noch een volwaardige bereikbaarheid d.m.v. een goed uitgeruste openbare weg. Een planologisch initiatief is vereist om de verdere ontwikkeling van deze zone in goede banen te leiden.

#### 2.5.3.4 **Specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven**

Elk bestaand vergund of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) zonevreemd bedrijf wordt geclassificeerd in de categorieën uit de omzendbrief 2000/01, met bijvoeging van twee categorieën als volgt :

<b>Categorie</b>	<b>Betekenis</b>
Categorie 0	Bedrijven die hoe dan ook moeten verdwijnen
Categorie 1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevreemde activiteit toegelaten
Categorie 1*	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting kan een nieuwe, minder hinderlijke (zonevreemde) activiteit in de plaats komen
Categorie 2	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 3	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
Categorie 4	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 5	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

De classificatie gebeurt overeenkomstig volgende afwegingen :

*Algemene criteria:*

- De aard van de bedrijfsactiviteiten;

*Ruimtelijke criteria:*

- De deelruimte waarin het bedrijf gelegen is;
- De nabijheid van beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten, beeldbepalende gebouwen of sites;
- De ruimtelijke schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving (breedte-diepte-hoogte-verhoudingen, benutte perceeloppervlakte);
- De compactheid van de bedrijfssite en van de gebouwen;
- De verenigbaarheid met de directe omgeving (t.o.v. eventuele woningen, landbouwbedrijven,...);
- De functionele verweving van het bedrijf in haar omgeving (bijvoorbeeld dubbel gebruik infrastructuur of dienstverlening);
- De ruimtelijke mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijf in de onmiddellijke omgeving (beschikbaarheid van terrein of van gebouwen);
- De mogelijkheden naar clustervorming met andere bedrijven in de omgeving;
- Situering binnen het landschap: nabijheid van waardevolle elementen van de gewenste natuurlijke structuur op bovenlokaal en lokaal niveau, voorkomen binnen elementen van de gewenste landschappelijke structuur (open-ruimteverbindingen, gave landschappen);
- Het al dan niet voorkomen binnen een vogelrichtlijngebied;
- De landschappelijke integratie (voorkomen en inkleding, relatie tot beschermde monumenten en landschappen);
- De bouwfysische toestand van de bedrijfsgebouwen;
- De historische context: de leeftijd van het bedrijf op die site en de doorgemaakte evoluties;

*Milieu-impact:*

- Milieuhinder (straling, trillingen, emissies, geur, veiligheid);

*Openbare nutsvoorzieningen:*

- Aanwezigheid van alle openbare nutsvoorzieningen, noodzakelijk voor het bedrijf;

*Verkeersimpact:*

- De verkeersdynamiek naar personenvervoer en naar goederenvervoer;
- De verkeershinder;
- De bereikbaarheid: langs bovenlokale weg of langs goed uitgeruste lokale weg;
- De erftoegang tot het bedrijf (de aangepastheid van de plaatselijke toegangsweg in relatie tot de verkeersdynamiek);

*Sociaal- en bedrijfseconomische criteria:*

- De economische dynamiek en rentabiliteit van het bedrijf (investeringen in de laatste 5 à 10 jaar);
- De tewerkstellingsdynamiek van het bedrijf;
- Productieproces: de technologie en organisatie van het productieproces is eigentijds en/of doordacht;
- Beschikbare gebouwen: leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.

Op basis van deze afweging kan men elk bedrijf afzonderlijk in de hoger vermelde specificatie onderbrengen. In functie hiervan kan het gemeentebestuur planningsinitiatieven nemen om bedrijfsspecifieke ontwikkelingsmogelijkheden te scheppen. Dit zal worden overwogen per individueel bedrijf.

2.5.4 Suggestie naar de hogere overheid – ruimtelijke herschikking en herinrichting van de stedelijke kern Sint-Elooi

**2.5.4.1 Perspectieven voor bestaande, nog verder in te vullen bedrijventerreinen binnen het RSG Brugge**

- **Remi Claeysstraat (E)**

Het bedrijventerrein aan de Remi Claeysstraat werd recent bijna volledig ingevuld, met uitzondering van een beperkte oppervlakte palend aan de Kruishillestraat, die in de toekomst ook nog kan worden ingevuld.

- **Exit 7 (F)**

Mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge is dit bedrijventerrein door zijn ligging geschikt voor een toekomstige aanwending voor kantoren, handel, distributie of diensten.

- **Groenestraat-Zuid (G)**

De bestemming van dit gebied werd, middels het BPA Magerhillestraat, reeds verzacht van milieubelastende industriezone, deels naar zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en deels naar centrumgebied. Gelet op de sterke verweving met de omgeving is het wenselijk verder te evolueren naar kleinschalige, verkeersluwe activiteiten.

#### **2.5.4.2 Reconversie van bestaande bedrijventerreinen**

Steunend op het beleidskader voor 'reconversie' binnen het addendum Provinciaal ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen, wenst de gemeente een reconversie te doen van een aantal sites binnen Sint-Elooi waar er een problematische verwevenheid van wonen en (verouderde) bedrijvigheid voorkomt.

Wegens de strategische ligging wordt de reconversie van volgend gebied door de gemeente als prioritair aanzien (categorie 2-gebied):

- **Bedrijventerrein in de stationsomgeving (2)**

In de omgeving van het station bevinden zich enkele leegstaande en/of verouderde en/of moeilijk inpasbare bedrijven en bedrijventerreinen met een negatieve of potentieel negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit in Sint-Elooi. Door de hinderlijkheid van sommige van de bedrijfsactiviteiten, door de zeer lage beeldkwaliteit van de gebouwen in het straatbeeld en door het industrieel verkeer dat deze bedrijven met zich meebrengen, is de stationsomgeving eerder een problematische zone dan een kwalitatief element in deze woon- en centrumomgeving. Deze bedrijventerreinen in de onmiddellijke omgeving van het station komen dan ook in aanmerking voor reconversie. Voor de onbebouwde terreinen is een herbesteding op korte termijn wenselijk om te voorkomen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten zich hier alsnog vestigen, voor de aanwezige bedrijven wordt eerder een graduele herbesteding vooropgesteld. De meest aangewezen nieuwe bestemming is woon- en centrumfuncties gecombineerd met kantoren, (mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge), gelet op goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, door de nabijheid van het station. Een studie omtrent de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van de stationsomgeving in de ruime zin, werd op initiatief van het gemeentebestuur reeds opgestart.

Op langere termijn streeft de gemeente ook naar de reconversie van volgend gebied (categorie 3-gebied):

- **Bedrijventerrein Torhoutsesteenweg (3)**

Voor deze milieubelastende industriezone, wordt op termijn een reconversie naar wonen voorgesteld, teneinde de woon- en centrumomgeving van Sint-Elooi te versterken. Er wordt gesuggereerd dat de aldaar aanwezige bedrijven zouden kunnen herlokalisieren naar het nieuwe regionale bedrijventerrein ten zuiden van de Collevijnstraat.

De motivering voor deze twee zones wordt verder uitgewerkt binnen de bespreking van de deelruimte 'Stedelijke kern Sint-Elooi'

#### **2.5.4.3 Al dan niet volledige bestemmingswijziging bedrijventerrein Collevijnstraat (1)**

Dit bedrijventerrein ten noorden van de Collevijnstraat, is tot hertoe vrijwel volledig onbebouwd gebleven, en is omsloten door woonomgevingen. De ontwikkeling van het terrein volgens de huidige gewestplanbestemming – ambachtelijke bedrijven en KMO's – werd tot hertoe doelbewust steeds

uitgesteld, omdat dit een nieuwe problematische verwevenheid tussen wonen en bedrijvigheid zou scheppen, hetgeen niet wenselijk is. De stedelijke kern Sint-Elooi wordt sinds decennia geconfronteerd met aanzienlijke problemen, voortkomende uit een onvoldoende afscheiding tussen wonen en bedrijvigheid. De gemeente probeert hieraan o.m. middels dit structuurplan een afdoende oplossing te bieden. Het is dus zeker niet aangewezen om nieuwe dergelijke conflicten tot stand te brengen. Hier dringt een al dan niet volledige herbestemming naar wonen en kantoren (mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge) zich dus op. Dit zal trouwens bijdragen tot een versterking van deze woon- en centrumomgeving. Indien de omleidingsweg rond Sint-Elooi zou worden aangelegd, zal het deel dat ten zuiden van deze weg ligt een KMO-bestemming behouden (zie gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de Stedelijke kern Sint-Elooi). Dit gebied is geheel of gedeeltelijk een categorie 2-gebied.

Met het oog op de realisatie van een eventuele latere behoefte aan lokale bedrijvigheid wenst de gemeente reeds een potentiezone aan te duiden om de toekomstige behoefte in te vullen. Door de eventuele volledige omzetting van de zone Collevijnstraat naar een woonbestemming gaat er immers een aanbod voor lokale bedrijvigheid verloren. Deze potentiezone komt dus enkel in aanmerking indien de zone Collevijnstraat volledig wordt omgezet naar wonen. Daartoe wordt volgend terrein voorgesteld :

- **Zone S** betreft een kleine zone, volgens het gewestplan bestemd als agrarisch gebied, maar ruimtelijk ingesloten tussen de KMO-zones Groenestraat noord en Groenestraat zuid. Op dit terrein is een verlaten hoeve gevestigd. Gelet op de ligging van dit terrein in deze inham tussen 2 KMO-zones, en op het feit dat het reeds bebouwd is door meerdere stallen en opslagplaatsen, wordt voorgesteld dit terrein mee op te nemen als KMO-zone van lokaal belang, met als randvoorwaarde dat een kwalitatieve landschappelijke integratie van de gebouwen t.o.v. de open ruimte-gordel tussen Zedelgem en Sint-Elooi wordt voorzien. Deze zone dient dan ook als een uiterste uitbreiding van de kern Sint-Elooi gezien te worden, om zodanig de kernscheidende landschappelijke as F niet te hypothekeren.

#### **2.5.4.4 Eventuele planologische ruil bedrijventerrein Ruddervoordsestraat (4) – zone C**

In het kader van de problematiek van verwevenheid van wonen en bedrijvigheid, wordt de aandacht gevestigd op de zone voor milieubelastende industrie aan de Ruddervoordsestraat, ter hoogte van de Kerkebeek. Deze zone is tot op vandaag grotendeels onbebouwd gebleven. Als men op vandaag de gewestplanbestemming evalueert, is deze milieubelastende industriezone een anomalie in het stedenbouwkundig landschap. De zone zit gevat tussen een agrarisch gebied enerzijds en een aantal woonzones met een zeer aanzienlijk aantal woongelegenheden anderzijds. Bovendien liggen in de onmiddellijke omgeving de vallei van de Kerkebeek en het natuurgebied Merkenveld. Bij een effectieve realisatie van deze zone – te meer gezien het om milieubelastende industrie moet gaan – zal er sowieso altijd minstens sprake zijn van een moeilijk nabuurschap tussen deze industrie en de woonomgeving, en wellicht zelfs van een complete onverenigbaarheid tussen site en omgeving. Planruil van de nog niet aangesneden gronden is aangewezen, zodat de vestigingsbehoefte elders kan worden gerealiseerd. Dit dient in elk geval binnen de kern Sint-Elooi gezocht te worden, in aansluiting bij de bestaande bedrijvigheid van regionaal niveau.

In ruil wordt de ontwikkeling voorgesteld van een zone ten westen van het bedrijventerrein Remi Claeynsstraat (zone C). Gelet op de goede ontsluitingsmogelijkheid via Kruishillestraat en Remi Claeynsstraat, is een bepaalde uitbreiding van de bedrijvigheid (in dit geval met een regionaal karakter) ruimtelijk aanvaardbaar, mits werk wordt gemaakt van een kwalitatieve westelijke afwerking van de rand van Sint-Elooi door een goede landschappelijke integratie van de gebouwen en van de vrijwaring en opwaardering van de Moubeekvallei. Deze zone kan dienen voor de herlokalisatie van bepaalde bedrijven die nu hinder veroorzaken in de woonomgeving waar ze gevestigd zijn en voor planruil (vb. voormalige slachthuis, bedrijventerrein Ruddervoordsestraat en de hinderlijke bedrijven uit de stationsomgeving).



Deze planologische ruil is echter enkel opportuun indien de omleidingsweg rond Sint-Elooi niet wordt aangelegd (zie gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de Stedelijke kern Sint-Elooi).

#### **2.5.4.5      *Potentiezones voor regionale bedrijvigheid***

De gemeente wenst twee mogelijk potentiezones voor regionale bedrijvigheid als suggestie naar de hogere overheid aan te duiden:

- Ten westen van de bedrijvencorridor langs de Kruishillestraat, ligt een zone ingesloten tussen de huidige milieubelastende zone aan de Remi-Claeysstraat en het woonlint aan de Brugsestraat (zone R). Deze heeft ruimtelijk het karakter van een restzone met een belangrijke oppervlakte. Gelet op de goede ontsluitingsmogelijkheden via de Kruishillestraat en Remi Claeysstraat, is dit een potentiële zone voor uitbreiding van regionale bedrijvigheid, met als belangrijke voorwaarde een kwalitatieve westelijke afwerking van de rand van Sint-Elooi door een goede landschappelijke integratie van de gebouwen. Onmiddellijk hieraan palend ligt immers de omvangrijke open ruimte-gordel tussen Sint-Elooi en Aartrijke, met als belangrijke ruimtelijke elementen het Kasteelpark van Caloen en de Plaatsebeekvallei.
- Een tweede terrein dat in aanmerking komt voor bijkomende bedrijvigheid is het terrein ingesloten tussen de Collevijnstraat, de Torhoutsesteenweg, de spoorweg en de stationswijk van Veldegem (zone B). Dit terrein ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Hoewel bestemd als agrarisch gebied volgens het gewestplan, is de agrarische of open ruimte-waarde van dit terrein, wegens het ruimtelijk ingesloten (geïsoleerd) karakter, nihil. Het komt dan ook in aanmerking voor regionale bedrijvigheid. De ontsluiting kan gebeuren via de Torhoutsesteenweg, richting A17/E403, en via de spoorweg. Deze gronden zijn geschikt voor de hervestiging van de bedrijven die momenteel gelegen zijn aan de Torhoutsesteenweg en de niet hinderlijke bedrijven uit de stationsomgeving. Bij de invulling van deze zone dient bijzondere aandacht te gaan naar de architecturale kwaliteit en de verenigbaarheid met de woonomgevingen.

Daarnaast werd recent een problematiek gesteld door het bedrijf CNH, dat mogelijks op korte termijn nood heeft aan een noordelijke uitbreiding i.f.v. bijkomende productiecapaciteit en personeelsparking. Dit terrein was in de gemeentelijke visie eerder reeds aangeduid als een strategische zone voor glastuinbouwontwikkeling, gezien het ruimtelijk reeds aangesneden is, en onmiddellijk aansluit bij het regionaal bedrijventerrein. De zone waarvoor een aansnijding ruimtelijk aanvaardbaar is, wordt aan noordelijke zijde begrensd door de Diepstraat, en er dient een voldoende afstand bewaard te worden t.o.v. het parkdomein Ter Loo. Verder onderzoek en overleg met het bedrijf zal op korte termijn dienen uit te wijzen of deze uitbreiding effectief aan de orde is. In eerste instantie dient uiteraard een optimaal ruimtegebruik te gebeuren binnen het eigen terrein, maar dit belet niet dat uitbreiding moet kunnen, wanneer deze werkelijk noodzakelijk is.

## 2.6 Gewenste structuur kleinhandel

Met kleinhandel worden vooreerst alle vormen van commerciële activiteit met verkoopoppervlakte bedoeld die zich in hoofdzaak richten op de particuliere eindverbruiker. Het gaat om activiteiten met verkoop als hoofdfunctie zoals dit het geval is in winkels, baanwinkels, grootwinkelbedrijven, discounts, grootwarenhuizen,... Horeca en activiteiten zoals plattelandstoerisme en hoeveverkoop worden niet onder kleinhandel begrepen. Daarnaast kunnen ook dienstverlening en ambacht als kleinhandel worden beschouwd, voor zover ze kleinschalig blijven. Het criterium is voor wat handel betreft het gericht zijn op de particuliere eindverbruiker. Voor wat dienstverlening en ambacht betreft, is dit de kleinschaligheid.

### ***Kaart RG7: Gewenste structuur kleinhandel***

#### 2.6.1 Visie en doelstellingen

Omtrent het handelsapparaat wordt gestreefd naar het behoud en de verdere uitbouw ervan op het daartoe geschikte niveau.

#### 2.6.2 Gewenste deelstructuur

##### **2.6.2.1 Elementen van Vlaams niveau**

- **Nieuwe kleinhandel bundelen en verweven in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied**
  - Binnen het stedelijk gebied is kleinhandel bij uitstek een stedelijke functie waarbij de verweving met andere functies essentieel is. In het stedelijk gebied moet de ontwikkeling van activiteiten, waaronder kleinhandel, gestimuleerd worden met respect voor de draagkracht van dat gebied.
  - Ook in kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan ter versterking van de centrumfunctie en volgens het desbetreffende niveau.
  - Aan verbindingswegen en op knooppunten van verbindingswegen buiten de kernen van het buitengebied en buiten de stedelijke gebieden worden geen nieuwe, ruimtelijk geïsoleerde kleinhandelsbedrijven ingeplant.
  
- **Bestaande kleinhandelslinten en –concentraties afbakenen, structureren en beheersen**

Voor kleinhandelslinten en –concentraties die structuurloos gegroeid zijn aan verkeerswegen zowel in stedelijke gebieden, in stedelijke netwerken of in het buitengebied is een ruimtelijke herstructurering via inrichting van essentieel belang. Ruimtelijk herstructureren betekent de bestaande ruimtelijke samenhang tussen de kleinhandelsvestigingen en de omgeving verbeteren, de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en de interne verkeersorganisatie en ontsluiting (o.m. parkeren) verhogen en een hogere beeldwaarde of een beter imago van kleinhandelslinten of –concentraties in de omgeving creëren.
  
- **Kleinhandelszones kunnen enkel binnen de economische knooppunten**

Kleinhandelszones zijn bedoeld voor concentratie van handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkoopoppervlakte. Ze kunnen opgericht worden onder de volgende voorwaarden:

  - Binnen de stedelijke gebieden (in de eerste plaats) en de economische knooppunten, op goed ontsloten plaatsen.
  - De oppervlakte en de uitrusting is in functie van het belang van het economisch knooppunt.
  - Ze worden beschouwd als een van de soorten specifieke regionale bedrijventerreinen; ze kunnen ook een onderdeel vormen van een groter regionaal bedrijventerrein, waarbij ze dan als kleinhandelszone afgebakend en overeenkomstig ingericht worden.

- Op bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangewezen is geen kleinhandel toegestaan; ook op lokale bedrijventerreinen worden zuivere kleinhandelsbedrijven niet toegelaten.

### **2.6.2.2 Elementen van provinciaal niveau**

- **Nieuwe kleinhandel prioritair verweven in de nederzettingsstructuur**

Nieuwe kleinhandelszaken kunnen zich enkel vestigen in de stedelijke gebieden, in de kernen van het buitengebied en in de overige woonconcentraties volgens het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van de desbetreffende nederzetting. Verweving met andere functies moet hierbij de regel zijn.

Nieuwe kleinhandelszaken die niet in het stedelijk weefsel passen, moeten gelokaliseerd worden op goed bereikbare kleinhandelszones. Het gaat hier enkel om kleinhandelszaken die grootschalig of sterk verkeersgenererend zijn en die aldus de leefbaarheid van de woonomgeving kunnen ondermijnen. Dergelijke kleinhandelszones kunnen enkel als uitzondering opgericht worden in de regionaalstedelijke en structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden. In de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau kunnen er enkel kleinhandelszones opgericht worden met het oog op herlokalisatie van bestaande kleinhandelszaken uit dat stedelijk gebied of het omgevende buitengebied, of ten gevolge van herstructurering van bestaande kleinhandelsgroepen.

Op bestaande bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangemerkt, kunnen geen nieuwe kleinhandelszaken worden opgericht.

- **De bestaande kleinhandel behouden**

- *Behoud en versterking van de bestaande kleinhandel verweven in de nederzettingsstructuur:* Binnen de stedelijke gebieden, de kernen van het buitengebied en de overige woonconcentraties kan de bestaande kleinhandel behouden blijven en eventueel uitbreiden, op maat van de desbetreffende nederzetting en verenigbaar met de omgeving. Bestaande kleinhandel op bedrijventerreinen moet geëvalueerd worden met het oog op bestendiging en optimalisatie van de kleinhandelszaken en de aard en de inrichting van het bedrijventerrein. Wanneer besloten wordt tot behoud van deze kleinhandel dan moet de desbetreffende overheid dit bedrijventerrein of een deel ervan als een (lokale) kleinhandelszone aanduiden.
- *Kleinhandelslinten afbakenen en integreren in de omgeving:* Buiten de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied komen diverse soorten kleinhandelslinten voor. Een aantal zijn van bovenlokaal belang wegens de dimensies en de aantrekkingskracht. Ze worden in het PRS-WV geselecteerd als 'te herstructureren kleinhandelslint'. Het kleinhandelslint Zuidwege-Veldegem (aan N32 Brugge-Torhout) werd inmiddels opgenomen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.
- *Kleinhandelszaken buiten de kernen en overige woonconcentraties kunnen niet uitbreiden:* Kleinhandelszaken die voorkomen buiten de kernen en de overige woonconcentraties kunnen niet uitbreiden. Dit geldt zowel voor de kleinere kleinhandelszaken als voor die met een bovenlokale aantrekkingskracht. Dit betekent dat de totale vloeroppervlakte van de kleinhandelsactiviteit niet mag toenemen, tenzij om dwingende maatregelen (bv. met het oog op de veiligheid).

### **2.6.2.3 Elementen van gemeentelijk niveau**

- **Kleinhandel in de stedelijke- en woonkernen en overige woonconcentraties**

De gemeente bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande en nieuwe kleinhandel in en aansluitend bij de stedelijke- en woonkernen en overige woonconcentraties. Deze ontwikkelingsmogelijkheden worden o.m. bepaald door de ruimtelijke draagkracht van de desbetreffende nederzettingen.

- **Kleinhandel in de open ruimte**

De gemeente bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande kleinhandel die voorkomt in de open ruimte (dus buiten de stedelijke- en woonkernen en overige woonconcentraties). De verdere ontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt tot een zuiver functionele uitbreidingen van de vestiging in kwestie, en indien deze verenigbaar zijn met de ruimtelijke draagkracht.

- **Kleinhandel op bedrijventerreinen**

De gemeente bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden voor de kleinhandel op bedrijventerreinen en duidt desgevallend lokale kleinhandelszones aan. Het moet gaan om bestaande vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) kleinhandelsactiviteiten.

- **Herstructurering kleinhandelslint**

Voor zover het Vlaams Gewest niet instaat voor de herstructurering van het kleinhandelslint Zuidwege-Veldegem, neemt de gemeente dit op zich.

## 2.6.3 Uitwerking van gemeentelijke taken

### 2.6.3.1 *Gemeentelijk beleidskader voor kleinhandel*

#### **A. Kleinhandel in de stedelijke- en woonkernen en overige woonconcentraties**

- **Kleinhandel in de stedelijke- en woonkernen**

Voor de stedelijke- en woonkernen wordt gestreefd naar het behoud en de verbreding van het bestaande kleinhandelsaanbod. Dit kan zowel van bovenlokale als van lokale aard zijn, mits de schaalgrootte van de vestiging en de ontwikkelde activiteit passend blijft in de omgeving. Behoudens bijzondere situaties, beschreven in de deelruimtes (Loppem), wordt de kleinhandelsactiviteit geconcentreerd in de centra van de stedelijke- en woonkernen. Wel kunnen op andere plaatsen binnen de stedelijke- en woonkernen (vb. grotere woonwijk), buurtgerichte handelsactiviteiten (vb. bakker, kruidenier, buurtcafé) worden ontwikkeld. Om de aantrekkelijkheid van het handelsapparaat in de centra te stimuleren wordt voor de stedelijke- en woonkernen apart een bijzonder actieplan kleinhandel opgesteld. Daarin wordt een globale visie ontwikkeld omtrent de ontwikkeling en de ondersteuning van het handelsapparaat in het betreffende centrum. In het kader daarvan worden opportuniteiten geschapen, zowel op vlak van bestemming, bezetting, aantrekkelijke inrichting van het openbaar domein, aangepast verkeersregime, parkeerfaciliteiten e.d.

In het kader daarvan kan, bij nieuwe bestemmingsplannen, voor bepaalde, nader aan te duiden gedeelten van de centra, de verplichting opgelegd worden om de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten gebouwen voor handel en diensten te bestemmen.

- **Kleinhandel in de overige woonconcentraties**

De bestaande, vergunde of vergund geachte kleinhandelszaken (zowel qua bebouwing als qua functie) kunnen behouden blijven, en uitbreiden voor zover dit ruimtelijk en qua mobiliteit verantwoord is. De inplanting van nieuwe kleinhandelszaken is alleen mogelijk indien dit de leefbaarheid van de woonconcentratie bevordert (vb. buurtwinkel of buurtcafé). Grootschalige ontwikkelingen zijn uitgesloten.

#### **B. Kleinhandel op bedrijventerreinen**

De bestaande vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) kleinhandelsactiviteiten op de bedrijventerreinen kunnen behouden blijven en eventueel uitbreiden, indien dit goed inpasbaar is in de zone.

### **C. Kleinhandel in de open ruimte**

Bestaande vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) handelsbedrijven in de open ruimte kunnen bestendig worden. Beperkte uitbreidingen zijn niet uitgesloten, maar dit dient geval per geval getoetst te worden aan de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de mobiliteitsimpact.

Voorwaarden zijn :

- Ze moeten behoorlijk vergund of vergund geacht zijn;
- Ze moeten historisch gegroeid en ruimtelijk verbonden zijn op/met de locatie;
- Ze moeten een beheersbaar mobiliteitsprofiel hebben, aangepast aan hun locatie;
- De schaal van de bebouwing mag niet contrasteren met de omgeving.

Tevens mogen de ontwikkelingen nooit afbreuk doen aan het kernversterkend beleid.

Nieuwe vestigingen in de open ruimte zijn uitgesloten, behoudens in het kader van herbestemming van gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, conform de decretale bepalingen ter zake.

#### 2.6.4 Suggestie naar de hogere overheid

##### **2.6.4.1 *Kleinhandelslint Zuidwege-Veldegem***

De gemeente doet de suggestie naar de hogere overheid om de herstructurering van het kleinhandelslint Zuidwege-Veldegem op zich te nemen, voor zover dit niet wordt uitgevoerd door het Vlaams Gewest.

## 2.7 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

### **Kaart RG8: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur**

#### 2.7.1 Visie en doelstellingen

Met een aantrekkelijk cultuurhistorisch landschap van bossen en dreven, historische dorpskernen en kasteelparken beschikt de gemeente Zedelgem over heel wat toeristisch-recreatieve troeven die complementair zijn met het toeristisch-recreatief product van Brugge en zelfs de kustzone.

De gemeente wenst de bestaande (zachte) toeristisch-recreatieve structuur verder te optimaliseren voor de recreanten. Hierbij dient een evenwicht gezocht te worden tussen de diverse activiteiten in deze gebieden en dient medegebruik centraal te staan.

Volgende nevendoelestellingen worden hierbij geformuleerd:

- Het versterken van het toeristisch-recreatieve aanbod;
- Het voorzien van voldoende kwalitatieve ruimte voor vrijetijdsbesteding;
- De uitbouw van lokale toeristisch-recreatieve netwerken en routes;
- Het verbeteren van de samenhang tussen de verschillende toeristisch-recreatieve netwerken en voorzieningen;
- Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven inzake toeristisch-recreatieve mogelijkheden en voorzieningen.

#### 2.7.2 Gewenste deelstructuur

##### **2.7.2.1 Elementen van Vlaams niveau**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen formuleert een aantal ontwikkelingsperspectieven voor toeristisch-recreatieve infrastructuren. Het Vlaams Gewest duidt echter geen structuurbepalende elementen en componenten aan op het grondgebied van Zedelgem die deel uitmaken van de gewenste ruimtelijke structuur op Vlaams niveau.

##### **2.7.2.2 Elementen van provinciaal niveau**

###### • **Knooppunten**

De provincie selecteerde volgende toeristisch-recreatieve knooppunten als openluchtrecreatieve groene domeinen:

- Vloethemveld
- Merkemveld

In deze domeinen is enkel zachte recreatie toegelaten. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aansluiting op de kernen zijn essentieel. In uitvoeringsplannen kunnen bijkomende vormen van recreatief medegebruik worden aangegeven voor zover aangetoond is dat de natuurwaarden geen hinder zullen ondervinden. Openluchtrecreatieve groene domeinen kunnen uitbreiden en de aanleg van infrastructuur rond deze domeinen (bezoekerscentrum, parkeerfaciliteiten,...) is mogelijk, op voorwaarde dat die infrastructuur zorgt voor begeleiding en spreiding van de bezoekers.

###### • **Lijnelementen**

De provincie selecteerde in Zedelgem één lijnvormig toeristisch-recreatief element:

- Vloethemveldzate

Lijnelementen vormen de dragers waaraan andere recreatieve routestructuren worden opgehangen. De aandacht dient vooral te gaan naar de kwaliteit en de belevingswaarde van de lijnelementen en de directe omgeving.

Daarnaast heeft Westtoer een bovenlokaal fietsnetwerk ontwikkeld, waarvan verschillende assen door de gemeente Zedelgem lopen. Zedelgem behoort tot het fietsnetwerk van het Brugse Ommeland.

