



GEMEENTE ZEDELGEM RUP HEIDELBERG

DECEMBER 2022

startnota

plan.id. RUP_31040_214_00007_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)

Ann Soulliaert

datum

aanpassing | fase

januari 2020

opmaak voorstudie

oktober 2021

opmaak start- en procesnota

januari 2022

aanpassen startnota

september 2022

bespreking startnota

oktober 2022

aanpassen startnota - uitbreiding plancontour

december 2022

opmaak voor publieke raadpleging



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van tot

de algemeen directeur,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
.....

de algemeen directeur,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

startnota 1

INLEIDING 2

1	beslissing tot opmaak	2
2	doelstelling	2
3	in uitvoering van GRS	3

AFBAKENING EN SITUERING 3

1	situering	3
2	afbakening plangebied	3

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 3

1	historiek	3
2	bestaande ruimtelijke structuur	6
2.1	nederzettingstructuur	6
2.2	verkeersstructuur	7
2.3	natuurlijke structuur	7

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 8

1	juridisch kader	8
1.1	gewestplan	9
1.2	herbevestigde agrarische gebieden	9
1.3	onroerenderfgoeddecreet	10
1.4	atlas der buurtwegen	13
1.5	rooilijnplan	14
1.6	Vlaams hydrografische atlas	15
2	vergunningen	16
2.1	subzone A	16
2.2	subzone B	18
2.3	subzone C	21
2.4	subzone D	23

PLANNINGSKADER 24

1	op vlaams niveau	24
1.1	RSV	24
1.2	visie op landbouw en natuur/afbakeningen	25
1.3	strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	25
2	op provinciaal niveau	26
2.1	PRS	26
3	op gemeentelijk niveau	27
3.1	GRS	27

PLANNINGSOPTIES 30

1	alternatievenonderzoek	30
2	knelpunten en potenties	30
2.1	knelpunten	30
2.2	potenties	30
3	afweging bedrijven binnen de contour	30
3.1	subzone A	31
3.2	subzone B	34
3.3	subzone C	35
3.4	subzone D	38
4	concepten	40
4.1	behoud en optimaliseren van de bestaande toestand	40
4.2	Kasteelpark Ter Loo	40

EFFECTENONDERZOEK 42

1	RVR-toets	42
2	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht	42
3	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma	42
3.1	de ruimtelijke ordening	44
3.2	de biodiversiteit, de fauna en de flora	44
3.3	de energie- en grondstoffenvoorraden	47
3.4	de bodem	47
3.5	de landbouw	50

3.6	het water	51
3.7	de atmosfeer en de klimatologische factoren	56
3.8	het geluid	57
3.9	het licht	58
3.10	de stoffelijke goederen	58
3.11	het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	58
3.12	het landschap	59
3.13	de mobiliteit	60
3.14	de gezondheid en de veiligheid van de mens	61
3.15	de samenhang tussen de genoemde factoren	62
4	relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM	62
5	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	63



STARTNOTA

INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 22/12/2016 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor Heidelberg.

In aanloop naar de opmaak van het RUP is een voorstudie gemaakt naar inschatting van de noodzakelijke doelstellingen.

In september 2022 werd beslist de contour uit te breiden en het volledige kasteelpark Ter Loo mee op te nemen in functie van de ontsluiting van het gebied voor trage weggebruikers en de realisatie van een natuurbegraafplaats.

2 doelstelling

De doelstellingen van het RUP zijn:

- Corrigeren van de huidige geldende juridische context (gewestplanbestemming).
- Creëren van een kader voor de aanwezige bedrijven die deels zonevreemd zijn door uitbreidingen in agrarisch gebied.
- Creëren van een kader voor de woonfuncties: o.a. vergunde woningen in agrarisch gebied.
- Creëren van een kader voor een nieuwe bestemming voor 't Glaz dat op vandaag in parkgebied ligt.
- De mogelijkheid creëren voor de inrichting van een natuurbegraafplaats in Kasteelpark Ter Loo
- De ontsluiting van het Kasteelpark verbeteren door enerzijds de trage weg verbindingen te koppelen via een nieuwe trage weg langs de achterzijde van het park en anderzijds een zone voor een groene parking annex onthaalfunctie te realiseren en deze eveneens aan het netwerk te koppelen.

LUCHTFOTO

bron: Vansteelandt, 2022



3 in uitvoering van GRS

Binnen het GRS is de N32 aangeduid als activiteitenas. Onderhavig RUP maakt daar deel van uit, zijnde dat het de meest noordelijke uitloper vormt, maar door het Kasteelpark Ter Loo afgescheiden van de rest van de activiteiten langs de N32.

De strip wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan activiteiten met diverse kleine bedrijfjes, waarvan sommige deels zonevreemd zijn, waardoor een afweging aan de orde is conform zonevreemde bedrijven.

In het zuiden wordt het Kasteelpark Ter Loo mee opgenomen. In het GRS is voor de kasteelparken de mogelijk opgenomen 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. Er wordt ook zo veel mogelijk een publieke ontsluiting en maatschappelijke meerwaarde beoogd. Een natuurbegraafplaats past in dit plaatje.

AFBAKENING EN SITUERING

1 situering

Heidelberg is een concentratie van woningen en bedrijvigheid rond het kruispunt Torhoutsesteenweg/Loppemsestraat/Heidelbergstraat. In het zuiden wordt Heidelberg begrensd door het Kasteelpark Ter Loo.

Heidelberg ligt tussen Loppem in het westen en de kern van Zedelgem in het oosten, ten zuiden van Brugge.

2 afbakening plangebied

Het studiegebied omvat de ruime omgeving van het kruispunt Torhoutsesteenweg/Loppemsestraat/Heidelbergstraat tot en met het Kasteelpark Ter Loo.

De afbakening omvat het woonlint volgens gewestplan en de achterliggende perceeldelen die er in relatie mee staan plus het parkgebied.

Het studiegebied omvat in hoofdzaak een mix aan woonfuncties en bedrijvigheid. In het zuiden gaat dit over naar laagdynamische activiteit in het parkgebied met 't Glaz en de woonfunctie in de gebouwen van kasteel zelf. Het park is deels toegankelijk.

Op vandaag is de oppervlakte 17 ha 30a 85ca.

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historiek

■ voor 1800

Op historische kaarten is de plek al van vroeg gemarkeerd als een kruispunt van wegen met enkele kleinere gebouwen van wat het Tolhuis en herberg 'Heidelberg' was en het kasteel/kasteelpark Ter Loo, in het zuiden van het studiegebied.

Het leengoed Ter Loo wordt reeds vermeld in 1322. De familie de Schietere wordt in 1551 eigenaar en toen was er sprake van een hofstede. Het kasteel is reeds aangegeven op de Grote Kaart van Brugse Vrije door Pieter Pourbus (1571) en gekopieerd door Pieter Claeissens (1601).als een stenen gebouw, omringd door bijgebouwen. De toegang tot het domein bevond zich in het noorden.

In de 17e E wordt het kasteel een gravure van Sanderus "Flandria illustrata" (1641-1644) weergegeven als een kasteel met neerhof binnen een dubbele, vierkante omwalling. Wanneer Charles de Schietere de heerlijkheid Den Houtschen en de heerlijkheid Loppem verwerft in 1657 wordt kort daarom de eerste familiekapel opgericht (1671)

Rond 1750 zouden de oorspronkelijke hoevegebouwen afgebroken zijn voor de aanleg van de Torhoutsesteenweg (1751-1754). De weg en het Goed ter Loo zijn aangegeven op de Ferrariskaart (1770-1778). Op de Ferrariskaart is het Goed aangeduid als 'Chateau Masthof'. De opperen neerhofstructuur is nog duidelijk te herkennen. Het opperhof bestaat uit het kasteel en (moes)tuin met een omwallingsgracht en een toegangsbrug ten noorden van het kasteel. Het neerhof bevindt zich ten noorden, ten oosten een boomgaard en ten zuiden een tuin. Een toegangsweg vertrekkende van de Torhoutsesteenweg loopt

rond de gebouwen. Aan het begin van de straat is een kruis afgebeeld en even verderop, langs dezelfde weg de familiekapel. Een dubbele bomerij verbindt de kapel met de Torhoutsesteenweg.

■ 19e eeuw

In de 19e eeuw werd de locatie ter hoogte van het kruispunt al wat uitgebreider met een kleine concentratie ten zuiden van de herberg.

Ter Loo werd in de 19e E aangeduid als 'Chateau de Mr. Deschietere' of 'kasteel Deschietere de Loppem'.

In 1845 wordt het kasteel helemaal verbouwd of herbouwd. Op het primitief kadasterplan (1830) en de Atlas van de buurtwegen (1845) staan de gebouwen in ongeveer dezelfde configuratie als op de Ferrariskaart en is de familiekapel op ongeveer dezelfde locatie aangeduid als 'capelleken'.

Volgens de kadastragegevens wordt in 1884 een gedeelte van de omwalling gedempt.

In de 19e E wordt ook een deel van de moestuin ten zuiden en zuidwesten omgevormd tot een park in landschappelijke stijl. Het park is gelijkdelijk aan uitgebreid tot aan de Torhoutsesteenweg.

■ 20e eeuw

In 1922 wordt het Goed Ter Loo verkocht en worden het opperhof en het neerhof gescheiden.

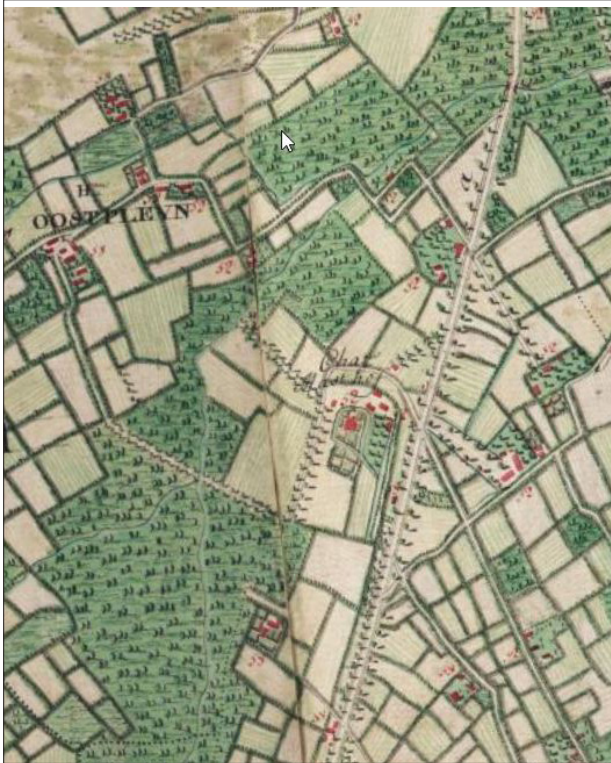
In 1946 wordt het kasteel terug verkocht. Ditmaal aan de priesters van het Heilig Hart. Na de oorlog wordt de achterzijde en het linker travee verhoogd. Ook de omwalling wordt grondig gewijzigd. Het aksteel wordt echter te klein en in 1948 start men met de bouw van een nieuw noviciaat ten westen van het kasteel. In 1957 wordt het ingericht als een broederjuvenaat. Maar gezien het geringe succes werd in 1969 omgeschakeld naar ene bezinningscentrum. In 1972 is het kasteel uitgebreid en zijn enkele nutsgebouwen aan de noordkant bijgebouwd.

In de 20e eeuw begint ook de bebouwing rond het kruispunt en de herberg/tolhuis te groeien, voornamelijk in noordelijke en zuidelijke richting langs de Torhoutsesteenweg.

In de jaren '60 komt daar dan ook nog het K.I.-centrum bij die ruimtelijk toch wel een impact heeft op de omgeving. In de jaren erop slippen de tussenruimtes langzaam dicht.

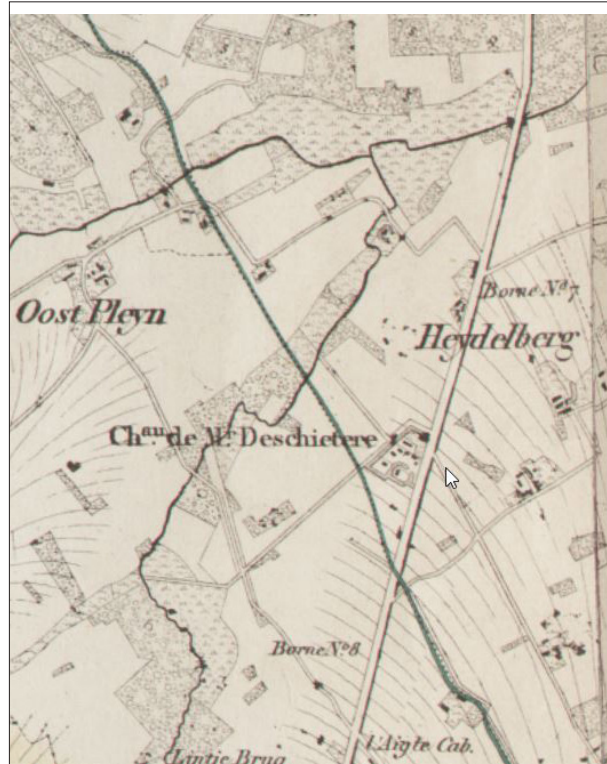
FERRARISKAART 1771-1778

bron: geopunt



VANDERMAELEN-KAART 1846-1854

bron: geopunt

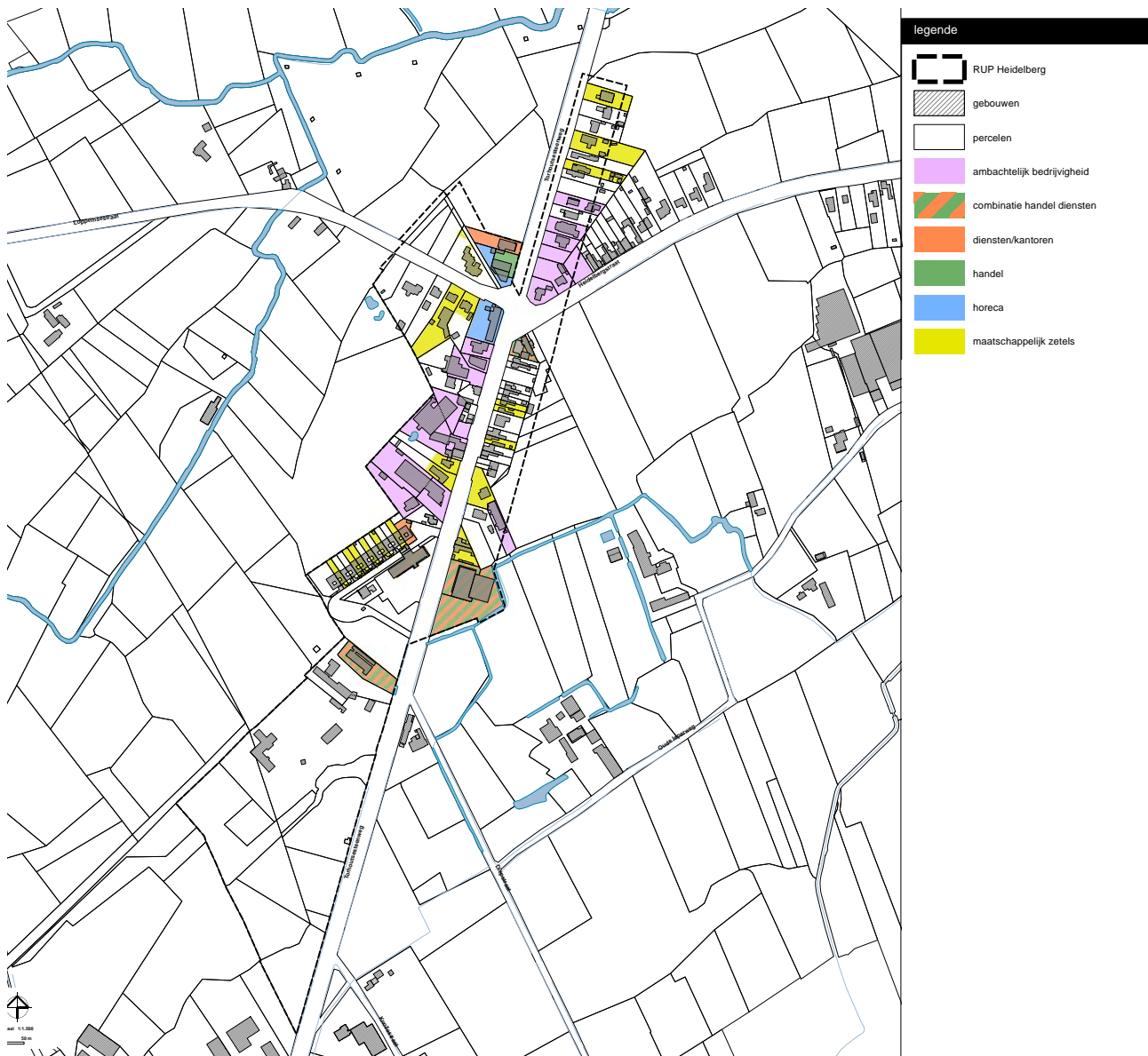


LUCHTFOTO 1971

bron: geopunt



FUNCTIEKAART



2 bestaande ruimtelijke structuur

2.1 nederzettingstructuur

Onderhavig studiegebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing die zich rond het kruispunt Torhoutsesteenweg/Loppemsestraat/Heidelbergstraat heeft ontwikkeld.

Heel wat van die bebouwing is ingenomen door bedrijvigheid, al dan niet gecombineerd met wonen.

Een deel van die bedrijven heeft zich in de loop der jaren ook uitgebreid in het achterliggende agrarische gebied.

De ontwikkeling op vandaag gaat in hoofdzaak uit naar economische activiteiten, het wonen wordt naar de achtergrond verdrongen en is minder zichtbaar in het straatbeeld. De economische activiteiten zijn een mix van lokale bedrijven.

Het voormalige K.I.-centrum is beschermd erfgoed. Het complex is omgebouwd naar wooneenheden (stallingen) en een handelszaak in de kantoorgebouwen (nu leegstand en te huur, de eigenaar mikt op een mix van 50% kantoor en verder dienstverlening en restaurant).

De site is zeer herkenbaar in het straatbeeld, mede door de open ruimte van de parking en de groenpartijen.

Het GLAZ is gevestigd in de oude dwarsschuur van Kasteel Ter Loo. De dwarsschuur is niet beschermd maar wel opgenomen als onroerend erfgoed. De ruimte is ingericht als expositieruimte en/of multifunctionele zaal.

De gemeente was eigenaar van het GLAZ. Op vandaag is het verkocht aan een particulier met de wens hier een kleinhandel in te richten.

In het Kasteelpark zelf zijn de gebouwen van het kasteel omgebouwd voor de huisvesting van zorgbehoevenden. Het kasteel heeft bijgevolg nog steeds een private woonfunctie.

Het park zelf is op vandaag gedeeltelijk openbaar toegankelijk.

2.2 verkeersstructuur

Van noord naar zuid loopt de Torhoutsesteenweg, de N32. Rond deze verkeersas van Brugge naar Torhout is het plangebied gegroeid.

De Torhoutsesteenweg wordt gedwarst door de as Zedelgem - Loppem. Het kruispunt is ingericht als rond punt.

Richting Zedelgem (west) loopt de Loppemsestraat, richting Loppem (oost) loopt de Heidelbergstraat.

Verder omvat het studiegebied nog 1 openbare weg, het Stierenpad. Deze weg is gerealiseerd bij de ombouw van het K.I.-centrum naar een wooncomplex.

Vanuit het Kasteelpark Ter Loo loopt een wandel- en fietspad richting Groene Meersen, tot aan de Zaggebroekstraat. Hier wordt aangesloten op fiets- en voetgangerspad van de Vloethemveldzate.

2.3 natuurlijke structuur

De afbakening van het plangebied omvat de bebouwde percelen en het kasteelpark. Bijgevolg is binnen de contour nog weinig van de natuurlijke structuur te herkennen buiten het parkgebied.

Het gebied ligt midden in het agrarisch gebied.

Westelijk loopt de vallei Moubek parallel aan de N32.

In het zuidoosten vormt de Arendsbeek over een korte afstand de grens van het plangebied.

Een opvallende open ruimte in het plangebied is de grasvlakte en parking ter hoogte van de handelszaak, op de terreinen van het voormalige K.I.-centrum.

Het gebied kan echter niet als waardevol gezien worden maar geeft wel nog een link naar het achterliggende openruimtegebied en een corridor tussen het parkgebied en de bebouwing van Heidelberg. Een deel van deze zone ligt bovendien in parkgebied.

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

De verschillende juridische plannen worden hieronder weer-gegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan		referentie
gewestplan (vectorieel)	☑	
herbevestigde agrarische gebieden	☑	
ruimtelijke uitvoeringsplannen		niet van toepassing
bijzondere plannen van aanleg		niet van toepassing
RAMSAR		niet van toepassing
natura 2000		
vogelrichtlijngebied		niet van toepassing
habitatrichtlijngebied		niet van toepassing
VEN- en IVON-gebieden		niet van toepassing
historisch permanente graslanden		niet van toepassing
beschermde gebieden duinendecreet		niet van toepassing
UNESCO werelderfgoed		niet van toepassing
onroerendergoeddecreet		
vastgestelde inventarissen	☑	
beschermd onroerend erfgoed	☑	
plannen onroerend erfgoed		niet van toepassing
waterwingebieden		niet van toepassing
atlas der buurtwegen	☑	
rooilijnplan	☑	
Vlaams hydrografische atlas	☑	
gemeentelijke verordeningen		
bouwverordening		niet van toepassing
politieverordening		niet van toepassing
voorkooprecht		niet van toepassing
signaalgebieden		niet van toepassing
onteigeningsplan		niet van toepassing
landinrichting		niet van toepassing

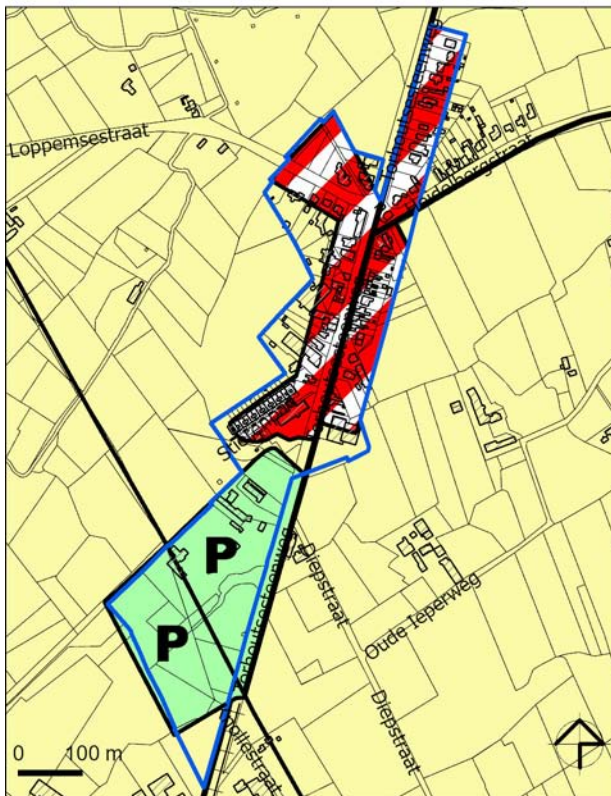
1.1 gewestplan

Volgende delen van het gewestplan 'Brugge-Oostkust' (goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied
- parkgebied

GEWESTPLAN

bron: Departement Omgeving – meest recente versie (WMS)



LEGENDE

 contour

1.2 herbevestigde agrarische gebieden

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de regio Veldgebied Brugge-Meetjesland, ggk. door de Vlaamse Regering op 19-07-2008 werd cf. het B.VI.R. d.d. 3-06-2005 beslist tot 'herbevestiging van agrarisch gebied' van (delen) agrarisch gebied binnen het plangebied, doch ook van delen met andere gewestplanbestemmingen.

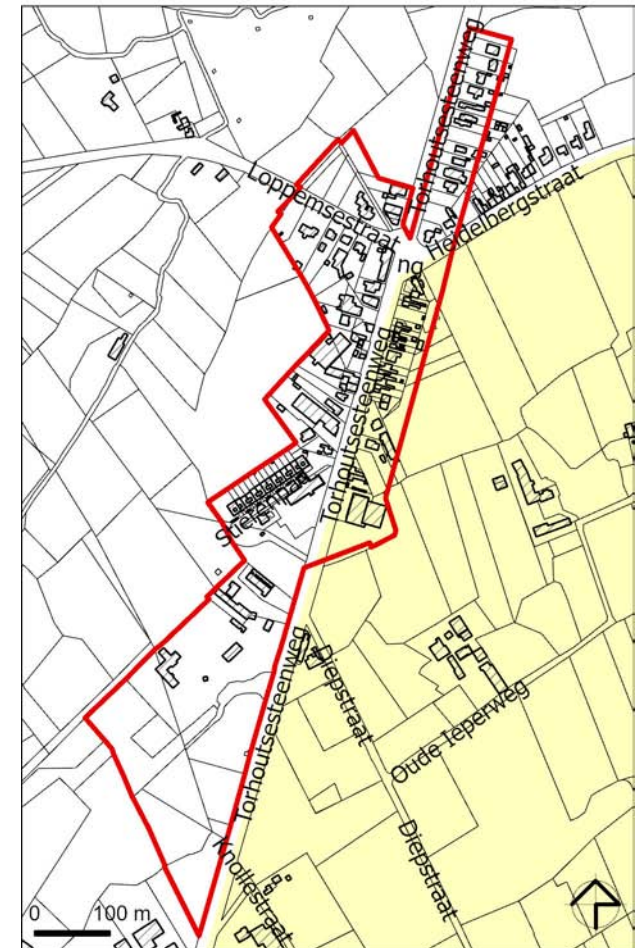
Het volgende is van toepassing op het plangebied:

Van het plangebied behoort de ruimte ten zuiden van de Heidelbergstraat en ten oosten van de Torhoutsesteenweg tot HAG, meer bepaald tot het 'Samenhangend landbouwgebied van Loppem-Sint-Elooi/Zuidwege en van Oostkamp-west, Deelruimte 3: Oostelijk Houtland.'

Voor delen die volgens gewestplan in ander bestemmingszone vallen, worden deze automatisch uit het HAG gehaald, m.a.w. de percelen langs de Torhoutsesteenweg die vallen in het woongebied met landschappelijk karakter vallen niet binnen HAG.

HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN

bron: Departement Ruimte Vlaanderen, versie 28-01-2013



LEGENDE

 contour

 Herbevestigde Agrarische Gebieden

1.3 onroerendergoeddecreet

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren.

De gemeente Zedelgem behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerendergoeddienst (IOED) Raakvlak (Brugge en Ommeland). De gemeente Zedelgem is niet erkend als onroerend erfgoed gemeente.

Volgende elementen van het erfgoedbeleid zijn van toepassing:

1.3.1 vastgestelde inventarissen

Het onroerendergoeddecreet voorziet in het opmaken en vaststellen van de inventarissen op vlak van erfgoed.

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Volgende gebouwen werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

• Dwarsschuur goed Ter Loo, Torhoutsesteenweg 52A

Voormalige dwarsschuur bij het neerhof van het goed "TER LOO" waartegen een moderne glazen inkom is gebouwd.

De schuur is opgericht in "1846", zie gevelankers in de zuidelijke eindgevel. In 1993 aangekocht en afgescheiden van het neerhof.

Schuur in rode, verankerde baksteen onder zadeldak (Vlaamse pannen), rechthoekige traveenissen, vernieuwde poorten en asempleten. Zonnerad in de zuidgevel. Aansluitende bakstenen muur met steunberen en onder ezelsrug (Vlaamse pannen). Entrepaviljoen gebouwd in 2002 naar een ontwerp van architect Jo Crepain (Kapellen) in het kader van Brugge als culturele hoofdstad van Europa in 2002.

Geconcipieerd als tijdelijk bouwwerk maar nu permanent in gebruik. Volume parallel geplaatst en bijna even lang als de schuur, op het einde verbonden met de schuur via een passerelle. De glazen constructie wordt 's avonds nog benadrukt door de witte en blauwe neonverlichting. Het zebra-pad op de openbare weg loopt verder door in de as van het gebouw als uitnodiging tot het verder wandelen in het omliggende landschap.



bron: foto: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/210023>

• Kasteel Ter Loo, Torhoutsesteenweg 56

In de vaststelling van Domein Ter Loo Kasteeldomein (voormalige zetel van de heerlijkheid Loppem) dat doorheen de jaren ingrijpende veranderingen heeft doorgemaakt. Landhuis op een hoogte gelegen in een park en toegankelijk via een onverharde oprit met bijhorende en achterin gelegen voormalig noviciaat met kapel van 1949. Park in landschappelijke stijl met licht verzonken, kronkelende paden en kleine kunstmatige reliëfverschillen, gazons, vijver, hoogstamboomgaard en merkwaardige bomen op de rand van het bos en als solitair aangeplant. Ten zuiden van het kasteel staat een grote geënte beuk met een achttal vertakkingen van deels rode en deels

groene beuk.



bron: foto: <https://id.erfgoed.net/afbeeldingen/13318>

• Hoeve Ter Loo, Torhoutsesteenweg 52

Historische hoeve, neerhof van het zogenaamd goed "Ter Loo" (nr. 56) zie metalen opschrift op de toegangshekken gevat in witbeschilderde pijlers bekroond met bollen. Achterin gelegen en toegankelijk via een bekiezelde oprit.

Hoeve met losse bestanddelen in een U-vorm rond een deels gekasseid, deels begraasd erf gelegen. Gebouwen in bruine, verankerde baksteen onder zadeldak (mechanische en Vlaamse pannen). Woonhuis ten noordwesten van het erf. Dubbelhuis boven een grijze, bepleisterde plint en met recentere rechthoekige muuropeningen onder lateien. Schuurstalvolume ten zuidwesten deels met gewijzigde muuropeningen. De dwarsschuur ten noordoosten (zie nummer 52A) is sedert 1993 afgescheiden van het erf.



bron: foto: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/210022>

- **Kapel Onze-Lieve-Vrouw**

Zogenaamde “Onze-Lieve-Vrouwekapel” horend bij het kasteel zogenaamd “TER LOO”. Opgenomen door de gemeente Zedelgem op de lijst van het erfgoed op haar grondgebied.

Pijlerkapel in witbeschilderde zandsteen onder zadeldakje (natuurstenen daktegels). Spitsboognis met beeld van Maria met Kind.



bron: <https://id.erfgoed.net/afbeeldingen/133183>

- **Kunstwerk Waailicht, rotonde**

Conceptueel kunstwerk zogenaamd “Waailicht” bestaande uit een roterende lantaarnpaal, van Honoré d’O.

- **landschapssatlas**

Het noordelijke woonlint valt gedeeltelijk in relictzone R30032, Kasteelparken en bosgebieden Sint-Andries - Varsenare (vanaf Torhoutsesteenweg 55)

De hoek Loppemstraat/Torhoutsesteenweg is als puntrelict P30086 aangegeven: Heydelbergh en dwarsschuur. Dit is ook beschermd als monument.

- **archeologie**

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt.

Volgende vindplaatsen werden opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris:

- Loppem luchtfotografie ensemble 63 (ID157951)
Een site ten westen van het plangebied tussen de Moubek en de bebouwing. De grenzen overlappen op basis van luchtfotografie zijn sporen gevonden van wegenis (die gelinkt worden aan kasteel Ter Loo) en indicaties van delfstoffenwinning. Ter hoogte van het Stierenpad is ook een circulaire structuur gedetecteerd.
- Loppem luchtfotografie ensemble 61 (ID157949)
Een site ten noord/noordoosten van het studiegebied met een kleine overlapping met het studiegebied. Hier zijn kuilenconcentratie geregistreerd.

1.3.2 beschermd onroerend erfgoed

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- en een beschermde archeologische site.

Vanaf de voorlopige bescherming is er een onderhouds- en instandhoudingsplicht.

Er zijn enkele beschermde monumenten aanwezig.

- **beschermd monument**

- **De site van het vroegere centrum voor Kunstmatige Inseminatie, Torhoutsesteenweg 48**, tot recent zat daar een kledingzaak (momenteel leegstand en te huur) en zijn de stallen en opslag omgebouwd tot woningen.

Centrum voor Kunstmatige Inseminatie, opgetrokken in 1962 in een modernistische stijl naar een ontwerp van architect Arthur Degeyter, met medewerking van architect Hendrik Scherpereel.

Het gebouw wordt in 1964 bekroond met de derde plaats van de Prijs Van de Ven voor moderne architectuur. In 2005 wordt een verkavelingsaanvraag ingediend voor het perceel. Omwille van de architectuurhistorische waarde wordt het gebouw echter van de sloop gered en beschermd als monument. Architect Arthur Degeyter (1918-2004) is één van de meest markante West-Vlaamse architecten uit de periode 1960-1970. Kenmerkend voor zijn architectuur is de verbondenheid met het traditionele, lokale met aandacht voor nieuwe ideeën en invloed van het Scandinavisch naoorlogs modernisme.

De architectuur is ontworpen in functie van deze specifieke bedrijvigheid. Plattegrond met twee parallelle

vleugels met schuine inplanting ten opzichte van de weg. De zuidvleugel heeft rechts een blok met lokalen voor administratie, ontvangst, beheer en informatie, laboratoria en personeel en links de woning van de conciërge. Ertussen bevindt zich een rechthoekige strook waarvoor een ronde vijver. Administratief blok en woning zijn verbonden door een teakhouten passerelle. Het administratief gedeelte wordt in 1989 verbouwd en uitgebreid aan westzijde waardoor de openheid en een deel van de vijver verdwijnt.

In de langgerekte noordvleugel bevinden zich de stallingen onder hellend dak. De oorspronkelijk open zuidkant wordt in 1982 dichtgemetseld met bovenaan een lichtstrook en in analogie met de bestaande architectuur.

De architecturale vormgeving heeft een horizontale lijn en de verscheidene functies zijn duidelijk afleesbaar in het plan. De eenheid wordt bewerkstelligd door het radicale gebruik van een module van vier meter en het beperkt materiaalgebruik.

Alle gebouwen zijn opgetrokken in witbeschilderde baksteen onder platte daken, muuropeningen in getinte Cambodjaanse teak. De plaatsing van de muuropeningen varieert van smal tot bijna gevelhoog. Opslagruimtes aan de noordkant met sobere gevel tussenin onderbroken door ronde betonnen silo's.

Binnenafwerking met gebruik van groen chiste en blauwe hardsteen voor de vloeren, deuren in metalen kozijnen en met geplastificeerde panelen. Ingangspartij met kunstige deurklink. Tuinaanleg met vijvers tegen het gebouw.

Het administratief gedeelte is nu ingericht als handelszaak maar staat op heden leeg. De vroegere stallingen en opslagruimtes zijn herbestemd als woningen.



bron

foto 1 & 2: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten>

foto 3: google streetview

- **De site van de Herberg en Tolhuis Heidelberg, Torhoutsesteenweg 26**

Beeldbepalende herberg en voormalig tolhuis zogenaamd "HEIDELBERG", met dwarsschuur op de hoek met de Loppemsestraat. Beschermd als monument bij M.B. van 12/01/1987. De gebouwen zijn als puntrelict opgenomen in de Landschapsatlas (versie 1.0, AROHM 2001). Ontstaan in functie van de nieuwe steenweg naar Torhout (1751-1754). Herberg met afspanning en één van de tolbarelen met tolhuis van de Torhoutsesteenweg in gebruik vanaf 1763. Bouwsporen in de zijgevel van een lager volume met vlechtingen doen een oudere (17de-eeuwse?) kern vermoeden. De herberg ligt prominent aan de kruising van de Torhoutsesteenweg met de Loppemsestraat en Heidelbergstraat, sedert 2002-2003 ingericht met een rond punt.

Langgestrekt dubbelhuis met links een lager aanleunend koetsgedeelte. Witbeschilderde en verankerde bruinrode baksteenbouw boven een gepekte plint en onder zadeldaken met verschillende nokhoogte (Vlaamse pannen). Rechts een hoge opkamer van twee traveeën. Deur gevat in een monumentale omlijsting in gesinterde baksteen met pilasters op sokkels en aflijnende tandlijst onder lekdrempel, smeedijzeren trekbel. Licht getoogde vensters met grote roedeverdeling, op de begane grond beluikt en met glas in lood in de bovenlichten. Rechterzijgevel spaarzaam open-gewerkt met een venster en luik onder houten latei in de topgevel. Rechts onderaan twee oculi.

Koetshuis met vlechtingen in de zijgevel en open-gewerkt met brede segmentbogen met centraal een poort geflankeerd door staldeuren. Stoep met bakstenen klinkers en voorliggende kasseistrook. Links een lage aangebouwde dwarsschuur in verankerde, bruine baksteen onder zadeldak (Vlaamse

pannen).