- **Netwerken**

Door de samenhang van lijnelementen en knooppunten ontstaan toeristisch-recreatieve netwerken. In deze netwerken wordt een samenhangend beleid gevoerd om complementaire en geïntegreerde ontwikkelingen te sturen. Zedelgem behoort tot volgend netwerk:

- Landelijk toeristisch-recreatief netwerk van de Brugse streek

De Brugse streek bezit toeristische kwaliteiten dankzij de vele bossen, kastelen en historische sites en het netwerk van kanalen. In dit netwerk is in het buitengebied plattelandstoerisme mogelijk met het oog op recreatief medegebruik van de open ruimte en van het bouwkundig en historisch erfgoed.

### **2.7.2.3 Elementen van gemeentelijk niveau**

- **Lokaal toeristisch-recreatief netwerk**

Het lokaal toeristisch-recreatief netwerk zorgt voor een verfijning van het landelijk toeristisch-recreatief netwerk van de Brugse streek.

- **Lokale recreatieve knooppunten**

Het betreft locaties waar het wenselijk is om jeugd-, sport- en recreatie-infrastructuur aan te leggen, te bestendigen of verder uit te bouwen.

- **Lokale toeristisch-recreatieve knooppunten**

Het betreft locaties die een dragende en/of ondersteunende rol (kunnen) vervullen binnen het toeristisch-recreatief netwerk.

### 2.7.3 Uitwerking van gemeentelijke taken

#### **2.7.3.1 Lokaal toeristisch-recreatief netwerk**

Zedelgem wenst zijn lokaal toeristisch-recreatief netwerk te optimaliseren en verder uit te werken.

De uitbouw van een lokaal toeristisch-recreatief netwerk veronderstelt een dicht netwerk van fiets- en wandelroutes. Deze routes zullen maximaal geënt worden op de toeristisch-recreatieve en recreatieve knooppunten binnen de gemeente.

De belangrijkste aspecten bij het verder uitwerken en optimaliseren van het toeristisch-recreatief netwerk is de onderlinge samenhang tussen de verschillende knooppunten, de toegankelijkheid van de verschillende activiteiten voor een ruim publiek en het multifunctioneel gebruik van de bestaande infrastructuur.

Over het hele grondgebied werkt de gemeente actief aan het verwerven, publiek ontsluiten en (her)aanleggen van waardevolle verbindingspaden (o.a. de vroegere kerkwegels) voor fiets- en wandelverkeer. Zo kunnen de ontwikkelingen op vlak van natuur- en landschapsontwikkeling maximaal vanuit recreatieve hoek mede benut worden.

Tevens is het recreatieve aspect van de 'landschappelijke hoofdassen', 'landschappelijke verbindingsassen' en 'kernscheidende landschappelijke assen' zeer belangrijk (zie gewenste landschappelijke structuur en gewenste natuurlijke structuur).

In eerste instantie vult de gemeente het toeristisch-recreatieve fietsnetwerk van Westtoer aan met gemeentelijke fietsroutes (Zilleghemroute en Boschvogelroute). Het netwerk dat op die manier gecreëerd wordt zal als basis dienen voor het toeristisch-recreatief netwerk. Dit netwerk kan dan verder aangevuld worden via 'trage wegen' (zie gewenste verkeers- en vervoersstructuur)

#### **2.7.3.2 Lokale recreatieve knooppunten**

Inzake **recreatie** wordt door de gemeente een tweeledig streefdoel vooropgesteld :

- in Zedelgem, Loppem, Aatrijke en Veldegem moet een lokaal aanbod aan basisvoorzieningen inzake sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten worden uitgebouwd

- daarnaast worden een aantal recreatieve voorzieningen die functioneren op niveau van de fusiegemeente uitgebouwd op daartoe geschikte locaties

Gelet op het feit dat de stedelijke kernen Zedelgem, Sint-Elooi en Loppem en de woonkernen Veldegem en Aartrijke elk een vrij omvangrijk aantal inwoners hebben, moet in elk van deze kernen een lokaal aanbod aan basisvoorzieningen inzake sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten worden uitgebouwd. Voor de stedelijke kernen Zedelgem en Sint-Elooi verzorgt het sportcomplex Groene Meersen, dat een rol vervult op fusiegemeentelijk niveau, wel ook het plaatselijk aanbod aan sport- en recreatieactiviteiten. Voor de jeugdactiviteiten is er de site Gudrun in Zedelgem en 't Groenhof in Sint-Elooi.

Het recreatief aanbod in de publieke en de private sector kunnen elkaar eventueel aanvullen.

Aansluitend bij het gemeentelijk recreatief domein “De Bosserij” in Veldegem heeft het gemeentebestuur recent geïnvesteerd in de aankoop van bijkomende gronden, i.f.v. de uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen ten behoeve van sport, jeugd en recreatie op gemeentelijk niveau. Op dezelfde wijze werd, te Loppem, aansluitend op de bestaande voetbalaccommodatie, grond aangekocht i.f.v. de realisatie van een tweede volwaardig voetbalplein.

Volgende **recreatieve knooppunten op fusiegemeentelijk niveau** worden niet-limitatief aangeduid:

- Groene Meersen (1): Het bestaande sport-, recreatie- en cultuurcomplex van de Groene Meersen, gelegen in de stedelijke kern Zedelgem, vervult duidelijk een functie op niveau van minstens de fusiegemeente. De Groene Meersen worden in de toekomst nog uitgebreid met nieuwe tennisaccommodatie (ook indoor). Eventuele onverwachte toekomstige ruimtevragen naar recreatieve functies toe zullen ook opgevangen worden in aansluiting op dit complex.
- Zone kinderboerderij Aartrijke (2): De zone van de kinderboerderij, gelegen aan de rand van de heuvelrug van Aartrijke, heeft een rol te vervullen op fusiegemeentelijk niveau, o.m. wat betreft accommodatie voor hondenclubs en de aanleg van een Finse piste. Deze rol wordt in de toekomst verder ingevuld.
- Vloethemveld (3) : De aanwezige parking moet worden geoptimaliseerd i.f.v. meervoudig gebruik, o.a. voor de bezoekers aan het natuur- en erfgoeddomein en aan de provinciale school voor veiligheidsdiensten. Een gemeenschappelijk onthaal of bezoekerscentrum dient gerealiseerd te worden, al of niet in de bestaande militaire gebouwen, ten behoeve van de gebruikers van de sportaccommodatie of het fietsroutenetwerk, of de bezoekers aan het natuur- en erfgoeddomein.
- Recreatief terrein bij Berkenhagestraat (4): In deze zone bevindt zich sinds geruime tijd clubaccommodatie voor modelluchtvaart. De locatie is hiervoor geschikt, gezien ze ver verwijderd is van woonomgevingen en er bijgevolg weinig hinder is voor de omgeving. Bovendien is de impact op de open ruimte uiterst minimaal. Het is dan ook wenselijk deze vorm van recreatie op deze plaats te behouden en ontwikkelingskansen te bieden.

Voor een nadere bespreking op niveau van de deelruimtes wordt verwezen naar deel 3.7 t.e.m. 3.11 :

Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimten.

### **2.7.3.3 Lokale toeristisch-recreatieve knooppunten**

De gemeente selecteert een aantal lokale toeristisch-recreatieve knooppunten, waarbij het vooral gaat om kasteeldomeinen, parken, historische sites en merkwaardige gebouwen. Deze lokale knooppunten moeten de netwerkvorming versterken. Volgende **lokale toeristisch-recreatieve knooppunten** worden niet-limitatief aangeduid:

- De dorpskern van Loppem (beschermd landschap);
- Kasteeldomeinen: Lisbona, Emmaüs, ter Mote, Vijverskasteel, kasteel van Loppem, kasteeldomein Hoogveld, kasteeldomein Baesveld, kasteeldomein Ter Loo, kasteeldomein van Caloen;
- Het klooster van Bethanië;
- Het parkgebied bij de Lac van Loppem met watersport;
- Recreatieve cluster Plaisiersbos (a)



- Recreatieve cluster Noordhoek (b)
- Recreatieve cluster Gecontroleerd overstromingsgebied-Klokhof-Pierlapont (c)
- Recreatieve cluster Ter Loo – Heidelberg – 't Waterke (d)
- Recreatieve cluster MoubEEKvallei- Veldbos- Litterveldbos - Hollevoorde-Klythoek (e)
- Bossen;
- Historische hoeves.

De gemeente kent een grote rijkdom aan kasteeldomeinen, parken en historische sites. Een aantal daarvan is op Vlaams niveau beschermd als landschap, monument of dorpsgezicht. Wat de kasteeldomeinen betreft, werd in opdracht van het provinciebestuur, een inventaris opgemaakt. Tenslotte bevinden er zich, naast al deze kasteeldomeinen, nog talrijke andere kasteeldomeinen, parken en historische sites binnen de gemeente, die op lokaal of regionaal niveau waardevol zijn. Een aanvulling van de bestaande inventarissen, op lokaal niveau is wenselijk om een verder beleid hieromtrent uit te stippelen.

Voor vele kasteeldomeinen is de huidige functie, nl. waarbij het hele domein in functie staat van de bewoning van het hoofdgebouw, op lange termijn niet meer haalbaar, omdat de onderhoudskosten voor de diverse gebouwen (zoals daar zijn het kasteel, het vroegere washuis, de stalling/remise, de ommuurde moestuin, het hoenderhok) en het kasteelpark, te zwaar wegen. De gemeente wenst de cultuur-historische identiteit van het ganse domein te respecteren. Om dit mogelijk te maken moet een duurzaam en leefbaar ontwikkelingsperspectief worden geboden aan de eigenaars. Er kan gedacht worden aan een ontwikkelingsmogelijkheid voor de huisvesting van meerdere gezinnen op het domein, een gemeenschapsvoorziening (bijv. een zorgvoorziening), een horecafunctie, een culturele functie, ... Het is van belang de mogelijkheden zo breed mogelijk te houden – steeds onder de randvoorwaarde dat de cultuur-historische identiteit en de samenhang van het ganse domein gerespecteerd wordt. De huidige gewestplanbestemming is in de meeste gevallen parkgebied en biedt enkel de mogelijkheid om, via een toepassing van de zonevreemde basisrechten, de bestaande zonevreemde gebouwen en de bestaande woonfunctie in stand te houden, eventueel aangevuld, gelet op de opname van sommige kasteeldomeinen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, met de mogelijkheid van een zonevreemde functiewijziging. Een uitbreiding van de bestaande gebouwen of het plaatsen van nieuwe gebouwen is volgens deze regelgeving uitgesloten. De kans is reëel dat de bestaande gebouwen niet toereikend zijn om mogelijke nieuwe functies te herbergen, nu de bestaande gebouwen een vrij beperkt en/of onpraktisch volume hebben. Dit kan onvoldoende zijn om een nuttig, duurzaam hergebruik van de gebouwen, en dus van het voortbestaan van het kasteeldomein, garanderen. De gemeente wenst om die redenen RUP's op te maken die bouw- en bestemmingsmogelijkheden bieden, aangepast aan een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor het domein, in samenhang met de onmiddellijke omgeving. Zoals gezegd zijn de uitgangspunten hierbij enerzijds dat de cultuur-historische identiteit en samenhang van het ganse domein gerespecteerd wordt en anderzijds de noodzaak van het bieden van een duurzaam en leefbaar ontwikkelingsperspectief van de eigenaars om de cultuur-historische doelstelling te kunnen garanderen. Historische hoeves dreigen in vele gevallen te verdwijnen en plaats te ruimen voor grootschaliger, industriële agrarische bebouwing, of voor zonevreemde residentiële woningen.

De doelstelling in het beleid rond deze domeinen, parken en sites is meervoudig :

- Er wordt gezocht naar bestemmingen en toekomstperspectieven die een maatschappelijke meerwaarde hebben. Daarbij wordt in het bijzonder gestreefd naar gebruiksmogelijkheden in de publieke of semipublieke sectoren. Zodoende kan een ruim publiek mee genieten van de erfgoedwaarde die deze plaatsen kenmerkt, en wordt de betekenis van dergelijke plaatsen als ankerpunten in de culturele identiteit van de gemeente levendig gehouden.
- Er wordt gestreefd naar gebruiksmogelijkheden die economisch rendabel zijn, m.a.w. bestemmingen die een duurzaam verder gebruik van deze plaatsen kunnen garanderen, en ervoor zorgen dat ze kunnen voorzien in hun eigen onderhoud.
- Behoud van het cultuur-historisch, landschappelijk en esthetisch waardevol karakter van elk domein als één geheel, en de ruimtelijke draagkracht van het kasteel, het domein en zijn omgeving.

Mogelijke functies die aan deze criteria voldoen zijn (niet-limitatieve opsomming) : seniorie, hotel, hoevetoerisme en landbouwklassen, zorgboerderij, bezinnings- en jeugdkampen, overname van parken (eigendom en onderhoud) door gemeente i.f.v. openstelling voor publiek ...

De kasteeldomeinen, parken en historische sites in Zedelgem hebben overwegend een eerder landelijk karakter. In die zin is er, op vlak van toeristisch-recreatief aanbod, sprake van een complementariteit aan de Brugse binnenstad. Het is dan ook zinvol om de betreffende plaatsen te ontwikkelen als knooppunten en routes in een gemeentegrensoverschrijdend groen en recreatief netwerk. Dit zal in overleg moeten gebeuren met de verschillende gemeenten in de Brugse regio.

#### **2.7.3.4      *Beleidskader reca in het buitengebied***

Voor de recazaken in de open ruimte richt de gemeente zich op het beleidskader voor bestaande recazaken in het buitengebied binnen het addendum PRS, waarin het de bedoeling is om de recazaken ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen een ruimtelijke afweging.

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat bestaande recazaken die zowel qua bebouwing als qua functie vergund of geacht vergund zijn een aantal basisontwikkelingen krijgen en dat er onder bepaalde voorwaarden ook bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden worden toegekend.

Als basisontwikkeling wordt voorgesteld dat deze recazaken minstens kunnen bestendig worden en functioneel kunnen uitbreiden (zonder capaciteitsuitbreiding) vanuit sectorale wetgeving. Tevens is het mogelijk om een open buitenterras (gesloten constructies zijn niet mogelijk) te voorzien met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Voor elke situatie kan ook onderzocht worden of er nood is aan extra parkeermogelijkheden bij de recazaak. Bij een eventuele nieuwe aanleg moet het gaan om een groene parking.

Recazaken die een meerwaarde kunnen betekenen voor de bestaande toeristisch-recreatieve structuren krijgen bijzondere ontwikkelingsmogelijkheden: ze krijgen de mogelijkheid voor een capaciteitsuitbreiding tot maximaal 50% en tot een volume van maximum 1.000 m<sup>2</sup> al dan niet met de woning inbegrepen. De uitbreiding moet kwalitatief zijn, zowel architecturaal als naar inpassing binnen de omgeving. Recazaken die reeds ruimer zijn, kunnen niet meer uitbreiden. De recazaken moeten voldoen aan volgende voorwaarden:

1. Toeristisch-recreatieve meerwaarde
  - Ligging in de nabijheid van een bovenlokaal toeristisch-recreatief lijnelement;
  - Ligging aan en/of aansluitend bij bovenlokale en lokale toeristisch-recreatieve knooppunten;
  - Ligging aan en/of in de nabijheid van bestaande toeristisch-recreatieve routes;
  - De recazaak moet hoofdzakelijk in functie staan van de zachte recreatie.
2. Ontsluiting
  - Een goede bestaande ontsluiting, te beschrijven als noodzakelijk voor het goede functioneren van de recazaak.

#### **2.7.3.5      *Problematiek van de weekendverblijven in Merkemveld***

De binnen het Merkemveld voorkomende, grotendeels niet-vergunde weekendverblijven vormen in hun huidige ongestructureerde, verwaarloosde en niet-uitgeruste toestand een storende factor in een bosgebied dat voor het overige nog aaneengesloten en kwalitatief is. Ze vormen twee clusters: een noordelijke en een zuidelijke, en liggen binnen de gewestplanbestemming 'gebied voor verblijfrecreatie'. Het scenario voor het toekomstig beleid rond deze weekendverblijven dient in elk geval te voorzien dat de recreatieve functie van het hele gebied gevrijwaard blijft, gelet op de aanwezigheid van het scoutsdomein van bovenlokaal belang, het provinciaal recreatief pad en de algemene hoge waardering van dit gebied door de wijde omgeving als recreatieoord.

In een gemeentelijke studie van 2006 werden zowel voor de noordelijke als voor de zuidelijke cluster een aantal ontwikkelingsscenario's beschreven, met eraan gekoppeld de financiële impact per scenario. De scenario's gingen van het ene extreme (herstellen van het bos met de volledige afbraak van de constructies) naar het andere extreme (bestemmingswijziging naar woongebied/woonpark). Voor elk scenario werden de voor- en nadelen en de mogelijke consequenties beschreven.

Volgende scenario's werden voorgesteld voor de noordelijke cluster:

- Bestemmingswijziging naar natuurgebied met afbraak van de constructies;
- Bestemmingswijziging naar natuurgebied met behoud en uitdoving van de constructies;
- Behoud van de huidige bestemming met behoud en opwaardering van de constructies, alsook de mogelijkheid tot oprichting van nieuwe constructies;
- Behoud van de huidige bestemming met opname in het scoutsdomein;
- Bestemmingswijziging naar woongebied / woonpark;

Volgende scenario's werden voorgesteld voor de zuidelijke cluster:

- Bestemmingswijziging naar natuurgebied met afbraak van de constructies;
- Bestemmingswijziging naar natuurgebied met behoud en uitdoving van de constructies;
- Behoud van de huidige bestemming met behoud en opwaardering van de constructies, alsook de mogelijkheid tot oprichting van nieuwe constructies;
- Bestemmingswijziging naar woongebied / woonpark;

Een definitieve keuze voor één van de scenario's zal genomen worden na toetsing met de hogere overheden. De gekozen scenario's zullen vastgelegd worden in een RUP.

#### **2.7.3.6 Verhouding toeristisch-recreatieve en agrarische structuur**

Om er voor te zorgen dat de ruimtelijke streefdoelen, geformuleerd in deze toeristisch-recreatieve structuur, geen negatieve impact zouden hebben op de agrarische structuur, worden hieronder een aantal uitgangspunten m.b.t. de relatie tussen beide uitdrukkelijk geformuleerd :

- Betrekken van de landbouwsector bij het concreet uitwerken van de plannen ter zake.
- Nieuwe recreatieve doorgangen door een landbouwerf kunnen niet, tenzij de betrokken eigenaar het hier uitdrukkelijk mee eens is (vb. in het kader van de toeristische ontsluiting van het landbouwbedrijf).
- Alternatieven, zoals verplaatsing van een geplande verbinding naar de rand van een perceel of percelen, langs een beek of naar een nabije verbinding verdienen de voorkeur.
- Gebruikersmogelijkheden (toegankelijkheid voor landbouwverkeer, beperking van gemotoriseerd verkeer, en keuzes m.b.t. toegankelijkheid voor bijvoorbeeld paarden), dienen duidelijk vooraf vastgelegd te worden.
- Kleinschalige infrastructuur i.f.v. recreatie kan op weloverwogen plaatsen. Hierbij kunnen bovenstaande afwegingen gebruikt worden. Er mag in elk geval geen substantieel nadeel uit voortvloeien voor bestaande landbouwbedrijven.

## 2.8 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

### 2.8.1 Visie en doelstellingen

Streefdoel is de ontwikkeling van een duidelijke en een hiërarchische verkeersstructuur.

- **Verhogen van de verkeersveiligheid en -leefbaarheid**

De gemeente streeft naar een verhoging van de verkeersveiligheid en –leefbaarheid in de verschillende dorpskernen, maar ook op de invalswegen naar die dorpskernen. Dit kan door het invoeren en hanteren van snelheidsregimes op de diverse wegentypes, het beveiligen van schoolomgevingen, het beschermen van het woonklimaat in de woonstraten, het herinrichten van doortochten en gevaarlijke kruispunten en het invoeren van snelheidsremmende maatregelen. Voorts dient ook het zwaar verkeer uit de dorpskernen geweerd te worden.

Binnen deze context zal de gemeente het bestaande hiërarchisch verkeersnetwerk verder verfijnen op lokaal niveau. De categorisering van het wegennet moet voelbaar worden door het gebruik van aangepaste wegprofielen.

- **Verzekeren van bereikbare woonentiteiten**

De gemeente wenst, gezien het feit dat de meeste voorzieningen zich situeren in de stedelijke- en woonkernen, een goede bereikbaarheid te verzekeren met inachtnaam van verkeersveiligheid en -leefbaarheid. Voor een aantal bovenlokale voorzieningen zijn de inwoners aangewezen op de dichtstbijzijnde stedelijk gebieden, zoals Brugge en Torhout, of andere kernen in het buitengebied. Vandaar dat ook deze verbindingen dienen verzekerd te worden.

Hierbij wordt niet enkel de autobereikbaarheid gegarandeerd, maar gaat de aandacht eveneens naar vlotte en veilige fietsverbindingen en openbaar vervoersverbindingen.

Om het fietsverkeer een veilige plaats te bieden, dient een veilig en samenhangend (lokaal) fietsroutenetwerk voor zowel functionele als recreatieve doeleinden uitgebouwd. Het fietsnetwerk is er in de eerste plaats op gericht om veilige alternatieve (fiets)verbindingen te realiseren tussen woonbuurten, dorpskernen, scholen (te Zedelgem, Brugge en Torhout), station,...

Er wordt geopteerd om het openbaar vervoersnetwerk verder te optimaliseren en te verfijnen ter versterking van het openbaar vervoer als alternatieve vervoerswijze. Dit veronderstelt een samenhangend netwerk, bestaande uit knooppunten en lijnen, met als centraal gegeven een vlotte bediening en doorstroming.

- **Goede ontsluiting van bedrijven**

Zowel bedrijventerreinen als individuele bedrijven moeten op een goede manier ontsloten worden naar het hoofdwegennet via secundaire wegen, die als het ware de economische hoofdassen van de gemeente zijn. Er moet vermeden worden dat de ontsluiting van bedrijventerreinen via woonstraten verloopt en er een bijkomende belasting veroorzaakt. Belangrijkste assen voor de ontsluiting en verbinding van bedrijvigheid in de gemeente zijn momenteel de Torhoutsesteenweg (N32), de Ruddervoordsestraat (N368) (met uitzondering van het verkeer van de KMO-zone van Aartrijke, dat naar het hogere wegennet moet geleid worden via Torhout), de Heidelbergstraat (N309) en de Autobaan (N397). Het bedrijfsverkeer moet zoveel mogelijk langs deze economische hoofdassen ontsloten en verbonden worden. Voor de Ruddervoordsestraat (doortocht Sint-Elooi) en de Brugsestraat-Eernegemsestraat (doortocht Aartrijke) vormt dit bedrijfsverkeer echter een erg zware belasting voor de woonomgeving. Er dient te worden onderzocht hoe deze situatie kan worden verbeterd (zie verder).

Ook het aanbod aan openbaar vervoer moet optimaal worden afgestemd op de locatie en het functioneren van de verschillende bedrijventerreinen. In het bijzonder busroutes kunnen hiervoor 'maatwerk' leveren.

Gezien de ligging van de belangrijkste bedrijvenconcentraties kan vooral het station van Sint-Elooi en ook een nieuwe treinhalt in Veldegem hier een belangrijke rol in spelen. De spoorweg kan ook een rol spelen in functie van goederenvervoer.

- **Aandacht voor kwaliteit van het openbaar domein**

De gemeente opteert om, in het kader van doortochtenbeleid, aandacht te besteden aan de kwaliteit van het openbaar domein. Hierdoor kan de aantrekkingskracht van de dorpskernen verhoogd worden.

## 2.8.2 Gewenste deelstructuur

### 2.8.2.1 *Elementen van Vlaams niveau*

- **Hoofdwegen**

- E403 (A17 Brugge – Doornik)
- E40 (A10 Jabbeke – Gent – Brussel).

Deze wegen vervullen een internationale (tussen groot- en regionaalstedelijke gebieden) en een gewestelijke verbindingfunctie (tussen zeehavens en luchthaven en met hun achterland). Ze fungeren als drager voor het wegvervoer over langere afstanden.

- **Primaire weg type I**

- N31: Vanaf de kruising E403 - E40 (op de grens van Loppem) gaat de E403 over in de N31 (Brugge – Zeebrugge).

Op de N31 primeert de gewestelijke verbindingfunctie en dienen alle mogelijke maatregelen en ingrepen doorgevoerd die deze functie kunnen optimaliseren.

- **Primaire weg type II**

- op- en afrittencomplex langs de A10/E40 ter hoogte van Loppem

- **Hoofdspoorweg voor personenvervoer**

- Spoorlijn Brugge – Kortrijk

### 2.8.2.2 *Elementen van provinciaal niveau*

- **Secundaire weg type II**

- N32 (vanaf de N31 te Brugge tot aan de R34 te Torhout)
- N368 (vanaf het kruispunt Nieuwstraat te Oudenburg tot de oprit Ruddervoorde op de E403)

Dit houdt in dat deze wegen een verzamelende functie op (boven)lokaal niveau hebben met een aanvullende functie tot verbinden en toegang geven. In de bebouwde kom (Aartrijke en Sint-Elooi) worden dergelijke wegen ingericht als doortocht.

- **Bovenlokale fietsverbindingen**

De N368 (Eernegemsestraat – Brugsestraat – Ruddervoordsestraat), de Snellegemsestraat, de Diksmuidse Heirweg – Brugse Hierweg - Engelstraat, de Loppemsestraat – N309 Heidelbergstraat, de Groenestraat, de Berkenhagestraat – Moubekestraat, de N397 Autobaan, de N309 Stationsstraat – Steenbrugsestraat, de Oostkampse Baan, de Rijselsestraat, de Ichtegemsestraat, de Aartrijksestraat, de Noordstraat en de Veldegemsestraat – Stroelputstraat – Krombekestraat – Rembertstraat werden geselecteerd als bovenlokale functionele fietsverbinding. Deze routes vormen vanuit bovenlokaal niveau de belangrijkste fietsverbindingen tussen de stedelijke- en woonkernen en woonconcentraties.

### 2.8.2.3 *Elementen van gemeentelijk niveau*

- **Lokale weg type I**

Lokale wegen type I zijn lokale verbindingswegen en verzorgen de verbinding tussen de verschillende kernen. De kwaliteit van de doorstroming is ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid.

- **Lokale weg type II**

Lokale wegen type II vormen lokale ontsluitingswegen. Ze zorgen voor de ontsluiting van een gebied naar de wegen van hogere categorie toe. Ze zijn niet bedoeld als verbinding of doorsteek tussen wegen van hogere categorie.

- **Lokale weg type III**

De hoofdfunctie van lokale wegen type III is toegang geven. De verblijfsfunctie primeert op deze weg. De weg kent enkel bestemmingsverkeer, het overige verkeer wordt geweerd.

- **Lokale fietsverbindingen**

Deze routes vormen vanuit lokaal niveau de belangrijkste fietsverbindingen tussen de stedelijke- en woonkernen en woonconcentraties.

### 2.8.3 Uitwerking van gemeentelijke taken

#### 2.8.3.1 **Selectie en categorisering van het wegennet**

##### **Kaart RG9: Categorisering der wegen**

De **lokale wegen** hebben een verbindende en/of verzamelende functie op lokaal en sublokaal niveau. Daarnaast hebben ze tevens een toegang gevende functie. Na onderzoek binnen het mobiliteitsplan werd geopteerd drie categorieën in te voeren bij de lokale wegen. De **lokale wegen I** hebben als hoofdfunctie verbinden op lokaal niveau, de **lokale wegen II** hebben als hoofdfunctie verzamelen op lokaal niveau en de **lokale wegen III** hebben als hoofdfunctie toegang geven. Volgende wegen zijn geselecteerd:

- Lokale weg I: deel van de Snellegemsestraat (vanaf Jabbeke tot aan de bebouwde kom van Zedelgem), een deel van de Groenestraat (tussen de N368 en de Stadionlaan), een deel van de Loppemsestraat (tussen de N32 en de spoorbedding), deel van de N309 (Steenbrugsestraat - Stationsstraat (vanaf N31 tot aan de Autobaan)), deel van de N309 (Heidelbergstraat), de Oostkampse Baan, de N397 (Autobaan), de Noordstraat, de Ichtegemsestraat, de Aartrijksestraat, de Rijselsestraat;
- Lokale weg II: deel van Snellegemsestraat (binnen bebouwde kom), deel van de Groenestraat (tussen Loppemsestraat en Stadionlaan), deel van Loppemsestraat (tussen Groenestraat en spoorwegbedding), Steenstraat – Zeeweg-zuid, de Koning Albertstraat, Koningin Astridstraat, Kloosterstraat, Rembertstraat;
- Lokale weg III: alle andere wegen.

#### 2.8.3.2 **Gewenst openbaar vervoersnetwerk**

- **Verbindingen met Brugge en Torhout**

De gemeente Zedelgem is voor heel wat activiteiten gericht op Brugge en op Torhout. Een verbinding naar beide centra is van belang. Meer in het bijzonder wordt vanuit de gemeente een betere verbinding gevraagd op volgende relaties:

- Verbinding Aartrijke - Torhout: naast enkele schoolritten en de belbus heeft Aartrijke geen verbinding met Torhout. Aartrijke is nochtans voor heel wat zaken gericht op Torhout: scholen, ziekenhuis, winkels...
- Aartrijke - Brugge: tijdens de daluren is ook de verbinding tussen Aartrijke en Brugge relatief beperkt. Brugge is een centrum van onderwijs (ook hoger onderwijs), handel, e.d.
- Zedelgem - Torhout: Zedelgem-dorp heeft een relatief goede verbinding met Brugge, maar niet met Torhout.

- **Ontsluiting per bus van de stedelijke kern Zedelgem**

In de kern Zedelgem zal de grootste concentratie aan bijkomende woningen, diensten, handel en gemeenschapsvoorzieningen van de fusiegemeente worden opgevangen. Bijgevolg is de opwaardering van deze kern als openbaar vervoersknooppunt aan de orde. Een optimale verbinding vanuit de overige kernen binnen de fusiegemeente met Zedelgem is daarom noodzakelijk. Voor Loppem gebeurt dit via de bus-voorstadlijn Brugge. Ook voor Veldegem en Aartrijke is een optimale busverbinding met Zedelgem wenselijk. Daarnaast is het aangewezen dat door de herbestemming van de kazerne tot provinciaal

opleidingscentrum voor veiligheidsdiensten, deze ook voldoende wordt bediend door het openbaar vervoer.