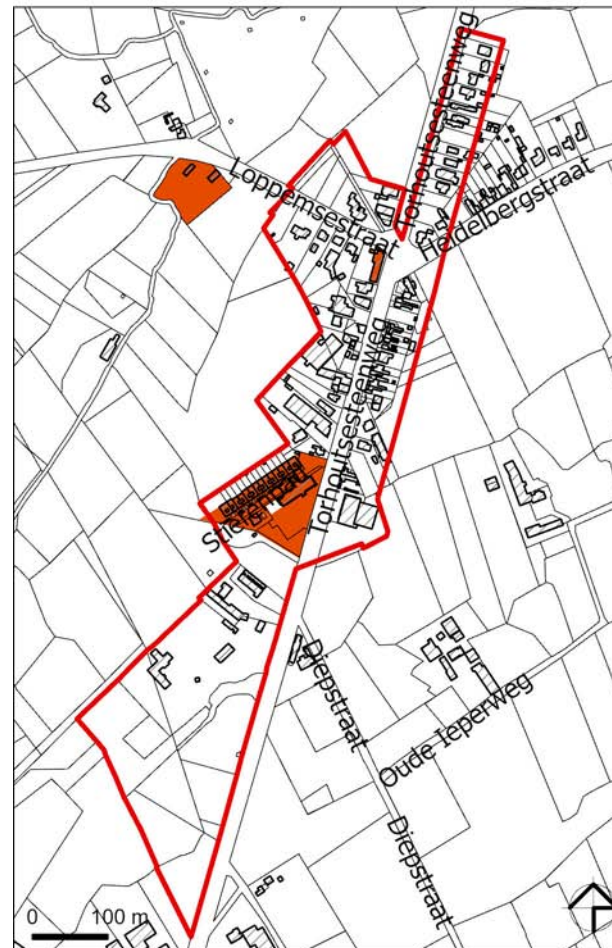
Gaaf bewaard interieur. Onder de opkamer een tweebeukige kelder onder tongewelven. Gelagkamer met grote haard in gesinterde baksteen en houten, geprofileerde schouw balk. Fraaie haardplaat met symbolen van de vrijmetselaars (kantelen van een versterkt kasteel, distel, drie trekvogels, geflankeerd door twee ranken met vruchten). Moer- en kinderbalken met geprofileerde balksleutels. Opkamer met vloer met rode plavuizen. Balksleutels beschilderd met lelies.




bron foto: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/210019>

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

bron: Vlaamse Overheid - Agentschap Onroerend Erfgoed, 08-08-2016



LEGENDE

-  contour
-  Beschermd monumenten

1.4 atlas der buurtwegen

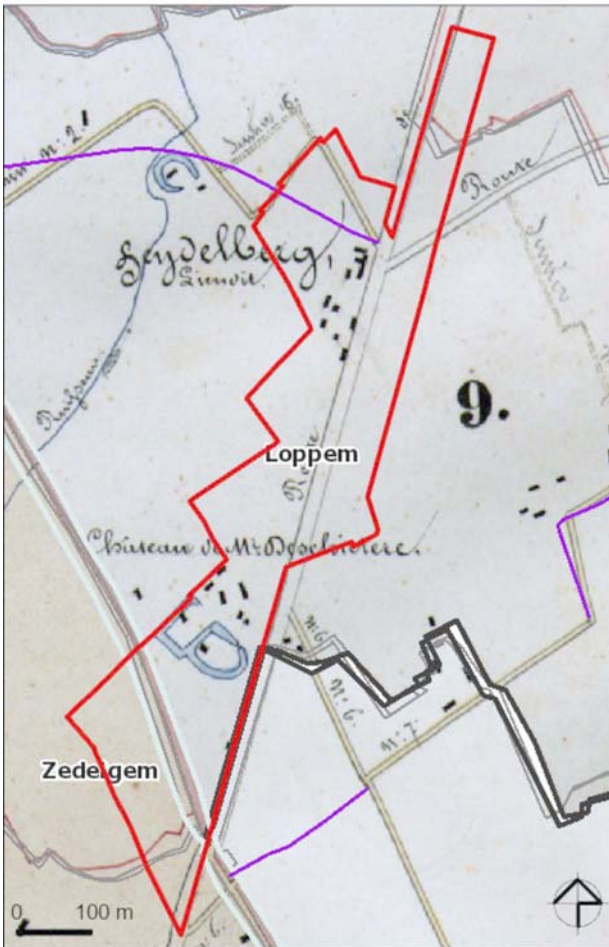
Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen.

Volgende chemins / sentiers binnen de plancontour van het RUP vallen samen met gemeentewegen/voetwegen:



- Torhoutsesteenweg: Route de Thourout à Bruges
- Heidelbergstraat: route de Geydelberg à Lophem
- De Loppemstraat is gewijzigd. Het voormalige traject zigzagde (chemin nr. 21). Op vandaag is dit recht getrokken. Het oude traject is nog in de perceelsindeling terug te vinden.

BUURTWEGENATLAS

bron: Buurtwegenatlas (Provincie W-VI, 1841-1850)



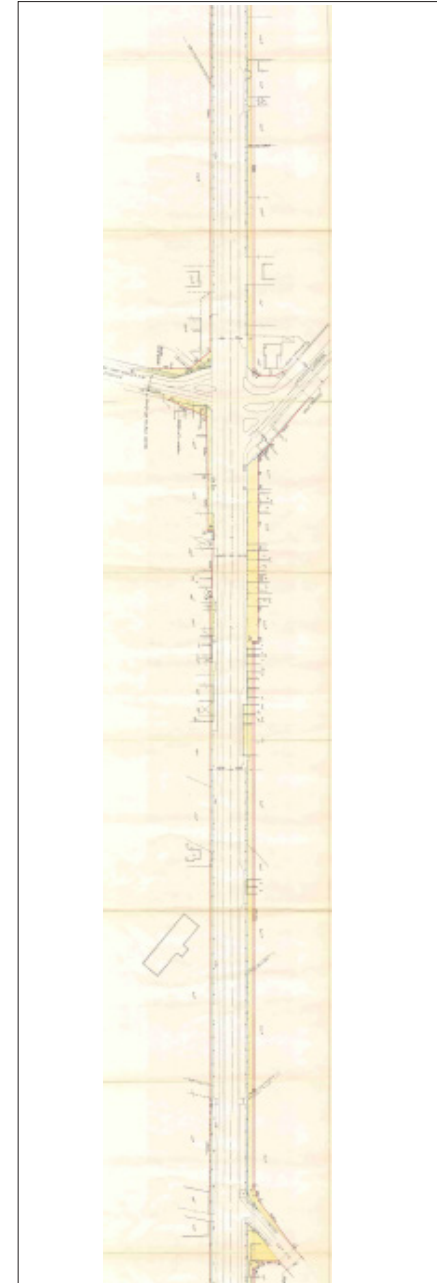
LEGENDE

-  contour
-  Wijzigingen

1.5 rooilijnplan

Volgende goedgekeurde rooilijnplan Provincieweg Brugge - Torhout (grondgebied Loppem), goedgekeurd bij KB van 20/05/1964, is van belang voor het plangebied.

Dit rooilijnplan voorziet in een rooilijn van telkens 13m uit de as van de weg. Hierdoor is er aan beide zijden van de weg een strook aangeduid als in te nemen. Enkele van de woningen aan de oostelijke zijde zijn met een rooilijn bezwaard. Op vandaag staan een deel van deze woningen er nog namelijk huisnr: 91, 93, 95, 97



1.6 Vlaams hydrografische atlas

De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen.

Volgens de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

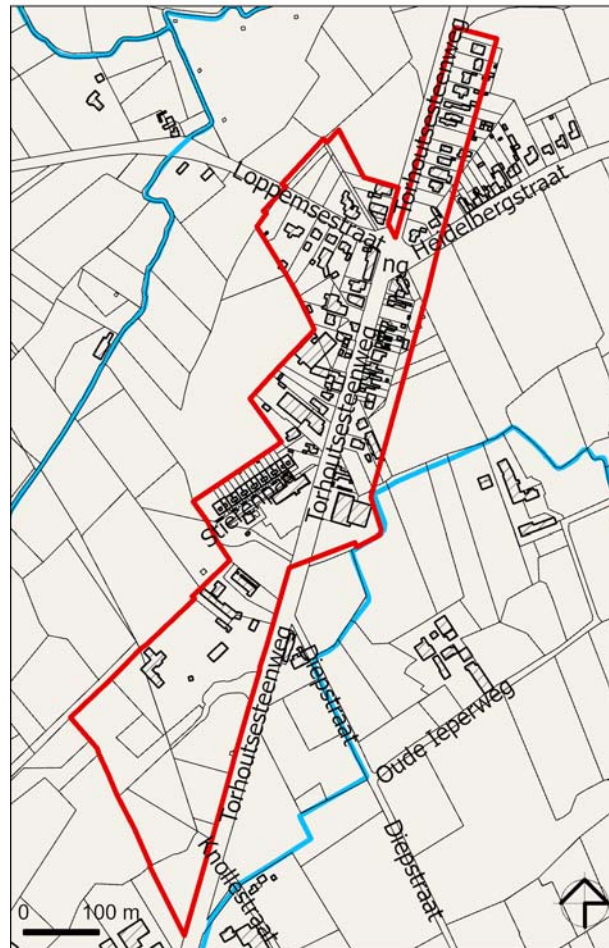
Er lopen geen waterlopen doorheen het plangebied.

In het zuidoosten vormt de Arendsbeek over een korte afstand de grens van het plangebied. De Arendsbeek is een onbevaarbare beek van tweede categorie.

Ten westen, op enige afstand van het plangebied loopt de Moubek, eveneens tweede categorie.

VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

bron: VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer, 07-08-2020



LEGENDE

- ▭ contour
- VHA-waterlopen - VHA-waterloop
- Geklasseerd, tweede categorie

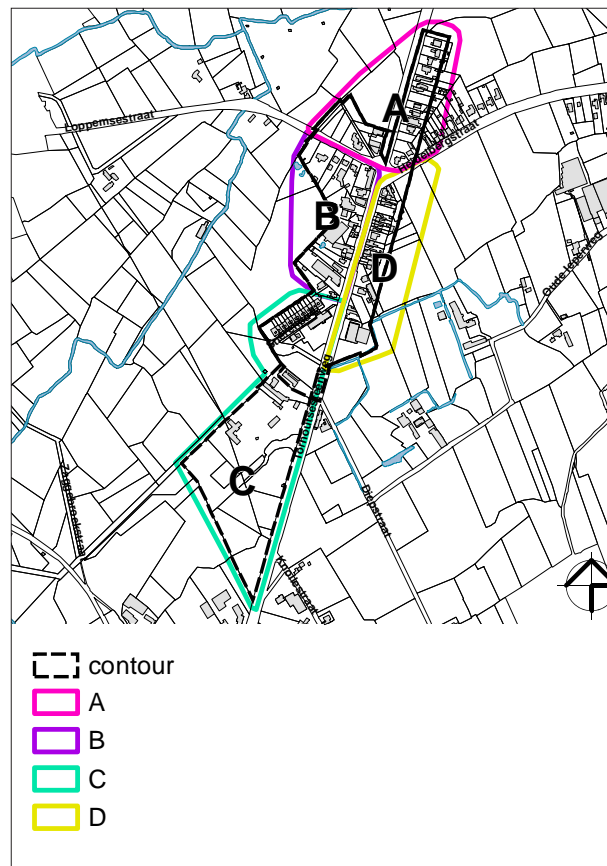
2 vergunningen

Een belangrijk element binnen onderhavig studiegebied zijn de bedrijven die er in de loop van tijd gegroeid zijn.

Het gebied is op te delen in 4 subzones:

- subzone A: ten noorden van de as Loppemstraat - Heidelbergstraat
- subzone B: ten westen van de Torhoutsesteenweg en ten zuiden van de Loppemstraat tot aan de omgeving Stierenpad
- subzone C: site Stierenpad
- subzone D: oostzijde van de Torhoutsesteenweg en ten zuiden van de Heidelbergstraat

Per subzone zijn voor de percelen met in hoofdfunctie bedrijvigheid de vergunningstoestand in kaart gebracht. Voor verder afweging zie Planningsopties punt 3.



2.1 subzone A

■ site Power Cars

De site Power Cars omvat op vandaag verschillende percelen, meer bepaald volgende adrespunten:

- Torhoutsesteenweg 65, 67, 69 en 71
- Heidelbergstraat 120, 122, 124

Volgende gebreken in vergunningen zijn vastgesteld:

- Torhoutsesteenweg 65-67:
 - verharding achterzijde ca. 220m² + ca. 260m²
 - carport
 - autostandplaatsen op perceel Heidelberg 120-122 zijn niet vergund

De site Power Cars zit , met uitzondering van het de percelen Heidelbergstraat 120-122 volledig in woongebied. Het perceel Heidelbergstraat 120-122 zit gedeeltelijk in agrarisch gebied waardoor het bedrijf gedeeltelijk in niet-geëigende zone komt te liggen.

nr. vergunning	datum	omschrijving	
Omgeving/stedenbouwkundige vergunningen			
Torhoutsesteenweg 65 (op naam van Power Cars en PVBA Autohandel D&D)			
1980/243	16/02/1981	bouwen van een toonzaal voor personenwagens en woongelegenheid	
2016/198	22/11/2016	heraanleg van autostalplaatsen en bouwen van 2 autoverkoopzalen (ook voor percelen op huisnr. 67 en 69 - verkoopzalen niet gerealiseerd)	
Torhoutsesteenweg 67 (op naam van Cv Canasta) (2 maatschappelijke zetels gevestigd)			
1991/231	10/12/1991	plaatsen fruitpaviljoen (voor Power Cars, is verdwenen)	
1991/241	14/01/1992	bouwen van car-wash (vergund op plaats woning)	
1992/294	29/12/1992	bouwen van bureelruimte met appartement	
Torhoutsesteenweg (69) (op naam van Power Cars & Boats en PVBA autohandel D&D)			
1980/243	16/02/1981	bouwen van toonzaal + woongelegenheid	
2002/307	08/04/2003	sloop bestaand gebouw en aanleggen showparking	
OMV_2020083377	17/11/2020	voorwaardelijke tijdelijk vergunning uitbreiding parking. Op nr. 69 komt de aansluitingsweg op perceel huisnr. 71 tijdelijke kantoren (niet geplaatst). en Heidelbergstraat 124	
Torhoutsesteenweg 71			
1979/79	21/05/1979	plaatsen van frituur (wagen op wielen)	
2015/251	21/12/2015	verbouwen van een garage naar een frituur	
OMV_2019118087	28/01/2020	slopen van gebouwen	
Heidelbergstraat 124			
OMV_2020083377		zie bovenstaande Torhoutsesteenweg (69)	
Heidelbergstraat 120-122			
VK	1981/266	19/01/1982	verkaveling beperkte registratie
	2015/71	06/07/2015	bouwen van een koppelwoning (niet uitgevoerd)

■ site Troendpunt

Op de site Troendpunt zijn 3 bedrijven gevestigd op 2 percelen: Torhoutsesteenweg 24 - 24A. Aanpalend zijn nog een fotograaf en een maatschappelijke zetel gevestigd. Deze bedrijven zijn nevenbestemming bij woonfuncties en zijn niet verder meegenomen in de analyse.

Volgende bedrijven zijn gevestigd:

- H&P keukens
- Café Troendpunt
- A.A. Tuincenter (tijdelijke inrichting)

Deze bedrijven zijn kleinschalig en passen op vandaag in het bebouwd weefsel. Er zijn geen vergunningen van ter beschikking.

H&P keukens heeft plannen om in de toekomst uit te breiden op het naastliggende braakliggend stuk grond waar nu het tijdelijke tuincenter is gevestigd.

De bedrijven zijn op vandaag gevestigd in bestaande bebouwing en hebben een woonfunctie op verdiep.

Ze zitten echter volgens gewestplan niet volledig in geëigende zone, meer bepaald H&P keukens en de gewenste uitbreidingszone waar nu het tuincenter is.

2.2 subzone B

In de subzone B zijn heel wat bedrijven gevestigd die in landbouwgebied verder hebben uitgebreid.

Er zijn ook enkele percelen waar een maatschappelijke zetel is gevestigd of de activiteit ondergeschikt is aan de woonactiviteit.

Enkel de percelen met hoofdactiviteit bedrijvigheid of met zonevreemde bedrijfsgebouwen zijn meegenomen in de analyse.

De bedrijven die op vandaag niet geheel of gedeeltelijk zonevreed zijn, worden eveneens niet meegenomen in de analyse (o.a. café Heidelberg, handelszaken)

Volgende bedrijven zijn er gevestigd:

- Loppemstraat 62: bouwaannemer
- Torhoutsesteenweg 32: Bike Pitstop
- Torhoutsesteenweg 40 & 40A: site schrijnwerkerij Van Houcke
- Torhoutsesteenweg 44 & 44A: site Vemado

Volgende gebreken in vergunningen zijn vastgesteld:

- Torhoutsesteenweg 32: Bikerstop:
 - Oprit en standplaatsen zijn niet volledig conform de vergunde toestand en zijn ook niet vrijgesteld gezien de totale verharding 600m² overstijgt
 - aanwezige reclamebord
 - aanwezigheid van 3 niet-vergunde constructies waarvan 2 groter dan 40m² en een zeecontainer
- Torhoutsesteenweg 44 & 4A:
 - mogelijke problemen met de vele verharding die aanwezig is, mogelijke koterijen en bergingen en/of zeecontainers

	nr. vergunning	datum	omschrijving
Omgevings- / stedenbouwkundige vergunningen			
Loppemsestraat 62			
VK	1966/10	30/03/1966	verkaveling van voor 1970 - wonen of industrie (31040/6437/V/255/1)
VK	1966/9	31/08/1966	verkaveling van voor 1970 - wonen of industrie (31040/6437/V/255/1)
	1985/70	21/10/1985	bouwen van een woning met loods
	1992/28	26/03/1992	het aanbouwen van een stapelplaats en regularisatie van de bestaande
Torhoutsesteenweg 32			
	1983/164	11/10/1983	wijzigen terrein en plaatsen tweedehandswagens
	1991/21	09/04/1991	verbouwen van voorgevel woning
	1997/134	09/09/1997	verbouwen van eengezinswoning - van garagepoort naar venster
	2003/217	17/2/2003	plaatsen van schuiframen
	2004/345	01/02/2005	plaatsen van een luifel aan de gevel van de frituur
	2005/469		vaststelling bouwmisdrif: garage wordt uitgebaat. In de woning en handelsgedeelte werden werken uitgevoerd (binnenmuren vervangen door stalen profielen); buiten werd asfalt aangelegd o.a. op weidegrond en een grote parking aangelegd + plaatsen van betonnen tuinmuren
	2006/50	28/03/2006	regulariseren van het verwijderen van muren en plaatsen van nieuwe steunkolommen, liggers en muren + aanleggen van een verharding deels in asfalt, deels in steenslag
	2006/159		aanvraag stedenbouwkundig attest
	2007/205	11/01/2008	bouwen van een woning, toonzaal en garage na het slopen van de bestaande woning met toonzaal
	OMV_2018154692	05/03/2019	wijzigen van bestemming en aanbouwen van een overkapping
MV	31040/81/1/E/1		klasse 3: G3MN exploiteren van 1000l + 1600l propaangasopslag
MV	31040/81/2/E/1		klasse 3: G3MN exploiteren van een garage (°2004)
MV	31040/81/1/E/2		klasse 3: G3MN exploiteren van een garage (°2008)
Torhoutsesteenweg 40 - 40A			
	1978/80	24/04/1978	verbouwen van garages en opslagplaats
	1986/212	16/02/1986	uitbreiden schrijnwerkerij
	1986/211	16/12/1986	herstellen + verbouwen opslagplaats
	1989/367	10/04/1990	het omvormen van bestaande opslagplaats tot woning + bouwen van overdekt terras
	1993/85	06/07/1993	verbouwen van woning
	1999/317	04/04/2000	uitbreiden van het atelier en bijbouwen van een carport
	2000/192	05/03/2001	verbouwen en uitbreiden van woning
	2003/153	01/10/2003	slopen eengezinswoning
	2007/201	13/11/2007	aanleggen van oprit met parkeerzones en groenzones
	2008/77	13/08/2008	wijzigen van autostalling en stapelplaats + plaatsen van zwembad
	2014/249	26/10/2015	uitbreiden van loods en slopen van berging
MV	31040/9799/E/1		klasse 2: G2AN exploitatie van een schrijnwerkerij

nr. vergunning	datum	omschrijving	
Omgevings- / stedenbouwkundige vergunningen			
Torhoutsesteenweg 44 & 44A			
	1984/212	13/03/1984	bouwen van een bureaugebouw
	1998/86	08/09/1998	slopen van serres, bouwen van nieuwe serres, dienstig als showroom (op heden achterhaald)
	2015/358	05/04/2016	oprichten van een showroom/burelen en woongelegenheden.
MV	31040/312/1/E/1		klasse 3: P3MN exploiteren van 500l propaanopslag

2.3 subzone C

Site Stierenpad omvat de site van het voormalige centrum voor kunstmatige inseminatie van runderen.

De site is in 2007 heringericht tot woningen en commerciële ruimte, samen met het renoveren van de conciërge woning op basis van vergunning 2005/342. In 2009 is de nieuwe ontsluitingsweg aangelegd.

Het complex staat eveneens op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Alle bedrijfsactiviteiten liggen binnen woongebied met landelijk karakter.

Voor de achterliggende woningen zijn dit maatschappelijke zetels bij hoofdbestemmig wonen.

Vooraan is op vandaag een kledingzaak gevestigd, eveneens volledig in woongebied met landelijk karakter. Een dergelijke handelszaak is compatibel met woongebied.

De parking van de handelszaak ligt gedeeltelijk in agrarisch gebied.

De kledingzaak is op vandaag gestopt en verkocht.

Ten zuiden van de site Stierenpad staat nog de Dwarsschuur Ter Loo. Op vandaag gekend als het GLAZ De schuur staat in parkgebied en is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Het GLAZ was tot voor kort eigendom van de gemeente maar is recentelijk verkocht.

Verder gaf de site overlast aan de omgeving bij gebruik als gemeenschapsruimte GLAZ. Gezien er geen parkeergelegenheid op terrein is, werd (al dan niet met toestemming) gebruik gemaakt van de omliggende private parkings van bedrijven.

Op vandaag liggen alle activiteiten stil en is de site verkocht.

De nieuwe eigenaars wensen er een kleinhandel (in baby-artikelen) te vestigen. Hiervoor is op 22/11/2022 een

vergunning afgeleverd. (tijdens opmaak was de beroeps-procedure nog lopende)

nr. vergunning	datum	omschrijving
Omgevings- / stedenbouwkundige vergunningen		
Torhoutsesteenweg 52 A - Dwarsschuur Ter Loo		
1992/219	24/11/1992	het omvormen van een schuur tot exporuimte
2001/265	06/12/2002	bouwen van een tijdelijk entreepaviljoen
2004/36	27/07/2004	bouwen van een entreepaviljoen (regularisatie)
2012/259	30/01/2013	herbouwen van een bijgebouw aan een exporuimte
2004/353		aanvraag stedenbouwkundig attest aard: nieuwbouw land- en tuinbouw
2005/81		aanvraag stedenbouwkundig attest aard: andere
2005/420	geen beslissing	bouwen van een landbouwwoning
Torhoutsesteenweg 54-56-58 - Kasteel Ter Loo		
1975/127	30/07/1975	verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning
2014/113	09/09/2014	wijzigen van de functie van ruimtes voor kloostergemeenschap tot een publieke ontmoetingsruimte.
OMV_2018080139	04/12/2018	herbestemmen en verbouwen van site Park Ter Loo en exploitatie IIOA, beroep laatste aanleg aangetekend
OMV_2019104685	21/01/2020	herbestemmen en verbouwen van site 'Park Ter Loo' en exploiteren IIOA - in uitvoering



Op vandaag wordt het voormalig noviciaat en klooster ingericht als zorgwoning voor een leefgroep van mensen met mentale en/of fysieke beperking, inclusief verblijven voor de begeleiders.

Het kasteel zelf wordt omgebouwd tot meergezinswoning, in eerste instantie voor de familie van de zorgbehoevenden. De aparte woning blijft behouden als eengezinswoning.

bron: vergunningsaanvraag herbestemmen en verbouwen van 'Park Ter Loo'

2.4 subzone D

In Subzone D liggen het merendeel van de percelen binnen de gewestplanzone wonen met landelijk karakter.

2 bedrijven hebben een uitbreiding of perceelsdeel in agrarisch gebied. Andere bedrijfsactiviteiten zijn gesitueerd in woongebied met landelijk karakter en zijn bovendien merendeel in nevenbestemming.

Ook het tankstation ligt volledig in woongebied met landelijk karakter.

Volgende bedrijven vallen buiten de gewestplanbestemming van wonen.

- Torhoutsesteenweg 107-109: gekend als Heidelberg gardens. Hier zijn diverse ondernemingen gevestigd waarvan er 3 effectief ruimte innemen op de site:
 - Buro Belgium: groothandel kantoorinrichting
 - Studiebureau Boydens Raymond
 - Q-life Personal bvba: fitnesscentrum1 kantoorruimte zou nog verhuurd worden aan Polydur Products
- Torhoutsesteenweg 101: bouwonderneming.
Een deel van het perceel ligt in agrarisch gebied.
De constructie die aanwezig is in deze zone is een serre. Op luchtfoto is niet af te leiden wat het gebruik is, er zijn echter ook geen sporen van gebruik bij de bedrijfsactiviteiten van de bouwonderneming.
 - De loods is opgenomen op de bestaande toestand vergunningen.
 - Oppervlakte verharding klopt niet volledig

	nr. vergunning	datum	omschrijving
Omgevings- / stedenbouwkundige vergunningen			
Torhoutsesteenweg 107-109			
	1989/393	04/07/1989	bouwen van en werkplaats met burelen
	1999/193	21/09/1999	plaatsen van een uithangbord met firma-logo
	2005/451	31/07/2006	verbouwen en uitbreiden van de bestaande winkelruimte en opslagplaats
	2008/264	15/09/2008	wijzigen van gevelmateriaal en verminderen van het bouwvolume van de nieuwe toonzaal in aanbouw
	2009/30	23/03/2009	splitsen van het gebouw in 2 aparte commerciële delen
	2016/160	18/10/2016	renoveren en isoleren van het achtergelegen winkelpand met kantoren tot een kantoor en dienstencentrum
Torhoutsesteenweg 101			
VK	1977/23	23/01/1978	verkaveling beperkte registratie
	1996/169	06/09/1996	bouwen van een woning + afbraak bestaande woning
	2008/338	08/12/2008	verbouwen van/tot of uitbreiden van een woning - aanbouwen van een veranda

PLANNINGSKADER

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied 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 het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

1.1.1 Afbakening van het regionaalstedelijke 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 gebiedsbeleid 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.

Onderhavig studiegebied valt niet binnen de afbakening van het Regionaal stedelijk gebied.

1.2 visie op landbouw en natuur/afbakening

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de Veldzone Brugge-Meetjesland, meer bepaald op de grens van het 'Bosrijk gebied van Sint-Andries - Jabbeke' en het 'Westelijk Houtland (oostelijk deel)'.

De grens tussen de twee gebieden ligt ongeveer op de as Loppemsestraat - Heidelbergstraat.

Ten noorden van deze as valt het gebied in een zone voor behoud en herstel van gave landschaps- en erfgoedwaarden.

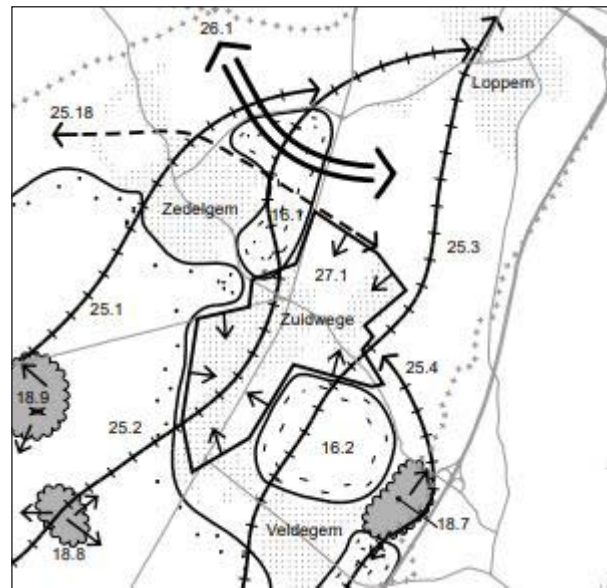
Ten zuiden van de as, valt het gebied meer in het gebied van het Westelijke Houtland. Hierbij wordt het gebied aan de westelijke zijde van de Torhoutsesteenweg gemarkeerd als een minder samenhangend landbouwgebied met ruimte voor gedifferentieerde landbouwontwikkeling. Deze landbouwgronden worden gevrijwaard voor de landbouw, waarbij in gebieden met specifieke kwaliteiten, een sterke grondgebonden landbouwstructuur, een garantie vormt voor het open houden van het landschap. De aanwezige kleine bos- en landschapselementen worden behouden met bijzondere aandacht voor behoud en

versterking van ecologische infrastructuur gekoppeld aan de Vloethemveldzate (oude spoorwegbedding) of aan beekdalen.

In meer versnipperde structuren en aansluitend bij bestaande bebouwing zijn er op lokaal niveau mogelijkheden voor een intensivering van de landbouw door bijvoorbeeld een gerichte en geconcentreerde ontwikkeling van glastuinbouw, met integratie in het landschap.

Doorheen het gebied is een waardevolle openruimte verbinding gekarteerd tussen Heidelberg en Pierlapont. Die waardevolle open-ruimteverbindingen een functie hebben als verbinding tussen de grote aaneengesloten buitengebieden van de polders en het Meetjesland, worden maximaal gevrijwaard van bebouwing en vertuining.

De vallei van de Moubek is aangegeven voor een landschappelijke opwaardering en het versterken van de verbindende ecologische functie.



1.3 strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Binnen de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven wordt gewekt naar:

- woonomgevingen flexibel en levensloopbestendig inrichten met een goede sociale mix.
- garanderen van de ruimtelijke kwaliteit met aandacht voor beperking gezondheidsrisico's en verhoging leefkwaliteit
- publieke ruimte is veilig en toegankelijk voor kwetsbare verkeersdeelnemers en die uitnodigt tot bewegen
- aandacht voor het landschap, veerkrachtig met nadruk op een groenblauwe dooradering, garantie van voedselproductie en ruimte voor water
- ontwikkelen met respect voor het onroerend erfgoed

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het PRS-WV is goedgekeurd bij MB van 06-03-2002.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's van West-Vlaanderen die reeds van oudsher een sterke eigenheid hebben. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin de elementen gelegen zijn. De volgende selecties zijn van toepassing op het plangebied:

- Zedelgem is naar gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur gesitueerd binnen een gebied met een 'bundeling van kernen, gelegen op een lijnpatroon'. Het bestaande kernenpatroon tussen stedelijke gebieden is vervaagd vooral door lintbebouwing. In deze linten is er een sterke functionele verweving maar ook een ruimtelijke chaos van wonen, bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel. De verdere ontwikkeling van wonen en werken en voorzieningen wordt strikter gebundeld in de stedelijke gebieden. Lokale voorzieningen moeten gebundeld worden naar een selectief, gelijkmatig verspreid aantal kernen gelegen tussen de stedelijke gebieden.

Heidelberg is niet geselecteerd binnen de gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur

- De MoubEEK- RollegembEEK zijn op provinciaal niveau geselecteerd als natuurverbingsgebied. In deze gebieden wordt een algemeen beleid gevoerd naar behoud, herstel en ontwikkelen van kleine landschapselementen. Specifiek voor beekvalleien wordt gestreefd naar een samenhang van de valleien die

de natuurlijke doorkruisbaarheid verzorgt. Dit wordt verstrekt door:

- behoud en herstel van kleine natuurgebieden en landschapselementen.
 - het nastreven van de natuurlijke loop
 - zoveel mogelijk opheffen van barrières die de biodiversiteit verstoren
 - vrijwaren van bebouwing
 - zoveel als mogelijk het waterbergend vermogen behouden en versterken
- Binnen de selectie van de gewenste ruimtelijke structuur voor kleinhandel is de N32 tussen Zuidwege-Veldegem aangeduid als te herstructureren kleinhandelslint indien niet behorende tot het Regionaal stedelijk gebied.

Heidelberg behoort niet tot deze selectie.

- Wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer, selecteert de provincie de secundaire wegen om door middel van deze categorisering tot een optimalisering te komen van het wegennet in West-Vlaanderen. Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III). **De provincie selecteerde de N32 vanaf de N31 (Brugge) tot de R34 (Torhout noord) als Secundaire weg cat. II.** De hoofdfunctie van deze weg is verzamelen op bovenlokaal niveau.
- De omgeving van de kern Zedelgem is gelegen binnen het traditionele landschap 'Houtland'.
- De omgeving van de kern Zedelgem is gesitueerd in de 'Veldruimte' van West-Vlaanderen. In de 'Veldruimte' wordt het rasterpatroon van dreven en boscomplexen verder versterkt en wordt een beperkte kernselectie doorgevoerd, rekening houdend met de landschappelijke context.

2.1.1 herziening PRS

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.

De selectie van natuurverbingsgebieden krijgt op drie vlakken doorwerking in het provinciaal beleid:

- Stimulerend beleid
- Eventuele opmaak RUP's vanuit integrale benadering (meer dan alleen "natuur")
- Het bewaren van de continuïteit van de lijnvormige natuurverbingsgebieden

Voor Rivier- en beekvalleien wordt gestreefd naar een strookvormig geheel van waterloop en vallei, die natte en/of droge natuurkernen onderling verbindt. 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.

De MoubEEK (tussen domein d'Aertrycke en het Hospitaalbos) is geselecteerd als rivier- en beekvallei. **Het gedeelte van de vallei van de MoubEEK ter hoogte van het plangebied, valt buiten deze selectie.**

Bij de herziening wordt ook opgenomen om bestaande recazaken in het buitengebied meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden, binnen een ruimtelijke afweging. De wijziging vertrekt vanuit het standpunt dat het uitvoeringsbesluit inzake zonevremde functiewijzigingen voldoende mogelijkheden biedt voor toeristische verblijfsgelegenheden. De wijziging wordt dan ook beperkt tot uitspraken over restaurant/café. Bestaande, vergund geachte, recazaken in de open ruimte krijgen meer ontwikkelingsmogelijkheden. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen recazaken die gekoppeld zijn aan het toeristisch-recreatief netwerk en recazaken waar dit niet het

geval is. Omdat ze een rol vervullen in het bovenlokaal toeristisch-recreatief functioneren, krijgen recazaken meer mogelijkheden indien ze gekoppeld zijn aan de toeristisch-recreatieve structuur.

Binnen de gewenste landschappelijke structuur wenst men de diversiteit en herkenbaarheid van West-Vlaamse landschappen behouden en versterken met onroerend erfgoed als essentieel onderdeel.

Binnen de gewenste verkeer- en vervoersstructuur is de **N309, de Heidelbergstraat, mee opgenomen als secundaire weg cat. II.**

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

De gemeente heeft ruimtelijke concepten voor de ontwikkeling van de gemeente uitgewerkt die de basis vormen voor het formuleren van een aantal concepten voor het ruimtelijk beleid in de gemeente:

- versterkte woonfunctie in de 5 grootste woonconcentraties;
- voorzieningen gebundeld in de vijf kernen;
- optimaliseren van de eigen identiteit en het profiel van de vijf kernen;
- gebundelde en goed ontsloten bedrijvigheid;
- uitbouw van een hiërarchische wegenstructuur;
- 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;
- versterken van de eigenheid van de open ruimte;
- versterken van de landschappelijke kwaliteit;
- netwerk van recreatieve routes en zones.

Onderhavig studiegebied valt niet binnen een van de 5 (woon)kernen maar omvat wel een deel van de N32. Het Kasteelpark Ter Loo moet een onderdeel vormen van het samenhangend langzaam verkeersnetwerk.

Een eerste ontsluiting richting Groene Meersen en Vloethemveldzate is reeds aanwezig. Onderhavig RUP leent zich ook om richting vallei van de Moubek dit netwerk verder te ontwikkelen.

De concepten zijn verder uitgewerkt in gewenste deelstructuren.

Binnen de gewenste landschappelijke structuur wordt o.a. gestreefd naar:

- 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 bewaren van de eigenheid van kasteeldomeinen
- 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).

Op gemeentelijk vlak wenst men een verfijning van de landschappelijke structuren door te voeren. Daar zitten o.a. de karakteristieke kasteeldomeinen op als één van de elementen.

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 mogelijk een publieke ontsluiting en maatschappelijke meerwaarde beoogd. Het kasteel en park

Ter Loo zijn geselecteerd op gemeentelijk niveau en maken deel uit van de landschappelijke hoofdas B. Deze as wordt gekenmerkt door sterke openruimte-kwaliteiten en recreatieve mogelijkheden. Een belangrijk element hierin is de voormalige militaire spoorweg als recreatieve route (Vloethemveldzate), 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.

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 dat intussen verbonden werd met de Vloethemveldzate, en samen met Heidelberg en 't Waterke, een te versterken recreatieve, natuurlijke en landschappelijke eenheid kan vormen.

Ter Loo vormt ook het begin-/eindpunt van de kernscheidende landschappelijke as tussen Zedelgem en Sint-Elooi.

Het kasteelpark Ter Loo is ook aangeduid als lokaal toeristisch-recreatieve knooppunt en als deel van de recreatieve cluster Ter Loo – Heidelberg – 't Waterke.

Het volledige Kasteelpark en alle gebouwen van het voormalige Goed Ter Loo valt binnen de contour van het parkgebied.

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). **Dit beleid omtrent de lokale lineaire structurerende elementen wordt door de gemeentelijke overheid, aanvullend op het provinciaal beleid, ook vooropgesteld voor de MoubEEK**, die gedeeltelijk geselecteerd werd op provinciaal niveau.

Voor de landschappelijke integratie van gebouwen en constructies gebeurt dit op 2 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.

Binnen de gewenste woon- en centrumstructuur wordt als lokaal gemeentelijk element o.a. een beleid voor 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 zich tot taak toegemeten 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.

Heidelberg is geselecteerd onder "Landelijke woonwijken en –linten".

Het ruimtelijk beleid houdt rekening met de verscheidenheid in aard van deze landelijke woonwijken en -linten. 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.

Binnen de gewenste natuurlijke structuur is de MoubEEK ten noorden van het Hospitaalbos geselecteerd als **lokale natuurverbingsgebied**.

Verder wenst men natuur binnen de landschappelijke assen verder uit te bouwen. Hiervoor heeft men diverse landschappelijke hoofdassen afgebakend. Onderhavig studiegebied is gelinkt aan Landschappelijke hoofdas B: Merkemveld – Vloethemveldzate – Ter Loo– Koornemoezen/Kezelberg.

Een 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. Verder dienen ook de beekvalleien opgewaarderd te worden als landschapsstructurende elementen.

Binnen de gewenste agrarische structuur valt Heidelberg binnen de oostelijke open ruimte.

Binnen de gewenste structuur bedrijvigheid zijn er ontwikkelingsperspectieven van bedrijven in of aan de rand van de stedelijke- en woonkernen en de overige woonconcentraties opgenomen/

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.

Voor zonevreemde bedrijven is ook een afwegingskader opgenomen. 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 :

- 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

Een afweging dient te gebeuren per zonevreemd bedrijf afzonderlijk conform de opgenomen criteria (GRS, richtinggevend gedeelte, pag. 58).

Binnen de gewenste structuur voor kleinhandel streeft men er op lokaal niveau naar 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.

Binnen de gewenste verkeer- en vervoersstructuur zijn een deel van de Loppemsestraat en de Heidelbergstraat geselecteerd als lokale weg cat. I. De Heidelbergstraat is ondertussen in de herziening PRS opgenomen als secundaire weg cat. II.