- **Ontsluiting per bus en trein van de stedelijke kern Sint-Elooi**

Complementair aan de stedelijke kern Zedelgem als belangrijkste centrum voor wonen, handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, wordt Sint-Elooi als belangrijkste centrum voor tewerkstelling en nijverheid verder uitgebouwd. Daarom dient ook hier een optimale verbinding met de verschillende kernen in de fusiegemeente, alsook de omliggende gemeenten te worden gerealiseerd.

De verbinding van de kern Sint-Elooi met de kernen Zedelgem en Loppem gebeurt via de bus-voorstadlijn, deze met Aartrijke en Veldegem dient uitgebouwd te worden. Ook de link naar de omliggende gemeenten gebeurt via deze lijnen.

Er dient nog bijkomend onderzocht te worden hoe het aanbod aan openbaar vervoer beter kan afgestemd worden op de locatie en het functioneren van de verschillende bedrijventerreinen, zodat werknemers per openbaar vervoer hun werkplaats kunnen bereiken. Dit kan gebeuren door het voorzien van bushaltes in de nabijheid van bedrijventerrein en lijnen op de meest gepaste tijdstippen.

Het station van Sint-Elooi dient minstens zijn huidige niveau van bediening te behouden. De stationsomgeving is evenwel aan een grondige kwaliteitsverbetering toe. Dit kan gebeuren in het kader van een oplossing voor de verder geschetste problematiek voor de Ruddervoordsestraat. Er dient ook onderzocht te worden hoe functionele en aangename verbindingen voor fietsers en voetgangers kunnen gerealiseerd worden tussen het station van Sint-Elooi en de verschillende omliggende (bestaande en nog te ontwikkelen) bedrijventerreinen en woonomgevingen.

- **Ontsluiting per trein van de stedelijke kern Loppem**

Het is wenselijk dat in de toekomst de stedelijke kern Loppem opnieuw door een treinhalte zou worden bediend. De meeste optimale plaats voor een station moet worden afgewogen in functie van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

- **Ontsluiting per trein van de kern Veldegem**

Het is wenselijk het station van Veldegem in de toekomst weer open te stellen, en dit om twee redenen :

- In de onmiddellijke omgeving van het station zelf situeert zich een grote bebouwingsconcentratie, die op dit station beroep zou kunnen doen voor een zeer vlotte treinverbinding richting Brugge en Kortrijk. Eveneens in de nabijheid (binnen een straal van 1,5 km, dus op fietsafstand) ligt de volledige kern van Veldegem, die via dit station ook beroep zou kunnen doen op deze zeer interessante ontsluiting via het openbaar vervoer.
- Indien de in het stedelijk gebied opgenomen zone tussen de Collevijnstraat en de stationswijk van Veldegem ontwikkeld wordt voor bijkomende bedrijvigheid, vormt het heropende station van Veldegem, samen met dat van Sint-Elooi, een ideale ontsluiting via het openbaar vervoer voor de werknemers van dit bedrijventerrein, het ligt immers volledig binnen fiets-, en zelfs wandelbereik.

De nodige ruimte dient gevrijwaard te worden voor de aanleg van perrons, fietsstallingen, een stationsparking en een afzetzone (Kiss&Ride), zodat op termijn de uitbouw van een treinstopplaats mogelijk blijft.

- **Goede ontsluiting per bus van woonwijken en gemeenschapsvoorzieningen**

De centrale plaatsen in de gemeente moeten in elk geval door busverbindingen goed ontsloten worden. Een bijkomend aandachtspunt is de bediening van woonwijken (sommige vrij omvangrijke wijken liggen nog vrij geïsoleerd t.o.v. busverbindingen) en de bediening van gemeenschapsvoorzieningen (zoals de gemeentelijke recreatieve centra).

### **2.8.3.3 Parkeerbeleid**

- **Parkeerbeleid in de centra**

Het is in het belang van de leefbaarheid van de handelszaken, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, maar ook van de woonkwaliteit in het algemeen, dat er een passend parkeerbeleid gevoerd wordt, om

deze gunstige situatie te behouden en te optimaliseren. Hiertoe worden een aantal beleidsopties vooropgesteld:

- Bij nieuw gerealiseerde bouwprojecten geldt dat per woongelegenheden een minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden voorzien. Zodoende wordt de parkeerdruk op het openbaar domein beperkt. Bovendien worden, in functie van zuinig ruimtegebruik en omwille van de esthetische kwaliteit van de woonomgevingen, vanaf een bepaald aantal parkeergelegenheden, deze bij voorkeur ondergronds gerealiseerd. Ook bij nieuw gerealiseerde handelszaken of diensten, of bij vrij grootschalige uitbreiding van bestaande, dient op eigen terrein een minimum aantal parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, in verhouding tot de oppervlakte van de handelszaak of dienstenfunctie. Al deze voorwaarden zijn vastgelegd in een gemeentelijk belastingreglement op ontbrekende parkeerplaatsen.
- In de centra, in de omgeving van handelszaken en diensten, wordt voorgesteld een regime toe te passen dat toelaat om kosteloos of tegen geringe betaling kort te parkeren terwijl men boodschappen doet, maar dat niet toelaat de hele dag lang de openbare parkeerplaatsen in beslag te nemen.
- De omgeving van handelszaken, diensten, en gemeenschapsvoorzieningen wordt ingericht i.f.v. het comfortabel gebruik door fietsers en voetgangers, zodat mensen gestimuleerd worden om minder vaak de auto en vaker de fiets te nemen of te voet te gaan om in het centrum boodschappen te doen.
- In het centrum van Zedelgem werd een parkeerstudie uitgevoerd. Op korte termijn worden geen maatregelen voorzien.
- In en rond de voorziening Engelbewaarder in Aartrijke worden in de toekomst een aantal dynamische ontwikkelingen gepland, waardoor de capaciteit aan openbare parkeerplaatsen aan de Sportlaan, die nu in belangrijke mate wordt gebruikt door Engelbewaarder, onder druk kan komen te staan. Het is daarom aangewezen om, bij voorkeur op het eigen terrein van Engelbewaarder, de nodige bijkomende parkeercapaciteit te voorzien, teneinde het vlot functioneren van de voorziening te blijven waarborgen. Daarbij dient aandacht te gaan naar optimaal en (waar mogelijk) meervoudig ruimtegebruik.

#### • **Parkeerbeleid voor vrachtwagens**

In het kader van de problematiek van geparkeerde vrachtwagens in de woonstraten, wordt gezocht naar een gebundelde oplossing in de vorm van "opvangparkings", publieke zones waar vrachtwagens tijdelijk kunnen parkeren.

Randvoorwaarden voor een goede locatie zijn :

- vlotte toegankelijkheid vanaf de grote verkeersassen, m.a.w. goede aantakking op het hogere wegennet
- zonder woon- en centrumomgevingen te verstoren, m.a.w. geen doortocht door dergelijke omgevingen (vrijwaren van veiligheid), en ook voldoende afstand tot dergelijke omgevingen (tegengaan van lawaaioverlast)
- aansluitend op een openbare weg met een voldoende ruim profiel om een verkeerstechnisch veilige aansluiting mogelijk te maken
- voldoende ruime capaciteit, om het verspreid parkeren in te perken
- overstapmogelijkheden op fiets of wagen (voor de gevallen waar de vrachtwagen als bedrijfsvoertuig gebruikt wordt)

#### **2.8.3.4 Beperken van verkeersdruk in de centra**

Algemeen staat de doelstelling voorop om de verkeersdruk in de centra en de woonwijken zo minimaal mogelijk te houden. Deze doelstelling omvat meerdere elementen :

- Woonwijken moeten vlot ontsluitbaar zijn, zowel voor langzaam als gemotoriseerd verkeer. Daarbij moet bijzondere aandacht gaan naar de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers.



- Bovenlokaal verkeer moet uit de centra en de woonwijken geweerd worden. De categorisering geeft hierbij de wensstructuur aan voor de verkeersafwikkeling. Regionale verkeersstromen dienen op het lokale wegennet ontmoedigd te worden.
- Het lokaal verkeer met buitengemeentelijke bestemming wordt zo vlot mogelijk naar het wegennet van hogere categorie geleid.
- De geselecteerde verbindingswegen in de woonkernen worden als doortocht ingericht, met nadruk op de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid.

### **2.8.3.5 Langzaam verkeersnetwerk**

#### ***Kaart RG10: Fietsroutenetwerk***

De stedelijke- en woonkernen dienen op een functionele, aangename en veilige manier met elkaar en met de buurgemeenten verbonden te worden door een netwerk van routes voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Dit netwerk is complementair aan het recreatief netwerk van fietsroutes. Draggers van dit netwerk zijn zowel drukke verkeersaders met specifieke fietsvoorzieningen als rustige landelijke fiets- en wandelwegen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en verkavelingen zullen de nodige fijnmazige doorsteken voor zwakke weggebruikers worden voorzien.

Volgende **lokale functionele fietsroutes** worden geselecteerd: de N32 Torhoutsesteenweg, de spoorwegbedding van het militair spoor, de Steenstraat - Zeeweg Zuid, de Bekegemsestraat, de Kloosterstraat, de Koning Albertstraat – Koningin Astridstraat, de Remberstraat, de Boudewijn Hapkenstraat, de route Pierlapont-Diepestraat-oude spoorwegbedding, de Hollevoordestraat, de Molendreef, de Guido Gezellelaan, de uit te bouwen fietsroute tussen Merkenveld en Park Loppem (project VLM), de Korenbloemstraat (Torhout)-Bergenstraat (Oostkamp) – een paar honderd meter op het grondgebied van Zedelgem.

Naast de uitbouw van het geselecteerde fietsroutenetwerk is de gemeente Zedelgem bezig met de uitbouw van fijnmaziger paden en doorsteken voor voetgangers en fietsers, de zgn. trage wegen. Dit netwerk is onder meer bedoeld als aanvulling van het geselecteerde functionele fietsnetwerk, als plaatselijke doorsteek en voor het recreatieve fietsverkeer. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van een herwaardering van buurtpaden en oude kerkwegels en worden ook nieuwe (autovrije) doorsteken gemaakt. Ook bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en bij verkavelingen zullen de nodige fijnmazige doorsteken voor voetgangers en fietsers worden voorzien.

Deze aanpak past binnen de doelstellingen van de provincie, geformuleerd in het beleidskader trage wegen. Dit beleidskader werd opgenomen binnen het addendum PRS. Enerzijds ontwikkeld de provincie een beleid gericht op het stimuleren en ondersteunen van initiatieven zoals visievorming, draagvlakvorming en realisaties op het terrein. Anderzijds gebeurt er systematisch een afweging van de buurtwegentoets bij het beoordelen van ruimtelijke plannen.

### 2.8.4 Suggesties naar de hogere overheid

#### **2.8.4.1 Gewenste selectie en categorisering van het bovenlokale wegennet**

- Voor de N368, ter hoogte van de doortocht van het centrum van Aatrijke, wenst de gemeente sterker de nadruk te leggen op de verkeersleefbaarheid, en de verbindende functie voor openbaar vervoer en fietsverkeer. Het smalle straatprofiel, de slechte zichtbaarheid door de aanwezigheid van bochten en onoverzichtelijke kruispunten dragen bij tot het gevoel van onveiligheid en slechte verkeersleefbaarheid. De weg dient in slechts supplementaire orde een verbindende en verzamelende rol te spelen voor autoverkeer. Het vrachtverkeer dient hier geweerd te worden. Om al deze redenen wordt een degradatie voorgesteld van secundaire weg categorie II naar secundaire weg categorie III.

- Voor de Stationsstraat N309, ter hoogte van de doortocht van het centrum van Loppem (m.a.w. het wegdeel tussen de twee spoorwegen) stelt het gemeentebestuur een opwaardering van lokale weg categorie I naar secundaire weg categorie III voor. Deze weg vormt immers een verbinding tussen twee secundaire wegen (Heidelbergstraat op grondgebied Loppem, en Heidelbergstraat op grondgebied Brugge), dus is het logisch, niet alleen qua verkeersregime, maar ook qua wegbeheer, dat de doortocht van Loppem, die op vandaag reeds als secundaire weg functioneert, effectief ook deze categorie toegewezen krijgt. Het gemeentebestuur stelt een categorie III voor, omdat ook hier de nadruk gelegd wordt op de verkeersleefbaarheid, de verbindende functie voor openbaar vervoer en fietsverkeer, en omdat de weg slechts in supplementaire orde een verbindende en verzamelende rol dient te spelen voor autoverkeer, en vrachtverkeer dient geweerd te worden
- Momenteel is de N368 Ruddervoordsestraat als secundaire weg II geselecteerd. De gemeente doet de suggestie naar de hogere overheid om op bovenlokale schaal te onderzoeken of er alternatieven zijn voor de doortocht van de N368 Ruddervoordsestraat onder de vorm van een omleiding rond de kern van Sint-Elooi (zie verder). Indien dergelijke omleidingsweg wordt aangelegd, kan de N368 op dit gedeelte gecategoriseerd worden. Daar het een doortocht betreft, waarbij openbaar vervoer en zwakke weggebruikers primeren, is het aangewezen deze weg als secundaire weg type III te categoriseren. De omleidingsweg neemt dan de oorspronkelijke rol van de N368 ter hoogte van het centrum van Sint-Elooi over, als secundaire weg type II.

#### **2.8.4.2 Problematiek van de Ruddervoordsestraat**

Deze problematiek betreft vooral de ontsluiting van de bedrijventerreinen van Sint-Elooi (De Arend, de Schatting, de Remi Claeysstraat) naar het wegennetwerk van hogere categorie. Deze ontsluiting verloopt momenteel hoofdzakelijk via de N368, waarlangs het verkeer de A17 / E403 bereikt. Ter hoogte van het centrum van Sint-Elooi legt dit doorgaand bedrijfsverkeer een hypotheek op de leefkwaliteit van de woonomgeving, de veiligheid van de schoolomgevingen etc. De spoorweg vormt een bijkomende barrière die de stedelijke kern Sint-Elooi ruimtelijk doorsnijdt, en die zorgt voor een bijkomende problematiek in verband met de afschaffing van de overweg aan de Ruddervoordsestraat.

De mogelijke scenario's die een oplossing kunnen bieden voor deze problemen, kunnen globaal gezien in twee groepen worden ingedeeld :

- De herinrichting van de Ruddervoordsestraat als doortocht, waarbij op termijn een ondertunneling van de N368 ter hoogte van de spoorweg voorzien wordt. Deze tunnel kan samengaan met een opwaardering van de stationsomgeving en versterkt de relatie tussen de wijk Pierlapont en het centrum van Sint-Elooi.  
De figuren hieronder zijn twee mogelijk scenario's uit de studie van Vectris (januari 2010) omtrent de opmaak van een visie op de ruimtelijke ontwikkelingspotenties van de stationsomgeving van Sint-Elooi.



- De aanleg van een omleidingsweg, die de rol van de N368 overneemt en alle verkeer, om het centrum van Sint-Elooi heen, van en naar het hogere wegennet leidt, waardoor de N368 zich ter hoogte van het centrum van Sint-Elooi zou kunnen herontwikkelen als kwalitatieve woon- en centrumstraat. Ook in dat geval kan de stationsomgeving worden opgewaardeerd, waarbij een beperkte ondertunneling voor zacht verkeer en openbaar vervoer eventueel mogelijk blijft. De omleidingsweg kan alle verkeer van en naar de verschillende bedrijventerreinen van Sint-Elooi (zone De Arend, zone Remi Claeystraat – Schatting, zone oostelijk deel van de Ruddervoordsestraat), van en naar het hoger wegennet (E403 en E40) brengen. De tracémogelijkheden tussen de N32 Torhoutsesteenweg en de N368 Ruddervoordsestraat dienen nader onderzocht te worden. Ook de verbindingsmogelijkheden tussen deze omleidingsweg en de Brugsestraat naar Aatrijke dienen afgewogen te worden. De omleidingsweg houdt wel in dat het verkeer van en naar De Arend nog steeds over de Torhoutsesteenweg moet, tot het kruispunt met de Remi Claeystraat. Deze doortocht is echter minder problematisch dan de doortocht door de Ruddervoordsestraat, om twee redenen : het woon-, centrum-, en schoolkarakter van de Ruddervoordsestraat is veel groter dan dat van de Torhoutsesteenweg, én de Torhoutsesteenweg is veel breder, waardoor de mogelijkheid om afstand te scheppen tussen de woonlinten en het verkeer veel groter is dan in het geval van de Ruddervoordsestraat. Bijkomend voordeel is dat de omleidingsweg reeds ten dienste kan staan voor de toekomstige ontwikkeling van een bedrijvenzone ten zuiden van de Collevijnstraat. De figuur hieronder is een mogelijks scenario uit de studie van Vectris (januari 2010) omtrent de opmaak van een visie op de ruimtelijke ontwikkelingspotenties van de stationsomgeving van Sint-Elooi.



Beide scenario's dienen in de toekomst op een bovenlokale schaal verder onderzocht te worden (vooral de technische en financiële haalbaarheid van de omleidingsweg), teneinde de meest geschikte oplossing te kunnen realiseren. Het resultaat van dit verder onderzoek dient afgewacht te worden alvorens de potentiezone voor regionale bedrijvigheid ten zuiden van de Collevijnstraat kan worden gerealiseerd. Het al dan niet realiseren van de omleidingsweg zal tevens consequenties hebben voor het al dan niet doorvoeren van de planologische ruil Ruddervoordsestraat – Remi Claeystraat, de mate van herbestemming van de KMO-zone Collevijnstraat naar wonen en de aard van de herinrichting van de stationsomgeving (zie 'gewenste bedrijvigheidsstructuur' en 'gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte Sint-Elooi').

#### **2.8.4.3      *Kruispunt N397 – N309***

Dit kruispunt N397 - N309 (Autobaan - Heidelbergstraat- Stationsstraat) biedt momenteel geen optimale verkeersafwikkeling, vooral door de aanwezigheid van de spooroverweg direct naast het kruispunt. Vanuit het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Brugge wordt voorgesteld de N397 Autobaan - N309 Heidelbergstraat als secundaire weg II te selecteren. Een aantal nieuwe ontwikkelingen in de omgeving kunnen de verkeersdruk verder doen toenemen. In functie van de verkeersveiligheid zijn een aantal kleine aanpassingen uitgevoerd aan de inrichting van het kruispunt (programma TV3V). Vanuit de gemeente wordt voorgesteld te zoeken naar een lange termijnoplossing voor het kruispunt. Een mogelijk scenario dat een oplossing zou kunnen bieden voor deze problematiek is de aanleg van een alternatieve verbinding tussen de Heidelbergstraat (ter hoogte van de Kerkebeek) en de Autobaan. Dit scenario dient in de toekomst verder onderzocht te worden.

### **3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimten**

---



### 3.1 Centrale ruimte

#### **Kaart RG11: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de centrale ruimte**

##### 3.1.1 Situering van de deelruimte

De Centrale Ruimte bestaat uit vijf zones, van zuidwest naar noordoost. Van noord naar zuid zijn dit :

- Centrum Zedelgem, verder "Zedelgem" genoemd
- een ruimte buffer, bestaande uit open ruimte en overige woonconcentraties
- Sint-Elooi
- een ruimte buffer, bestaande uit open ruimte en overige woonconcentraties
- Veldegem

##### 3.1.2 Selecties binnen de deelruimte

###### – **Landschap**

###### – *Lokale selecties:*

- Clabouterie-Litterveld als 'gaaf landschap'
- Veldbeek, Stationsbeek, Krombeek, MoubEEK-Rollewegbeek, Schattingbeek, Plaatsebeek en Zabbeek als 'lineaire structurende elementen'
- Assen F en G als 'Kernscheidende landschappelijke assen'

###### – **Woon- en centrumfuncties**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Zedelgem en Sint-Elooi als stedelijke kern, deel van het regionaalstedelijk gebied Brugge
- Veldegem als 'woonkern'

###### – *Lokale selecties:*

- Stationswijk Veldegem (incl. Hollevoorde, Lepemolen), Bosserijstraat – Kon. Astridstraat, Hut, Veldegemsestraat, Maantjeveld-Heirweg, Kronestraat, Clabouterie-Faliestraat, Bergenstraat en Ruddervoordsestraat als 'landelijke woonwijken en –linten'.

###### – **Natuur**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- 'Het Houtland' als 'Stimulansgebieden houtige KLE'
- De Zabbeek / de Rollewegbeek (tussen Vloethemveld, abdij van Zevenkerken / Ter Heyde, Tillegembos) als beekvallei;
- Vloethemveldzate als 'droge ecologische infrastructuur'

###### – *Lokale selecties:*

- Stationsbeek, Krombeek, Schattingbeek en MoubEEK ten noorden van het Hospitaalbos als 'natuurverbindingengebieden'
- Assen F en G als 'Kernscheidende landschappelijke assen'
- De Pilsse, Ter Loo – 't Waterke en gecontroleerd overstromingsgebied "Plaatsebeek Noord" als lokale natuurelementen.

###### – **Landbouw**

###### – *Lokale selecties:*

- Faliestraat en Diepstraat als 'strategische locaties voor glastuinbouwbedrijven'

###### – **Bedrijvigheid**

###### – *Lokale selecties:*

- Mogelijke potentiezone voor lokale bedrijvigheid: zone S Groenestraat

###### – *Suggesties naar de hogere overheid:*

- Mogelijke potentiezones voor regionale bedrijvigheid: Kruishillestraat (zone R), ten zuiden van de Collevijnstraat (zone B) en ten westen van de R. Claeysstraat (zone C)

- **Kleinhandel**
  - *Lokale selecties:*
    - Lokale kleinhandelszone rond de bedrijven Dejonckheere, Art Stone en Dina Chalet
- **Toerisme en recreatie**
  - *Bovenlokale selecties:*
    - Vloethemveldzate als 'toeristisch-recreatief lijnelement'
  - *Lokale selecties:*
    - Groene Meersen en Vloethemveld als 'recreatief knooppunt op fusiegemeentelijk niveau'

### 3.1.3 Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte

De algemene roeping van de centrale ruimte is de opvang van de hoofddynamiek van de fusiegemeente, inzake wonen, bedrijvigheid (zowel industriële nijverheid als intensieve land- en tuinbouw en glastuinbouw) en gemeenschapsvoorzieningen. De stedelijke kernen Zedelgem en Sint-Elooi zijn hierbinnen de meest dynamische zones.

Zedelgem is op niveau van de fusiegemeente de primaire groeipool voor wonen, en omvat ook het belangrijkste aanbod aan administratieve functies, handel en gemeenschapsvoorzieningen. Ook de recreatieve en culturele voorzieningen functioneren er op fusiegemeentelijk niveau. Zedelgem heeft geen industriële of verzamelende ambachtelijke roeping. De stedelijke kern Zedelgem wordt verder behandeld als een afzonderlijke deelruimte.

Sint-Elooi is een kerkdorp met eigen voorzieningen, niet onbelangrijke woonclusters, een aantal bedrijventerreinen van lokaal en regionaal niveau en het kleinhandelslint van de Torhoutsesteenweg. Sint-Elooi heeft een verzamelende industriële en ambachtelijke roeping, maar heeft ook potenties voor (stedelijk) wonen, o.a. in herbestemmingsgebieden. Het kleinhandelslint is van regionaal belang, maar heeft nood aan ordening. Sint-Elooi wordt verder behandeld als een afzonderlijke deelruimte.

Veldegem is een secundaire groeipool voor wonen op fusiegemeentelijk vlak, en heeft nog grote inbreidingsgerichte mogelijkheden inzake nieuwe woonentiteiten. De kern heeft geen industriële of verzamelende ambachtelijke roeping. De ligging nabij Sint-Elooi en Zedelgem biedt mogelijkheden inzake de ontwikkeling van aanvullende gemeenschaps- en handelsvoorzieningen op fusiegemeentelijk niveau. De woonkern Veldegem wordt verder behandeld als een afzonderlijke deelruimte.

De ruimtebuffers tussen de verschillende kernen zijn plaatselijk sterk versnipperd door bebouwingslinten en concentraties van verspreide bebouwing. Belangrijke opties binnen deze ruimtebuffers zijn:

- De twee kernscheidende landschappelijke assen hebben als functie het behoud van de open ruimte tussen Zedelgem en Sint-Elooi enerzijds, en tussen Sint-Elooi en Veldegem anderzijds te vrijwaren. Er wordt op die manier tegengegaan dat de kernen verder aan elkaar groeien en dat de tussenliggende open ruimte verder versnipperd wordt. De kernscheidende functie dient maximaal behouden te blijven, en bij bebouwing in en aan de rand van deze assen dient aandacht uit te gaan naar een minimale ruimtelijke impact.
- Bijzondere aandacht dient te gaan naar de landschappelijke integratie van zowel de bebouwde kernen en linten in de omgeving, de geplande zones voor glastuinbouw als de individuele land- en tuinbouwbedrijven. Elementen daarin zijn de ruimtelijke aanleg (zowel architectuur als groen- en omgevingsaanleg) van de bebouwingsranden naar de open ruimte toe. Bij nieuwe bebouwing aan de rand wordt dergelijke passende omgevingsaanleg opgelegd. Voor wat de bestaande bebouwingsranden betreft, waar dergelijke passende omgevingsaanleg nu dikwijls ontbreekt, wordt de mogelijkheid geschapen om op aansluitende gronden de nodige landschappelijke omgevingsaanleg te kunnen realiseren.



- Naar landbouw toe, kunnen alle bestaande glas-, land- en tuinbouwbedrijven, behoudens uitzonderlijke situaties zoals bvb. verplichte onteigeningen, behouden blijven.
- Deze bedrijven kunnen in functie van de optimalisatie van de bedrijfsvoering tevens verbouwd en uitgebreid worden, wanneer de toetsing aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied dit toelaat, en bij glastuinbouw bij een positieve evaluatie op basis van de algemene afwegingscriteria terzake. Wanneer op basis van deze toets of evaluatie uitbreiding toegelaten is, moet de uitbreiding compact gebeuren, evenwel zonder de functionaliteit van de bedrijfsvoering in het gedrang te brengen. Qua architectuur en landschappelijke inkleding moet de uitbreiding zodanig zijn uitgewerkt dat de kwaliteit van de omgeving hier niet wordt door aangetast.
- Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven kunnen enkel opstarten binnen verlaten bedrijfsvestigingen, of in het kader van familiale splitsing met behoud van dezelfde locatie. Nieuwe land- of tuinbouwcomplexen kunnen niet worden gerealiseerd, ruimtelijk los van een bestaand bedrijf
- De vestiging van nieuwe glastuinbouwbedrijven is mogelijk op twee strategische locaties, nabij de bestaande glastuinbouwconcentraties aan de Faliestraat en de Diepstraat. Deze zones kunnen qua infrastructuur speciaal worden ingericht voor glastuinbouwbedrijven. Binnen de delen van de centrale ruimte die in de 'provinciale visie voor de vestiging van glastuinbouw in de regio Brugge' behoren tot het flexibel ontwikkelingsgebied B4 is een omschakeling van bestaande land- en tuinbouwzetels naar glastuinbouwbedrijven in principe toegestaan. Het oprichten van nieuwe glastuinbouwbedrijven, los van een reeds bestaande landbouwzetel, is hier niet mogelijk. Voor de overige gebieden binnen de centrale ruimte is de vestiging van nieuwe glastuinbouwbedrijven / complexen niet toegelaten. Hier kunnen enkel bestaande glastuinbouwbedrijven, na een positieve evaluatie (mits toetsing aan de algemene afwegingscriteria beschreven onder 2.4.3.2), uitbreiden.
- Bij de landbouw passende nevenfuncties zoals hoevetoerisme, landbouwklassen, zorgboerderijen, thuisverkoop van hoeveproducten worden gestimuleerd.
- Aanplant van dreven en kleine landschapselementen zorgen overal voor meer landschappelijke kwaliteit. Natuurversterking (inbegrepen hermeandering) kan gebeuren binnen de beekvalleien (de Veldbeek, Zabbeek, Plaatsebeek en MoubEEK-Rollewegbeek, een aantal lokale beken), rond de Vloethemveldzate (belangrijk onderdeel van de landschappelijke hoofdas B) en bij het natuurreservaat De Pilsse.
- Op recreatief vlak zijn binnen deze deelruimte vooral de Vloethemveldzate als toeristisch-recreatief lijnelement en als belangrijk verbindingselement tussen Merkemveld en Vloethemveld, en de Groene Meersen als 'recreatief knooppunt op fusiegemeentelijk niveau' van belang. Het complex De Groene Meersen kan toekomstige ruimtevragen naar recreatieve functies opvangen op gronden aansluitend op dit complex. Van de Vloethemveldzate kunnen ook recreatieve en functionele aftakkingen worden gerealiseerd.
- Wat de behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevremde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en centrumstructuur, toegepast.
- Voor behoorlijk vergunde of vergund geachte bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt maximaal een categorie 1-1\*-2 voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de lokale ecologische infrastructuur, zoals beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt maximaal een categorie 1\*-2-4 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een verzwaring van de activiteiten is niet gewenst.
- Behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevremde handel kan bestendig worden en functioneel uitbreiden.
- Voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevremde reca wordt het provinciaal beleidskader toegepast.