De Loppemsestraat en de Heidelbergstraat zijn ook opgenomen in het bovenlokale fietsrouten netwerk. De Torhoutsesteenweg in het lokale fietsrouten netwerk.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimtes ligt Heidelberg op de grens tussen de Centrale Ruimte en de noordelijke bosgordel. Maar sluit het meest aan bij de Centrale Ruimte. Hierbij wordt o.a. vooropgesteld dat:

- 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 natuureservaat De Pilsen.
- 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 zonevreemde handel kan bestendig worden en functioneel uitbreiden.
- Voor behoorlijk vergunde of vergund geachte zonevreemde reca wordt het provinciaal beleidskader toegepast.

PLANNINGSOPTIES

1 alternatievenonderzoek

■ nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Ingeval geen planinitiatief genomen wordt betekent dit dat de huidige situatie blijft bestaan.

- Op vandaag zijn het merendeel van de gevestigde bedrijven gedeeltelijk zonevreemd. De hoofdgebouwen zitten merendeel in woongebied met landelijk karakter, uitbreidingen achteraan zitten in agrarisch gebied.
- Een deel van de woningen en de verkavelingen zijn eveneens zonevreemd maar vergund.
- Er kan geen ruimere bestemming gegeven worden en een betere ontsluiting/inrichting aan 't Glaz 't Glaz is een expositieruimte/multifunctionele zaal dat niet meer in gebruik is. Er is op vandaag geen parkeerruimte voor handen en een renovatie van de aanbouw dringt zich op. 't Glaz is op vandaag verkocht en in private handen. 't Glaz is volledig opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

2 knelpunten en potenties

Met volgende punten dient rekening gehouden te worden, of dient een oplossing voor geboden te worden:

2.1 knelpunten

- Voor bedrijven in HAG moet er een planologische ruil voorzien worden. Best ook de woningen in het noorden om ze alle mogelijkheden te geven. Andere woningen zitten in vergunde verkavelingen en kunnen

behouden blijven. Voor deze minimale ruil is voldoende woongebied ter beschikking om te ruilen.

Voor de perceelsdelen aan de westelijke zijde geldt dit niet, maar zij liggen niet in HAG.

- De Dwarsschuur van Goed Ter Loo ligt in parkgebied. Het gebouw is wel opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Een nieuwe functie dient voor het perceel gevonden te worden binnen de bestemming parkgebied of zonevreemde functies volgens de geldende wetgeving. Daarenboven dient de mogelijkheid bekeken te worden om parkeerplaatsen te voorzien.
- Niet alle bedrijven die deels zonevreemd zijn, zijn 100% vergund of vergund geacht.

2.2 potenties

- kapstok in GRS: de N32 is geselecteerd als activiteiten as en Heidelberg is geselecteerd binnen "landelijke woonkernen en -linten" waardoor er mogelijkheden zijn voor vergunde bedrijven naar behoud en beperkt uitbreiden.
- Voor de bedrijven die (deels) in agrarisch gebied gelegen zijn, zijn de meeste in hoofdzaak vergund.
- een deel is vergund via een geldende verkavelingsvergunning.
- niet alle gebieden dienen gecompenseerd te worden. Voor deze minimale ruil is voldoende woongebied ter beschikking om te ruilen. Voor de perceelsdelen aan de westelijke zijde niet, maar zij liggen niet in HAG.

3 afweging bedrijven binnen de contour

Om een goede inschatting te kunnen maken van de bestaande toestand is hiernavolgend per groep bedrijven een analyse opgesteld op basis van de criteria die zijn opgenomen in het GRS. Gezien ze per zone worden

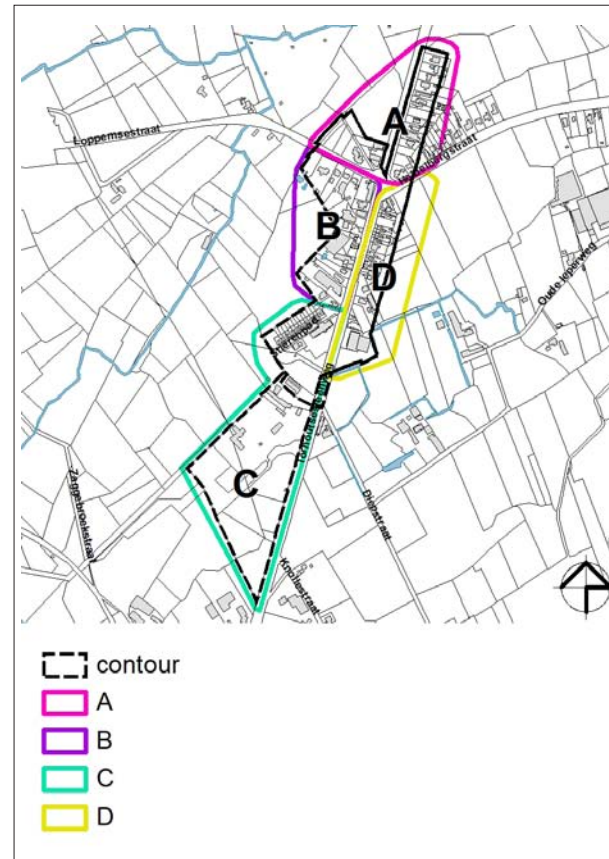
afgewogen en samen 1 cluster vormen in een activiteiten as van de N32 zijn sommige criteria hier van minder belang.

Hierin zijn de bedrijven opgenomen die op vandaag gedeeltelijk zonevreemd zijn en worden bij voorkeur in een gepaste bestemmingszone ondergebracht.

Functies die gerelateerd zijn aan een woonzone of in nevenfunctie (vb: maatschappelijke zetels, handel of diensten, ect). zijn niet mee opgenomen, m.a.w. de percelen waar de woonfunctie primeert.

Het gebied is op te delen in 4 subzones:

- subzone A: ten noorden van de as Loppemstraat - Heidelbergstraat
- subzone B: ten westen van de Torhoutsesteenweg
- subzone C: omgeving Stierenpad
- subzone D: oostzijde van de Torhoutsesteenweg.



3.1 subzone A

Subzone A wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een open bebouwing met woonkarakter. Op enkele percelen zijn bij de woning in nevenbestemming bedrijfjes of zuiver maatschappelijke zetels gevestigd. Deze geven geen hinder voor de omgeving en kunnen, mits volledig vergund, zonder problemen blijven bestaan in het weefsel.

Er zijn in deze subzone 2 sites die best nader bekeken worden omdat de woonfunctie hier niet meer primeert:

- site Power Cars: meerdere percelen in gebruik (oost)
- site Troendpunt: 4 bedrijfjes in cluster (west)

■ Vanuit het GRS

In het GRS is de N32 geselecteerd als activiteiten as en Heidelberg is geselecteerd binnen "landelijke woonkernen en -linten" waardoor er mogelijkheden zijn voor vergunde bedrijven naar behoud en het beperkt uitbreiden ervan.

3.1.1 site Power Cars (Subzone A-oost)

Op de site Power Cars is een autohandel gevestigd. Het bedrijf is zoals vele locaties in Vlaanderen stelselmatig gegroeid door de inname van aanpalende percelen die ter beschikking kwamen.

Het bedrijf is dominant in het straatbeeld aanwezig. De woonfunctie is een nevenbestemming geworden, de handelfunctie is de hoofdfunctie geworden.

■ Situering binnen de ruimtelijke entiteit

De site is gesitueerd op de hoek N32 en Heidelbergstraat. Doorheen de jaren is het bedrijf uitgebreid en heeft de volledige hoek reeds ingenomen.

■ Ligging t.o.v. beschermd erfgoed

Aan de overzijde van de rotonde, op de hoek N32-Loppemsestraat staat de voormalige Herberg/Tolhuis Heidelberg.

■ Probleemstelling

De site PowerCars is grotendeels vergund met uitzondering van een deel van de verharding en oneigen gebruik van de percelen in de Heidelbergstraat waar geen functie-wijziging voor goedgekeurd is. Deze laatste liggen ook in agrarisch gebied, wat ze deels zonevreemd maakt

■ stedenbouwkundige vergunningen

Zie Juridisch Ruimtelijke structuur, punt 2 vergunningen, pag. 12.

■ Functionele verenigbaarheid met de omgeving

• Ligging in geëigende zone

Het bedrijf ligt grotendeels in een geëigende zone, in zone wonen met landelijk karakter. Met uitzondering van een gedeelte van de percelen gelegen op adres-punt Heidelbergstraat 120-122. Voor deze percelen is er evenwel wel een verkavelingsvergunning voor 2 percelen en een bouwvergunning voor een koppelwo-ning.

De percelen liggen gedeeltelijk in agrarisch gebied, gedeeltelijk in wonen met landelijk karakter.

• Goed nabuurschap met de omgeving

Het bedrijf op zich veroorzaakt geen hinder naar de omliggende percelen.

• Binding met de omgeving

Het bedrijf is hier historisch gegroeid.

Op vandaag wordt deze locatie in hoofdzaak gebruikt als showroom zowel overdekt als in open lucht. Er zijn nog 2 wooneenheden aanwezig (op de bovenverdie-pingen van de gebouwen, burelen en een kleine werk-plaats. Grote herstellingen gebeuren hier niet meer, daarvoor heeft het bedrijf een werkplaats in Torhout.

■ Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

• Ligging aan een uitgeruste weg

Zowel de N32 als de N309 Heidelbergstraat zijn goed uitgeruste wegen.

• Beschikbaarheid van gronden in geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen.

Op vandaag heeft het bedrijf op deze locatie geen uitbreidingsmogelijkheden, men heeft in de loop der jaren telkens naastliggende percelen opgekocht om verder uit te breiden.

Een deel van de activiteiten is ondertussen al geves-tigd in Torhout.

■ Bestaand en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

• Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de site is optimaal via de Torhoutsesteenweg (N32) of de Heidelbergstraat (N309).

• Mobiliteit

Het betreft een garage en bedrijf en showroom voor wagens. Er is regelmatig aan en afvoer van wagens maar er zijn geen meldingen van verkeershinder bij laden en lossen.

■ Ruimtelijke implicaties herlocalisaties

• Nieuwe potenties van de bestaande locatie

De site kan bij eventuele herlocalisatie opgenomen worden in de aanpalende zones.

De percelen die op vandaag zonevreemd zijn, zijn vergund door middel van een verkavelingsvergunning om opgenomen te worden als woongebied.

• Deel van de gewenste structuur

Op zich kan het bedrijf deel uitmaken van de activitei-tenas N32. Echter uitbreiding in te toekomst, en zeker buiten de gewestplanzone wonen, is niet wenselijk.

• Verlies van open ruimte bij herlocalisatie

Bij herlocalisatie dient minimaal een even grote site (ca. 5800m²) ingenomen te worden, al dan niet in open ruimte.

■ Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

• Milieuhinder

Op deze locatie is het bedrijf voornamelijk toegespitst op verkoop van (tweedehands) wagens. Er kunnen kleine herstellingen en poetsbeurten doorgaan in de garageruimte, maar grote herstellingen gebeuren op hun site in Torhout.

• Landschappelijke inkleding

Het bedrijf zit volledig tussen bestaande bebouwing en is niet landschappelijk ingekleed.

• Schaal van het bedrijf

Het bedrijf valt nog binnen de schaal van de omge-ving omdat er zeer weinig bebouwing voorzien is. Echter de tentoonstellingsruimte in openlucht heeft ook wel een impact op deze zichtlocatie.

• Ligging t.o.v. waterwinningsgebied

n.v.t.

• Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied

n.v.t.

• Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving

Het bedrijf op zich heeft niet direct invloed op de leef-baarheid van de omgeving.

Men koopt wel telkens naastliggende percelen op om uit te breiden, wat het bedrijf in oppervlakte vrij groot maakt t.o.v. de omgeving en hierdoor een zekere druk op de aanpalende percelen veroorzaakt.

■ **Besluit**

In principe is het bedrijf niet hinderlijk voor de locatie, alleen neemt het steeds toe in oppervlakte en zijn die oppervlakte ook sterk verhard.

Voorstel om het bedrijf te laten op deze locatie maar geen uitbreidingsmogelijkheden in oppervlakte meer toe te kennen. En de bestemming naar gemengd gebied te krijgen/houden met nadruk op wonen.

Op basis van de afweging krijgt het bedrijf volgende categorisering:

- **Categorie 1*:** Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting kan een nieuwe, minder hinderlijke (zonevreemde) activiteit in de plaats komen.

3.1.2 Site Troendpunt (Subzone A-west)

De site van 'Troendpunt' is in principe een koppelbouw met aan de ene zijde een café en aan de andere zijde een keukenbedrijf. Verder is er nog een pop-up tuincentrum zonder bebouwing waar het keukenbedrijf zou willen op uitbreiden.

De woonfunctie die vroeger op verdiep zat is weggefallen.

Naast deze percelen staat nog een woning van een fotograaf, ook deels zonevreemd maar hier is de hoofdfunctie wel wonen, bijgevolg is het niet meegenomen in deze analyse.

■ **Situering binnen de ruimtelijke entiteit**

De percelen zijn gesitueerd op de hoek van de N32 en de Loppemsestraat, georiënteerd op de N52. De bedrijven

vormen 1 geheel bestaande uit een koppelbouw en een opslagruimte/garage achteraan.

■ **Probleemstelling**

Op vandaag zijn er niet direct problemen. Wel wenst het keukenbedrijf op termijn uit te breiden op het aanpalende perceelsdeel waar op vandaag het pop-up tuincentrum zit. Dit deel van het perceel is echter op vandaag zonevreemd. De grens van de zone wonen met landelijk karakter loopt immers dwars door het gebouw.

■ **Ligging t.o.v. beschermd erfgoed**

Aan de overzijde van de rotonde, op de hoek N32-Loppemsestraat staat de voormalige Herberg/Tolhuis Heidelberg.

■ **stedenbouwkundige vergunningen**

Zie Juridisch Ruimtelijke structuur, punt 2 vergunningen, pag. 13. Er zijn op vandaag geen vergunningen ter beschikking bij de gemeente.

■ **Functionele verenigbaarheid met de omgeving**

• Ligging in geëigende zone

De percelen liggen op de grens tussen de gewestplanzone wonen met landelijk karakter en agrarisch gebied. De gebouwen zijn reeds gebouwd van voor 1971 en dus voor de gewestplanbestemming. Ook op het aanpalende perceel, waar nu de woning van de fotograaf staat, stond reeds in 1971 een gebouw/woning.

• Goed nabuurschap met de omgeving

De gebouwen zijn op schaal van de omgeving.

• Binding met de omgeving

De horecazaak en de toonzaal zijn lokale handelszaken. Ook het tijdelijke tuincentrum mikt op de directe

omgeving.

■ **Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie**

• Ligging aan een uitgeruste weg

Zowel de N32 als de Heidelbergstraat zijn goed uitgeruste wegen.

• Beschikbaarheid van gronden in geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen

Het keukenbedrijf wenst uit te breiden op eigen terrein op de locatie waar op vandaag het tijdelijke tuincentrum zit.

■ **Bestaand en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel**

• Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de site is optimaal via de N32.

• Mobiliteit

De site genereert een beperkte mobiliteit die geen hinder veroorzaakt.

■ **Ruimtelijke implicaties herlocalisaties**

• Nieuwe potenties van de bestaande locatie

De site heeft geen specifieke potenties. Logischerwijs zou de zone aansluiten bij de woonfunctie.

• Deel van de gewenste structuur

De N32 is geselecteerd als een activiteitenas. Deze activiteiten sluiten perfect aan bij de omgeving en zijn grotendeels zone-eigen.

• Verlies van open ruimte bij herlocalisatie

De activiteiten die er op vandaag zitten, een horecazaak en een keukenbedrijf zullen zich al vlug vestigen

in gelijkaardige omgevingen, in bebouwde omgeving.

■ Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder
n.v.t.
- Landschappelijke inkleding
De cluster zit tussen 2 woonpercelen.
- Schaal van het bedrijf
de bedrijven zijn op schaal van de omgeving.
- Ligging t.o.v. waterwinningsgebied
n.v.t.
- Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied
n.v.t.
- Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving
n.v.t.

■ Besluit

Deze activiteiten kunnen hier blijven en uitbreiden binnen hun eigen perceel.

Gezien er reeds gebouwen stonden voor het gewestplan, is het logisch dat hier een gewestplancorrectie van de grenzen wordt doorgevoerd.

- **Categorie 2:** Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande

3.2 subzone B

De subzone B is gesitueerd langs de westelijke zijde van het plangebied, tussen de Loppemsestraat en het

Stierenpad. Het gebied bepaalt grotendeels de beeldkwaliteit van Heidelberg.

Langs de Torhoutsesteenweg wordt het gekenmerkt door een mix aan grote en kleine bedrijffjes die in elkaar verweven zitten.

Op de hoek met de Loppemsestraat, ter hoogte van de rotonde heb je de horecazaak Heidelberg. Een beschermd monument en steeds een afspanning/herberg en tolhuis geweest.

Veel van de kleine bedrijffjes zitten in woonzone met landelijk karakter en zijn bijgevolg niet zonevremd. Deze worden dan ook uit de verder analyse gebouwen.

Enkele bedrijven zijn historisch gegroeid en hebben ook perceelsdelen mee ingenomen die buiten de woonzone liggen. Deze bedrijven worden meegenomen in de analyse als (gedeeltelijk)zonevremde bedrijven. Het betreft:

- Loppemstraat 62: bouwaannemer.
Dit bedrijf zit bovendien in een geldende verkaveling wonen/industrie
- Torhoutsesteenweg 32: Bike Pitstop
- Torhoutsesteenweg 40 & 40A: site schrijnwerkerij Van Houcke
- Torhoutsesteenweg 44 & 44A: site Vemado

■ Situering binnen de ruimtelijke entiteit

Subzone B omvat de bebouwing ten zuiden van de Loppemsestraat en ten westen van de N52, tot aan het voormalige K.I.-centrum (het Stierenpad).

De site grenst in het westen aan agrarisch gebied waarin de vallei van de Moubek ligt.

■ Probleemstelling

Op vandaag is er geen directe vraag naar verder uitbreiden en insnijden in het agrarisch gebied van elk van de bedrijven.

De meeste bedrijven zijn zo goed als volledig vergund, op wat verharding en berging van beperkte oppervlakte na.

■ Ligging t.o.v. beschermd erfgoed

De subzone omvat op de hoek N32-Loppemsestraat de voormalige Herberg/Tolhuis Heidelberg dat beschermd is. Ten zuiden paalt de subzone aan het voormalige K.I.-centrum en de dwarsschuur van Goed Ter Loo waarvan het centrum eveneens beschermd is en de dwarsschuur op de inventaris is opgenomen.

■ stedenbouwkundige vergunningen

Zie Juridisch Ruimtelijke structuur, punt 2 vergunningen, pag. 13-14.

■ Functionele verenigbaarheid met de omgeving

• Ligging in geëigende zone

Alle bedrijven liggen gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter waardoor niet zonevremd zijn en verenigbaar beschouwd worden met wonen.

Het bouwbedrijf in de Loppemsestraat zit in een verkaveling waar het voor dergelijke activiteit mogelijk was zich te vestigen.

Het probleem stelt zich dat een deel van de bedrijven dieper zijn dan de zone wonen met landelijk karakter en daardoor gedeeltelijk in agrarisch gebied liggen.