## 3.2 Heuvelrug van Aartrijke

### **Kaart RG12: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de heuvelrug van Aartrijke**

#### 3.2.1 Situering van de deelruimte

Deze deelruimte is gelegen in het westen van de gemeente. Ze omvat Aartrijke, een typische dorpskern op de heuvelrug, en de omliggende vrij gave landschappen op de flanken. De deelruimte bestaat uit vier ruimtelijke fragmenten:

- Kern Aartrijke
- Poortერი
- 't Veld
- Overige open ruimte

#### 3.2.2 Selecties binnen de deelruimte

##### – **Landschap**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Heuvelrug van Aartrijke en Vallei van de Moubek als 'gave landschappen'
- Heuvelrug van Aartrijke als 'ankerplaats'
- Heuvelrug van Aartrijke als 'structureerende reliëfcomponent'

###### – *Lokale selecties:*

- Zuidelijk deel van Noordhoek en het westelijk deel van 't Wulveke-Klythoek-Berkenhaag-Mouwe als 'gave landschappen'
- Engelstraatbeek, Scheebeek, Wildebeek, Bekegembeek en Zeewegbeek als 'lineaire structureerende elementen'
- Landschappelijke hoofdas tak D2
- Landschappelijke verbindingssas E

##### – **Woon- en centrumfuncties**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Aartrijke als 'woonkern'

###### – *Lokale selecties:*

- 't Veld, Poortერიwijk (Poortერიstraat, Hoge Rokersstraat, Aartrijksestraat, Industriestraat, Moubekstraat), Wildebeekstraat-Ossebilkstraat en Noordstraat als 'landelijke woonwijken en – linten.

##### – **Natuur**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- 'Het Houtland' als 'Stimulansgebieden houtige KLE'
- De bossen rond het Aartrycke-kasteel (Torhout) als 'natuurkerngebied'
- De Moubek (tussen domein d'Aertrycke en het Hospitaalbos) als 'beekvallei'

###### – *Lokale selecties:*

- Engelstraatbeek, Scheebeek, Wildebeek, Bekegembeek, Zeewegbeek en Ichtegemsebeek als 'natuurverbindinggebieden'
- Landschappelijke hoofdas tak D2
- Landschappelijke verbindingssas E
- Bossen rond De Maerestraat, voor zover niet behorend tot de categorie 'kleine boscomplexen' als lokaal natuurelement

##### – **Landbouw**

- *Geen selecties rond landbouw*

##### – **Toerisme en recreatie**

- *Lokale selecties:*

- Zone kinderboerderij Aartrijke als 'recreatief knooppunt op fusiegemeentelijk niveau'

### 3.2.3 Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte

De heuvelrug van Aartrijke is een compacte woonkern in het buitengebied met twee satellieten, binnen een landschappelijk waardevol heuvelgebied.

Aartrijke is een secundaire groeipool voor wonen op fusiegemeentelijk vlak. Er zijn drie bedrijventerreinen: één aansluitend op de kern (KMO-zone Aartrijksestraat), en twee in de Poortერი. De woonkern Aartrijke, inclusief de KMO-zone Aartrijksestraat, wordt behandeld als een afzonderlijke deelruimte.

De Poortერი en de 't Veld functioneren op niveau van een landelijke woonwijk, maar omvatten ook bovenlokale functies zoals het revalidatiecentrum 't Veld en de twee bedrijventerreinen in de Poortერი.

De heuvelrug van Aartrijke is een open en landschappelijk waardevol gebied rondom de kern. Belangrijke opties zijn :

- Een belangrijk deel van de deelruimte is landschappelijk waardevol, met een belangrijk resterend historisch hoevepatrimonium. In deze hele deelruimte moeten landschapverschromelende processen worden tegengegaan. Dit kan enerzijds door landschappelijke inkleding van zones en gebouwen, waarbij bijzondere aandacht dient te gaan naar de integratie in het omgevende landschap van de bewoning in 't Veld en de Poortერი en de beide bedrijventerreinen in de Poortერი. Anderzijds moet er tevens voldoende aandacht besteed worden aan de architectuur van de bebouwing in de open ruimte en aan de compactheid van uitbreiding van landbouwbedrijven. Thans moet worden vastgesteld dat een aantal weinig kwalitatieve grootschalige constructies binnen landbouwbedrijven de landschappelijke kwaliteit van de heuvelrug hebben aangetast. In de toekomst dient verhinderd te worden dat zulks nog kan gebeuren. Het historisch hoevepatrimonium dient gevrijwaard te blijven.
- Naar landbouw toe, kunnen alle bestaande glas-, land- en tuinbouwbedrijven, behoudens uitzonderlijke situaties zoals bvb. verplichte onteigeningen, behouden blijven.
- Deze bedrijven kunnen in functie van de optimalisatie van de bedrijfsvoering tevens verbouwd en uitgebreid worden, wanneer de toetsing aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied dit toelaat, en bij glastuinbouw bij een positieve evaluatie op basis van de algemene afwegingscriteria terzake. Wanneer op basis van deze toets of evaluatie uitbreiding toegelaten is, moet de uitbreiding compact gebeuren, evenwel zonder de functionaliteit van de bedrijfsvoering in het gedrang te brengen. Qua architectuur en landschappelijke inkleding moet de uitbreiding zodanig zijn uitgewerkt dat de kwaliteit van de omgeving hier niet wordt door aangetast.
- Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven kunnen enkel opstarten binnen verlaten bedrijfsvestigingen, of in het kader van familiale splitsing met behoud van dezelfde locatie. Nieuwe land- of tuinbouwcomplexen kunnen niet worden gerealiseerd, ruimtelijk los van een bestaand bedrijf.
- De vestiging van nieuwe glastuinbouwbedrijven is binnen deze deelruimte niet mogelijk, evenmin als de bouw van nieuwe glastuinbouwcomplexen. Hier kunnen enkel bestaande glastuinbouwbedrijven, na een positieve evaluatie (mits toetsing aan de algemene afwegingscriteria beschreven onder 2.4.3.2), uitbreiden.
- Bij de landbouw passende nevenfuncties zoals hoevetoerisme, landbouwklassen, zorgboerderijen, thuisverkoop van hoeveproducten worden gestimuleerd.
- Aanplant van dreven en kleine landschapselementen zorgen overal voor meer landschappelijke kwaliteit. Natuurversterking (inbegrepen hermeandering) kan gebeuren binnen de beekvalleien (de Moubeek, een aantal lokale beken), en de bossen rond de 'De Maerestraat' (belangrijk onderdeel van zowel de landschappelijke hoofdas D als de landschappelijke verbindingssas E).
- Op recreatief vlak kan de heuvelrug een belangrijke rol spelen binnen het fiets- en wandelnetwerk, dat hier zeker aan uitbreiding toe is. Dit gebied is tevens interessant wat betreft productverbreding van de landbouw (hoevetoerisme, thuisverkoop,...).
- Het revalidatiecentrum 't Veld moet de voor zijn werking noodzakelijke uitbreiding kunnen realiseren.

- Wat de behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en centrumstructuur, toegepast.
- Binnen de natuurgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bedrijven maximaal een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt maximaal een categorie 1-1\* voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de lokale ecologische infrastructuur, zoals clusters kleine landschapselementen of beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt maximaal een categorie 1-1\*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een significante schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst.
- Behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde handel kan bestendig worden en functioneel uitbreiden.
- Voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde reca wordt het provinciaal beleidskader toegepast.

### 3.3 Noordelijke bosgordel

#### **Kaart RG13: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de noordelijke bosgordel**

##### 3.3.1 Situering van de deelruimte

Deze zone is gelegen in het noorden van de gemeente. Ze strekt zich uit van het gaaf bos- en drevenlandschap in de Noordhoek, over de Staatsbossen Vloethemveld en de Heirwegbossen, de Watermolenvijver en Sysen, waar nog een goed bewaard cultuurlandschap bestaat met een aantal authentiek bewaarde hoeves. Het oostelijk deel van deze bosgordel maakt deel uit van de groene gordel ten zuiden van Brugge.

##### 3.3.2 Selecties binnen de deelruimte

###### – **Landschap**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Vloethemveld en Heirwegbossen als 'gave landschappen'
- Vloethemveld als 'ankerplaats'
- Open ruimteverbinding ten zuiden en westen van Brugge als 'open ruimteverbinding'

###### – *Lokale selecties:*

- Kezelberg – Koornemoezen - Vuile Moere als 'gave landschappen'
- Moerletebeek, Bekegembeek en Zabbeek als 'lineaire structurerende elementen'
- Kasteel en park Lisbona en kasteel en park Emmaüs als 'karakteristieke kasteeldomeinen'
- As tak A1, tak B1 en B2, C en D als 'landschappelijke hoofdas'
- As E als 'landschappelijke verbindingssas'

###### – **Wonen**

###### – *Lokale selecties:*

- Maantjeveld-Heerweg en Kronestraat als 'landelijke woonwijken en –linten'
- Costerveld en Emmaüs als 'woonparken'

###### – **Natuur**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- 'Het Houtland' als 'Stimulansgebieden houtige KLE'
- Bossen ten zuiden van Brugge (Tillegem, Tudor, Beisbroek, Chartreuzinneoed, Foreest, verspreide bossen tussen Varsenare en Snellegem, de abdij van Zevenkerke, Ter Heyde) en het Vloethemveld en aanpalende bossen (Zedelgem + Jabbeke) als 'natuurkerngebieden'
- De Zabbeek als 'beekvallei'

###### – *Lokale selecties:*

- Moerletebeek en Bekegembeek als 'natuurverbindingengebieden'
- As tak A1, tak B1 en B2, C en D als 'landschappelijke hoofdas'
- As E als 'landschappelijke verbindingssas'
- Parkgebied bij Lac Loppem – Bethanië – Watermolenvijver – Emmaüs – Costersveld en Noordhoek, voor zover het niet zou behoren tot de categorie 'kleine boscomplexen' als lokale natuurelementen

###### – **Landbouw**

- *Geen selecties rond landbouw*

###### – **Toerisme en recreatie**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Vloethemveld als 'openluchtrecreatief groen domein'

- Vloethemveldzate als 'toeristisch-recreatief lijnelement'
- *Lokale selecties:*
  - Vloethemveld als 'recreatief knooppunt op fusiegemeentelijk niveau'
  - Parkgebied bij de Lac van Loppem, kasteeldomeinen Lisbona en Emmaüs, kloosterdomein van Bethanië en recreatieve cluster Noordhoek, als 'lokale toeristisch-recreatieve knooppunten'

### 3.3.3 Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte

De algemene roeping van de noordelijke bosgordel is een landschappelijk zeer waardevol gebied waarbij natuur- en landschapsontwikkeling van de bestaande bos- en dreefstructuren in combinatie met het versterken van de recreatieve meerwaarde hiervan en het opwaarderen van het bestaande historische gebouwenpatrimonium centraal staat.

De noordelijke bosgordel is dus een natuurlijk-landschappelijk waardevol gebied in het noorden van de gemeente. Belangrijke functies en elementen hierin zijn :

- De volledige deelruimte is landschappelijk waardevol. Het westelijk deel wordt gekenmerkt door een landschap met dreven en boscomplexen (Noordhoek, Vloethemveld, Heirwegbossen), het oostelijk deel is een gaaf cultuurlandschap met enkele authentiek bewaarde hoeves en kasteel- en kloosterparken. Landschapsverschraling dient uitgesloten te worden en het typische karakter van de deelruimte moet worden versterkt, onder meer d.m.v. gerichte bosversterking, verder aanplanten van kleine landschapselementen, herstellen van dreefpatronen in de niet-beboste gebieden en opwaarderen van beekvalleien als landschapsstructurende elementen. Tevens moet er aandacht besteed worden aan de toekomstperspectieven voor de waardevolle kasteel- en kloosterparken binnen het deelgebied en het stimuleren van de landschappelijk inkleding van bestaande land- en tuinbouwbedrijven. De bestaande villaparken ten westen van Loppem worden in hun groen karakter behouden.
- De belangrijkste natuurlijke elementen binnen de deelruimte zijn de verschillende bos- en dreefcomplexen en de vallei van de Zabbeek. Deze deelruimte is zeer geschikt voor natuurversterking in al zijn vormen : bosversterking, aanplant van dreven en kleine landschapselementen, hermeandering van beekvalleien. Binnen het Vloethemveld wordt het oud munitiedepot als grensoverschrijdend natuurgebied opgewaardeerd.
- Naar landbouw toe, kunnen alle bestaande glas-, land- en tuinbouwbedrijven, behoudens uitzonderlijke situaties zoals bvb. verplichte onteigeningen, behouden blijven. Deze bedrijven kunnen hier enkel uitgebreid worden, voor zover dit strikt noodzakelijk is, en met dien verstande dat het behoud van de landschappelijke kwaliteit in deze deelruimte steeds primeert. Grootschalige constructies zijn daarom uitgesloten.
- De vestiging van nieuwe landbouw- of glastuinbouwbedrijven is binnen deze deelruimte niet mogelijk, evenmin als de bouw van nieuwe landbouw- of glastuinbouwcomplexen.
- Passende nevenfuncties zoals hoevetoerisme, landbouwklassen, zorgboerderijen, thuisverkoop van hoeveproducten worden gestimuleerd.
- Op recreatief vlak speelt het Vloethemveld een belangrijke rol als openluchtrecreatief groen domein en de Vloethemveldzate als toeristisch-recreatief lijnelement.
- De recreatieve meerwaarde van de verschillende bosgebieden en kasteel- en kloosterparken moet versterkt worden d.m.v. het uitbouwen van een wandel- en fietsnetwerk.
- In de site Watermolenvijver primeert de natuurwaarde en is alleen zachte recreatie gewenst met maximale vrijwaring van het landschap.
- Er wordt een recreatieve verbinding gerealiseerd van de Lac van Loppem, Lisbona, Bethanië, Emmaüs, Watermolenvijver, Zevenkerken, De Vuile Moeren en de Diksmuidse Heirweg.
- De zone rond de Lac van Loppem wordt herontwikkeld op recreatief vlak (watergebonden recreatie) binnen een landschappelijk waardevol kader.
- Bij Vloethemveld moet de aanwezige parking worden geoptimaliseerd i.f.v. meervoudig gebruik, o.a. voor de bezoekers aan het natuur- en erfgoeddomein en aan de provinciale school voor veiligheidsdiensten. Een gemeenschappelijk onthaal of bezoekerscentrum dient gerealiseerd te

worden, al of niet in de bestaande militaire gebouwen, ten behoeve van de gebruikers van de sportaccommodatie of het fietsroutenetwerk, of de bezoekers aan het natuur- en erfgoed domein.

- In de recreatieve cluster Noordhoek moet de publieke toegankelijkheid van de aanwezige bossen en dreven worden versterkt, en dit in samenwerking met de buurgemeente Jabbeke. Er moet een recreatieve verbinding worden gerealiseerd tussen de Noordhoek en Vloethemveld.
- Wat de behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en centrumstructuur, toegepast.
- Binnen de natuurgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bedrijven maximaal een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt maximaal een categorie 0-1-1\* voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de lokale ecologische infrastructuur, zoals clusters kleine landschapselementen of beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt maximaal een categorie 1-1\*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een significante schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst.
- Behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde handel kan bestendig worden en functioneel uitbreiden.
- Voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde reca wordt het provinciaal beleidskader toegepast.

### 3.4 Oostelijke bosgordel

#### **Kaart RG14: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de oostelijke bosgordel**

##### 3.4.1 Situering van de deelruimte

Deze zone is gelegen in het oosten van de gemeente. De Oostelijke Bosgordel loopt van het Plaisiersbos over Hoogveld en Merkerveld tot aan het Kasteelpark van Loppem en de Arentsdreef – Oostkampse Baan. In zuidelijke richting loopt deze bosgordel door naar het Torhoutse Groenhovebos. Het noordelijk deel van deze bosgordel maakt deel uit van de groene gordel ten zuiden van Brugge.

##### 3.4.2 Selecties binnen de deelruimte

###### – **Landschap**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Wilgenbroeken en Merkerveld-Baesveld als 'gave landschappen'
- Kasteel van Loppem en Hof van Breda als 'ankerplaats'
- Open ruimteverbinding ten zuiden en westen van Brugge als 'open ruimteverbinding'

###### – *Lokale selecties:*

- Arentsdreef, Kuipen-Stationsbeek en Plaisiersbos-Boutensdreef-Hoogveld als 'gave landschappen'
- Marsbeek en Langendijkbeek als 'lineaire structurerende elementen'
- Kasteel en park Ter Mote, kasteel en park Baesveld en kasteel en park Hoogveld als 'karakteristieke kasteeldomeinen'
- As A en B als 'Landschappelijke hoofdas'
- As G als 'Kernscheidende landschappelijke as'

###### – **Wonen**

###### – *Lokale selecties*

- Bosserijstraat – Kon. Astridstraat als 'landelijke woonwijken en –linten'.

###### – **Natuur**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- 'Het Houtland' als 'Stimulansgebieden houtige KLE'
- Verspreide bossen in Zedelgem (Plaisiersbos, bossen van het Hoogveld en het Merkerveld, Doeveren) als 'natuurkerngebieden'
- De Langendijkbeek / de Kerkebeek (tussen het Plaisiersbos, het Hoogveld, het Merkerveld en het Tillegembos) als 'beekvallei'

###### – *Lokale selecties:*

- Marsbeek als 'natuurverbindingsgebieden'
- As A en B als 'Landschappelijke hoofdas'
- As G als 'Kernscheidende landschappelijke as'
- Gecontroleerd overstromingsgebied Pierlapont, Kasteel van Loppem (voor zover al niet op hoger niveau geselecteerd), Arentsdreef – Oostkampse Baan als lokale natuurelementen

###### – **Landbouw**

- *Geen selecties rond landbouw*

###### – **Toerisme en recreatie**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Merkerveld als 'openluchtrecreatief groen domein'

###### – *Lokale selecties:*



- Dorpskern Loppem, Kasteeldomeinen van Loppem, Baesveld en Hoogveld, Plaisiersbos en recreatieve cluster Gecontroleerd overstromingsgebied-Klokhof-Pierlapont -Klokhof-Pierlapont als 'lokale toeristisch-recreatieve knooppunten'

### 3.4.3 Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte

De algemene roeping van de oostelijke bosgordel is een landschappelijk zeer waardevol gebied waarbij natuur- en landschapsontwikkeling van de bestaande bos- en dreefstructuren in combinatie met het versterken van de recreatieve meerwaarde hiervan, het landschappelijk opwaarderen van de beekvalleien en het opwaarderen van het bestaande historische gebouwenpatrimonium centraal staat.

De oostelijke bosgordel is dus een natuurlijk-landschappelijk waardevol gebied in het oosten van de gemeente. Belangrijke functies en elementen hierin zijn :

- De volledige deelruimte is landschappelijk waardevol. Ze wordt enerzijds gekenmerkt door een landschap met dreven en boscomplexen (Plaisiersbos, Hoogveld, Merkenveld-Baesveld), anderzijds door een gaaf cultuurlandschap met enkele authentiek bewaarde hoeves en kasteelparken. Landschapsverschraling dient uitgesloten te worden en het typische karakter van de deelruimte moet worden versterkt, onder meer d.m.v. gerichte bosversterking, verder aanplanten van kleine landschapselementen, herstellen van dreefpatronen in de niet-beboste gebieden en opwaarderen van beekvalleien als landschapsstructurende elementen. Tevens moet er aandacht besteed worden aan de toekomstperspectieven voor de waardevolle kasteelparken binnen het deelgebied en het stimuleren van de landschappelijk inkleding van bestaande land- en tuinbouwbedrijven.
- De belangrijkste natuurlijke elementen binnen de deelruimte zijn de verschillende bos- en dreefcomplexen (Plaisiersbos, Hoogveld, Merkenveld-Baesveld), de vallei van de Kerkebeek en het gebied rond het Groot Kasteel en de Arentsdreef – Oostkampse Baan. Deze deelruimte is zeer geschikt voor natuurversterking in al zijn vormen : bosversterking, aanplant van dreven en kleine landschapselementen, hermeandering van beekvalleien. De zone van het Groot Kasteel en het Evershof wordt verder uitgebouwd via het bestaande landschapsbeheersplan.
- Naar landbouw toe, kunnen alle bestaande glas-, land- en tuinbouwbedrijven, behoudens uitzonderlijke situaties zoals bvb. verplichte onteigeningen, behouden blijven. Deze bedrijven kunnen hier enkel uitgebreid worden, voor zover dit strikt noodzakelijk is, en met dien verstande dat het behoud van de landschappelijke kwaliteit in deze deelruimte steeds primeert. Grootschalige constructies zijn daarom uitgesloten.
- De vestiging van nieuwe landbouw- of glastuinbouwbedrijven is binnen deze deelruimte niet mogelijk, evenmin als de bouw van nieuwe landbouw- of glastuinbouwcomplexen.
- Passende nevenfuncties zoals hoevertoerisme, landbouwklassen, zorgboerderijen, thuisverkoop van hoeveproducten worden gestimuleerd.
- Op recreatief vlak speelt Merkenveld een belangrijke rol als openluchtrecreatief groen domein. Deze zone bevat meerdere elementen (scoutsdomein, waardevol natuurgebied, gemeentelijke recreatieve zone, twee zones met grotendeels onvergunde weekendverblijven en een kasteeldomein). De problematiek van de weekendverblijven wordt benaderd vanuit de zorg om de samenhang van het gebied te herstellen. Het ganse domein moet in de toekomst publiek toegankelijk worden. Het kasteel Baesveld kan een hotel- of horecafunctie krijgen.
- Het domein Hoogveld is een belangrijke drager van jeugd- en recreatieve voorzieningen. Het BPA Hoogveld d.d. 1995 is echter ontoereikend om de hedendaagse noden van het jeugdverblijfcentrum op vlak van toegankelijkheid, mobiliteit, ondersteunende faciliteiten op een adequate manier op te vangen. Er dient een RUP te worden opgemaakt om de goede functionerings- en ontwikkelingsmogelijkheden van het jeugdverblijfcentrum te garanderen.
- De recreatieve meerwaarde van de verschillende bosgebieden en kasteelparken moet versterkt worden d.m.v. het uitbouwen van een wandel- en fietsnetwerk.
- Wat de behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en centrumstructuur, toegepast.

- Binnen de natuurgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bedrijven maximaal een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt maximaal een categorie 0-1-1\* voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de lokale ecologische infrastructuur, zoals clusters kleine landschapselementen of beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt maximaal een categorie 1-1\*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een significante schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst.
- Behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde handel kan bestendig worden en functioneel uitbreiden.
- Voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde reca wordt het provinciaal beleidskader toegepast.

### 3.5 Oostelijke open ruimte

#### **Kaart RG15: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de oostelijke open ruimte**

##### 3.5.1 Situering van de deelruimte

Het gaat om de hoogkwalitatieve open ruimte tussen de Centrale Ruimte, de kern Loppem en de Noordelijke en Oostelijke Bosgordel. Deze ruimte is doorsneden door verschillende bovenlokale beekvalleien. Op bovenlokaal niveau maakt de Oostelijke Open Ruimte deel uit van de groene gordel ten zuiden van Brugge.

##### 3.5.2 Selecties binnen de deelruimte

###### – **Landschap**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Open ruimteverbinding ten zuiden en westen van Brugge als 'open ruimteverbinding'
- Heirwegbossen als 'gaaf landschap'

###### – *Lokale selecties:*

- Kuipen-Stationsbeek en Zaggebroek-Heidelberg en Kezelberg – Koornemoezen – Vuile Moere als 'gave landschappen'
- Kerkebeek, Moubek-Rollewegbeek, Stationsbeek-Kasteelbeek en Zabbeek als 'lineaire structurerende elementen'
- Vijverkasteel en park, kasteel en park Emmaüs, en kasteel en park ter Loo als 'karakteristieke kasteeldomeinen'
- As tak A1 en B als 'landschappelijke hoofdas'

###### – **Wonen**

###### – *Geen bovenlokale selecties*

###### – *Lokale selecties :*

- Kanon en Heidelberg als 'landelijke woonwijken en –linten'

###### – **Natuur**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- 'Het Houtland' als 'Stimulansgebieden houtige KLE'
- Kerkebeek, Zabbeek en Rollewegbeek als 'beekvalleien'

###### – *Lokale selecties:*

- Stationsbeek-Kasteelbeek als 'natuurverbindingengebieden'
- As tak A1 en B als 'landschappelijke hoofdas'
- Gecontroleerd overstromingsgebied Pierlapont, Vijverkasteel, Park Ter Mote en Ter Loo – 't Waterke als lokale natuurelementen

###### – **Landbouw**

- *Geen selecties rond landbouw.*

###### – **Toerisme en recreatie**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Vloethemveldzate als 'toeristisch-recreatief lijnelement'

###### – *Lokale selecties:*

- Kasteeldomeinen Vijverkasteel, Ter Loo en Emmaüs, recreatieve cluster Gecontroleerd overstromingsgebied-Klokhof-Pierlapont, recreatieve cluster Ter Loo – Heidelberg - 't Waterke, als 'lokale toeristisch-recreatieve knooppunten'

### 3.5.3 Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte

De algemene roeping van de oostelijke open ruimte is een gebied met een aantal kasteeldomeinen, historische hoeves, kleinere bossen, landbouwgronden, beekvalleien en kleine landschapselementen. Dit gebied heeft belangrijke potenties naar zachte recreatie toe waarbij landschapsontwikkeling van de open ruimte in combinatie met het versterken van de recreatieve meerwaarde hiervan, het landschappelijk opwaarderen van de beekvalleien en het opwaarderen van het bestaande historische gebouwenpatrimonium centraal staat.

De oostelijke open ruimte is dus een landschappelijk waardevol gebied in het oosten van de gemeente. Belangrijke functies en elementen hierin zijn :

- De volledige deelruimte is landschappelijk waardevol. Er is een grote aanwezigheid van historische sites en domeinen (kasteeldomeinen Vijverskasteel en Ter Loo, beschermde monumenten herberg Heidelberg, hoeve De Pleyne, Klokhof, hoeve 't Waterke, voormalig Veeteeltcentrum, talrijke items uit de inventaris bouwkundig erfgoed, typische landelijke woningen, oorlogsrestanten ...), beekvalleien, drevenlandschappen en kleine landschapselementen. Het gebied is niet aangetast door grootschalige landbouw, en heeft zijn vroegere structuur grotendeels weten te bewaren. Landschapsverschraling dient uitgesloten te worden, en de eigen structuur dient versterkt te worden, en waar aangetast, hersteld. De integratie van de wijken Kanon en Heidelberg in het omgevende landschap vormt een bijzonder aandachtspunt. Overal moet aandacht besteed worden aan de architectuur van de bebouwing in de open ruimte, die de eigenheid van het gebied moet respecteren. De beekvalleien dienen opgewaarderd te worden als landschapsstructurende elementen, voornamelijk door het aanplanten van kleine landschapselementen. Tevens moet er aandacht besteed worden aan de toekomstperspectieven voor de waardevolle kasteelparken binnen het deelgebied.
- Voor deze zone dringt het opmaken van RUP's, ter bescherming van het landschappelijk en bouwkundig erfgoed zich zeker op, en met items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient zorgzaam te worden omgegaan.
- Naar landbouw toe, kunnen alle bestaande glas-, land- en tuinbouwbedrijven, behoudens uitzonderlijke situaties zoals bvb. verplichte onteigeningen, behouden blijven.
- Deze bedrijven kunnen in functie van de optimalisatie van de bedrijfsvoering tevens verbouwd en uitgebreid worden, wanneer de toetsing aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied dit toelaat, en bij glastuinbouw bij een positieve evaluatie op basis van de algemene afwegingscriteria terzake. Wanneer op basis van deze toets of evaluatie uitbreiding toegelaten is, moet de uitbreiding compact gebeuren, evenwel zonder de functionaliteit van de bedrijfsvoering in het gedrang te brengen. Qua architectuur en landschappelijke inkleding moet de uitbreiding zodanig zijn uitgewerkt dat de kwaliteit van de omgeving hier niet wordt door aangetast. Vermeden moet worden dat een uitbreiding aan een karakteristiek hoevegeheel zijn eigenheid ontnemt. Grootschalige of banale nieuwe gebouweninfrastructuur is daarom uitgesloten.
- Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven kunnen enkel opstarten binnen verlaten bedrijfsvestigingen, of in het kader van familiale splitsing met behoud van dezelfde locatie, waarbij het karakter van de vestiging moet behouden blijven, zoals hierboven aangegeven. Nieuwe land- of tuinbouwcomplexen kunnen niet worden gerealiseerd, ruimtelijk los van een bestaand bedrijf
- De vestiging van nieuwe glastuinbouwbedrijven is binnen deze deelruimte niet mogelijk, evenmin als de bouw van nieuwe glastuinbouwcomplexen. Hier kunnen enkel bestaande glastuinbouwbedrijven, na een positieve evaluatie (mits toetsing aan de algemene afwegingscriteria beschreven onder 2.4.3.2), uitbreiden.
- Bij de landbouw passende nevenfuncties zoals hoefveterisme, landbouwklassen, zorgboerderijen, thuisverkoop van hoeveproducten worden gestimuleerd.
- De belangrijkste natuurlijke elementen binnen de deelruimte zijn de valleien van de Kerkebeek, Moubek-Rollewegbeek en Zabbeek, een aantal lokale beekvalleien, de kasteelparken Ter Loo, Vijverkasteel en Emmaüs, het gecontroleerd overstromingsgebied Pierlapont en de Vloethemveldzate. Natuurversterking binnen deze deelruimte kan gebeuren binnen de beekvalleien (aandacht voor kleine landschapselementen, hermeandering,...), rond de Vloethemveldzate (belangrijk onderdeel van de landschappelijke hoofdas B) in het

overgangsgedebied tussen de Loppemsestraat-Heidelbergstraat en de noordelijke bosgordel, en via groene stapstenen tussen Vijverkasteel, kasteel Ter Loo en Vloethemveldzate enerzijds, en Vijverskasteel-Klokhof- gecontroleerd overstromingsgebied Pierlapont anderzijds.

- Op recreatief vlak biedt deze zone zeer grote potenties. De Vloethemveldzate is uiteraard een toeristisch-recreatief bovenlokaal verbindingselement tussen Vloethemveld en Merkemveld. Daaraan kunnen interessante toeristisch-recreatieve verbindingen worden aangeknoopt, zoals in de richting Ter Loo - Heidelberg (reeds gedeeltelijk gerealiseerd), langs de Zabbeek naar de Abdijhoek (aansluitend op de verbinding tussen het centrum van Zedelgem en de Vloethemveldzate langs de Plaatsebeek), en langs de Kezelbergstraat naar Zevenkerken. Rond de Klokhofstede kan een stervormig geheel van toeristisch-recreatieve verbindingen worden gerealiseerd, in de richting Rijselsestraat, in de richting Bufferbekken-Merkemveld, in de richting van Zedelgem station langs de spoorweg, in de richting van Heidelberg, in de richting Vijverskasteel en in de richting van het centrum van Loppem. Een toeristisch-recreatief alternatief voor de Heidelbergstraat kan worden gerealiseerd langs de Rollewegbeek. De publieke toegankelijkheid van het park Ter Loo werd reeds gerealiseerd, en in de toekomst moeten gelijkaardige opportuniteiten bij de andere kasteelparken worden aangegrepen. De recreatieve zone rond het Klokhof en het Hof ter Pierlapont wordt verder uitgebouwd.
- Wat de behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en centrumstructuur, toegepast.
- Binnen de natuurgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bedrijven maximaal een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt maximaal een categorie 1-1\*-2 voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de lokale ecologische infrastructuur, zoals clusters kleine landschapselementen of beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt maximaal een categorie 1-1\*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een significante schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst.
- Behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde handel kan bestendig worden en functioneel uitbreiden.
- Voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde reca wordt het provinciaal beleidskader toegepast.

### 3.6 Westelijke open ruimte

#### **Kaart RG16: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de westelijke open ruimte**

##### 3.6.1 Situering van de deelruimte

Deze zone wordt gevat tussen de heuvelrug van Aartrijke, de Centrale Ruimte, de Noordelijke en de Oostelijke Bosgordel. Ze omvat vooral open ruimte, alsook meerdere bossen, beekvalleien en talrijke dreven als groene en landschapsstructurende elementen.

De Westelijke Open Ruimte valt uiteen in drie deelruimten :

- Clabouterie-Litterveld : deel van de Westelijke Open Ruimte tussen de Centrale Ruimte, Heuvelrug van Aartrijke, Noordelijke Bosgordel en onderaan begrensd door de Brugsestraat
- Kasteelpark van Caloen - Moubekvallei : deel van de Westelijke Open Ruimte tussen de Centrale Ruimte en de Heuvelrug van Aartrijke, begrensd door de Brugsestraat bovenaan en de Torhoutsesteenweg onderaan, omvat ook het Kasteelpark van Caloen en het Hospitaalbos
- Turkenhof – Veldbeekvallei : deel van de ruimte tussen de Centrale Ruimte, de Oostelijke Bosgordel en de Torhoutsesteenweg

##### 3.6.2 Selecties binnen de deelruimte

###### – **Landschap**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Vallei van de Moubek als 'gaaf landschap'

###### – *Lokale selecties:*

- Clabouterie-Litterveld en 't Wulveke - Klythoek – Berkenhaag – Mouwe als 'gave landschappen'
- Zabbeek, Engelstraatbeek, Scheebeek, Wildebeek-Potsdambeek-Plaatsebeek, Veldbeek en Krombeek als 'lineaire structurende elementen'
- Kasteel van Caloen en park als 'karakteristiek kasteeldomein'
- As D als 'Landschappelijke hoofdas'

###### – **Wonen**

###### – *Lokale selecties*

- Stationswijk Veldegem (incl. Hollevoorde, Lepemolen), Clabouterie-Faliestraat, Wildebeekstraat-Ossebilkstraat, Berkenhaag (Moubekstraat) en Torhoutsesteenweg als 'landelijke woonwijken en -linten'.

###### – **Natuur**

###### – *Bovenlokale selecties:*

- Verspreide bossen in Zedelgem (Hospitaalbos) als 'natuurkerngebied'
- 'Het Houtland' als 'Stimulansgebieden houtige KLE'
- Kerkebeek, Zabbeek en Moubek (tussen domein d'Aertrycke en het Hospitaalbos) als 'beekvalleien'

###### – *Lokale selecties:*

- Engelstraatbeek, Scheebeek, Plaatsebeek, Wildebeek-Potsdambeek en Krombeek als 'natuurverbindingsgebieden'
- Hollevoorde-Wolfstraat-Veldbos-Litterveldbos (voor zover delen niet zouden behoren tot de categorie 'kleine boscomplexen'), Klythoek en Boutensdreef als lokale natuurelementen
- As D als 'Landschappelijke hoofdas'

###### – **Landbouw**

- *Geen selecties rond landbouw*

###### – **Toerisme en recreatie**

###### – *Lokale selecties:*

- Recreatief terrein bij Berkenhagestraat als 'lokaal recreatief knooppunt op fusiegemeentelijk niveau'
- Recreatieve cluster Moubekvallei-Litterveldbos-Veldbos-Hollevoorde-Klythoek en kasteelpark van Caloen als 'lokaal toeristisch-recreatieve knooppunten'

### 3.6.3 Visie op en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte

De algemene roeping van de westelijke open ruimte is een gebied met een goed bewaard cultuurlandschap met verspreide bosrestanten en drevenstructuren, doorsneden door een aantal belangrijke beekvalleien. Dit gebied heeft belangrijke potenties naar zachte recreatie toe waarbij landschapsontwikkeling van de open ruimte in combinatie met het versterken van de recreatieve meerwaarde hiervan, het landschappelijk opwaarderen van de beekvalleien en het opwaarderen van het bestaande historische gebouwenpatrimonium centraal staat.

De westelijke open ruimte is grotendeels een landschappelijk waardevol gebied tussen de centrale ruimte en de heuvelrug van Aartrijke. Belangrijke functies en elementen hierin zijn :

- De deelruimte is grotendeels landschappelijk waardevol. Er is een belangrijke aanwezigheid van historische sites (kasteeldomeinen van Caloen), een aanzienlijk aantal items uit de inventaris bouwkundig erfgoed (veel waardevolle hoeves en typische landelijke woningen), beekvalleien, drevenlandschappen en kleine landschapselementen. Het gebied is slechts minimaal aangetast door grootschalige landbouw, en heeft zijn vroegere structuur grotendeels weten te bewaren. Landschapsverschraling dient uitgesloten te worden, en de eigen structuur dient versterkt te worden, en waar aangetast, hersteld. Overal moet aandacht besteed worden aan de architectuur van de bebouwing in de open ruimte, die de eigenheid van het gebied moet respecteren. De beekvalleien dienen opgevaardeerd te worden als landschapsstructurende elementen, voornamelijk door het aanplanten van kleine landschapselementen. Tevens moet er aandacht besteed worden aan een toekomstperspectief voor het kasteeldomein van Caloen.
- Voor deze zone dringt het opmaken van RUP's, ter bescherming van het landschappelijk en bouwkundig erfgoed zich zeker op, en met items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient zorgzaam te worden omgegaan.
- Naar landbouw toe, kunnen alle bestaande land- en tuinbouwbedrijven, behoudens uitzonderlijke situaties zoals bvb. verplichte onteigeningen, behouden blijven. Deze bedrijven kunnen in functie van de optimalisatie van de bedrijfsvoering tevens verbouwd en uitgebreid worden, wanneer de toetsing aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied dit toelaat.
- Wanneer op basis van deze toets of evaluatie uitbreiding toegelaten is, moet de uitbreiding compact gebeuren, evenwel zonder de functionaliteit van de bedrijfsvoering in het gedrang te brengen. Qua architectuur en landschappelijke inkleding moet de uitbreiding zodanig zijn uitgewerkt dat de kwaliteit van de omgeving hier niet wordt door aangetast. Vermeden moet worden dat een uitbreiding aan een karakteristiek hoevegeheel zijn eigenheid ontnemt. Grootschalige of banale nieuwe gebouweninfrastructuur is daarom uitgesloten.
- Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven kunnen enkel opstarten binnen verlaten bedrijfsvestigingen, of in het kader van familiale splitsing met behoud van dezelfde locatie, waarbij het karakter van de vestiging moet behouden blijven, zoals hierboven aangegeven. Nieuwe land- of tuinbouwcomplexen kunnen niet worden gerealiseerd, ruimtelijk los van een bestaand bedrijf.
- In deze ruimte zijn geen glastuinbouwbedrijven aanwezig, en nieuwe glastuinbouwcomplexen kunnen hier niet gerealiseerd worden.
- Bij de landbouw passende nevenfuncties zoals hoevetoerisme, landbouwklassen, zorgboerderijen, thuisverkoop van hoeveproducten worden gestimuleerd.
- De belangrijkste natuurlijke elementen binnen de deelruimte zijn de valleien van de Kerkebeek, Scheebeek-Wildebeek-Potsdambeek-Plaatsebeek, Moubek en Engelstraatbeek-Zabbeek, het kasteelpark van Caloen, het Veldbos, de Klythoek en Boutensdreef.
- Natuurversterking binnen deze deelruimte kan vooreerst gebeuren binnen de beekvalleien (aandacht voor kleine landschapselementen, hermeandering,...). Het gebied Moubekvallei, Hollevoorde-Wolfstraat-Veldbos-Litterveldbos en Klythoek is te ontwikkelen als een centrale groene kern tussen Aartrijke enerzijds en Veldegem / Sint-Elooi / Zedelgem anderzijds, met een

landschappelijke, recreatieve en kernscheidende functie. Deze groene kern dient in die zin dan ook versterkt te worden. Bosuitbreiding kan, maar in samenspel met de landbouwfunctie. Boutensdreef kan een interessante stapsteen vormen tussen het Veldbos en het Plaisiersbos en moet in die zin kunnen worden uitgebouwd.

- Op recreatief vlak biedt deze zone grote potenties. Het kasteelpark van Caloen zou daarbij zeker een belangrijke troef kunnen vormen. De recreatieve cluster Moubekvallei-Litterveldbos-Veldbos-Hollevoorde-Klythoek is een uitermate geschikt gebied voor het verder uitbouwen van een wandel- en fietsnetwerk.
- Wat de behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en centrumstructuur, toegepast.
- Binnen de natuurgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bedrijven maximaal een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt maximaal een categorie 1-1\*-2 voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de lokale ecologische infrastructuur, zoals clusters kleine landschapselementen of beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt maximaal een categorie 1-1\*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een significante schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst.
- Behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde handel kan bestendig worden en functioneel uitbreiden.
- Voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde reca wordt het provinciaal beleidskader toegepast.



### 3.7 Stedelijke kern Zedelgem

#### **Kaart RG17: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke kern Zedelgem**

##### 3.7.1 Visie op de stedelijke kern

De stedelijke kern Zedelgem is de primaire groeipool voor wonen, administratieve en gemeenschapsvoorzieningen op niveau van de fusiegemeente, alsook een belangrijke handelskern op fusiegemeentelijk vlak.

Door de opvang van de toekomstige behoefte aan bijkomende woongelegenheden, die voornamelijk het gevolg is van de eigen aangroei, de aangroei van de huishoudens die niet-kerngebonden zijn, en de opname in het regionaalstedelijk gebied Brugge, zal de stedelijke kern Zedelgem qua wonen op termijn uitgroeien tot de grootste woonentiteit van de fusiegemeente. Zedelgem heeft daarvoor de nodige ruimtelijke draagkracht, gezien de talrijke gemeenschapsvoorzieningen die er aanwezig zijn (en verder worden uitgebouwd), het goed uitgebouwde handelsapparaat, de voorstadlijn die ook alle voorzieningen van Brugge binnen bereik brengt. Er zijn ruime mogelijkheden tot realisatie van inbreidingsgerichte woongebieden. Ook de nabijheid van de industriekern Sint-Elooi is een belangrijk gegeven, gezien hier een goed uitgebouwde kern en een tewerkstellingscentrum in ontwikkeling aan elkaar gekoppeld worden, wat kan bijdragen tot de kwaliteit van beide en tot het beheersen van de stromen van gemotoriseerd verkeer.

De stedelijke kern Zedelgem heeft geen industriële of verzamelende ambachtelijke roeping. Alle nieuwe bedrijvigheid wordt immers geconcentreerd in de nabijgelegen stedelijke kern Sint-Elooi.

##### 3.7.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

###### • **Versterking van het centrum**

De stedelijke kern Zedelgem is de primaire groeipool van de fusiegemeente, en de hoofddrager van de voorzieningen. Het centrum van deze kern dient dan ook deze groeiontwikkeling te volgen naar dynamiek en sterkte.

###### • **Gemeenschapsvoorzieningen**

De stedelijke kern Zedelgem heeft een uitgebreid pakket aan administratieve en gemeenschapsvoorzieningen in de diensten- en recreatieve sector. Deze worden in de toekomst nog verder ontwikkeld, om de rol van Zedelgem als stedelijke kern verder volwaardig uit te bouwen. Hierna wordt een indicatie gegeven van mogelijke functies op een aantal locaties. Verder onderzoek zal echter dienen uit te wijzen welke functie op welke locatie het best geschikt is.

- **Cluster Zedelgem dorp (c1):** Hier is het gemeentelijk administratief centrum gebouwd, waarin naast de ruimtes voor het bestuur vrijwel alle gemeentelijke administratieve diensten verenigd zijn (burgerzaken, socio-culturele zaken, grondgebiedszaken). In de toekomst zal de OCMW-administratie en het Sociaal Huis vanuit Aatrijke ook naar deze centrale cluster worden geherlokaliseerd. Zo wordt de lokale administratieve dienstverlening gecentraliseerd.
- **Cluster Loppemsestraat (c2):** Hier wordt een omvangrijk programma aan ouderenzorg uitgebouwd. Het centraal dienstencentrum werd recent gerealiseerd. Eveneens op korte termijn zijn daar gepland: een tweede fusiegemeentelijk rust- en verzorgingstehuis, met de bouw van assistentiewoningen en een dagverzorgingscentrum. In de rand wordt de vestiging van een aantal kleinere sociale voorzieningen gepland (Oranje, Vlot e.a.). Aansluitend is het aangewezen mogelijkheden te voorzien voor de bouw van bejaardenhuisvesting in verschillende vormen.
- **Cluster Groene Meersen (c3):** Het complex Groene Meersen omvat naast een uitgebreid aanbod aan culturele ruimtes, sport- en recreatiemogelijkheden (voetbal- en tennispleinen, sporthal, zwembad, mattensportzaal) die in functie staan van de hele fusiegemeente ook de

fusiegemeentelijke bibliotheek. In de toekomst is ook een indoor tennis gepland en een uitbreiding/herlokalisatie van de parkeerinfrastructuur.

- **Cluster Zedelgem West (c4):** Dit is een zeer centraal gelegen zone in de kern, ruimtelijk ingesloten tussen de Snellegemsestraat, Sint-Laurentiusstraat, Kronestraat en militaire spoorweg. Deze zone is geschikt voor de herlokalisatie van de lagere school. De huidige lagere school is immers verspreid over twee locaties, de gebouwen zijn verouderd en in slechte staat en er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande sites. Het gebied heeft ook uitstekende potenties voor centraal in te planten gemeenschapsvoorzieningen, diensten en woonvoorzieningen. Deze zone is gelegen binnen het 'prioritair op langere termijn aan te snijden gebied 'Zedelgem-west (zie hoofdstukje 'nieuwe woongelegenheden').
- **Herbestemming militair domein (c5):** Tenslotte wordt ook melding gemaakt van de school voor onderofficieren in Zedelgem. De functie als militaire school werd stopgezet in 2007. De herbestemming tot nieuwe provinciale brandweer- en politieschool werd inmiddels gerealiseerd. Dit impliceert enerzijds een hergebruik van de bestaande gebouwen als leslokalen en auditoria, burelen, eet- en overnachtingsmogelijkheden en anderzijds de aanleg van terreinen van enkele hectaren buiten, voor praktische trainingsmogelijkheden (hulpverlenings- en brandbestrijdings-oefeningen in verschillende soorten omstandigheden en types gebouwen en constructies, pistes voor prioritaire voertuigen, waterreservoir...). Dit impliceert dat de noodzakelijke uitbreidingen en aanpassingen moeten kunnen worden gerealiseerd. Deze werden inmiddels voorzien in het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge.

- **Handel en ambacht**

Gelet op de verwachte toename van het inwonersaantal van de stedelijke kern, valt ook een toename van het aantal kleinhandelszaken te verwachten, wat trouwens ook wenselijk is en gestimuleerd moet worden. Het actieplan in dat verband voorzien in de deelstructuur kleinhandel, dient dan ook op korte termijn gerealiseerd te worden.

Bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte ambachtelijke bedrijven in Zedelgem kunnen behouden blijven in verwevenheid met de woonomgeving, voor zover ze daarbinnen passend blijven. Uitbreiding kan, indien noodzakelijk en mogelijk, en mits een ruimtelijke afweging.

- **Nieuwe woongelegenheden**

Inzake de opvang van de toekomstige behoefte aan bijkomende woongelegenheden, wordt op twee sporen gewerkt :

- enerzijds een verdichting van de reeds voor wonen bestemde gebieden
- anderzijds de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen gebieden

De verdichting van de reeds voor wonen bestemde gebieden kan gebeuren door in de bestemmingsplannen passende verdichtingsmogelijkheden te voorzien. Hierbij dient er op toegezien te worden dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Elementen daarin zijn de parkeercapaciteit, inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing in het bebouwingsweefsel, voldoende oppervlakte aan binnen- en buitenruimte per woongelegenheden, voldoende privacy, voldoende groen- en speelvoorzieningen, ...

Zedelgem ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

Voor de invulling van **het woonuitbreidingsgebied Groenestraat-Zuid (A)** werd bij MB van 27/1/2012 een BPA goedgekeurd. Het gebied heeft een capaciteit van een kleine 300 woningen. Dit gebied behoort na de goedkeuring van het BPA tot het 'juridisch aanbod'. Het behelst een inbreidingsgerichte verdichting van de stedelijke kern tussen de Groenestraat, de Loppemsestraat en de Fazantenlaan. Dit gebied behoort tot de categorie 1-gebieden.

Uit de ruimtelijke afweging, opgenomen in het informatief gedeelte blijkt dat, naast de gebieden die nu reeds tot het juridisch aanbod behoren, volgend gebied het meest geschikt te zijn om prioritair op langere

termijn gedeeltelijk voor wonen te bestemmen (uiteraard vanaf het moment dat er woonbehoefte aanwezig is):

- **Het gebied Zedelgem-West (b):** Dit gebied, met een gewestplanbestemming 'agrarisch gebied', is gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied van Brugge en sluit ruimtelijk direct aan bij het centrum van de kern. Het wordt ruimtelijk duidelijk afgebakend door de Snellegemsestraat, Sint-Laurentiusstraat, Kronestraat en de voormalige militaire spoorlijn. Deze locatie is ruimtelijk en qua ontsluitingsmogelijkheden veel geschikter om aan te snijden dan de meer perifeer gelegen woonuitbreidingsgebieden aan de rand van de kern Zedelgem. Hier wordt een gemengd project voor gemeenschapsvoorzieningen (in eerste instantie de herlokalisatie van de school) en een bijkomend aanbod aan woningen voorzien. Het is uiteraard niet de bedoeling om heel het gebied ineens aan te snijden. De grootte van de aansnijding voor wat wonen betreft hangt af van de aanwezige behoefte. Bij een gefaseerde aansnijding van dit gebied moet in eerste fase de zone die het dichtst aansluit bij het centrum worden gerealiseerd. Tevens moet er aandacht gaan naar de integratie van de Zabbeek en de landschappelijke overgang t.o.v. de voormalige militaire spoorlijn. Dit gebied behoort dus gedeeltelijk tot de categorie 2/3-gebieden en gedeeltelijk tot de categorie 3-gebieden.  
In eerste instantie zal een RUP moeten opgemaakt worden voor de planologische ruil tussen een deel van dit gebied en de te schrappen woonuitbreidingsgebieden (zie tabel in de "gewenste woon- en centrumstructuur"). Deze planologische ruil zal +/- 10,6 ha behelzen. In tweede instantie zal een RUP moeten opgemaakt worden om dit nieuwe woonuitbreidingsgebied (gedeeltelijk) aan te kunnen snijden, vanaf het moment dat er een woonbehoefte kan worden aangetoond.

Volgende gebieden werden binnen de ruimtelijke afweging in het informatief gedeelte positief geëvalueerd. De gemeente wenst deze woonuitbreidingsgebieden te vrijwaren voor eventuele woonontwikkelingen op lange termijn. Deze gebieden zijn echter vanuit gemeentelijk oogpunt zeker niet prioritair aan te snijden. Gelet op de decretale mogelijkheden tot aansnijding die er echter zijn op basis van art. 5.1. van de GWP en sociale aansnijding op basis van het decreet grond- en pandenbeleid wenst de gemeente, vanuit het voorzorgprincipe, enkele randvoorwaarden stellen i.v.m. deze gebieden. Deze gebieden behoren tot de categorie 3-gebieden:

- **Het woonuitbreidingsgebied Hoevesite Loppemsestraat (C):** Dit gebied (een restruimte tussen de Loppemsestraat, Esdoornlaan en de voormalige militaire spoorlijn) is gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied van Brugge. Dit gebied kan pas aangesneden worden na de aanleg van een bufferbekken stroomopwaarts op de Plaatsebeek. Bij de realisatie van dit gebied moet ruime aandacht gaan naar de landschappelijke overgang t.o.v. de voormalige militaire spoorlijn (deel uitmakend van de Landschappelijke hoofdas B).
- **Het woonuitbreidingsgebied Patrijzenhoek (D):** I.v.m. dit gebied (begrensd door de Fazantenlaan-Patrijzenhoek, het sportcentrum 'De Groene Meersen', de Schattingbeek-Moubeek en de voormalige militaire spoorlijn), gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied van Brugge, kunnen ongeveer dezelfde conclusies getrokken worden als voor het gebied C. Bovendien kan dit gebied ook gedeeltelijk aangewend worden voor de eventuele uitbreiding van het sport-, recreatie- en cultuurcomplex Groene Meersen.
- **Het woonuitbreidingsgebied Plaatsebeek Zuid (F):** Dit woonuitbreidingsgebied is gelegen ten westen van de kern Zedelgem. Dit gebied is onmiddellijk aansluitend op het centrum van de kern gelegen. Het gebied kan pas aangesneden worden na de aanleg van een bufferbekken stroomopwaarts op de Plaatsebeek. Bij de realisatie van dit gebied moet ruime aandacht gaan naar de landschappelijke overgang t.o.v. de westelijke open ruimte.

Tenslotte wordt er nog een gebied aangeduid als 'reservegebied' dat in de (verre) toekomst mogelijk in aanmerking zou kunnen komen voor woonontwikkeling. De bedoeling is enkel om de ontsluitingsmogelijkheden van het gebied te vrijwaren. Dit gebied behoort tot de categorie 4-gebieden:

- **Diksmuidse Heirweg, ten noorden van Zedelgem-west (a):** Dit is een inbreidingsgericht agrarisch gebied, omsloten door de Snellegemsestraat, Diksmuidse Heirweg en de voormalige

militaire spoorlijn. Dit kan echter enkel voor aansnijding in aanmerking komen na de eventuele realisatie van de zone Zedelgem-West.

Twee woonuitbreidingsgebieden nabij de stedelijke kern Zedelgem worden, onder andere ter compensatie van het aansnijden van het gebied Zedelgem-west, omgezet naar open ruimtegebied. Deze gebieden behoren tot de categorie 5-gebieden:

- **Het woonuitbreidingsgebied Zedelgem Noord (B):** Wegens de ligging aansluitend op een belangrijk agrarisch gebied, het landschappelijk waardevol karakter van de omgeving en het niet-kerngebonden, perifeer karakter van het gebied wordt dit woonuitbreidingsgebied omgezet naar een open ruimtebestemming, waarin ook het herstel van de voormalige tramlijn als fiets- en wandelverbinding kan gerealiseerd worden.
- **Het woonuitbreidingsgebied Plaatsbeek Noord (E):** De omzetting naar een open ruimtebestemming geldt voor het niet-aangesneden deel van dit woonuitbreidingsgebied. Dit gebied kan hoofdzakelijk dienst doen als gecontroleerd overstromingsgebied. De aanleg van dit overstromingsgebied is een hoogdringende maatschappelijke noodzaak, gezien dit gebied de ruime omgeving dient te beschermen tegen overstromingsrampen als deze waarmee de gemeente in de zomer van 2007 geconfronteerd werd. Belangrijk is dat dit gebied, naast het vervullen van zijn technische rol op vlak van waterbeheersing, ook een recreatieve waarde krijgt ter ondersteuning van de woonkwaliteit van de kern. Dergelijke gecontroleerde overstromingsgebieden kunnen immers aanleiding geven tot boeiende natuurlijke en landschappelijke ontwikkelingen en toename van de biodiversiteit. Voor de inwoners van Zedelgem is de aanwezigheid van een natuurlijk-landschappelijk waardevol en recreatief goed ontsloten gebied in de onmiddellijke omgeving van het centrum een belangrijk element in de kwaliteit van de woonomgeving.

- **Ruimtelijke, demografische en sociale differentiatie**

In functie van het realiseren van een voldoende ruimtelijke en demografische menging, wordt ervoor geopteerd om in de toekomst woonprojecten van grote omvang gefaseerd te realiseren. Deze gebieden kunnen in "schijven" worden aangesneden, zodat een menging van architecturale typologieën alsook een menging van verschillende leeftijdsgroepen aan bewoners wordt bewerkstelligd.

Als streefdoel inzake sociale huisvesting wordt in Zedelgem het volgende voorop gesteld:

- een menging van sociale en andere woningen binnen alle nieuw te ontwikkelen woonomgevingen die van enige grootteorde zijn
- een algemene verhoging van het aanbod aan sociale woningen en kavels onder de marktprijs (door beroep te doen op sociale huisvestingsmaatschappijen en intercommunales)

Appartementbouw wordt, onder de ruimtelijke voorwaarden weergegeven binnen de 'gewenste woon- en centrumstructuur', vooreerst toegelaten in het centrum, meer bepaald in (delen van) de Berkenhagestraat, Groenestraat, Snellegemsestraat, Sint-Laurentiusstraat, Burg. J. Lievensstraat, Kerkplein en P. A. Vynckelein. Deze zone zal verder concreet worden afgebakend in een RUP. Daarnaast is appartementbouw ook mogelijk binnen nieuw te realiseren woonprojecten van grote omvang, zoals in de gewenste woon- en centrumstructuur bepaald.

- **Opwaardering van bepaalde wijken**

Voor de wijken waarin er een gebrek is aan dergelijke ruimtelijke, demografische en sociale differentiatie (dit zijn in eerste instantie de sociale woonwijken van begin de jaren zeventig), wordt gestreefd naar een opwaardering. Ruimtelijke ingrepen dienen in het bijzonder gericht te zijn op een meer positieve profilering en het creëren van een maatschappelijke meerwaarde.

Een zone waarvoor in elk geval aandacht moet gaan naar dergelijk opwaarderingsproject is de Schattingbeekwijk, bestaande uit De Linde en De Groene Meersen. Daarbij zal gestreefd worden naar het doorbreken van de monotonie en het aanbrengen van identiteit en structuur in de wijk, door middel van ruimtelijk strategische ingrepen als heraanleg van openbare ruimtes en bouwprojecten.

- **Landschappelijke integratie van woonwijken**

Meer dan vroeger zal aandacht gaan naar de landschappelijke afwerking van nieuwe woonwijken en bovendien wordt ook de landschappelijke afwerking van bestaande woonwijken een actiepoint.

- **Natuur, landschap en open ruimte**

Zedelgem wordt ten noorden begrensd door de 'Landschappelijke as C', ten oosten door de 'Landschappelijke as B', en ten zuiden door de 'Kernscheidende landschappelijke as F'. Deze landschappelijke assen kunnen beschouwd worden als grensstellende elementen voor harde ontwikkelingen vanuit de kern. Daarom is het van belang dat bij nieuwe 'harde ontwikkelingen' ruime aandacht wordt besteed aan de landschappelijke overgang richting open ruimte. Dit is ook het geval bij de overgang tussen de stedelijke kern Zedelgem en het in het westen aansluitend lokaal gaaf landschap. Daarnaast moet ruime aandacht gaan naar de kwalitatieve integratie van de verschillende beekvalleien binnen het bebouwde weefsel, zowel binnen het reeds bestaande bebouwde weefsel als binnen toekomstige projecten. Zo is de Zabbeek geselecteerd als natuurverbingsgebied op provinciaal niveau en de Schattingbeek, de Plaatsebeek en de Moubek als natuurverbingsgebieden op gemeentelijk niveau.

Het kleine, maar belangrijke natuureservaat De Pils is onmiddellijk aanleunend bij de bebouwing van de stedelijke kern. Het dient in de toekomst uitgebreid te worden naar een gebied met een dubbele functie, een afgesloten gebied met hoge natuurwaarden enerzijds, en een gedeelte dat wel publiek ontsloten is ten behoeve van de bewoners van de kern.

### 3.8 Stedelijke kern Loppem

#### ***Kaart RG18: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke kern Loppem***

##### 3.8.1 Visie op de stedelijke kern

In Loppem staat een meervoudig ruimtelijk beleid voorop.

Eenzijds stelt het ruimtelijk beleid het behoud voorop van de eigenheid van de oude (kleinschalige en groene) historische dorpskern en de aangrenzende woonwijken, die gelegen zijn ten oosten van de spoorlijn Brugge-Kortrijk. Het eigenlijke centrum van Loppem is beschermd als dorpsgezicht en omvat daarnaast ook talrijke beeldbepalende sites, die in het BPA Dorpskom Loppem een beschermd statuut gekregen hebben. Het is de bedoeling deze mooie dorpskern in zijn typische eigenheid gaaf te blijven bewaren. Nieuwe ontwikkelingen dienen daaraan ondergeschikt te zijn.

Nieuwe grootschalige ontwikkelingen inzake wonen zijn niet meer mogelijk binnen de historische kern en de aangrenzende woonwijken, en kunnen alleen nog voorvallen ten westen van de spoorlijn Brugge-Kortrijk (zie verder). Dit is eveneens het geval voor nieuwe grootschalige ontwikkelingen inzake handel, horeca en diensten. Binnen de historische dorpskern dienen handel, horeca en diensten zich aan te passen aan de maat, het uitzicht en het karakter van de kern.