Enkele bedrijven zijn door verkoop van de gebouwen/bedrijfswoningen aan de straatzijde, in tweede bouw-orde komen te liggen, maar nog steeds gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in agrarisch gebied.

- Goed nabuurschap met de omgeving

Geen gekende hinder.

- Binding met de omgeving

De bedrijven zijn hier historisch gegroeid en vrij kleinschalig.

- **Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie**

- Ligging aan een uitgeruste weg

De N52 en de Loppemsestraat zijn uitgeruste wegen.

- Beschikbaarheid van gronden in geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen.

Er is op vandaag geen beschikbare braakliggende grond binnen de zone. Ook de leegstand is nihil of te verwaarlozen.

- **Bestaand en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel**

- Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de site is optimaal via de N32.

- Mobiliteit

De site genereert een beperkte mobiliteit die geen hinder veroorzaakt.

- **Ruimtelijke implicaties herlocalisaties**

- Nieuwe potenties van de bestaande locatie

Het gebied is grotendeels woongebied met landelijk karakter. Daarnaast is het voor een deel gevat in geldende VK.

- Deel van de gewenste structuur

De N32 is geselecteerd als een activiteitenas. Deze activiteiten sluiten perfect aan bij de omgeving en zijn grotendeels zone-eigen.

- Verlies van open ruimte bij herlocalisatie

De activiteiten die er op vandaag zitten, zitten voor een groot deel in woongebied met landelijk karakter en gezien de optie uit het GRS om de N32 in te richten als activiteiten-as, is de kans groot dat bij herlocatie van 1 of meerdere bedrijven de ruimte ingenomen wordt door een ander kleinschalig bedrijf.

- **Ruimtelijke draagkracht van de omgeving**

- Milieuhinder

niet gekend.

- Landschappelijke inkleding

De westelijke zijde van de cluster grenst aan het agrarisch gebied met daarin de vallei van de MoubEEK. De landschappelijke inkleding van deze grens is minimaal. Enkel op het perceel van Torhoutsesteenweg 44A is een voldoende brede bufferzone voorzien.

- Schaal van het bedrijf

De bedrijven zijn op schaal van de omgeving.

- Ligging t.o.v. waterwinningsgebied

n.v.t.

- Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied

n.v.t.

- Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving

n.v.t.

- **Besluit**

De bedrijven maken deel uit van die activiteitenas langs de N32 en zijn er de laatste 40j gegroeid. Het betreft in hoofdzaak perceelsdelen die in agrarisch gebied liggen en waarvan het bedrijf zone-eigen in woongebied is gestart maar verder is geëvolueerd in agrarisch gebied.

Gebouwen zijn vergund of vergund geacht op enkele kleine bergingen en delen van verharding na.

De bedrijven kunnen in principe op deze locatie blijven, ze passen in de doelstelling de N32 in te richten als activiteitenas. 1 voorwaarde is wel een betere inkleding aan de westelijke zijde t.o.v. het agrarisch gebied en de vallei van de MoubEEK.

- **Categorie 2:** Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.

3.3 subzone C

Subzone C omvat de site van het voormalige K.I.-centrum dat op vandaag is omgezet in naar woningen in de voormalige stallen en een winkelruimte in de bureelruimte. Vooraan het geheel is een parking voor het handelsgedeelte ingericht.

Het geheel sluit aan bij 't Glaz, de voormalige Dwars-schuur van Goed Ter Loo dat op vandaag is ingericht als expo- en/of multifunctionele ruimte en vergund om om te bouwen naar handelsruimte.

De rest van subzone C omvat het Kasteelpark Ter Loo met hierin woonfuncties in het voormalig kasteel + klooster en in de kasteelhoeve naast 't Glaz.

- **Situering binnen de ruimtelijke entiteit**

Subzone C is gesitueerd in het zuiden van het plangebied en vormt op vandaag een ruimtelijke grens van onderhavig RUP.

- **Probleemstelling**

De volledige site van het voormalige K.I.-centrum ligt grotendeels in woongebied met landelijk karakter, met uitzondering van de onbebouwde randen. Op vandaag bevindt een deel van de parking en het merendeel van

de achtertuinen van de meest westelijke woningen zich in agrarisch gebied. De volledige site is gerealiseerd op basis van bouwvergunning. De site is beschermd erfgoed.

Het kasteel/klooster en park Ter Loo vallen samen met de kasteelhoeve en 't Glaz, als voormalige delen van Goed ter Loo, en het aanpalende grasland ter hoogte van K.I.-centrum binnen de gewestplanbestemming parkgebied. Het park zelf is deels publiek toegankelijk maar de ontsluiting is nog niet optimaal. De gemeente wil de mogelijkheid opnemen in het RUP om een natuurbegraafplaats aan te leggen in het park. Op vandaag ontbreekt het echter aan parkeerplaats en ontsluiting hiervoor. Daarnaast zijn ze ook intenties om de trage wegverbindingen verder door te trekken (verbinding Vloethemveldzate, Groene Meersen, park Ter Loo en de mogelijkheid verder door te rekken naar de vallei van de Moubek).

De woonfuncties binnen het parkgebied zijn zonevreemd maar vergund.

't GLAZ was in gebruik als gemeenschaps- en/of dienstfunctie, maar is nu in onbruik. De bruikbaarheid van 't Glaz is beperkt wegens het ontbreken van parkeergelegenheid. Bij vroegere activiteiten werd vaak, al dan niet met toestemming, gebruik gemaakt van private parkings in de directe omgeving. Vandaag is een handelsfunctie vergund met een beperkte parkeerruimte.

De site van 't Glaz is in 1993 afgescheiden van het kasteeldomein. De dwarsschuur met de glazen constructie uit 2002 zijn evenwel opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Gezien de bestemming parkgebied zijn de mogelijkheden voor dit complex beperkt, maar met toch enige ruimte gezien het hier erfgoed betreft.

De site heeft door zijn beperkte oppervlakte geen groen karakter dat visueel aansluit bij het kasteelpark.

Ondertussen in 't Glaz verkocht en is er de vraag om een kleinhandelszaak vergund. In de vergunning is er ook een beperkte parkeerruimte opgenomen.

■ **Ligging t.o.v. beschermd erfgoed**

Deze subzone omvat enkel erfgoed. Het voormalige K.I.-centrum is beschermd. Het kasteel en park, de hoeve van het kasteel en de dwarsschuur van het voormalige Goed Ter Loo (samen met de glazen aanbouw) zijn opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

■ **stedenbouwkundige vergunningen**

Zie Juridisch Ruimtelijke structuur, punt 2 vergunningen, pag.16.

■ **Functionele verenigbaarheid met de omgeving**

• Ligging in geëigende zone

Het voormalig K.I.-centrum ligt grotendeels in geëigende woonzone een deel ligt in agrarisch gebied. De volledige site is wel gevat in een geldende verkaveling.

't Glaz ligt op vandaag in parkgebied, samen met de aanpalende groenzone bestaande uit grasland (buiten vergunning Stierenpad).

Als dwarsschuur maakte het destijds deel uit van het Goed Ter Loo en bijgevolg deel van het kasteelpark. Op vandaag is de link met het kasteelpark niet meer voelbaar. De nieuwe handelsfunctie is niet eigen aan een parkgebied/kasteelpark.

Naast 't Glaz staat de hoeve van het voormalige kasteel, deze hoeve is bewoond maar ligt in parkgebied. De gebouwen van het voormalige kasteel zijn op vandaag in herbruik als woonfunctie, meer bepaald voor zorgwonen. De link met het omliggende park is klein.

Het kasteel is in private handen, het park is deels openbaar toegankelijk.

Woonfuncties kunnen wel beschouwd worden als eigen aan het kasteelpark, zeker omdat ze in zich in de voormalige gebouwen van het kasteel bevinden en steeds een woonfunctie hebben gehad.

• Goed nabuurschap met de omgeving

Bij activiteiten in 't Glaz is er enige parkeerhinder in de buurt door (on-eigen) gebruik van private parkings van bedrijven. Op vandaag liggen alle activiteiten stil en is 't Glaz verkocht.

Er is geen verder hinder.

• Binding met de omgeving

De gevestigde activiteiten naast het wonen zijn gericht op de lokale omgeving.

■ **Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie**

• Ligging aan een uitgeruste weg

De N52 is een uitgeruste weg.

• Beschikbaarheid van gronden in geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen.

Voor de aanleg van een natuurbegraafplaats en de ontsluiting ervan zal een beperkte parking noodzakelijk zijn. Een parkeerruimte die ook ruimte zou bieden voor een beperkte onthaalfunctie en knooppunt voor het trage wegennetwerk maar eventueel ook voor 't Glaz een medegebruik mogelijk zou maken.

Voor het 't Glaz zijn de mogelijkheden beperkt tot de voortuin, maar dan zal een ingreep in de oude tuinmuur noodzakelijk zijn. Dit is opgenomen in de vergunning tot handelszaak.

Langs de noordelijke rand van de gewestplanbestemming parkgebied ligt een onbebouwd perceel met gemaaid gazon waardoor het een minder grote natuurwaarde heeft op vandaag dan het effectieve kasteelpark. Dit perceel kan een optie zijn voor de ontwikkeling van een openbare groene parking voor zowel de ontsluiting van een mogelijke natuurbegraafplaats als voor de ontsluiting van andere activiteiten en aantakken op het trage wegennetwerk. De mogelijkheid om de verbinding te maken vanaf de parking via het kasteelpark naar de Groene Meersen (via kasteelpark) en de MoubEEK is hierbij een meerwaarde.

Medegebruik van de bestaande parking ter hoogte van het handelspand in het K.I. centrum is eveneens een mogelijkheid. Uitbreidingsmogelijkheden moeten hierbij wel bekeken worden (afhankelijk van de toekomstige functie van het handelspand). Dit is echter een private parking, wat realisatie kan bemoeilijken. De ontsluiting en afstand tot het trage wegennetwerk en het kasteelpark is ook groter en minder logisch te ontsluiten. Op vandaag is het ook niet duidelijk welke functie zich in deze gebouwen zal vestigen

■ **Bestaand en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel**

- Bereikbaarheid
 - De bereikbaarheid van de site is optimaal via de N32.
 - Het Kasteelpark Ter Loo is via een trage weg verbonden richting Groene Meersen en de Vloethemveldzate.
- Mobiliteit

Op vandaag zijn er geen activiteiten in 't Glaz wegens dringende renovatie van het glazen paviljoen en het ontbreken van parkeerruimte. De gemeente heeft het pand ondertussen verkocht.

De woonfuncties in de gebouwen horende bij het voormalige Goed Ter Loo hebben elk hun eigen ontsluiting op de Torhoutsesteenweg meer geven geen hinder.

De woonfuncties buiten parkgebied genereren slechts een zeer beperkte mobiliteit en worden ontsloten via Stierenpad. De handelsactiviteit in het voormalig kantoorgebouw van K.I.-centrum heeft een eigen zeer ruime parking aan de voorzijde van de site.

■ **Ruimtelijke implicaties herlocalisaties**

- Nieuwe potenties van de bestaande locatie

Het behoud van dit erfgoed (kasteelpark, alle gebouwen voormalig landgoed, voormalig K.I.-centrum) wordt nagestreefd. Bijgevolg zal gekeken worden naar functies die mogelijk zijn binnen het erfgoedkader.

Het voormalig K.I.-centrum is destijds verbouwd via bouwvergunning naar meerdere woonunits en een handelspand. Deze functies kunnen blijven bestaan. Daarenboven ligt het grotendeels in woongebied met landelijk karakter.

De voormalige hoeve en kasteel liggen eveneens in parkgebied maar zijn historisch gezien steeds voor woonfuncties bedoeld geweest. In principe kan dit als zone-eigen worden beschouwd en is bij herlocatie moeilijk een functie anders dan wonen te voorzien. Herlocalisatie is niet wenselijk.

De dwarsschuur ligt op vandaag nog in parkgebied en is bestemd met een zonevreemde activiteit. De activiteiten zijn er stopgezet. Het pand is verkocht en een nieuwe activiteit die minder (parkeer)hinder met zich meebrengt is aangewezen. De parkeerbehoefte wordt bij voorkeur op gevangen op eigen terrein, maar de ruimte hiervoor is beperkt.

Naast de huidige mogelijkheden als expositieruimte

kunnen sommige handelsfuncties en diensten wel een mogelijkheid geven zolang het bezoekersaantal beperkt blijft. Deze activiteiten passen in de doelstelling van het GRS

Horeca, supermarkten, e.d. moeten hierbij uitgesloten worden.

De parkeerproblematiek kan beperkt opgelost worden door de voortuinzone in te richten en de tuinmuur beperkt te doorbreken of een gedeeld gebruik van een te voorziene parking in functie van het kasteelpark zelf en de natuurbegraafplaats.

Een samenwerkingsovereenkomst om de parking aan het handelspand van het voormalig K.I.-centrum zodat medegebruik mogelijk is, is eveneens een optie maar door het private karakter van de ruimte moeilijker realiseerbaar en afhankelijk van de nieuwe functie die zich zal vestigen het gebouw.

- Deel van de gewenste structuur

De subzone C maakt ruimtelijk deel uit van de activiteiten langs de N32.
- Verlies van open ruimte bij herlocalisatie

Gezien er op vandaag geen activiteiten, buiten woonfunctie, meer zijn is dit niet van toepassing. Men is op zoek naar mogelijkheden om dit erfgoed te herbestemen. Elke bijkomende activiteit die hier kan gevestigd worden zonder de waarden van het erfgoed aan te tasten, is mogelijks het vermijden van inname bijkomende ruimte op een andere locatie.

■ **Ruimtelijke draagkracht van de omgeving**

- Milieuhinder

niet gekend.

- Landschappelijke inkleding

De site van de voormalige K.I.-centrum is niet landschappelijk ingekleed. Het 't Glaz daarentegen ligt aan de grens van het Kasteelpark. Tussen beide sites ligt een open corridor met doorzicht naar de achterliggende beekvallei.

In de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio veldgebied Brugge - Meetjesland is een openruimte corridor aangegeven op deze locatie.

- Schaal van het bedrijf

Het volledige voormalige Goed Ter Loo en het voormalige K.I.-centrum zijn op schaal van de omgeving.

- Ligging t.o.v. waterwinningsgebied

n.v.t.

- Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied

n.v.t.

- Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving

n.v.t.

■ Besluit

Gezien het erfgoedstatuut van de sites is een invulling met andere bestemming beperkt. Op vandaag geven deze functies geen hinder, met uitzondering van parkeerproblemen bij 't Glaz voor de activiteiten werden stopgezet. Voor nieuwe activiteiten is voor het parkeren een degelijke oplossingen gezocht met een minimale impact. Hiervoor zijn in de voortuin enkel parkeerplaatsen vergund met doorbreken van de tuinmuur.

Voor het voormalig K.I.centrum is er geen probleem, deze locatie is vervat in een geldende vergunning.

Ook het kasteel en de voormalige kasteelhoeve geven met hun woonfunctie geen probleem.

't Glaz heeft op vandaag een functie die kan ondergebracht worden in een (zonevremd) erfgoedpand. Een andere functie, conform de toelaatbare zonevremde functiewijzigingen moet mogelijk zijn/blijven in dit gebouw en eventueel een specifieke aanvulling.

Voor een goede ontsluiting is een (eigen) parking wel een noodzaak. Deze beperkte uitbreiding is vergund in de voortuinstrook. Daarnaast is een medegebruik van een openbare parking of de parking van het aanpalende bedrijf/handelsactiviteit op de voormalige K.I.-centrum site nog steeds wenselijk als overloopparking.

Bij bijkomende activiteiten in het kasteelpark, zijnde een natuurbegraafplaats, en een betere publieke ontsluiting van het park en het trage wegennetwerk, kan ook gekeken worden naar een realisatie op het aanpalende onbebouwde perceel, mits dit een groene en duurzame parking zou worden. Een uitbreiding/medegebruik van de parking bij een aanpalend bedrijf is eveneens een optie. Op basis van de afweging krijgt de bedrijven binnen deze subzone volgende categorisering:

- **Categorie 2:** Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande

3.4 subzone D

Subzone D vormt de oostelijke rand van het plangebied, ten zuiden van de Heidelbergstraat.

Alle bedrijven vallen binnen woongebied met landelijk karakter met uitzondering van:

- Torhoutsesteenweg 107-109: gekend als Heidelberg Gardens. Hier zijn diverse ondernemingen gevestigd waarvan er 3 effectief ruimte innemen op de site:
 - Buro Belgium: groothandel kantoorinrichting
 - Studiebureau Boydens Raymond

- Q-life Personal bvba: fitnesscentrum
1 kantoorruimte zou nog extern verhuurd worden
- Torhoutsesteenweg 101: bouwonderneming.
Het achterste deel valt in agrarisch gebied. Op luchtfoto is niet te detecteren of dit deel van het perceel nog voor bedrijfsactiviteit gebruikt wordt. Dit lijkt meer een serre/moestuin. De loods zelf staat in woongebied en er is geen intentie tot uitbreiden.
Bijgevolg is de impact van dit perceel te verwaarlozen.

■ Situering binnen de ruimtelijke entiteit

Het bedrijf is gesitueerd in het zuiden van de subzone, gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter, gedeeltelijk in agrarisch gebied. De grens loopt dwars door het gebouw. De parking en verharding liggen in agrarisch gebied. Het meest zuidelijke deel van het perceel is groene zone (gazon).

■ Probleemstelling

Op vandaag is een deel van de gebouwen zonevremd samen met de parking. De parking is op vandaag ontoereikend.

Op termijn zou Heidelberg Gardens graag uitbreiden op het zuidelijke nog onbebouwde terrein.

■ Ligging t.o.v. beschermd erfgoed

De bedrijfssite Heidelberg Gardens ligt tegenover de Dwarsschuur van Goed Ter Loo ('t Glaz - inventaris bouwkundig erfgoed), Hoeve Ter Loo (inventaris Kasteel Ter Loo (inventaris incl. park), het kapelletje aan de ingang van het park en het voormalige K.I.-centrum (beschermd).

■ stedenbouwkundige vergunningen

Zie Juridisch Ruimtelijke structuur, punt 2 vergunningen, pag.17

■ Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in geëigende zone
Een deel van het gebouw ligt in woongebied met landelijk karakter, de rest van het bedrijfsperceel ligt in agrarisch gebied.
Het bedrijf kan als vergund (geacht) beschouwd worden, er is geen melding van bouwovertreiding.
- Goed nabuurschap met de omgeving
Er is geen melding van enige hinder.
- Binding met de omgeving
De gevestigde bedrijven zijn lokaal en spelen ook in op de omgeving.

■ Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg
De N32 is een uitgeruste weg.
- Beschikbaarheid van gronden in geëigende zone of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen.
Heidelberg Gardens wenst uit te breiden op het zuidelijk gelegen perceel in eigendom. Op vandaag is dit niet mogelijk door de agrarische bestemming.

■ Bestaand en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid
Het bedrijfsperceel is goed bereikbaar via de N32.
- Mobiliteit
Gezien de aanwezige bedrijven is de mobiliteit die gegeneerd wordt wel groter. Het fitnesscentrum trekt vb meer volk dan een groothandel in kantoor materiaal of het studie bureau. De fitness zal ook buiten kantoor uren volk aantrekken.

Op vandaag is aangegeven reeds een tekort te hebben aan parkeermogelijkheid.