De binnen de kern bestaande cultuur-, jeugd-, bejaarden-, recreatie- en sportvoorzieningen en onderwijsinstellingen zijn goed uitgebouwd. Er zijn ook gemeenschapsvoorzieningen op bovenlokaal niveau (o.m. het bejaardentehuis Maartenshove en het Wit Huis, centrum voor visueel gehandicapten). Deze instellingen zijn historisch met de Loppemse kern vergroeid, en kunnen verder functioneren en eventueel ook uitbreiden voor zover dit met het karakter van de dorpskern verenigbaar is.

Het centrum van Loppem heeft door zijn historisch en groen karakter, wel behoorlijk wat potentie op toeristisch en recreatief vlak, en dit kan naar de toekomst toe verder ontwikkeld worden, steeds echter met behoud van het respect voor dit karakter.

Anderzijds is er het gebied ten westen van de spoorlijn Brugge-Kortrijk, dat uiteenvalt in gebieden met een divers ruimtelijk karakter. Het grootste gedeelte bestaat uit vrij recente woonwijken met een residentieel karakter. Nabij de oprit van de E40 bevindt zich het bedrijventerrein Exit 7, dat het enige bedrijventerrein van de kern Loppem uitmaakt. Tegenaan de E40 bevindt zich het voormalige recreatiegebied de Lac. Parallel met de spoorweg loopt de Autobaan, die een stedelijke as vormt richting Brugge.

Naar de toekomst toe zijn er geen bijkomende bedrijventerreinen voorzien in de kern Loppem. Alle nieuwe bedrijvigheid wordt immers geconcentreerd in de stedelijke kern Sint-Elooi.

Zoals hierboven gezegd, dienen nieuwe grootschalige ontwikkelingen inzake wonen, plaats te vinden in dit gebied ten westen van de spoorlijn Brugge-Kortrijk. Dit zal vooral het geval zijn binnen het voormalige recreatiegebied De Lac, dat zich leent tot grootschalige woonontwikkeling binnen een kwalitatief kader. Daarnaast wordt ook een beperktere woonuitbreiding op langere termijn voorgesteld op de hoek van de Autobaan en de Heidelbergstraat, waar het woongebied beperkt zou worden uitgebreid tot aan de Kerkebeek.

Er wordt gesuggereerd naar de hogere overheid dat dynamische ontwikkelingen van diverse aard (horeca, handel, kantoren, diensten etc.), zelfs op regionaalstedelijk vlak, moeten kunnen gebeuren langs de Autobaan als stedelijke as richting Brugge, mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge.

### 3.8.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- **Wonen**

Loppem ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

In uitvoering van bovenvermelde visie, wordt de ontwikkeling van volgend gebied vooropgesteld :

**De zone rond de Lac (a)** was volgens het gewestplan bestemd voor verblijfsrecreatie, wat echter helemaal niet meer actueel is. De vroegere camping is sinds jaren verlaten. Een reconversie naar stedelijk woongebied is doorgevoerd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge. Deze reconversie was aangewezen om meerdere redenen, zoals het inbreidingsgericht karakter, de goede ontsluiting door verschillende vervoersmodi, de kwalitatieve omgeving en de nabijheid van Brugge. In dit gebied kan, zonder bijkomende open ruimte te moeten aansnijden, een belangrijke woonontwikkeling van stedelijke aard plaats vinden. Aansnijding van dit gebied (inbegrepen de aanpalende manege) moet wel gebeuren vanuit een samenhangende totaalvisie op de ontwikkeling van het hele gebied. De aansnijding van dit gebied kan ook enkel mits er een veilige fiets- en wandelverbinding wordt gerealiseerd tussen deze nieuwe woonzone en het bestaande centrum van Loppem, teneinde de stromen aan gemotoriseerd verkeer te beperken. Dit gebied behoorde normaal tot de categorie 1-gebieden. Vermits de Raad van State tot vernietiging van het RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge is overgaan, behoort dit gebied echter tot de categorie 2-gebieden. De gemeente doet de suggestie naar de hogere overheid om dit stedelijk woonproject mogelijk te maken via de opmaak van een gemeentelijk RUP, uitgaande van de ruimtelijke en kwantitatieve opties binnen het vernietigde deelRUP. Vermits deze zone in het verleden reeds bestemd werd, kan het plan hernomen worden gezien het behoort tot de taakstelling van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

Uit de ruimtelijke afweging, opgenomen in het informatief gedeelte blijkt dat volgend gebied het meest geschikt te zijn om prioritair op langere termijn gedeeltelijk voor wonen te bestemmen (uiteraard vanaf het moment dat er woonbehoefte aanwezig is):

**De zone in de hoek Autobaan-Heidelbergstraat (i)** is volgens het gewestplan gedeeltelijk bestemd voor wonen en gedeeltelijk als agrarisch gebied. Het beperkte deel agrarisch gebied is louter nog een restruimte die door de natuurlijke ruimtelijke begrenzing van de Kerkebeek als vanzelfsprekend aansluit bij het woongebied. De volledige zone kan dan ook op een kwalitatieve manier voor wonen worden heringericht. Er wordt een planologische ruil voorgesteld tussen het deel van dit gebied met de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' en de te schrappen woonuitbreidingsgebieden (zie tabel in "gewenste woon- en centrumstructuur"). Dit gebied behoort tot de categorie 2-gebieden.



Volgend woonuitbreidingsgebied nabij de stedelijke kern Loppem wordt ter compensatie van het gedeeltelijk aansnijden van het gebied 'Zedelgem-west' en het gebied 'hoek Autobaan-Heidelbergstraat' omgezet naar agrarisch gebied. Dit gebied behoort tot de categorie 5-gebieden:

- Het **woonuitbreidingsgebied Heidelbergstraat (H)** werd nooit gerealiseerd, en kent alleen de historisch bestaande bebouwing. Het woonuitbreidingsgebied is niet kerngebonden en wordt gedeeltelijk geconfronteerd met de overstromingsproblematiek rond de Rollewegbeek. Er wordt dan ook voor geopteerd om de rest van dit gebied niet meer aan te snijden voor bebouwing en de bestemming om te zetten naar agrarisch gebied.

- **Ruimtelijke, demografische en sociale differentiatie**

De kern Loppem beschikt reeds over een behoorlijk aanbod aan sociale woningen, nl. 7.3 % van het totale woningenbestand (toestand 01.01.2006).

Als streefdoel inzake sociale huisvesting wordt in Loppem het volgende voorop gesteld :

- een menging van sociale en andere woningen binnen alle nieuw te ontwikkelen woonomgevingen die van enige grootteorde zijn
- een algemene verhoging van het aanbod aan sociale woningen en kavels onder de marktprijs (door beroep te doen op sociale huisvestingsmaatschappijen en intercommunales)

Gelet op het bijzonder karakter van de historische kern Loppem, dient de ontwikkeling van appartementsbouw in het gebied ten oosten van de spoorlijn Brugge-Kortrijk beperkt te blijven tot de mogelijkheden die nu reeds zijn voorzien in het BPA Dorpskom Loppem. In het gebied ten westen van deze spoorlijn is appartementsbouw wel mogelijk in de hierboven aangegeven gebieden De Lac, de hoek Autobaan-Heidelbergstraat en de verstedelijkte as Autobaan.

- **Gemeenschapsvoorzieningen**

Inzake de gemeenschapsvoorzieningen, gevestigd in het eigenlijke centrum van Loppem, ten oosten van de spoorlijn Brugge-Kortrijk, wordt vooreerst verwezen naar hetgeen hierboven reeds werd uiteengezet onder de visie in punt 3.8.1. De aldaar voorziene gemeenschapsvoorzieningen moeten kunnen blijven



functioneren, wat in de toekomst tot aanpassing of uitbreiding aanleiding kan geven. Een bijzonder probleem doet zich evenwel voor rond de voetbalaccommodatie, gelegen aan de rand van de kern. Daar bestaat sinds lang de behoefte aan uitbreiding met een volwaardig terrein ten oosten van de bestaande accommodatie. Dit tast in niets het karakter van de kern van Loppem aan. Voor wat de tennisaccommodatie betreft, die gelegen is binnen de ommuurde moestuin van het kasteel van Loppem, is een uitbreiding met één bijkomend terrein wenselijk, mits dit wel binnen deze ommuring blijft en geen negatieve invloed uitoefent op het park.

In het centrum van de kern Loppem zal ook worden overgegaan tot het inrichten van een lokaal dienstencentrum. Dit gebeurt op een wijze die het karakter van de dorpskern niet aantast.

- **Specifieke zones voor bedrijvigheid**

In Loppem ligt één zone voor KMO's, nl. Exit 7 aan de Autobaan – E40. Deze is reeds grotendeels ingevuld. Gelet op de ligging tussen twee woonwijken, moet bijzondere aandacht gaan naar de visuele kwaliteit en het niet-hinderlijk karakter. Hierdoor is het bedrijventerrein, mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge, geschikt voor een aanwending door kantoren, handel, distributie of diensten. Daarbuiten zijn geen bijkomende bedrijventerreinen voorzien in de kern Loppem. Wel wordt gesuggereerd naar de hogere overheid dat, binnen de dynamische stedelijke as Autobaan, ook kantoren en diensten mogelijk en gewenst zijn.

- **Recreatie en toerisme**

De historische kern Loppem is geselecteerd als lokaal toeristisch-recreatief knooppunt. Toekomstige ontwikkelingen met een recreatieve of toeristische meerwaarde zijn dan ook gewenst, voor zover ze zich inpassen in het karakter en de maat van de kern. Publieke openstelling van gebouwen en groen wordt bevorderd. Herbestemming in de (semi-)publieke sfeer zoals hotels, restaurants, kasteeltoerisme, kan, voor zover verenigbaar met het historisch belang en karakter van de site en zijn omgeving.

- **Handel en ambacht**

In het gebied ten oosten van de spoorlijn Brugge-Kortrijk (het centrum), is ruimte voor de lokale handel, horeca en diensten. Bovenlokale toeristische en recreatieve voorzieningen zijn er ook op hun plaats vanwege het bijzondere karakter van de kern, mits uiteraard de hierboven ook al aangehaalde verenigbaarheid met deze kern. Ook hier dient binnen korte termijn voorzien te worden in het actieplan, voorzien in de deelstructuur kleinhandel.

Voor wat de zone rond de Lac betreft doet de gemeente de suggestie naar de hogere overheid om bovenlokale handelsvestigingen mogelijk te maken aansluitend bij de Autobaan. In de nabijheid van de waterplas is een grootschalige hotelfunctie passend, en kunnen ook kleinere horecavestigingen een plaats krijgen. Binnen de te ontwikkelen woonzones kunnen buurtgerichte handelsactiviteiten worden ontwikkeld zoals voorzien in de gewenste structuur kleinhandel.

Voor wat de Autobaan betreft, wordt gesuggereerd naar de hogere overheid dat binnen de dynamische ontwikkelingen die daar worden gewenst (zie visie onder 3.8.1.) ook handel, horeca en diensten passen.

- **Autobaan**

Zoals hierboven gezegd, wordt gesuggereerd naar de hogere overheid dat de Autobaan ontwikkeld wordt als dynamische stedelijke as. Daarbij dienen wel de nodige kwaliteitsvereisten te worden gesteld. Dit gebeurt door het opstellen van een specifiek streefbeeld, dat zowel een esthetisch als een verkeerstechnisch aspect omvat. Het esthetisch aspect beoogt vooral de beeldkwaliteit van de bebouwing en een duidelijk leesbare ruimtelijke structuur. Het verkeerstechnisch aspect beoogt enerzijds een vlotte doorstroming van het doorgaand verkeer, en anderzijds een goede verkeersveiligheid en goede bereikbaarheid van de vestigingen die langs deze weg gelegen zijn. In het kader van dit streefbeeld dienen ook de mogelijke oplossingen voor de problematiek van het kruispunt N397-N309 betrokken te worden (zie gewenste verkeers- en vervoersstructuur).

- **Natuur, landschap en open ruimte**

De stedelijke kern Loppem wordt ten noorden begrensd door de E40 en de 'Landschappelijke as C', ten oosten door de 'Landschappelijke as A, tak 2' en ten westen en ten zuiden door de 'Landschappelijke as A, tak 1'

De E40 en de landschappelijke assen kunnen beschouwd worden als grensstellende elementen voor harde ontwikkelingen.

Daarnaast moet ruime aandacht gaan naar de kwalitatieve integratie van de verschillende beekvalleien binnen het bebouwde weefsel, zowel binnen het reeds bestaande bebouwde weefsel als binnen toekomstige projecten. Zo is de Kerkebeek geselecteerd als natuurverbindingsgebied op provinciaal niveau.

Het publiek gebruik van kasteelparken binnen de kern mag het historisch en natuurlijk karakter ervan niet aantasten.

### 3.9 Woonkern Veldegem

#### **Kaart RG19: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van woonkern Veldegem**

##### 3.9.1 Visie op de woonkern

Veldegem is een woonkern die midden 19<sup>e</sup> eeuw werd opgericht te midden van een bos- en drevenlandschap. Het dorp is sindsdien uitgegroeid tot een volwaardige woonkern, maar vertoont nog steeds het kenmerkende dambord- en drevenpatroon. Dit specifiek patroon wordt in de toekomst verder gehandhaafd.

Veldegem vormt een lokale groeipool voor wonen. Hier zijn, na de stedelijke kern Zedelgem, de grootste inbreidingsgerichte mogelijkheden inzake nieuwe woonruimte. Het gaat om een goed uitgeruste kern met een breed ontwikkeld handels- en dienstenapparaat, lager onderwijs, en een volledig aanbod aan cultuur-, jeugd-, bejaarden-, sport- en recreatievoorzieningen, zoals een bibliotheek, gemeenschapscentrum, sportcentrum. Een lokaal dienstencentrum voor bejaarden is gepland. Inzake wonen kan in Veldegem een aanzienlijk aantal woningen gerealiseerd worden middels inbreiding, zonder de open ruimte aan te snijden. Er dient dan ook van deze mogelijkheid gebruik gemaakt te worden, onder voorwaarde dat er een toekomstige woonbehoefte aanwezig is. Wel dient er op gelet te worden dat er bij toekomstige woonontwikkelingen een belangrijk bijkomend aanbod aan sociale woningen wordt gerealiseerd, gezien Veldegem op dit vlak het kleinste aanbod van de Zedelgemse woonkernen heeft. Verder stelt zich in Veldegem ook volgend specifiek probleem: een groot deel van het aanbod aan onbebouwde gronden voor wonen wordt, hoewel juridisch reeds bestemd, niet op de markt gebracht. De gemeente is bezig om het op de markt brengen van deze gronden bijkomend te stimuleren, en dit moet worden verder gezet, desnoods door onteigening.

##### 3.9.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

###### • **Nieuwe woongelegenheden**

Inzake de opvang van de toekomstige behoefte aan bijkomende woongelegenheden, wordt op twee sporen gewerkt :

- enerzijds een verdichting van de reeds voor wonen bestemde gebieden
- anderzijds de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen, gebieden

De verdichting van de reeds voor wonen bestemde gebieden kan gebeuren door in de bestemmingsplannen passende verdichtingsmogelijkheden te voorzien. Hierbij dient er op toegezien te worden dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Elementen daarin zijn de parkeercapaciteit, inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing in het bebouwingsweefsel, voldoende oppervlakte aan binnen- en buitenruimte per woongelegenheden en voldoende privacy, ...

Drie woonuitbreidingsgebieden in Veldegem zijn reeds geheel of gedeeltelijk bestemd en/of ingevuld. Het woonuitbreidingsgebied in het zuiden (BPA Steenoven) werd reeds volledig gerealiseerd. Het woonuitbreidingsgebied in het noorden maakt het voorwerp uit van een recent BPA (BPA De Lane) en is reeds gedeeltelijk in realisatie. Indien nodig zal de gemeente optreden om er toe te komen dat de rest van deze gronden effectief gerealiseerd worden en op de markt gebracht. Het woonuitbreidingsgebied in het oosten (WUG Halfuurdreef) bestaat op zijn beurt uit een noordelijk en een zuidelijk deel. Het zuidelijk deel (BPA Centrum) werd volledig voor wonen bestemd en is reeds gerealiseerd. Het noordelijk deel behoort toe aan Vivendo, die het realisatieproces opgestart heeft.

Uit de ruimtelijke afweging, opgenomen in het informatief gedeelte blijkt dat, naast de gebieden die nu reeds tot het juridisch aanbod behoren, volgend gebied het meest geschikt te zijn om op langere termijn prioritair voor wonen te bestemmen (uiteraard vanaf het moment dat er woonbehoefte aanwezig is):

- **Het woonuitbreidingsgebied Remberstraat West (J)** is op heden nog onaangesneden. Wegens de zeer strategische en centrale ligging van dit woonuitbreidingsgebied, vlak bij het centrum van de woonkern, is dit gebied zeer geschikt voor woonontwikkeling. Vivendo heeft intussen een deel van dit gebied verworven. Het andere deel wordt als prioritair te ontwikkelen op langere termijn aangeduid, uiteraard mits het aantonen van een woonbehoefte. Dit gebied behoort dus gedeeltelijke tot de categorie 1-gebieden en gedeeltelijk tot de categorie 2/3-gebieden.

Daarnaast worden er nog twee gebieden aangeduid als 'reservegebied' die in de (verre) toekomst mogelijk in aanmerking zou kunnen komen voor woonontwikkeling. De bedoeling is enkel om de ontsluitingsmogelijkheden van deze gebieden te vrijwaren. Deze gebieden behoren tot de categorie 4-gebieden:

- **Uitbreiding ten zuiden van het sportcentrum (d)**: Het gebied tussen het sportcentrum, de Acaciastraat, de Bosdreef en de Bergenstraat.
- **Boswegel-Bergenstraat (e)**: Het gebied tussen de Boswegel, de Acaciastraat, de Halfuurdreef en de Bergenstraat

- **Ruimtelijke, demografische en sociale differentiatie**

Specifiek voor Veldegem is het vrijwel onbestaande aanbod aan sociale woningen, nl. slechts 2,4 % sociale woningen t.o.v. het totale woningenbestand (toestand 01.01.2006). Net als in de andere kernen wordt ook in Veldegem als streefdoel inzake sociale huisvesting het volgende voorop gesteld :

- een menging van sociale en andere woningen binnen alle nieuw te ontwikkelen woonomgevingen die van enige grootteorde zijn
- een algemene verhoging van het aanbod aan sociale woningen en kavels onder de marktprijs (door beroep te doen op sociale huisvestingsmaatschappijen en intercommunales)

In deze kern in het bijzonder dient echter een actief aanbodbeleid aan sociale huisvesting te worden gevoerd. Daartoe werd reeds een aanzet gegeven middels de verwerving door Vivendo van een aantal woonuitbreidingsgebieden.

Appartementbouw wordt, onder de ruimtelijke voorwaarden weergegeven binnen de 'gewenste woon- en centrumstructuur', toegelaten in het centrum, meer bepaald in (delen van) de Koning Albertlaan, Koningin Astridstraat, Kloosterstraat en Remberstraat. Deze zone kan verder concreet worden afgebakend in een RUP. Daarnaast is appartementbouw ook mogelijk binnen nieuw te realiseren woonprojecten van grote omvang, zoals in de gewenste woon- en centrumstructuur bepaald.

- **Gemeenschapsvoorzieningen**

De kern Veldegem heeft een goed uitgebouwd pakket aan eigen gemeenschapsvoorzieningen. Bedoeling is dat deze voorzieningen in de toekomst de groei van de woonkern volgen.

Aansluitend bij het gemeentelijk recreatief domein "De Bosserij" heeft het gemeentebestuur recent geïnvesteerd in de aankoop van bijkomende gronden, i.f.v. de uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen ten behoeve van sport, jeugd en recreatie op gemeentelijk niveau. Het betreft o.a. de tegemoetkoming aan de vraag om een bijkomend tennisplein, skate-accommodatie, een wandel- en looppad, toestellen in een bosomgeving, en een polyvalent terrein. Bijzondere aandacht gaat naar de integratie in de landschappelijk waardevolle omgeving.

Uit een vergelijkend onderzoek, waarvan de resultaten opgenomen zijn in het informatief gedeelte, blijkt dat van alle Zedelgemse deelgemeenten, alleen in Veldegem nog de mogelijkheid bestaat om de begraafplaats aanzienlijk uit te breiden. Daarom is er voor geopteerd om de begraafplaats van Veldegem in de toekomst te laten functioneren als fusiegemeentelijke begraafplaats. Deze begraafplaats dient de vorm aan te nemen van een parkbegraafplaats, waardoor ze ook een groene en recreatieve functie kan krijgen voor de bewoners van de woonkern, die eigenlijk op vandaag weinig openbare groenvoorzieningen

kent. Het inrichtingsconcept dient te vertrekken vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik : éénzelfde plaats dient de functie te vervullen van begraafplaats voor de doden en wandel- en verpozingsplek voor de levenden. Deze uitbreiding van de begraafplaats zal in meerdere fasen, gespreid over meerdere jaren gebeuren, waarbij er bij elke nieuwe fase steeds gepoogd wordt om in eerste instantie de gronden, onmiddellijk palend aan de bestaande begraafplaats aan te wenden, en zodoende de omliggende open ruimte maximaal als aaneengesloten geheel te vrijwaren.

- **Te herordenen bedrijvzones**

In deze KMO-zone Bosserijstraat-Koningin Astridstraat was rond het moment van de inwerkingtreding van de gewestplannen één bedrijf gevestigd. In die periode werd een vrij omvangrijke oppervlakte aan verharding aangelegd – gedeeltelijk in KMO-zone en gedeeltelijk in het aanpalend agrarisch gebied – die geen enkele landschappelijke integratie in de omgeving geniet. Bijkomend stelt zich het probleem dat de site recent werd opgedeeld in talrijke kleine bedrijfseenheden, waarbij het terrein echter geen goed georganiseerde ordening kent, en zelfs de bereikbaarheid van deze individuele eenheden voor de hulpdiensten niet gegarandeerd is. Een ontsluiting van het terrein d.m.v. een volwaardige openbare weg is een noodzaak. Teneinde de ontsluitingsproblematiek en de problematiek van de landschappelijke integratie aan te pakken, de verdere ontwikkeling van deze zone in goede banen te leiden, is een planologische oplossing vereist. Hiervoor zal er uitgegaan moeten worden van de vergunningstoestand en zal het gedeelte buiten de KMO-zone moeten afgewogen worden conform het specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven.

In deze KMO-zone Koning Albertstraat stelt zich een gelijkaardige problematiek. Het bedrijventerrein, dat destijds volledig werd ingenomen door het bedrijf Decloedt, werd recent opgedeeld in talrijke kleine bedrijfseenheden d.m.v. opsplitsing van de bestaande bedrijfsloodsen, waarbij echter het terrein noch een goed georganiseerde ordening kent, noch een volwaardige bereikbaarheid d.m.v. een goed uitgeruste openbare weg. Een planologisch initiatief is vereist om de verdere ontwikkeling van deze zone in goede banen te leiden.

- **Handel en ambacht**

Naar handel en ambacht toe, kenmerkt Veldegem zich de laatste jaren door een actieve werking op vlak van handel en ondernemen. Dit is van grote betekenis voor de dynamiek van de kern, en moet verder gestimuleerd worden. Dit kan door het actieplan, voorzien in de deelstructuur kleinhandel.

Bestaande ambachtelijke bedrijven in Veldegem kunnen behouden blijven in verwevenheid met de woonomgeving, voor zover ze daarbinnen passend blijven. Uitbreiding kan, indien noodzakelijk en mogelijk, en mits een ruimtelijke afweging.

- **Natuur, landschap en open ruimte**

De woonkern Veldegem wordt ten oosten begrensd door de 'Landschappelijke as A' en ten westen door de 'Kernscheidende landschappelijke as G'. Deze assen kunnen beschouwd worden als grensstellende elementen voor harde ontwikkelingen.

Daarnaast moet ruime aandacht gaan naar de kwalitatieve integratie van de verschillende beekvalleien binnen het bebouwde weefsel, zowel binnen het reeds bestaande bebouwde weefsel als binnen toekomstige projecten. Zo is de Kerkebeek geselecteerd als natuurverbindingsgebied op provinciaal niveau, de Krombeek als natuurverbindingsgebied op gemeentelijk niveau.

### 3.10 Woonkern Aartrijke

#### **Kaart RG20: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van woonkern Aartrijke**

##### 3.10.1 Visie op de woonkern

Van alle Zedelgemse deelgemeenten kenmerkt Aartrijke zich nog het meest als rurale woonkern in het buitengebied. De kern heeft een Romeinse oorsprong, en heeft steeds een belangrijke nederzetting gevormd. Het is een lokale groeipool voor wonen en een goed uitgeruste kern met een breed ontwikkeld handels- en dienstenapparaat, lager onderwijs, en een volledig aanbod aan cultuur-, jeugd-, bejaarden-, sport- en recreatievoorzieningen, zoals een bibliotheek, gemeenschapscentrum en sportcentrum. Een antenne van het lokaal dienstencentrum voor bejaarden wordt opgenomen binnen het nieuwe gemeenschapscentrum, dat binnenkort gerealiseerd wordt. Zowel naar handel als naar gemeenschapsvoorzieningen zijn een aantal inrichtingen aanwezig die functioneren op bovenlokaal niveau (vb. gehandicapteninstelling, kledingzaak, speelgoedzaak, speeldorp). De kern Aartrijke omvat een lokaal bedrijventerrein, dat reeds deels gerealiseerd is, en waarvan het overige deel momenteel in ontwikkeling is. Met uitzondering van dit bedrijventerrein heeft Aartrijke geen industriële of ambachtelijke roeping.

##### 3.10.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

###### • **Nieuwe woongelegenheden**

Inzake de opvang van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden, wordt op twee sporen gewerkt :

- enerzijds een verdichting van de reeds voor wonen bestemde gebieden
- anderzijds de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen, gebieden

De verdichting van de reeds voor wonen bestemde gebieden kan gebeuren door in de bestemmingsplannen passende verdichtingsmogelijkheden te voorzien. Hierbij dient er op toegezien te worden dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Elementen daarin zijn de parkeer capaciteit, inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing in het bebouwingsweefsel, voldoende oppervlakte aan binnen- en buitenruimte per woongelegheden en voldoende privacy, ...

Voor wat de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen gebieden betreft, wordt in eerste instantie geopteerd voor de beperkte zone **Aartrijksestraat/Engelbewaarder (g)**. In juni 2013 werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen vzw Engelbewaarder, de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo, de gemeente en het OCMW Zedelgem. Deze heeft als doel om, in uitbreiding op de bestaande voorziening, een woonzorgcluster uit te bouwen met diverse vormen van wonen, die betrokken kunnen worden op de vzw Engelbewaarder en ook gebruik kunnen maken van de diensten ervan. Er wordt daarbij gestreefd naar een woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen in een "normale" woonomgeving. Om dit te realiseren, wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd is, maar bij uitbreiding ook naar het gebied Aartrijksestraat/Engelbewaarder (g). Het gaat hier om een ruimtelijk restgebied, dat gelegen is langs de Aartrijksestraat, tussen de vzw Engelbewaarder en de KMO-zone Aartrijksestraat. Het is volgens het gewestplan deels bestemd als woongebied en grotendeels als agrarisch gebied. Het gebied heeft zowel vanuit landbouwkundig oogpunt, als vanuit de open ruimte, geen waarde meer, gezien het volledig geïsoleerd gelegen is. Het is tevens ingesloten door de VZW Engelbewaarder en het bijhorend park enerzijds en de KMO-zone Laekebos anderzijds. De gemeente wenst dit te realiseren d.m.v. een planruil met de te schrappen woonuitbreidingsgebieden en mits het toekomstig aantonen van een woonbehoefte. Dit gebied behoort tot de categorie 2/3-gebieden.

Alle woonuitbreidingsgebieden in Aartrijke zijn reeds gerealiseerd of in realisatie, met uitzondering van een deel van het **woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Baekelandlaan (G)**. Dit is veruit de enige mogelijkheid om de woonkern van Aartrijke op significante wijze uit te breiden, zonder aansnijding van echte open ruimtegebieden. Bovendien is deze zone onmiddellijk aansluitend bij het centrum en bij de gemeenschapsvoorzieningen inzake sport, recreatie en cultuur. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan dit gebied dus op termijn worden aangesneden, maar de aansnijding ervan wordt niet als prioritair gezien. Bij de eventuele toekomstige realisatie van dit gebied moet ruime aandacht gaan naar de landschappelijke overgang t.o.v. de zuidelijke open ruimte. Dit gebied behoort tot de categorie 3-gebieden.

Daarnaast wordt er nog een gebied aangeduid als 'reservegebied' dat in de (verre) toekomst mogelijk in aanmerking zou kunnen komen voor woonontwikkeling. De bedoeling is enkel om de ontsluitingsmogelijkheden van dit gebied te vrijwaren. Dit gebied behoort tot de categorie 4-gebieden:

- **Uitbreiding 'De Kaaie' (d)**: Het betreft een beperkte zone ten noorden van de Brugsestraat en ter hoogte van De Kaaie. Bij de realisatie van dit gebied moet ruime aandacht gaan naar de landschappelijke overgang t.o.v. de oostelijke open ruimte.

In elk geval wenst de gemeente ook de materiële misslag bij het intekenen van het gewestplan inzake de begrenzing van het woongebied aan de Sint-Aarnoutstraat via een RUP recht te zetten. Hiertoe wordt verwezen naar hetgeen uiteengezet is in de woon- en centrumstructuur. Op deze manier kan het geplande project van Vivendo doorgaan en kan de rand van het bebouwingsweefsel afgewerkt worden zoals ruimtelijk aangewezen is (zie ook deelstructuur 'gewenste woon- en centrumstructuur').