■ Ruimtelijke implicaties herlocalisaties

- Nieuwe potenties van de bestaande locatie
Ruim de helft van het bedrijfsperceel ligt in agrarisch gebied. De gebouwen zijn vergund, deze kunnen herbruikt worden maar het probleem van zonevreemdheid blijft bestaan.
 - Deel van de gewenste structuur
De gebouwen maken deel uit van de activiteiten van de N32 en kunnen als laatste bedrijf van deze cluster t.h.v. Heidelberg beschouwd worden.
 - Verlies van open ruimte bij herlocalisatie
De aanwezige bedrijfjes zijn kleinschalig en kunnen zich over bestaand woongebied of bedrijfsterrein verspreiden. Maar zullen daarvoor niet specifiek in Zedelgem blijven.
- ### ■ Ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- Milieuhinder
n.v.t.
 - Landschappelijke inkleding
Het bedrijf grenst aan het agrarisch gebied, 1 perceelsgrens wordt bepaald door de Arendsbeek.
Er is op vandaag geen landschappelijke inkleding.
 - Schaal van het bedrijf
De gevestigde bedrijven zijn op schaal van de omgeving. Het geheel is een van de grootste complexen in deze cluster.

- Ligging t.o.v. waterwinningsgebied
n.v.t.
- Ligging t.o.v. waardevol open ruimtegebied
n.v.t.
- Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving
n.v.t.

■ Besluit

Het bedrijfscomplex kan behouden blijven mits een goede inkleding naar de open ruimte toe en een vrijwaren van de beek.

Een uitbreiding van de parking is mogelijk mits dit een tijdelijk gegeven is, horende bij de huidige functies.

Op basis van de afweging krijgt het bedrijf volgende categorisering:

- **Categorie 2:** Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.
Waarbij de uitbreiding gezien wordt in functie van de parking.

4 concepten

Gezien het hier een RUP betreft die op vandaag volledig is gerealiseerd en waar men via de voorschriften de mogelijkheden voor de toekomst wil afbakenen, zijn er weinig tot geen concepten mogelijk. De N32 is in het GRS afgebakend als een activiteitenas. Voor het merendeel van het plangebied wordt dan ook gestreefd naar een behoud en optimaliseren van de bestaande functies.

4.1 behoud en optimaliseren van de bestaande toestand

Voor de bedrijven wordt via de voorschriften gekeken naar een betere inkadering en bestemming van de bedrijvigheid. Uitbreiden buiten de contour van het RUP zal echter geen optie zijn. Bedrijven dienen hun vervoer op eigen terrein af te handelen (parkeren, laden en lossen,...)

Om deze redenen vraagt men voor de site van de Heidelberg Gardens een bijkomende parking aan op eigen terrein. Deze uitbreiding valt wel in agrarisch gebied. Heidelberg Gardens omvat op vandaag diverse bedrijven waaronder een fitness.

De woningen, op vandaag zone-eigen door bestemming, gelegen in een geldende verkaveling of volledig vergund (geacht), blijven hun woonfunctie houden. Er wordt geen nieuwe ruimte meer aangesneden.

4.2 Kasteelpark Ter Loo

4.2.1 gebouwen

Het kasteeldomein van Goed Ter Loo is destijds opgedeeld in 3 delen, de dwarsschuur 't Glaz, de hoeve en het kasteel (incl. kloostergebouwen) zelf met omliggend park. Alle delen zijn opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

■ de dwarsschuur / 't Glaz

De dwarsschuur was eigendom van de gemeente en is ingericht als expositieruimte en polyvalente zaal 't Glaz. Op vandaag is dit gebouw verkocht aan een particulier die er een handelszaak wil in onder brengen. Dit is een functie die past binnen de activiteiten van de N32 en daarenboven de erfgoedwaarde van de dwarsschuur kan respecteren.

De dwarsschuur 't Glaz is op vandaag niet voorzien op een woonfunctie maar het zou in principe wel mogelijks vergund zijn. Gelijkwaardige bestemmingen aan de vergunde gemeenschapsvoorzieningen zoals handelsfunctie (bij voorkeur niet-dagdagelijkse goederen), diensten zonder loketfunctie, een woonfunctie of een horecafunctie, allen met een laagdynamisch karakter en al dan niet in nevenfunctie, zijn voor behoud van de erfgoedwaarden in deze omstandigheden de beste optie.

■ hoeve en het kasteel

De voormalig hoeve bij het kasteel is in particuliere handen en wordt bewoond. Er wordt gestreefd deze functie te behouden. Het is de beste optie om de erfgoedwaarde van het gebouw te bewaren en sluit het best aan bij de historische bestemming van de gebouwen.

Een nevenbestemming, ondergeschikt aan de woonfunctie kan hierbij wel een optie zijn.

Het effectieve kasteel met bijgebouwen en klooster is eveneens in private handen. Hier is recentelijk een vergunning afgeleverd om het gebouw in te richten in functie van zorgwonen. Ook hier wenst de gemeente de woonfunctie te bewaren.

Een nevenfunctie is geen noodzaak maar kan op lange termijn het gebruik en onderhoud van het gebouw wel beter garanderen. De woonfunctie blijft voorop staan en

sluit het best aan bij de historische bestemming van de gebouwen.

4.2.2 Het kasteelpark

De gemeente Zedelgem is eigenaar van het effectieve kasteelpark Ter Loo. Op vandaag is dit park gedeeltelijk publiek toegankelijk. Echter kan de ontsluiting nog beter. Zo dient de trage weg verbinding naar de Groene Meersen verder geoptimaliseerd en verder verbonden worden binnen het netwerk fiets- en voetgangersverbindingen.

De gemeente wenst in een gedeelte van het park een natuurbegraafplaats in te richten.

Een natuurbegraafplaats is een begraafplaats met strikte regels in het groengebied. Hier kunnen overledenen op een natuurvriendelijke wijze herdacht worden. Het begraven van urnen of lichamen dient te gebeuren in biologisch afbreekbare materialen of men wordt uitgestrooid. Er worden evenwel geen individuele gedenksteden toegelaten. Een klein merkteken als een insectenhotel of vogelhuisje aan een boom bevestigd kan vb wel een optie zijn. De effectieve inrichting en uitbating van dergelijke begraafplaats wordt evenwel niet in het RUP vastgelegd.

De delen waarop dergelijke natuurbegraafplaats kan ingericht worden liggen in het bosgedeelte aan de rand van het kasteeldomein. Het bos wordt zoveel als mogelijk als bos behouden, verhardingen worden uitgesloten, infrastructuur worden tot een minimum beperkt.

■ ontsluiting parkgebied.

Echter zijn wel enkele infrastructuren nodig die binnen een parkgebied wel kunnen voorzien worden: vb straatmeubilair, een schuilmogelijkheid of een gezamenlijke gedenkplaat, e.d. . Ook een parking is een noodzakelijk gegeven om het geheel te kunnen ontsluiten.

- 1e optie parkeren

In kader van duurzaam grondgebruik en medegebruik door functies streeft de gemeente ernaar dat de parking ook een meervoudig of medegebruik kent en zo weinig als mogelijk de groenwaarden van het gebied aantast. Daarom wordt in eerste instantie geopteerd om het perceel met gemaaid gazon, tussen 't Glaz en het Stierenpad in te richten als een groene (openbare) parking en deels onthaalfunctie voor de natuurbegraafplaats en op termijn eventueel als knooppunt voor het trage wegennetwerk. De parking ligt welliswaar in parkgebied, maar tast de belangrijkste natuurwaarden van de volledige kasteelsite het minst aan.

Een dergelijk parking dient volledig aangelegd te worden in open materialen en met een integraal groen karakter door de aanplant van bijkomend opgaand groen en hoogstambomen. Dit groen kan daarenboven voor een meerwaarde zorgen op vlak van natuurwaarden.

Deze locatie heeft als voordeel dat ze ook een onthaalfunctie kan vervullen, enerzijds voor de ontsluiting van de natuurbegraafplaats (verzamelplek, schuilmogelijkheid, gedenkteken aan de overledenen die er een laatste rustplaats hebben...) en anderzijds voor de aantakking op het trage wegennet die via Kasteelpark Ter Loo (langs de westelijke grens - achterzijde park) verder verbinding geeft richting de Groene Meersen en in de toekomst de vallei van de MoubEEK. Het doortrekken en ontsluiten van het trage wegennetwerk is steeds een beleidsopatie geweest.

Daarenboven kan de parking ook door de omgeving gebruikt worden als openbare parkeerplaats en occasioneel als overloopparking dienst doen voor bedrijven in de omgeving.

Het uitgangspunt blijft evenwel om voor deze bedrijven voldoende parking te voorzien op eigen terrein,.

Daarbij is er nog de aanvraag om een handelszaak (babyspecialzaak) in 't Glaz in te richten waarbij de ruimte om parking te voorzien beperkt is en in conflict komt met het maximaal behoud van erfgoed.

Bij 't Glaz is er enkel mogelijkheid om in de voortuinstrook enkele parkeerplaatsen in te richten. Toegang kan in principe enkel door de tuinmuur te doorbreken. (ondertussen vergund) Toegang nemen via de oprit van de hoeve is door het aanwezige hoogteverschil plus de waterloop veel moeilijker te realiseren. Bijgevolg is ook voor deze zaak een medegebruik van de openbare parking een meerwaarde.

- 2e optie parkeren

Een tweede optie die overwogen kan worden is te streven naar een medegebruik van de parking die bij het handelspand ernaast hoort, het pand dat hoort bij het voormalige K.I.-centrum en tot voor kort een kledingszaak herbergde. Op vandaag is dit pand niet meer in gebruik.

De parking hoort echter bij het pand en zijn beiden in privaat eigendom. Deze parking dient er ook voor om in eerste instantie de parkeerdruk voor dit (handels-) pand op te vangen.

Een gedeeltelijk medegebruik door omliggende bedrijven is zeker een optie. Het is dan wel aan te raden dat hierover een overeenkomst gesloten wordt tussen de partners.

Echter heeft deze parking geen directe aansluiting met het kasteeldomein en het parkgebied. Ook als onthaalfunctie voor de natuurbegraafplaats en aantakking op het tragewegen-netwerk is dit niet zo evident gezien de grotere afstand tot het park (Stierenpad en stroken gazon ertussen) en het hierdoor missen van de mogelijkheid een duidelijke visuele link te creëren of de parking als een uitbreiding van het parkgebied te

beschouwen.

Daarenboven is een overeenkomst tussen de gemeente en een private partner over het gebruik van een parking voor een gemeenschapsvoorziening geen evidente oplossing. De parking kan in principe vaak van eigenaar wisselen waardoor de gemeente geen zekerheid heeft dat de begraafplaats, die toch een functie is van lange duur en openbaar nut, permanent en op een vlotte manier zal ontsloten blijven.

Ook onteigening of andere statuten zijn geen oplossing en verleggen het parkeerprobleem voor het bedrijfsgebouw waar de parking nu bij hoort.

Bijgevolg heeft bovenstaande optie geen voorkeur.

EFFECTENONDERZOEK

1 RVR-toets

- **RVR-toets:** Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1509) uitgevoerd. Na uitbreiding van de contour is een nieuwe online RVR-toets (RVR-AV-1756) uitgevoerd (bijgevoegd in bijlage):
 - Er bevinden zich GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.
 - De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.
 - Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

2 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effectrapportage. Het plan vormt het kader op basis waarvan vergunningen worden toegekend (artikel 4.2.1 D.A.B.M.).

Indien dit plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.).

Dit gemotiveerd onderzoek (screening) dient voorgelegd te worden aan de administratie. De administratie kan een plan dat van rechtswege plan-MER-plichtig is na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer het voorgenomen plan of programma ontheffen van deze verplichting.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10B van bijlage III, meer bepaald een zone met woningen, bedrijven, handelszaken en horeca en bijhorende parkings.
- Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ca. 17 ha 30a 85ca).
- In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Deze effectenbeoordeling wordt geïntegreerd in de RUP-procedure in onderhavig hoofdstuk. Hierbij wordt onderzocht of het plan aanleiding kan geven tot het optreden van aanzienlijke milieueffecten.

3 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- de landbouw
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

ingreep effectenschema:

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezonder- heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	landschap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	opp (m ²)	duur												
aanlegfase														
zone-eigen maken bedrijven/handel/ horeca/woningen	permanent	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*
beperkte uitbreiding bedrijven/handel/ horeca	tijdelijk	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*
herbestemmen van 't Glaz met ruimere functiemogelijkhe- den dan vandaag	tijdelijk	N	N	N*	N*	N	N	P/N*	N	N	N	N	N	P/N*
realiseren van par- king bij 't Glaz op eigen perceel	tijdelijk	N	N	N*	N*	N	N*	P/N*	N	N	N	N*	N*	P/N*
realiseren van uit- breiding parking bij Heidelberg Gardens	tijdelijk	N	N	N*	N*	N	N*	P/N*	N	P/N*	N	N*	N*	P/N*
realiseren van natuurbegraafplaats	tijdelijk	N	N	N	N	N	N*	N	N	N*	N*	N	N	N
openbare parking en onthaal	tijdelijk	N	N	N	N*	N	T	N	N	P	N*	P/O	N	N
exploitatiefase														
uitbating bedrij- vigheid/handel/ horeca	permanent	N*	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N	N
functioneren woningen	permanent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N	N*	N	N
betere landschap- pelijke inkleding natuurbegraafplaats	permanent	N	N*	N	N	N	N*	N*	N	O	N	O	N	N
parking en onthaal	permanent	N	N*	N	N	N	N*	N	N	P	N*	S	N	N
<p>N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningaanvraag</p>														

3.1 de ruimtelijke ordening

■ referentie:

- Zedelgem ligt ten zuiden van Brugge, tussen Oostkamp, Torhout, Zedelgem en Jabbeke, Het plangebied is gesitueerd ter hoogte van het kruispunt N32 (Torhoutsesteenweg) - Loppemsestraat - Heidelbergstraat en ligt tussen de kern van Zedelgem en de kern van Loppem.
- Zedelgem maakt voor een stuk deel uit van het Regionaal stedelijk gebied Brugge. Onderhavig studiegebied valt hier niet binnen en behoort bijgevolg tot het buitengebied.
- Het gebied wordt op vandaag bepaald door de gewestplanbestemming. Het merendeel van het studiegebied is wonen met landelijk karakter, met kleinere stroken agrarisch gebied. Ten zuiden is het kasteelpark Goed Ter Loo volledig parkgebied.
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Het agrarisch gebied langs de oostelijke zijde en specifiek ten zuiden van de Heidelbergstraat, is aangeduid HAG.

■ beschrijving effect

Het RUP houdt een correctie van de gewestplangrenzen naar de bestaande toestand in voor het noordelijk gedeelte waar op vandaag een mix aan bedrijvigheid en wonen voorkomt. Er worden geen nieuwe gronden aangesneden voor bijkomende bedrijven. De bestaande bedrijven en woningen die (grotendeels) vergund zijn kunnen behouden blijven en worden zone-eigen gemaakt, uitbreidingen worden beperkt tot essentiële functies als

voldoende aprkeerplaatsen, e.d.. Er worden geen bijkomende woonfuncties voorzien t.o.v. de huidige toestand. Ook de vergunde woonfuncties in parkgebied blijven behouden.

Als enige bijkomende functie in het plangebied wenst de gemeente in het parkgebied een natuurbegraafplaats in te richten op de gronden die ze in eigendom hebben. Binnen het bosgebied worden hierbij zo weinig mogelijk ingrepen voorzien, ontsluiting/parkeren en onthaalfunctie zou voorzien worden op het grasplein tussen 't Glaz en het Stierenpad. Van hieruit kan dan ook aangetakt worden op het trage wegennetwerk met nieuwe fiets- en voetwegen langs het park en richting vallei MoubEEK.. De parking kan eventueel ook opengesteld worden voor kortparkeren in functie van aanpalende bedrijven en diensten.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- Er worden voorschriften opgenomen waarbinnen de bedrijven al dan niet verder kunnen evolueren. Uitbreiden buiten de zonegrenzen van het RUP wordt verboden.
- De delen die op vandaag een effectieve landbouwgebruik hebben, blijven agrarisch.
- Er worden voorschriften opgemaakt voor het behoud van alle woonfuncties.
- Er worden voorschriften opgenomen voor het parkgebied en de mogelijkheid tot inrichten van een natuurbegraafplaats met de noodzakelijke faciliteiten als parking, ontsluiting, e.d.

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

3.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

■ referentie

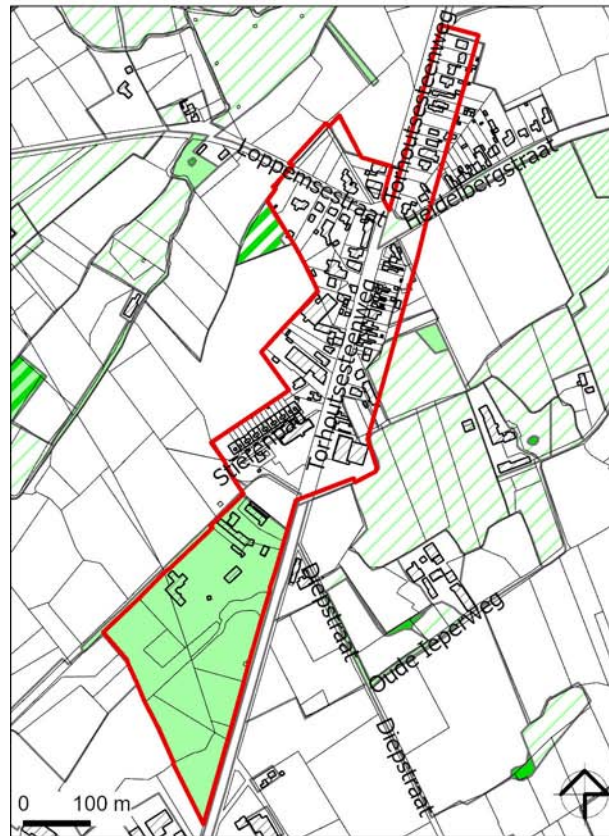
- Binnen het plangebied van onderhavig RUP is het volledige Kasteelpark (afbakening parkgebied gewestplan) gelegen in biologisch waardevol gebied (kasteelpark, jong loofbos, exclusief populier en gemengd loofhout). Verder valt 1 agrarisch perceel aan de oostelijke zijde in een gebied dat gekarteerd is als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland en soortenrijk permanent cultuurgrasland). Ook de Heidelbergstraat zelf tot en met de rotonde heeft die kartering (bomenrij met dominantie van linde).
- Beschermd gebied, zie 'juridische ruimtelijke structuur':
 - Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving
 - Het meest nabije habitatrichtlijngebieden zijn delen van "Bossen, heide en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel.", meer bepaald de bosgebieden ten zuiden van Brugge (Tillegem en omgeving) op 1.2km ten noorden en Vloethemveld op 2.9km ten westen.
 - Het meest nabije vogelrichtlijngebied "Poldercomplex" bevindt zich op ruim 6 km ten noordwesten van het plangebied.
 - Op 350m ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het dichtsbijzijnde habitatgebied Natura 2000. Binnen een afstand van 1km ten noordelijke richting zijn diverse percelen op een gelijkaardige manier gekarteerd. De percelen zijn geregistreerd als Atlantisch zuurminnende beukenbossen met Ilex en soms Taxus als ondergroei..
 - Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. De dichtsbijzijnde

liggen op ca. 1.2km (zie ook Habitatrichtlijn) en behoren tot GEN "Het Vloethemveld, St.-Andriesveld, Tillegem. (omgeving bossen ten zuiden van Brugge)

- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een Ramsar-gebied.
- Er bevinden zich geen gebieden beschermd door het duinendecreet in de onmiddellijke omgeving.
- Het plangebied ligt niet in de onmiddellijke omgeving van een historisch permanent grasland.
- Op het grondgebied van de gemeente Zedelgem is MoubEEK-Rollegembeek geselecteerd als natuurverbingsgebied binnen het PRS

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2020



LEGENDE

- contour
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

■ beschrijving effect

Onderhavig RUP omvat een behoud van bestaande toestand. Er worden geen bijkomende percelen aangesneden. In het parkgebied wenst men wel een natuurbegraafplaats te ontwikkelen met een (onthaal)parking tussen 't Glaz en Stierenpad die eveneens een knooppunt vormt om aan te takken op het trage wegennetwerk..