#### • **Ruimtelijke, demografische en sociale differentiatie**

Net als in de andere kernen wordt ook in Aartrijke als streefdoel inzake sociale huisvesting het volgende voorop gesteld :

- een menging van sociale en andere woningen binnen alle nieuw te ontwikkelen woonomgevingen die van enige grootteorde zijn
- een algemene verhoging van het aanbod aan sociale woningen en kavels onder de marktprijs (door beroep te doen op sociale huisvestingsmaatschappijen en intercommunales)

Appartementbouw wordt, onder de ruimtelijke voorwaarden weergegeven binnen de 'gewenste woon- en centrumstructuur', toegelaten in het centrum, meer bepaald in (delen van) de Brugsestraat, Eernegemsestraat, Noordstraat, Aartrijksestraat, Schoolstraat, Steenstraat en A. Mervilliestraat. Deze zone kan verder concreet worden afgebakend in een RUP. Daarnaast is appartementbouw ook mogelijk binnen nieuw te realiseren woonprojecten van grote omvang, zoals in de gewenste woon- en centrumstructuur bepaald.

#### • **Gemeenschapsvoorzieningen**

De kern Aartrijke heeft een goed uitgebouwd pakket aan eigen gemeenschapsvoorzieningen in de diensten- en recreatieve sector. Bedoeling is dat deze voorzieningen in de toekomst de groei van de woonkern volgen. Daarnaast omvat Aartrijke ook een aantal gemeenschapsvoorzieningen op hoger niveau, zoals het gemeentelijk archief (gerenoveerde Brouwerij De Leeuw), de instellingen voor andersvaliden Engelbewaarder en Zonnehart. Deze instellingen moeten kunnen ontwikkelen overeenkomstig de noden in deze sector.

Na de bouw van het nieuwe gemeenschapscentrum Jonkhove, is de sportactiviteit volledig geherlokaliseerd naar de zone kinderboerderij, die daartoe werd uitgebreid. Deze zal tevens een vestigingsplaats worden voor ontbrekende sport- en recreatieve voorzieningen (hondenclub, Finse piste), ook op fusiegemeentelijk niveau.

Op het terrein van Engelbewaarder wordt de nodige bijkomende parkeercapaciteit te voorzien. Daarbij dient aandacht te gaan naar optimaal en (waar mogelijk) meervoudig ruimtegebruik.

#### • **KMO-zone Aartrijksestraat.**

Van de ambachtelijke zone aan de Aartrijksestraat, is slechts een beperkt deel gerealiseerd. Gelet op de grote vraag die zich stelt naar percelen grond voor KMO's, wordt in de nabije toekomst ook de rest van dit

terrein ontwikkeld om plaats te bieden aan nieuwe lokale bedrijven met een beperkt verkeersgenererend karakter. Hierbij zal, gelet op de ligging palend aan de open ruimte, bijzondere aandacht gaan naar de integratie in het omgevende landschap. Voor deze zone stelt zich specifiek het probleem dat er kennelijk onzekerheid is over de precieze oostelijke begrenzing van de KMO-zone. Er bestaat namelijk een verschil tussen het gewestplan op schaal 1 : 10.000, die de officiële versie is, en het gewestplan op schaal 1 : 25.000 dat door de gemeente dagdagelijks gebruikt wordt. Op die manier is er in de loop der jaren een gebruik vergund van gronden voor ambachtelijke doeleinden, in wat volgens het officiële gewestplan agrarisch gebied zou blijken te zijn. Er wordt voorgesteld d.m.v. een RUP de ambachtelijke zone uit te breiden tot waar ze in de praktijk gebruikt wordt (en op het gewestplan op schaal 1 : 25.000 afgebakend is), gezien dit de enige manier is om tot een ruimtelijke kwalitatieve afwerking van de oostelijke rand van het bedrijventerrein te komen.

- **Handel en ambacht**

Handel en ambacht zijn van grote betekenis voor de dynamiek van de kern, en moeten verder gestimuleerd worden, zodat ook hier het actieplan, voorzien in de deelstructuur kleinhandel, spoedig moet worden uitgewerkt.

De gevestigde handelszaken van bovenlokale aard (vb. kledingzaak, speelgoedzaak, speeldorp) hebben zich een eigen plaats verworven in het centrumweefsel. Voor zo ver dit verenigbaar is met de omgeving en geen significante schaalvergroting met zich meebrengt, zijn uitbreidingen mogelijk. Daarbij is architecturale kwaliteit en integratie in de omgeving wel steeds een noodzakelijke voorwaarde.

Bestaande ambachtelijke bedrijven in Aartrijke kunnen behouden blijven in verwevenheid met de woonomgeving, voor zover ze daarbinnen passend blijven. Uitbreiding kan, indien noodzakelijk en mogelijk, en mits een ruimtelijke afweging.

- **Natuur, landschap en open ruimte**

De woonkern Aartrijke is gelegen op een heuvelrug en wordt langs alle kanten begrensd door uitgebreide agrarische gebieden. Deze agrarische gebieden, gelegen op de steilrand, werden grotendeels geselecteerd door de provincie als gave landschappen. Aartrijke zelf werd geselecteerd als ankerplaats. Wegens deze waardevolle landschappelijke context, is het van belang dat bij nieuwe 'harde ontwikkelingen' vanuit de kern ruime aandacht wordt besteed aan de landschappelijke overgang richting de waardevolle open ruimte.



### 3.11 Stedelijke kern Sint-Elooi

#### ***Kaart RG21: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke kern Sint-Elooi***

#### ***Kaart RG22: Wensbeeld op lange termijn voor Sint-Elooi***

##### 3.11.1 Visie op de stedelijke kern

Sint-Elooi vormt een stedelijke kern, die een rol vervult op meerdere niveaus :

- Sint-Elooi omvat twee grote, van elkaar afgezonderde, maar omvangrijke woonontwikkelingen: één rond het kerkplein, en één aan het station.
- Sint-Elooi bevat het spoorwegstation van de fusiegemeente, met busaansluiting op de voorstadijnbus.
- Sint-Elooi wordt doorsneden door het kleinhandelslint van de Torhoutsesteenweg, dat deels functioneert op lokaal niveau, maar voor het grootste deel bezocht wordt door een bovenlokaal publiek, mede veroorzaakt door het doorstromend verkeer.
- Ook de dienstensector in Sint-Elooi is sterk ontwikkeld, met vooral een groot aanbod aan bankinstellingen.
- Op vlak van onderwijs speelt Sint-Elooi een bovenlokale rol, gezien in deze kern ook de eerste graad van het secundair onderwijs wordt aangeboden.
- Daarnaast zijn er beperkte voorzieningen op lokaal niveau zoals een kerk, parochiaal centrum, jeugdvoorzieningen etc.
- Sint-Elooi omvat daarnaast meerdere bedrijventerreinen en functioneert als een tewerkstellingscentrum van regionaal niveau.

Sint-Elooi heeft wel een probleem van ongepaste verweving van functies.

Naar de toekomst toe wenst de gemeente een dubbel beleid te voeren: herstructurering, om ongepaste verwevenheid te bestrijden, gepaard met versterking, rekening houdende met de roeping van Sint-Elooi binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge :

- Voor wat de woonfunctie betreft, is een versterking aangewezen in het centrum van Sint-Elooi, grotendeels via reconversie van zowel bebouwde als bestemde bedrijventerreinen met een problematische ligging.
- Het belang van het spoorwegstation als knooppunt van openbaar vervoer binnen de fusiegemeente moet worden versterkt. Ook de geplande nieuwe aanleg van de stationsomgeving biedt daarbij ondersteuning.
- Het kleinhandelslint langs de Torhoutsesteenweg kan op een gestuurde manier worden versterkt, maar waarbij een optimalisatie van de verkeersorganisatie en de beeldkwaliteit centraal staat, en nieuwe vestigingen of herlokalisaties alleen kunnen wanneer ze daarbinnen passen.
- Er is ruimte voor versterking van de dienstensector, en ook voor de vestiging van bovenlokale gemeenschapsvoorzieningen, mits dit gebeurt op daartoe geschikte plaatsen.
- Uiteraard moet ook gewerkt worden aan een actieve versterking van de voorzieningen op lokaal niveau.
- Sint-Elooi fungeert sinds lang als tewerkstellingscentrum van regionaal niveau. Er wordt voor geopteerd om dit te behouden. Daarbij wordt een dubbel spoor gevolgd. Bestaande bedrijven op minder geschikte plaatsen moeten worden geherlokaliseerd, met reconversie van de vroegere vestigingsplaats. Verder wordt geopteerd om binnen het aanbod van nieuwe bedrijvigheid binnen het regionaalstedelijk gebied ook nog in de vestiging van nieuwe bedrijven te voorzien, maar hierbij moet sturend worden opgetreden zowel naar de keuze van het soort nieuwe bedrijvigheid, als naar de inplantingsplaats. In dat verband dient ook de mogelijkheid tot vestiging van kantoren, mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge,

bekeken te worden. De gemeente Zedelgem is er immers van overtuigd dat Sint-Elooi heel wat potenties bevat voor het voorzien van kantoren:

- o De kern maakt deel uit van het Regionaalstedelijk Gebied Brugge;
- o De nabijheid van een trein- en busstation;
- o Ondersteunend voor de sterk aanwezige secundaire sector;
- o De algemene maatschappelijke trend tot verschuiving in de tewerkstelling van de productiesector naar de dienstensector;
- o De ruimtelijke inpasbaarheid binnen de reconversieprojecten en de goede verenigbaarheid met de woon- en centrumomgeving.

Algemeen wenst de gemeente te gaan naar een concept met een versterkte woonkern, waarbij de woonlobben Sint-Elooi-centrum en Pierlapont met elkaar verbonden worden, gecombineerd met een noordelijke en zuidelijke bedrijvigheidslob.

### 3.11.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling: algemene visievorming

Sint-Elooi is een stedelijke kern met een zeer goede ontsluiting (hoger wegennet, voorstadlijn, spoorlijn), talrijke handelsvestigingen en grootwarenhuizen, de aanwezigheid van heel wat tewerkstelling, meerdere scholen en een gemeenschapscentrum, de nabijheid van de recreatieve domeinen Merkemveld en De Groene Meersen.

Omwille van de ongepaste verwevenheid van functies is een ruimtelijk kwalitatieve herstructurering van deze stedelijke kern noodzakelijk. Deze herstructurering omvat een vijftal elementen, die echter als een geïntegreerd geheel dienen te worden beschouwd.

- **Het beter samengaan van wonen en bedrijvigheid, en het herbekijken van de verkeersontsluiting.** De hinder (geur, lawaai, visuele hinder) die nu bestaat door het ongestructureerd verweven zijn van functies (vooral wonen en bedrijvigheid), moet in de toekomst worden weggewerkt door het ruimtelijk beter positioneren van deze verschillende functies t.o.v. elkaar. Bepaalde functies vereisen daarbij een werkelijke ruimtelijke afscheiding, voor andere gevallen is een doordachte verwevenheid aangewezen. Als algemeen principe dienen woon- en centrumfuncties in het centrum gebundeld te worden, alwaar de hinderlijke bedrijvigheid op termijn dient te verdwijnen. Aan de rand is ruimte voor de herlokalisatie van de uit het centrum wegtrekkende bedrijven, alsook voor nieuwe bedrijven. Deze dienen gestructureerd gevestigd te worden binnen bedrijventerreinen met een optimale verkeersontsluiting naar het hoger wegennet. In het kader van een zoektocht naar het zo veel mogelijk vermijden van verkeershinder voor de woonomgevingen, dient de mogelijkheid onderzocht te worden van een nieuwe alternatieve ontsluitingsweg, die alle verkeer van en naar de verschillende bedrijventerreinen van Sint-Elooi, om de kern heen, van en naar het hoger wegennet (A17 / E403 en E40) brengt.
- **Een aaneengesloten sterke woonkern, met de Ruddervoordsestraat als centrumstraat.** Sint-Elooi omvat op heden twee, ruimtelijk van elkaar gescheiden, en in omvang niet geringe, woonontwikkelingen : één rond het kerkplein, en één aan het station. Deze dienen in de toekomst tot één kwalitatief geheel geïntegreerd te worden. Belangrijke elementen daarin zijn
  - o Het omzetten van de hinderlijke bedrijvigheid, die verspreid in de woonontwikkelingen ligt, naar woon- en centrumondersteunende functies. Dit is onder meer het geval in de ruime stationsomgeving (diverse bedrijven) en tussen de Torhoutsesteenweg en de Magerhillestraat.
  - o De opwaardering van de stationsomgeving, als een ruimtelijk kwalitatief en dynamisch knooppunt.
  - o Het omvormen van de Ruddervoordsestraat tot kwalitatieve centrumstraat, wat in de hand gewerkt zou kunnen worden door de realisatie van een alternatieve ontsluitingsweg voor de bedrijventerreinen. Op dat moment kunnen in en rond de Ruddervoordsestraat een goede

- o verkeersleefbaarheid, niet-hinderlijke woon- en centrumfuncties op lokaal of hoogstens fusiegemeentelijk niveau en een kwalitatief straatbeeld gerealiseerd worden.
  - o De mate van (afhankelijk van het al dan niet aanleggen van de omleidingsweg) herbestemming van de nog niet gerealiseerde KMO-zone ten noorden van de Collevijnstraat tot woongebied.
  - o Een omzetting van de milieubelastende industriezone (en een deel agrarisch gebied) aan de Leliestraat werd reeds gerealiseerd in het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.
  
- **Herstructurering van het kleinhandelslint Torhoutsesteenweg.** Deze herstructurering beoogt zowel een esthetisch als een verkeerstechnisch aspect. Het esthetisch aspect beoogt vooral de beeldkwaliteit van de bebouwing en een duidelijk leesbare ruimtelijke structuur. Het verkeerstechnisch aspect beoogt enerzijds een vlotte doorstroming van het doorgaand verkeer, en anderzijds een goede verkeersveiligheid en goede bereikbaarheid van de bedrijven, handelszaken en diensten die langs deze weg gelegen zijn. Waar het kleinhandelslint door het woongeheel gaat, primeert het karakter van het woongeheel, derwijze dat het kleinhandelslint geen barrière kan worden, die de eenheid van het woongeheel doorbreekt. Voor wat nieuwe kleinhandelsvestigingen langs deze weg betreft, kunnen deze vooreerst uiteraard gebeuren in het centrum van de woon-werk-cluster Sint-Elooi, overeenkomstig hetgeen wordt bepaald in de gewenste structuur kleinhandel. Elders kunnen nieuwe kleinhandelsvestigingen enkel voor zo ver ze passen binnen de optimalisatie van de verkeersorganisatie en de beeldkwaliteit.
  
- **Een noordelijke en zuidelijke lob met regionale bedrijvigheid.** Sint-Elooi is een belangrijk tewerkstellingscentrum van regionaal niveau. Er zijn talrijke arbeidsintensieve bedrijven aanwezig. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Elooi wordt er gestreefd naar een noordelijke en een zuidelijke bedrijvigheidslob met daartussen een belangrijk, aaneengesloten woongeheel.
  - o De noordelijke bedrijvigheidslob omvat de bestaande bedrijvigheid tussen de Torhoutsesteenweg, Ruddervoordsestraat en de spoorweg, ten noorden van het woongeheel. Deze bedrijvigheidslob is op heden volledig aangesneden, maar er dient verwezen te worden naar de specifieke problematiek m.b.t. het bedrijf CNH, zoals geschetst onder 2.5.4.4 in de gewenste bedrijvigheidsstructuur.
  - o De zuidelijke bedrijvigheidslob bestaat vandaag uit de bedrijven aan de Remi Claeyssstraat en de Schatting. Ze kan in de toekomst mogelijk uitgebreid worden met de voorgestelde nieuwe zones voor regionale bedrijvigheid (zie verder).
  - o Voor het bedrijventerrein langs de Ruddervoordsestraat is, afhankelijk van het al dan niet aanleggen van de omleidingsweg, voor het nog onbebouwde deel planruil aangewezen van industriegebied naar agrarisch gebied.

3.11.3 Ruimtelijke herinrichting en herschikking van de stedelijke kern Sint-Elooi : suggesties naar de hogere overheid

#### **3.11.3.1 Algemeen**

In eerste instantie moet er ingezet worden op de reconversie van binnen de kern gelegen bedrijvenzones, om een oplossing te kunnen bieden aan de problematische verweving van wonen en (verouderde) bedrijvigheid. Hiervoor kan verwezen worden naar het beleidskader voor 'reconversie' binnen het ontwerp addendum Provinciaal ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen.

De gemeente wenst prioritair de reconversie van de zone '**Stationsomgeving (2)**' aan te pakken. De gemeente vraagt dan ook aan de hogere overheid om zelf een planinitiatief hieromtrent te kunnen nemen. Via ontwerpend onderzoek kan een masterplan worden opgemaakt dat als basis kan dienen voor de opmaak van een RUP.

De afweging wordt gemaakt op basis van het beleidskader voor 'reconversie' binnen het addendum Provinciaal ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen :

- **Opvangen van de noden binnen de gemeente:** Er dient een afweging gemaakt te worden welke noden er moeten ingevuld worden binnen de gemeente en welke van deze noden best binnen het reconversiegebied worden opgevangen. De gemeente wenst binnen de site een menging te realiseren van woningen, centrumfuncties en mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge kantoorfuncties (langs de spoorweg). Tevens wenst de gemeente een multimodaal knooppunt uit te werken aan het station. Dit kan gerealiseerd worden op een aan te leggen 'stationsplein', met directe toegang naar de perrons. Andere invullingen, zoals nieuwe kleinschalige bedrijvigheid of recreatie zijn ofwel niet gewenst, ofwel niet aan de orde vermits hiervoor ruimte wordt gereserveerd op andere plaatsen. Alle vormen van hinderlijke bedrijvigheid worden uit dit gebied geweerd.
- **Functies maximaal verweven:** Binnen het gebied wordt, zoals hierboven vermeld, het voorstel gedaan om een verweving te realiseren van woon- en centrumfuncties, kantoorfuncties en een multimodaal knooppunt. Dit is vooral gebaseerd op het feit dat de zone direct aansluit bij het centrum van Sint-Elooi enerzijds (woon- en centrumfuncties) en bij het station anderzijds (kantoorfuncties, multimodaal knooppunt).
- **Kwalitatieve invulling:** Het hoofddoel van deze reconversie is het kwalitatief invullen van het gebied. In de omgeving van het station bevinden zich leegstaande en/of verouderde en/of moeilijk inpasbare bedrijven met een negatieve of potentieel negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit in Sint-Elooi. Door de hinderlijkheid van sommige van de bedrijfsactiviteiten, door de zeer lage beeldkwaliteit van de gebouwen in het straatbeeld en door het industrieel verkeer dat deze bedrijven met zich meebrengen, is de stationsomgeving eerder een problematische zone dan een kwalitatief element in deze woon- en centrumomgeving. Het is de bedoeling om via de reconversie van dit voor Sint-Elooi strategisch gelegen gebied de ruimtelijke kwaliteit van de kern en de uitstraling van de stationsomgeving op te waarderen. Voor de onbebouwde terreinen is een herbestemming op korte termijn wenselijk om te voorkomen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten zich hier alsnog vestigen, voor de aanwezige bedrijven wordt eerder een graduele reconversie vooropgesteld.

Op langere termijn wenst de gemeente ook de reconversie van de '**Industriezone Torhoutsesteenweg-Magerhillestraat (3)**' aan te pakken. Voor deze industriezone wordt op termijn een reconversie naar wonen voorgesteld, teneinde de woon- en centrumomgeving van Sint-Elooi te versterken. Deze reconversie is voor het gemeentebestuur minder dringend vermits de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied minder aangetast is dan binnen de stationsomgeving. De bedrijven binnen dit gebied zijn daarenboven nog steeds actief en de bedrijfsbebouwing is minder verouderd en storend dan binnen de stationsomgeving. Om de algemene visie voor Sint-Elooi te kunnen realiseren is op langere termijn een reconversie van deze site echter wel noodzakelijk. Vermits dit gebied gelegen is ten westen van de Torhoutsesteenweg, en dus niet meer binnen het centrum van Sint-Elooi, is een reconversie naar wonen aangewezen.

Enerzijds om de bestaande bedrijven vanuit het centrum van Sint-Elooi, wanneer deze moeten verdwijnen door reconversies, op te vangen en anderzijds voor het verstreken van de rol van Sint-Elooi als centrum voor bedrijvigheid binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge, wenst de gemeente twee mogelijke **potentiezones voor regionale bedrijvigheid** als suggestie naar de hogere overheid aan te duiden:

- Ten westen van de bedrijvenzone langs de Kruishillestraat, ligt een **zone ingesloten tussen de huidige milieubelastende zone aan de Remi-Claeysstraat en het woonlint aan de Brugsestraat (zone R)**. Deze heeft ruimtelijk het karakter van een restzone met een belangrijke oppervlakte. Gelet op de goede ontsluitingsmogelijkheden via de Kruishillestraat en Remi Claeysstraat, is dit een potentiële zone voor uitbreiding van regionale bedrijvigheid, met als belangrijke voorwaarde een kwalitatieve westelijke afwerking van de rand van Sint-Elooi door een goede landschappelijke integratie van de gebouwen. Onmiddellijk hieraan palend ligt immers de omvangrijke open ruimte-gordel tussen Sint-Elooi en Aartrijke, met als belangrijke ruimtelijke elementen het Kasteelpark van Caloen en de Plaatsebeekvallei.

- Een tweede terrein dat in aanmerking komt voor bijkomende bedrijvigheid is het **terrein ingesloten tussen de Collevijnstraat, de Torhoutsesteenweg, de spoorweg en de stationswijk van Veldegem (zone B)**. Dit terrein ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Hoewel bestemd als agrarisch gebied volgens het gewestplan, is de agrarische of open ruimte-waarde van dit terrein, wegens het ruimtelijk ingesloten (geïsoleerd) karakter, nihil. Het komt dan ook in aanmerking voor regionale bedrijvigheid. De ontsluiting kan gebeuren via de Torhoutsesteenweg, richting A17 / E403, en via de spoorweg. Deze gronden zijn geschikt voor de hervestiging van de bedrijven die momenteel gelegen zijn aan de Torhoutsesteenweg en de niet hinderlijke bedrijven uit de stationsomgeving. Bij de invulling van deze zone dient bijzondere aandacht te gaan naar de architecturale kwaliteit en de verenigbaarheid met de woonomgevingen.

De overige voorstellen i.v.m. de ruimtelijke herinrichting en herschikking van de stedelijke kern Sint-Elooi hangen af van het al dan niet aanleggen van de omleidingsweg (zie 2.8.4.2. van de Gewenste verkeers- en vervoersstructuur).

### **3.11.3.2 Scenario zonder omleidingsweg**

Het '**bedrijventerrein Collevijnstraat (1)**', ten noorden van de Collevijnstraat, is tot hertoe vrijwel volledig onbebouwd gebleven, en is omsloten door woonomgevingen. De ontwikkeling van het terrein volgens de huidige gewestplanbestemming – ambachtelijke bedrijven en KMO's – werd tot hertoe doelbewust steeds uitgesteld, omdat dit een nieuwe problematische verwevenheid tussen wonen en bedrijvigheid zou scheppen, hetgeen niet wenselijk is. De stedelijke kern Sint-Elooi wordt sinds decennia geconfronteerd met aanzienlijke problemen, voortkomende uit een onvoldoende afscheiding tussen wonen en bedrijvigheid. De gemeente probeert hieraan o.m. middels dit structuurplan een afdoende oplossing te bieden. Het is dus zeker niet aangewezen om nieuwe dergelijke conflicten tot stand te brengen. Hier dringt een herbestemming, grotendeels naar wonen, en voor een beperkt deel (strook onmiddellijk palend aan de spoorweg) naar kantoren zich dus op. Dit zal trouwens bijdragen tot een versterking van deze woon- en centrumomgeving. Dit gebied is een categorie 2/3-gebied.

Met het oog op de realisatie van een eventuele latere behoefte aan lokale bedrijvigheid wenst de gemeente reeds een potentiezone aan te duiden om de toekomstige behoefte in te vullen. Door de volledige omzetting van de zone Collevijnstraat naar een woonbestemming gaat er immers een aanbod voor lokale bedrijvigheid verloren. Deze potentiezone komt dus enkel in aanmerking indien de zone Collevijnstraat volledig wordt omgezet naar wonen. Daartoe wordt volgend terrein voorgesteld :

- **Zone S** betreft een kleine zone, volgens het gewestplan bestemd als agrarisch gebied, maar ruimtelijk ingesloten tussen de KMO-zones Groenestraat noord en Groenestraat zuid. Op dit terrein is een verlaten hoeve gevestigd. Gelet op de ligging van dit terrein in deze inham tussen 2 KMO-zones, en op het feit dat het reeds bebouwd is door meerdere stallen en opslagplaatsen, wordt voorgesteld dit terrein mee op te nemen als KMO-zone van lokaal belang, met als randvoorwaarde dat een kwalitatieve landschappelijke integratie van de gebouwen t.o.v. de open ruimte-gordel tussen Zedelgem en Sint-Elooi wordt voorzien. Deze zone dient dan ook als een uiterste uitbreiding van de kern Sint-Elooi gezien te worden, om zodanig de kernscheidende landschappelijke as F niet te hypothekeren.

In het kader van de problematiek van verwevenheid van wonen en bedrijvigheid, wordt de aandacht gevestigd op de '**zone voor milieubelastende industrie aan de Ruddervoordsestraat (4)**', ter hoogte van de Kerkebeek. Deze zone is tot op vandaag grotendeels onbebouwd gebleven. Als men op vandaag de gewestplanbestemming evalueert, is deze milieubelastende industriezone een anomalie in het stedenbouwkundig landschap. De zone zit gevat tussen een agrarisch gebied enerzijds en een aantal woonzones met een aanzienlijk aantal woongelegenheden anderzijds. Bovendien liggen in de onmiddellijke omgeving de vallei van de Kerkebeek en het natuurgebied Merkenveld. Bij een effectieve realisatie van deze zone – te meer gezien het om milieubelastende industrie moet gaan – zal er sowieso altijd minstens sprake zijn van een moeilijk nabuurschap tussen deze industrie en de woonomgeving, en

wellicht zelfs van een complete onverenigbaarheid tussen site en omgeving. Planruil van de nog niet aangesneden gronden is aangewezen, zodat de vestigingsbehoefte elders kan worden gerealiseerd. Dit dient in elk geval binnen de kern Sint-Elooi gezocht te worden, in aansluiting bij de bestaande bedrijvigheid van regionaal niveau.

In ruil wordt de ontwikkeling voorgesteld van een zone **ten westen van het bedrijventerrein Remi Claeyssstraat (zone C)**. Gelet op de goede ontsluitingsmogelijkheid via Kruishillestraat en Remi Claeyssstraat, is een bepaalde uitbreiding van de bedrijvigheid (in dit geval met een regionaal karakter) ruimtelijk aanvaardbaar, mits werk wordt gemaakt van een kwalitatieve westelijke afwerking van de rand van Sint-Elooi door een goede landschappelijke integratie van de gebouwen en van de vrijwaring en opwaardering van de Moubekvallei. Deze zone kan dienen voor de herlokalisatie van bepaalde bedrijven die nu hinder veroorzaken in de woonomgeving waar ze gevestigd zijn en voor planruil (vb. voormalige slachthuis, bedrijventerrein Ruddervoordsestraat en de hinderlijke bedrijven uit de stationsomgeving).

### **3.11.3.3 Scenario met omleidingsweg**

Indien de omleidingsweg wordt aangelegd, zal deze het gebied **'Bedrijventerrein Collevijnstraat (1)'** doormidden snijden. De quasi volledige herbestemming van deze zone naar een woonbestemming is dan niet meer aan de orde. Het is dan veel logischer om enkel het deel ten noorden van de omleidingsweg, aansluitend bij de kern Sint-Elooi te herbestemmen naar een woonfunctie. Het deel ten zuiden van de omleidingsweg, kan dan zijn bestemming als KMO-zone behouden en bij een ontwikkeling ervan kan er ontsloten worden op de omleidingsweg. Voor de strook onmiddellijk palend aan de spoorweg blijft een ontwikkeling met kantoren evenwel aangewezen. Rekening houdend met de directe omgeving van de woonzone en met het bebouwingslint langs de Collevijnstraat kunnen binnen de KMO-zone enkel kleinschalige, lokale, niet-milieubelastende activiteiten worden toegelaten en moet er ruime aandacht gaan naar de buffering.

Bij het behoud van het zuidelijk deel van de KMO-zone aan de Collevijnstraat, is het aansnijden hiervan voor lokale bedrijvigheid prioritair t.a.v. de zone S, die echter wel ruimtelijk geschikt blijft als potentiezone voor lokale bedrijvigheid.

Ook de planologische ruil tussen de **'zone voor milieubelastende industrie aan de Ruddervoordsestraat (4)'** en de zone **ten westen van het bedrijventerrein Remi Claeyssstraat (zone C)** is binnen dit scenario niet langer aan de orde. Indien de omleidingsweg wordt aangelegd kan de zone langs de Ruddervoordsestraat hier immers rechtstreeks op ontsloten worden. Daarenboven zal de landschappelijke waarde van het gebied gedeeltelijk reeds aangetast zijn door de omleidingsweg. Toch moeten er een aantal randvoorwaarden gesteld worden bij de ontwikkeling van dit gebied:

- Het moet gaan om eerder kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijvigheid;
- Er moet een voldoende uitgewerkte buffering zijn t.o.v. de woonomgevingen en de Kerkebeek;
- De bestaande ontsluiting op de Ruddervoordsestraat moet gesupprimeerd worden, alle bedrijven zullen moeten ontsloten worden op de omleidingsweg.

Indien de planologische ruil niet doorgaat, wordt de zone ten westen van het bedrijventerrein Remi Claeyssstraat niet langer weerhouden als potentiezone voor regionale bedrijvigheid.

### 3.11.4 Verdere uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling

#### • **Specifieke zones voor de bijkomende behoefte aan woongelegenheden**

De opvang van de eventuele latere behoefte aan bijkomende woongelegenheden gebeurt in het kader van de hierboven vermelde reconversie.

#### • **Ruimtelijke, demografische en sociale differentiatie van het woonaanbod**

Het aandeel aan sociale woningen t.o.v. het totale woningenbestand bedraagt voor Sint-Elooi 6.2 % (01.01.2006). Deze sociale woningen zijn in de wijk Groenhof gesitueerd. Als streefdoel inzake sociale huisvesting wordt in Sint-Elooi het volgende voorop gesteld :

- een menging van sociale en andere woningen binnen alle nieuw te ontwikkelen woonomgevingen die van enige grootteorde zijn
- een algemene verhoging van het aanbod aan sociale woningen en kavels onder de marktprijs (door beroep te doen op sociale huisvestingsmaatschappijen en intercommunales)

Voor het Groenhof, een sociale woonwijk, gerealiseerd halfweg de jaren zestig, wordt gestreefd naar een ruimtelijke opwaardering. Ruimtelijke ingrepen dienen in het bijzonder gericht te zijn op een meer positieve profilering en het creëren van een maatschappelijke meerwaarde.

Appartementsbouw wordt, onder de ruimtelijke voorwaarden weergegeven binnen de ‘gewenste woon- en centrumstructuur’, vooreerst toegelaten in het centrum, meer bepaald de Torhoutsesteenweg, rond het kerkplein en binnen het project van de vernieuwde stationsomgeving. Deze zone kan verder concreet worden afgebakend in een RUP. Daarnaast is appartementsbouw ook mogelijk binnen nieuw te realiseren woonprojecten van grote omvang, zoals in de gewenste woon- en centrumstructuur bepaald.

- **Gemeenschapsvoorzieningen**

De stedelijke kern Sint-Elooi heeft een basispakket aan eigen gemeenschapsvoorzieningen in de diensten- en recreatieve sector. Dit basispakket is kleiner dan dat van de kernen Aartrijke, Veldegem en Loppem, maar dit wordt niet als problematisch gezien, gelet op de nabijheid van de Groene Meersen (aanbod aan sport, recreatie, cultuur, bibliotheek) en de gemeenschapsvoorzieningen van de stedelijke kern Zedelgem (en een goede openbaar vervoersverbinding ermee). Bedoeling is dat dit basispakket in de toekomst minstens gehandhaafd kan blijven, en kan uitgebreid worden waar nodig of wenselijk. Dit is meer bepaald het geval voor ouderenvoorzieningen, waar de inrichting van een goed uitgebouwde antenne van het lokaal dienstencentrum gepland wordt.

- **Opwaardering stationsomgeving Veldegem**

De stationsomgeving van Veldegem maakt morfologisch deel uit van Sint-Elooi. Op heden is dit een ruimtelijke sterk verwarde en versnipperde zone. In de toekomst wordt een RUP opgemaakt om de zone stationsomgeving te structureren en kwalitatief op te waarderen. Daarbij kan het heropende station van Veldegem een ideale ontsluiting voor openbaar vervoer vormen, zowel voor de woonkern van Veldegem zelf, als voor de in het stedelijk gebied opgenomen zone tussen de Collevijnstraat en de stationsomgeving van Veldegem.

- **Natuur, landschap en open ruimte**

Sint-Elooi wordt ten noorden begrensd door de ‘Landschappelijke as B’ (met als belangrijk element de Vloethemveldzate die door de provincie werd geselecteerd als ‘droge ecologische infrastructuur’), ten oosten door de ‘Landschappelijke as A’, ten zuidoosten door de ‘Kernscheidende landschappelijke as G’ en ten westen door de ‘Kernscheidende landschappelijke as F’. Deze assen kunnen beschouwd worden als grensstellende elementen voor harde ontwikkelingen. Daarnaast moet bij harde ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld uitbreidingen voor bedrijvigheid of voor wonen, grote aandacht besteed worden aan de landschappelijke afwerking van deze zones.

Daarnaast moet ruime aandacht gaan naar de kwalitatieve integratie van de verschillende beekvalleien binnen het bebouwde weefsel, zowel binnen het reeds bestaande bebouwde weefsel als binnen toekomstige projecten. Zo zijn de Veldbeek-Kerkebeek geselecteerd als natuurverbindingsgebied op provinciaal niveau, de Moubek als natuurverbindingsgebied op lokaal niveau.

Het aaneengesloten boscomplex en natuurkerngebied Merkenveld-Doeveren vervult een belangrijke rol op vlak van zachte recreatie, evenzeer als de Vloethemveldzate.





## **4. Maatregelen en acties**

---



#### 4.1 Algemene maatregelen en acties

##### **GRS Zedelgem als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid**

De gemeenteraad onderschrijft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het GRS Zedelgem wordt gehanteerd als basis voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Projecten worden steeds afgewogen ten opzichte van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het GRS. Het vormt een toetsingskader voor de verdere uitbouw en ontwikkeling van de gemeente.

##### **Permanente informatie en communicatie**

De gemeente engageert zich om het informatie- en communicatieproces dat in het kader van het structuurplanningsproces is opgezet, verder te zetten. Op regelmatige tijdstippen zal de bevolking geïnformeerd worden over de stand van zaken rond specifieke acties en projecten. Dit kan via het gemeentelijk informatieblad of via hoorzittingen. De GECORO vervult in deze opvolging een belangrijke rol.

##### **Een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst**

Aangezien er volgens het planningsdecreet een belangrijke rol weggelegd is voor het gemeentelijk niveau, is een goed onderbouwde stedenbouwkundige dienst noodzakelijk. De uitbouw van de dienst gebeurt op schaal van en in relatie tot het draagvlak van de gemeente. Een permanente vorming en opleiding van het personeel ondersteunt een kwaliteitsvolle dienstverlening. De stedenbouwkundige dienst kan eveneens een rol vervullen op het vlak van projectmanagement met betrekking op acties en projecten als uitvoering van het GRS

##### **Suggesties naar de hogere overheid**

Maatregelen en acties die het gemeentelijk niveau overschrijden zijn geformuleerd als een suggestie naar de hogere overheid toe (provincie of Vlaams Gewest). Indien de hogere overheden geen initiatief zouden nemen voor de uitvoering van deze maatregelen en acties, moet de gemeente, in nauw overleg met de hogere overheden, zelf initiatief kunnen nemen.

#### 4.2 Landschappelijke structuur

##### 4.2.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Aanduiden van lokale gave landschappen en lokaal landschappelijk en bouwkundig erfgoed;
- Aanduiden van de bouw- en serrevrije zones, overeenkomstig de principes vermeld in de gewenste agrarische structuur;
- Aanduiden van bouwkundig erfgoed op basis van een verfijning van de inventaris bouwkundig erfgoed, het opstellen van een selectielijst m.b.t. de items op de inventaris en voor de geselecteerde items een aangepast beleid voeren.

##### 4.2.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Voorafgaandelijk archeologisch onderzoek laten uitvoeren alvorens bouwwerken te starten zowel binnen als buiten bebouwde kom;
- Aanmoedigen van de landschappelijke integratie van bebouwing in de open ruimte d.m.v. passende aanplantingen en streven naar landschappelijke kwalitatieve agrarische architectuur;
- Aanplanten en onderhouden van kleine landschapselementen en dreefherstel;
- Creëren van een gecontroleerd overstromingsgebied met natuurlijke en recreatieve potenties in de omgeving van het te schrappen woonuitbreidingsgebied Plaatsebeek Noord.

### 4.3 Woon- en centrumstructuur

#### 4.3.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Planologische ruil met enerzijds het omzetten van de woonuitbreidingsgebieden 'Zedelgem Noord' en 'Plaatsebeek Noord' in Zedelgem en 'Heidelbergstraat' in Loppem naar een open ruimtebestemming en anderzijds het omzetten van de agrarische gebieden 'Zedelgem-West' in Zedelgem, 'hoek Autobaan-Heidelbergstraat' in Loppem en 'Aartrijksestraat-Engelbewaarder' in Aartrijke naar woonuitbreidingsgebied;
- Het gefaseerd aansnijden op langere termijn van (delen van) de categorie 2-gebieden 'Zedelgem-West' in Zedelgem, 'hoek Autobaan-Heidelbergstraat' in Loppem, 'Aartrijksestraat-Engelbewaarder' in Aartrijke en 'Rembertstraat' in Veldegem, indien er voor de verschillende kernen in de toekomst een behoefte kan aangetoond worden vanuit de provinciale woonprogrammatie;
- Het rechtzetten van de materiële misslag in het gewestplan 'Sint-Aarnoutstraat';
- Vrijwaren van de ontsluitingsmogelijkheden om de mogelijke toekomstige aansnijding van de reservegebieden voor wonen mogelijk te maken;
- Het detecteren en afbakenen van zones in Zedelgem, Aartrijke, Loppem, Veldegem en Sint-Elooi voor het voeren van een kernversterkend centrumbeleid (mogelijkheden creëren rond meergezinswoningen / verticale verdichting onder strikte voorwaarden, versterking van het handelsapparaat,...);
- Het detecteren en afbakenen van 'woonkorrels' en 'overige woonconcentraties' en aangeven van (gedifferentieerde) ontwikkelingsperspectieven;
- Uitbreiden van de fusiegemeentelijke begraafplaats te Veldegem.

#### 4.3.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Het heffen van een belasting op leegstand;
- Het bieden van passende ontwikkelingsperspectieven aan het bouwkundig erfgoed binnen de verschillende kernen. Een erfgoedcommissie zal opgericht worden om de inventaris bouwkundig erfgoed te filteren op basis van een aantal criteria;
- Het stimuleren van landschappelijke inkleding van verspreide woningen en gepaste landschappelijke overgangen aan de rand van de verschillende kernen.

#### 4.3.3 Verder onderzoek

- Stedenbouwkundig onderzoek op microniveau voor het gefaseerd aansnijden van de verschillende woonuitbreidingsgebieden indien er op langere termijn voor de verschillende kernen een behoefte kan aangetoond worden uit de provinciale woonprogrammatie. Hierbij moet voornamelijk de fasering en de ontsluitingsproblematiek worden onderzocht.

#### 4.3.4 Suggesties naar de hogere overheid

- Delegeren van de bevoegdheid naar de gemeente voor het opmaken van een RUP voor het door de Raad van State vernietigde gewestelijk RUP 'De Lac'
- De gemeente wil het planologisch initiatief nemen voor het realiseren van de reconversie van de stationsomgeving van Sint-Elooi, gedeeltelijk naar wonen en gedeeltelijk naar kantoorfuncties (mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge). Aan het station wordt tevens een multimodaal knooppunt gerealiseerd;
- Reconversie van de KMO-zone Collevijnstraat, deels naar woongebied, deels naar kantoren (mits een bovenlokale afweging van verschillende sites binnen het RSG Brugge). Indien in de toekomst de omleidingsweg wordt gerealiseerd wordt het zuidelijke deel van deze zone voorzien voor lichte, niet hinderlijke nijverheid;
- Reconversie van de KMO-zone Torhoutsestraat-Magerhillestraat naar woongebied.

#### 4.4 Natuurlijke structuur

##### 4.4.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Herbestemmen van de Watermolenvijver van recreatie naar groene zone met behoud van beperkte infrastructuren (paden, kijkhutten).
- Het opmaken van een inventaris van de bestaande zonevreemde bossen die, waar aangewezen, zone-eigen worden gemaakt.

##### 4.4.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Creëren van een gecontroleerd overstromingsgebied met natuurlijke en recreatieve potenties in de omgeving van het te schrappen woonuitbreidingsgebied Plaatsbeek Noord;
- Aanplanten en onderhouden van kleine landschapselementen, lijnbepanting langs beekvalleien en dreefherstel, ter ondersteuning van de natuurverbindingsfunctie van de 'landschappelijke assen';
- Opmaken van een structuurschets voor de directe omgeving van de Vloethemveldzate die voor de verschillende segmenten een duidelijk perspectief vooropstelt (confrontatie met bebouwing en nieuwe harde ontwikkelingen, honoreren van de plaatselijke natuurwaarde, landschapsopbouw,...);
- Opmaken van een structuurschets voor de beekvalleien die voor de verschillende elementen een duidelijk perspectief vooropstelt.

#### 4.5 Agrarische structuur

##### 4.5.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Afbakenen van serre- en bouwvrije zones;
- Afbakenen van de 'strategische locaties' binnen de Centrale ruimte voor het creëren van een 'agrarische bedrijvenzone' met een gunstig vestigingsklimaat voor glastuinbouwbedrijven;
- Gebiedsgericht, gedifferentieerd beleid voor de ontwikkelingsperspectieven van agrarische bedrijfszetels;
- Bewarend beleid m.b.t. weilanden, op die plaatsen waar voor het scheuren van permanent grasland een natuurvergunning vereist is.

##### 4.5.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Aandacht voor de landschappelijke integratie van landbouwbedrijven, zowel naar beplanting als naar architectuur toe;
- Sensibilisatie naar de landbouwsector toe voor het aanplanten en onderhouden van kleine landschapselementen;
- Opmaak van toekomstgerichte bedrijfsintegratieplannen voor grootschalige agrarische bedrijven;
- Creëren van een gecontroleerd overstromingsgebied in de omgeving van het woonuitbreidingsgebied Plaatsbeek Noord;

#### 4.6 Bedrijvigheidsstructuur

##### 4.6.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) zonevreemde bedrijven;
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het herordenen van de bedrijvenzones 'Bossenrijstraat – Koningin Astridstraat' en 'Koning Albertstraat';

#### 4.6.2 Verder onderzoek

- In functie van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen dient grondig geïnventariseerd te worden welke leegstaande bedrijfsruimtes er zijn, en waar er binnen bestaande bedrijventerreinen aan optimalisering van het ruimtegebruik kan worden gedaan.

#### 4.6.3 Suggestie naar de hogere overheid

- Voorstel voor een planruil tussen het onbebouwde deel van de bedrijvenzone langs de Ruddervoordsestraat (bedrijvigheid – landbouw) en de zone ten westen van de Remi Claeyssstraat (landbouw – bedrijvigheid), indien de omleidingsweg rond Sint-Elooi niet wordt aangelegd;
- Voorstel van 2 potentiezones voor regionale bedrijvigheid in Sint-Elooi: Kruishillestraat (zone R) en het terrein ingesloten tussen de Collevijnstraat, de Torhoutsesteenweg, de spoorweg en de stationswijk van Veldegem (zone B).

### 4.7 Structuur kleinhandel

#### 4.7.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Het detecteren en afbakenen van zones in Zedelgem, Aartrijke, Loppem, Veldegem en Sint-Elooi voor het voeren van een kernversterkend centrumbeleid (versterking van het handelsapparaat,...);
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie)handelszaken.

### 4.8 Toeristisch-recreatieve structuur

#### 4.8.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Uitbreiden van de zone 'kinderboerderij Aartrijke' en 'Bosserij Veldegem';
- Een evaluatie en desgewenst herbestemming van alle bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) zonevreemde sport- en recreatie-infrastructuur;
- Uitbreiding bestaande voetbalsite van Loppem;
- Uitwerken van passende ontwikkelingsperspectieven voor de kasteeldomeinen en voor (een selectie van) de gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- Herziening van het BPA Hoogveld om de hedendaagse noden van het jeugdverblijfcentrum op vlak van toegankelijkheid, mobiliteit en ondersteunende faciliteiten op een adequate manier op te vangen;
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) (ho)recazaken.
- Toeristisch-recreatieve accommodatie Vloethemveld.

#### 4.8.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Creëren van een gecontroleerd overstromingsgebied met natuurlijke en recreatieve potenties in de omgeving van het te schrappen woonuitbreidingsgebied Plaatsebeek Noord.

#### 4.8.3 Verder onderzoek

- Onderzoek naar een kwalitatieve en duurzame herontwikkeling van het Merkemveld, met respect voor de draagkracht van de omgeving.

## 4.9 Verkeers- en vervoersstructuur

### 4.9.1 Ondersteunende acties en maatregelen

- Aanpakken van de doortocht N368 Ruddervoordsestraat (Sint-Elooi) en Brugsestraat (Aartrijke);
- Aanleg van een fietspad naast het spoor tussen de Autobaan en de Diepstraat, tussen de Diepstraat en de Ruddervoordsestraat en tussen de Ruddervoordsestraat en de Koning Alberstraat;
- Fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor ter hoogte van de Hoge Vautestraat;
- Betere busverbinding Zedelgem-Torhout (over Veldegem en Aartrijke);
- Herinrichting fase 2 binnen bebouwde kom Diksmuidse Heirweg;
- Aanleg poorteffect Noordstraat, aanleg fietspad Noordstraat;
- Aanleg openbaar vervoersknooppunt Zedelgem centrum met overstapmogelijkheden en bijhorende faciliteiten voor alle vervoersmodi;
- Herinrichting Groenestraat, Dr. Adriaensstraat, Kattestraat (met beveiliging spoorovergang) en Moubekestraat;
- Herinrichting omgeving gemeentehuis Loppem;
- Heraanleg fietspaden Brugsestraat;
- Fietspaden Diksmuidse Heirweg / Brugse Heirweg, Rembertstraat.

### 4.9.2 Verder onderzoek

- Onderzoek naar de haalbaarheid van het openen van bijkomende treinstopplaatsen in Loppem en Veldegem;
- Onderzoek naar (een) locatie(s) voor een vrachtwagenparking;
- Parkeeronderzoek Zedelgem centrum;
- Evaluatie en eventuele bijsturing verkeerscirculatie Aartrijke centrum (Aartrijksestraat, H. Baekelandlaan, Elverdinge) en Zedelgem centrum;
- Verder uitbouwen van een gebiedsdekkende visie voor trage wegen.

### 4.9.3 Suggesties naar de hogere overheid

- Verkeersonderzoek op bovenlokale schaal i.v.m. de haalbaarheid en het nut van een omleidingsweg rond Sint-Elooi;
- Onderzoek naar de aansluiting Heidelbergstraat-Autobaan;
- Herbekijken van wegenselecties:
  - Herselectie van secundaire weg categorie II naar secundaire weg categorie III voor de N368 ter hoogte van de doortocht Aartrijke;
  - Opwaardering van lokale weg categorie I naar secundaire weg categorie III voor de Stationsstraat N309 in Loppem.





**bindende bepalingen**



# Inhoud

<b>1.</b>	<b>OMGAAN MET HET STRUCTUURPLAN ALS KADER</b> .....	<b>5</b>
1.1	GRS Zedelgem als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid .....	7
1.2	Permanente informatie en communicatie.....	7
1.3	Een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst .....	7
<b>2.</b>	<b>MAATREGELEN EN ACTIES</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>Landschappelijke structuur</b> .....	<b>11</b>
2.1.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	11
2.1.2	Ondersteunende acties en maatregelen.....	11
<b>2.2</b>	<b>Woon- en centrumstructuur</b> .....	<b>11</b>
2.2.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	11
2.2.2	Ondersteunende acties en maatregelen.....	11
<b>2.3</b>	<b>Natuurlijke structuur</b> .....	<b>12</b>
2.3.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	12
2.3.2	Ondersteunende acties en maatregelen.....	12
<b>2.4</b>	<b>Agrarische structuur</b> .....	<b>12</b>
2.4.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	12
2.4.2	Ondersteunende acties en maatregelen.....	12
<b>2.5</b>	<b>Bedrijvigheidsstructuur</b> .....	<b>13</b>
2.5.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	13
<b>2.6</b>	<b>Structuur kleinhandel</b> .....	<b>13</b>
2.6.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	13
<b>2.7</b>	<b>Toeristisch-recreatieve structuur</b> .....	<b>13</b>
2.7.1	Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan .....	13
2.7.2	Ondersteunende acties en maatregelen.....	13
2.7.3	Verder onderzoek .....	13
<b>2.8</b>	<b>Verkeers- en vervoersstructuur</b> .....	<b>14</b>
2.8.1	Ondersteunende acties en maatregelen.....	14
2.8.2	Verder onderzoek .....	14



## **1. Omgaan met het structuurplan als kader**

---



### 1.1 GRS Zedelgem als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid

De gemeenteraad onderschrijft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het GRS Zedelgem wordt gehanteerd als basis voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Projecten worden steeds afgewogen ten opzichte van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het GRS. Het vormt een toetsingskader voor de verdere uitbouw en ontwikkeling van de gemeente.

### 1.2 Permanente informatie en communicatie

De gemeente engageert zich om het informatie- en communicatieproces dat in het kader van het structuurplanningsproces is opgezet, verder te zetten. Op regelmatige tijdstippen zal de bevolking geïnformeerd worden over de stand van zaken rond specifieke acties en projecten. Dit kan via het gemeentelijk informatieblad of via hoorzittingen. De GECORO vervult in deze opvolging een belangrijke rol.

### 1.3 Een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst

Aangezien er volgens het planningsdecreet een belangrijke rol weggelegd is voor het gemeentelijk niveau, is een goed onderbouwde stedenbouwkundige dienst noodzakelijk. De uitbouw van de dienst gebeurt op schaal van en in relatie tot het draagvlak van de gemeente. Een permanente vorming en opleiding van het personeel ondersteunt een kwaliteitsvolle dienstverlening. De stedenbouwkundige dienst kan eveneens een rol vervullen op het vlak van projectmanagement met betrekking op acties en projecten als uitvoering van het GRS





## **2. Maatregelen en acties**

---



## 2.1 Landschappelijke structuur

### 2.1.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Aanduiden van lokale gave landschappen en lokaal landschappelijk en bouwkundig erfgoed;
- Aanduiden van de bouw- en serrevrije zones, overeenkomstig de principes vermeld in de gewenste agrarische structuur;
- Aanduiden van bouwkundig erfgoed op basis van een verfijning van de inventaris bouwkundig erfgoed, het opstellen van een selectielijst m.b.t. de items op de inventaris en voor de geselecteerde items een aangepast beleid voeren.

### 2.1.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Voorafgaandelijk archeologisch onderzoek laten uitvoeren alvorens bouwwerken te starten zowel binnen als buiten bebouwde kom;
- Aanmoedigen van de landschappelijke integratie van bebouwing in de open ruimte d.m.v. passende aanplantingen en streven naar landschappelijke kwalitatieve agrarische architectuur;
- Aanplanten en onderhouden van kleine landschapselementen en dreefherstel;
- Creëren van een gecontroleerd overstromingsgebied met natuurlijke en recreatieve potenties in de omgeving van het te schrappen woonuitbreidingsgebied Plaatsebeek Noord.

## 2.2 Woon- en centrumstructuur

### 2.2.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Planologische ruil met enerzijds het omzetten van de woonuitbreidingsgebieden 'Zedelgem Noord' en 'Plaatsebeek Noord' in Zedelgem en 'Heidelbergstraat' in Loppem naar een open ruimtebestemming en anderzijds het omzetten van de agrarische gebieden 'Zedelgem-West' in Zedelgem, 'hoek Autobaan-Heidelbergstraat' in Loppem en 'Aartrijksestraat-Engelbewaarder' in Aartrijke naar woonuitbreidingsgebied;
- Het rechtzetten van de materiële misslag in het gewestplan 'Sint-Aarnoutstraat';
- Vrijwaren van de ontsluitingsmogelijkheden om de mogelijke toekomstige aansnijding van de reservegebieden voor wonen mogelijk te maken;
- Het detecteren en afbakenen van zones in Zedelgem, Aartrijke, Loppem, Veldegem en Sint-Elooi voor het voeren van een kernversterkend centrumbeleid (mogelijkheden creëren rond meergezinswoningen / verticale verdichting onder strikte voorwaarden, versterking van het handelsapparaat,...);
- Het detecteren en afbakenen van 'woonkorrels' en 'overige woonconcentraties' en aangeven van (gedifferentieerde) ontwikkelingsperspectieven;
- Uitbreiden van de fusiegemeentelijke begraafplaats te Veldegem.

### 2.2.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Het heffen van een belasting op leegstand;
- Het bieden van passende ontwikkelingsperspectieven aan het bouwkundig erfgoed binnen de verschillende kernen. Een erfgoedcommissie zal opgericht worden om de inventaris bouwkundig erfgoed te filteren op basis van een aantal criteria;
- Het stimuleren van landschappelijke inkleding van verspreide woningen en gepaste landschappelijke overgangen aan de rand van de verschillende kernen.

## 2.3 Natuurlijke structuur

### 2.3.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Herbestemmen van de Watermolenvijver van recreatie naar groene zone met behoud van beperkte infrastructuren (paden, kijkhutten).
- Het opmaken van een inventaris van de bestaande zonevreemde bossen die, waar aangewezen, zone-eigen worden gemaakt.

### 2.3.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Creëren van een gecontroleerd overstromingsgebied met natuurlijke en recreatieve potenties in de omgeving van het te schrappen woonuitbreidingsgebied Plaatsebeek Noord;
- Aanplanten en onderhouden van kleine landschapselementen , lijnbepanting langs beekvalleien en dreefherstel, ter ondersteuning van de natuurverbindingsfunctie van de 'Landschappelijke assen';
- Opmaken van een structuurschets voor de directe omgeving van de Vloethemveldzate die voor de verschillende segmenten een duidelijk perspectief vooropstelt (confrontatie met bebouwing en nieuwe harde ontwikkelingen, honoreren van de plaatselijke natuurwaarde, landschapsopbouw,...);
- Opmaken van een structuurschets voor de beekvalleien die voor de verschillende elementen een duidelijk perspectief vooropstelt.

## 2.4 Agrarische structuur

### 2.4.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Afbakenen van serre- en bouwvrije zones;
- Afbakenen van de 'strategische locaties' binnen de Centrale ruimte voor het creëren van een 'agrarische bedrijfzone' met een gunstig vestigingsklimaat voor glastuinbouwbedrijven;
- Gebiedsgericht, gedifferentieerd beleid voor de ontwikkelingsperspectieven van agrarische bedrijfzetels;
- Bewarend beleid m.b.t. weilanden, op die plaatsen waar voor het scheuren van permanent grasland een natuurvergunning vereist is.

### 2.4.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Aandacht voor de landschappelijke integratie van landbouwbedrijven, zowel naar beplanting als naar architectuur toe;
- Sensibilisatie naar de landbouwsector toe voor het aanplanten en onderhouden van kleine landschapselementen;
- Opmaak van toekomstgerichte bedrijfsintegratieplannen voor grootschalige agrarische bedrijven;
- Creëren van een gecontroleerd overstromingsgebied in de omgeving van het woonuitbreidingsgebied Plaatsebeek Noord.

## 2.5 Bedrijvigheidsstructuur

### 2.5.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) zonevreemde bedrijven;
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het herordenen van de bedrijvzones 'Bossenrijstraat – Koningin Astridstraat' en 'Koning Albertstraat';

## 2.6 Structuur kleinhandel

### 2.6.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Het detecteren en afbakenen van zones in Zedelgem, Aartrijke, Loppem, Veldegem en Sint-Elooi voor het voeren van een kernversterkend centrumbeleid (versterking van het handelsapparaat,...);
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) handelszaken.

## 2.7 Toeristisch-recreatieve structuur

### 2.7.1 Opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- Uitbreiden van de zone 'kinderboerderij Aartrijke' en 'Bossenrij Veldegem';
- Een evaluatie en desgewenst herbestemming van alle bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) zonevreemde sport- en recreatie-infrastructuur;
- Uitbreiding bestaande voetbalsite van Loppem;
- Uitwerken van passende ontwikkelingsperspectieven voor de kasteeldomeinen en voor (een selectie van) de gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- Herziening van het BPA Hoogveld om de hedendaagse noden van het jeugdverblijfcentrum op vlak van toegankelijkheid, mobiliteit en ondersteunende faciliteiten op een adequate manier op te vangen;
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte (zowel qua bebouwing als qua functie) (ho)recazaken.
- Toeristisch-recreatieve accommodatie Vloethemveld.

### 2.7.2 Ondersteunende acties en maatregelen

- Creëren van een gecontroleerd overstromingsgebied met natuurlijke en recreatieve potenties in de omgeving van het te schrappen woonuitbreidingsgebied Plaatsebeek Noord.

### 2.7.3 Verder onderzoek

- Onderzoek naar een kwalitatieve en duurzame herontwikkeling van het Merkemveld, met respect voor de draagkracht van de omgeving.

## 2.8 Verkeers- en vervoersstructuur

### 2.8.1 Ondersteunende acties en maatregelen

- Aanpakken van de doortochten N368 Ruddervoordsestraat (Sint-Elooi) en Brugsestraat (Aartrijke);
- Aanleg van een fietspad naast het spoor tussen de Autobaan en de Diepstraat, tussen de Diepstraat en de Ruddervoordsestraat en tussen de Ruddervoordsestraat en de Koning Alberstraat;
- Fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor ter hoogte van de Hoge Vautestraat;
- Betere busverbinding Zedelgem-Torhout (over Veldegem en Aartrijke);
- Herinrichting fase 2 binnen bebouwde kom Diksmuidse Heirweg;
- Aanleg poorteffect Noordstraat, aanleg fietspad Noordstraat;
- Aanleg openbaar vervoersknooppunt Zedelgem centrum met overstapmogelijkheden en bijhorende faciliteiten voor alle vervoersmodi;
- Herinrichting Groenestraat, Dr. Adriaensstraat, Kattestraat (met beveiliging spoorovergang) en Moubekestraat;
- Herinrichting omgeving gemeentehuis Loppem;
- Heraanleg fietspaden Brugsestraat;
- Fietspaden Diksmuidse Heirweg / Brugse Heirweg, Rembertstraat.

### 2.8.2 Verder onderzoek

- Onderzoek naar de haalbaarheid van het openen van bijkomende treinstopplaatsen in Loppem en Veldegem;
- Onderzoek naar (een) locatie(s) voor een vrachtwagenparking;
- Parkeeronderzoek Zedelgem centrum;
- Evaluatie en eventuele bijsturing verkeerscirculatie Aartrijke centrum (Aartrijksestraat, H. Baekelandlaan, Elverdinge) en Zedelgem centrum.
- Verder uitbouwen van een gebiedsdekkende visie voor trage wegen.