Ten opzichte van de bestaande planologische toestand wordt er wel een beperkt deel agrarisch gebied omgezet naar een bestemming die wonen, bedrijvigheid, handel en/of horeca toelaat. Dit is niet het geval voor het BWK-gebied dat met het plangebied overlapt en op heden al is aangeduid als woongebied met landelijk karakter.

Het kasteelpark en alle bestaande en vergund geachte bebouwing van het voormalige Goed Ter Loo zitten vandaag in parkgebied en zijn op de BWK aangeduid als waardevol (kasteelpark, jong loofbos, exclusief populier en gemengd loofhout).

De wens om een natuurbegraafplaats in te richten en de vraag voor een functiewijziging naar een kleinhandelszaak creëren een behoeften aan parkeerplaatsen.

De handelszaak zal, conform de rest van de bedrijvigheid, in principe parkeren op eigen terrein moeten voorzien. De beschikbare ruimte in de voortuin is echter beperkt en de oorspronkelijke tuinmuur zal hierbij doorbroken worden.

De natuurbegraafplaats zal eveneens een beperkte parkeerruimte nodig hebben om deels in de ontsluiting te voorzien. De ruimte kan wel multifunctioneel ingericht worden en ook in een kleine onthaalruimte voorzien.

Deze parkeerplaats zal publiek toegankelijk zijn en kan deels als overloopparking voor de buurt gebruikt worden op piekmomenten. De voorkeur gaat hierbij uit naar de herinrichting van het gazon tussen de Dwarsschuur en het Stierenpad; Het gazon wordt op vandaag regelmatig gemaaid en is niet geselecteerd binnen de BWK. Bijgevolg

zal de impact op de biodiversiteit, de fauna en flora veel minder ingrijpend zijn dan deze functie in het bebost gedeelte aan te leggen. De aanplant van bijkomende opgaande streekeigen beplanting bij de herinrichting van het perceel, kan de biologische waarde van het gebied zelfs verhogen en meer doen aansluiten bij parkgebied.

Het begraven of uitstrooien zelf kan na verloop van tijd of afhankelijk van de intensiteit van gebruik een zeer beperkte wijziging in de bodem met zich meebrengen.

Aan de overzijde, op het bedrijfsp perceel Torhoutsesteenweg 107-109 (Heidelberg Gardens), vraagt men eveneens een uitbreiding van de parkeergelegenheid op eigen terrein. Een (overloop)parking in waterdoorlatende materialen behoort hier tot de mogelijkheden. Dit bedrijf en de bijkomende gewenste parking zijn deels gelegen in agrarisch gebied.

De toename van verkeer is beperkt, enkel de natuur-begraafplaats en de kleinhandelszaak zijn bijkomende functies. Er kan dus van uitgegaan worden dat de stikstofdeposities op de natuurwaarden in de omgeving niet aanzienlijk zullen toenemen, ten opzichte van de feitelijke toestand maar in de toekomst zelfs kunnen afnemen door de energiezuinige investeringen die mogelijk gemaakt worden en de verdere elektrificatie van het voertuigenpark.

Een klein deel agrarisch gebied en een gedeelte van het parkgebied krijgen een nieuwe stemming in functie van bedrijvigheid, handel, gemeenschapsvoorzieningen of wonen. Dit kan aanleiding geven tot een beperkte toename van de N-deposities in de omgeving ten opzichte van de planologische toestand.

De delen voor bedrijvigheid, handel en wonen zijn echter onderdeel van bestaande bedrijfsp ercelen en zullen in feitelijke toestand niet toenemen. De inrichting van een

natuurbegraafplaats met infrastructuur in het bestaande parkgebied zal slechts een zeer beperkte invloed hebben.

Een klein deel van de gronden planologisch bestemd voor wonen of bedrijvigheid worden ook permanent omgezet naar agrarisch gebied, conform de feitelijke toestand.

De stikstofdeposities vanuit het plangebied in de omliggende natuur zijn ook relatief veel beperkter dan de deposities vanuit de omliggende landbouwgebieden.

Het plangebied is niet volledig aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie. Enkele woningen zijn nog gemarkeerd als te optimaliseren buitengebied. (zie punt 2.6 van de effectenbeoordeling).

■ plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften wordt rekening gehouden met een beperking van de verhardingsgraad, het voorzien van waterdoorlatende of open verharding waar mogelijk.

Het geheel zal landschappelijk meer ingekleed worden naar het agrarisch gebied toe.

Een bijkomende groenbuffer kan, in het verlengde van het kasteelpark, een positief effect hebben op de vallei van de Moubek die als natuurverbindingsgebied is aangeduid.

Een betere landschappelijke inkleding aan de oostelijke zijde van het plangebied is eveneens wenselijk. En ter hoogte van het bedrijfsp erceel 107-109 dient rekening gehouden te worden met de Arendsbeek.

Bijkomende parking aan de dwarsschuur moet op een duurzame manier gerealiseerd worden, met open verharding en een inkleding met levend kwalitatief groen. Het geheel moet blenden met het aanpalende kasteelpark.

In de voorschriften zal verharding beperkt worden tot noodzakelijke ontsluiting in waterdoorlatende materialen. Het voorzien van grafmonumenten en andere gedenksteden wordt verboden, ook ingrepen in de grond dienen beperkt te blijven tot het begraven in afbreekbare materialen.

■ conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan gezien zowel het perceel van 't Glaz als dat van Torhoutsesteenweg 107-109 in principe grotendeels reeds bebouwd en verhard is.

Het perceel waar een bijkomende parking wordt voorzien is op vandaag een gemaaid gazon. Het is op vandaag niet geselecteerd en een inkleding met opgaand streekeigen groen kan de natuurwaarde wel vergroten.

Voor de gewenste natuurbegraafplaats in het kasteelpark worden enkel minimale verhardingen en geen gedenkm onumenten toegelaten waardoor de impact minimaal is.

De effecten zullen bijgevolg niet aanzienlijk zijn.

3.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

■ referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

■ conclusie

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

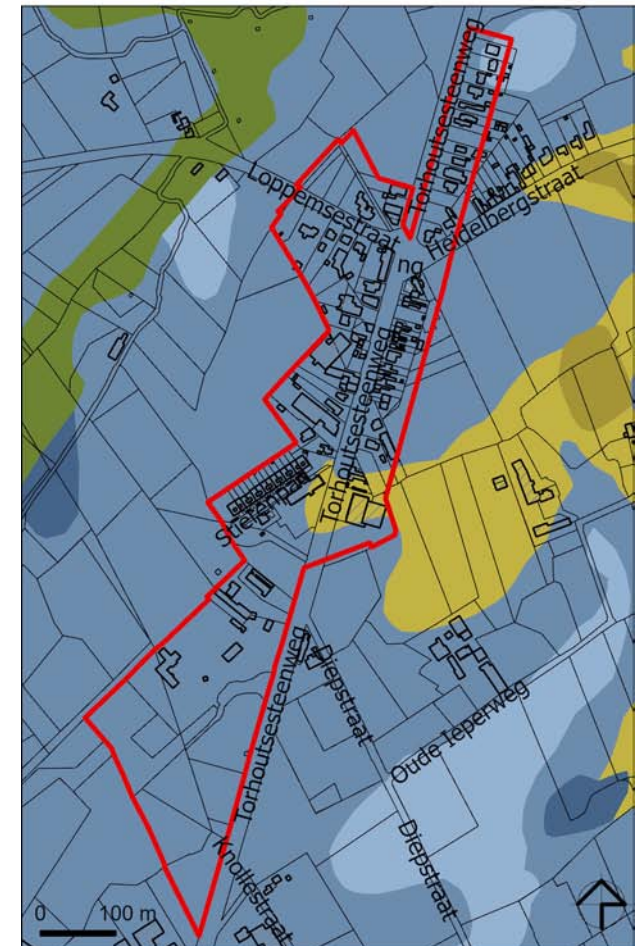
3.4 de bodem

■ referentie

- bodemkaart: Het studiegebied bestaat grotendeels uit vochtig zand, de uitzonderingen zijn een kleine locatie van droog zand in het noorden en ter hoogte van de Arendsbeek een locatie van vochtig zandleem.
- erosiekaarten: Het gebied is volledig bebouwd en niet erosiegevoelig, ook het parkgebied is niet gekarteerd als erosiegevoelig. Enkel de delen van de grotere landbouwpercelen zijn aangeduid als potentieel, maar verwaarloosbaar.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied. De grote grondvraag toont de reeds onderzochte percelen (geel) en de nog niet onderzochte risicopercelen (rood).
- In het studiegebied is 1 bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft, namelijk het benzinestation op de hoek Torhoutsesteenweg en de Heidelbergstraat.
- Er zijn bij de gemeentediensten gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het grondeninformatieregister (GIR). Het webloket van de OVAM toont de onderzochte en gesaneerde gronden binnen het plangebied.

BODEMKAART

bron: Bodemkaart (DOV, 2017)

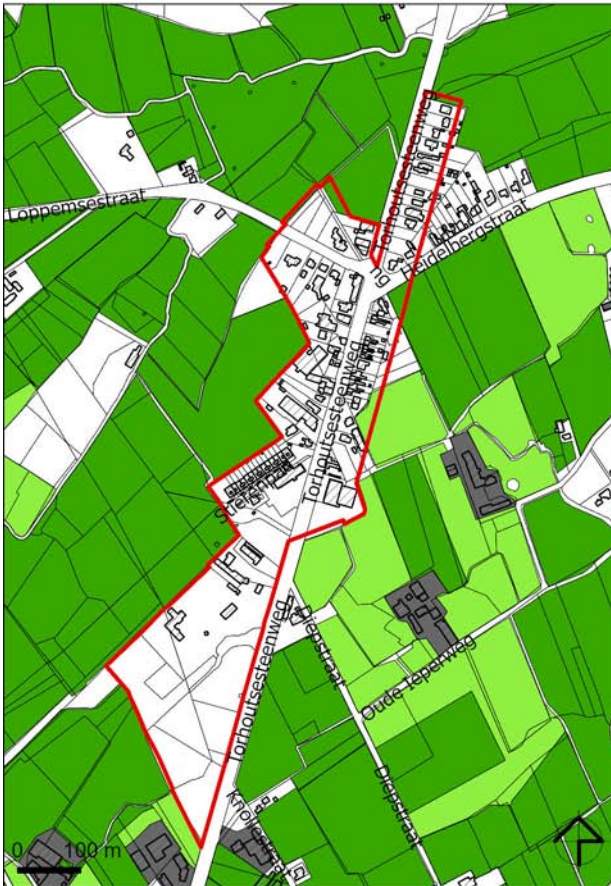


LEGENDE

- contour
- Nat zand
- Vochtig zand
- Droog zand
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Natte klei

POTENTIËLE BODEMEROSIEKAART PER PERCEEL (2021)

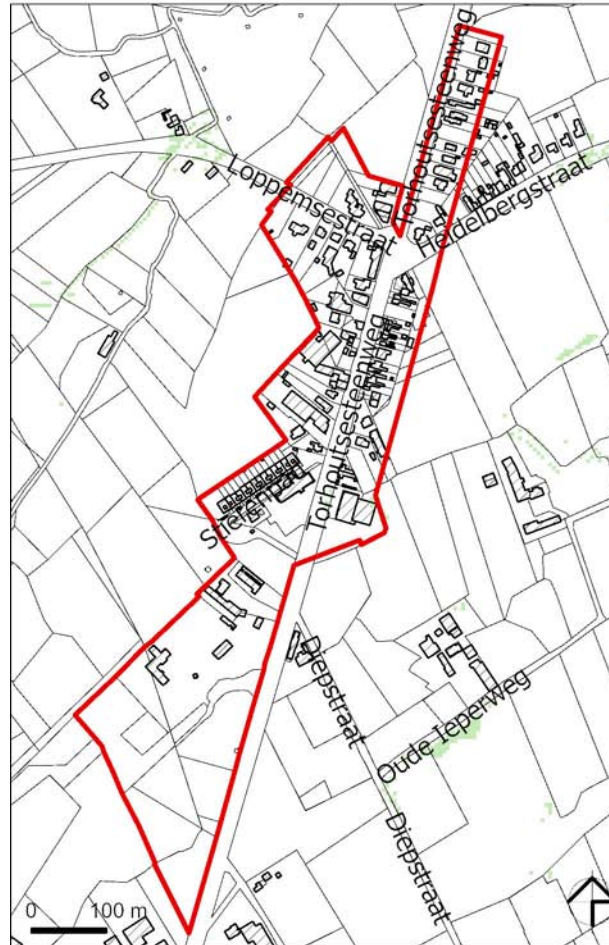
bron: DOV, 2021



- LEGENDE
- contour
 - Zeer hoog
 - Hoog
 - Medium
 - Laag
 - Zeer laag
 - Verwaarloosbaar
 - Bijzondere strook
 - Niet van toepassing
 - Geen info

EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



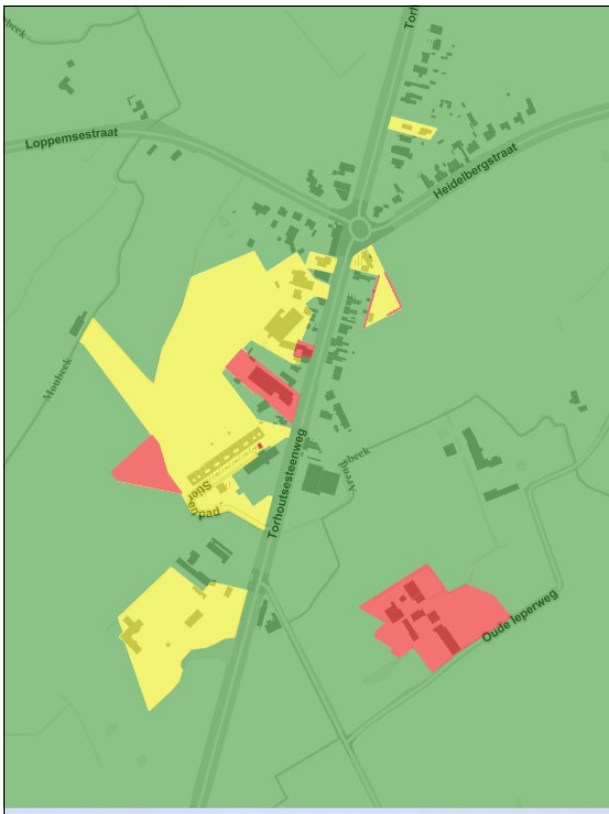
- LEGENDE
- contour
 - Erosiegevoelig

OVAM



- Dossiergebied-hoogste opdrachttype
- Sitebesluit
 - Oriënterend bodemonderzoek
 - Beschrijvend bodemonderzoek
 - Bodemsaneringsproject
 - Eindevaluatieonderzoek
- Dossiergebied schade-hoogste opdrachttype
- Evaluatierapport schadegeval
 - Vaststelling schadegeval
 - Melding schadegeval
 - Melding bodemverontreiniging

KAART GROTE GRONDVRAAG



■ beschrijving van het effect

Het doel is voor het merendeel van het plangebied een bestemming van de bestaande toestand waarbij een deel van de bedrijven die nu deels zonevreemd zijn een meer zone-eigen bestemming krijgen en gekeken wordt om de functies voor 't Glaz uit te breiden naar handelsactiviteit. In het kasteelpark wordt de woonfunctie in de gebouwen behouden en plant men een natuurbegraafplaats in het bosgedeelte dat op vandaag reeds deels publiek toegankelijk is.

Er zal bijgevolg weinig tot geen bijkomend effect zijn op de bodem.

Het RUP kan evenwel zorgen voor een beperkte toename van verdroging van de bodem door de aanleg van verharding voor bijkomende parkeerplaatsen, o.a. op perceel van 't Glaz en het bedrijfsperceel Torhoutsesteenweg 107-109 is men vragende partij. De gemeente zelf plant een openbare parkeerplaats in functie van de natuurbegraafplaats op het perceel naast 't Glaz.

In de voorschriften wordt opgenomen dat de aanleg volledig voorzien wordt in open verharding met bijkomende groenaanplant van opgaand streekeigen groen.

Van een beperkt deel van het plangebied wordt de planologische toestand veranderd van agrarisch gebied of parkgebied op heden naar zone voor bedrijvigheid, handel en/of wonen.

Ten opzichte van het planologische toestand zijn er beperkt uitbreidingen van de activiteiten mogelijk. Dit kan aanleiding geven tot beperkte bijkomende Vlarebo-activiteiten en/of beperkte bijkomende verharding.

In het parkgebied wordt in het beboste gedeelte een natuurbegraafplaats gepland. Binnen de begraafplaats worden geen verhardingen voorzien of mogen er gedenkmonumenten e.d. geplaatst worden. De menselijke resten

en assen, de biologisch afbreekbare urnen e.d. kunnen echter wel de bodemsamenstelling beperkt wijzigen op lange termijn, afhankelijk van de intensiteit van het gebruik.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- In de voorschriften worden de maximale verhardingsgraad en maximale bezettingsgraad opgenomen
- In de voorschriften wordt ook gestreefd naar open of waterdoorlatende verharding.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De bedrijven moeten voldoen aan de Vlarebo-wetgeving. Deze wetgeving legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op.

Bedrijven die Vlarebo-activiteiten uitoefenen, zijn verplicht periodiek de toestand van de bodem op te volgen door staalnames en analyses.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater moet worden nageleefd.

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

3.5 de landbouw

■ referentie

- Landbouwtyperingskaart: het woongebied met landelijk karakter volgens gewestplan ten zuiden van de as Loppemsestraat - Heidelbergstraat heeft een lage waardering en is gemarkeerd als niet-agrarisch. Het woongebied ten noorden van diezelfde as is gekarteerd als niet-agrarisch met een zeer lage waardering. Binnen de contour zijn de agrarische gebieden volgens gewestplan aan de westkant gekarteerd als percelen met een hoge waardering. Het perceelsdeel aan de zuidrand is gekarteerd als zeer hoge waardering.

Het parkgebied volgens gewestplan heeft een lage waardering en is gekarteerd als niet-agrarisch gebied.

- Landbouwgebruikspcelen: wat binnen de contouren van het plangebied valt is gekarteerd als grasland.
- Huidig gebruik: Het plangebied is momenteel in gebruik als een gemengd gebied van wonen en bedrijvigheid. In het zuiden is het kasteelpark deels publiekelijk opengesteld (voor de delen in eigendom van de gemeente).

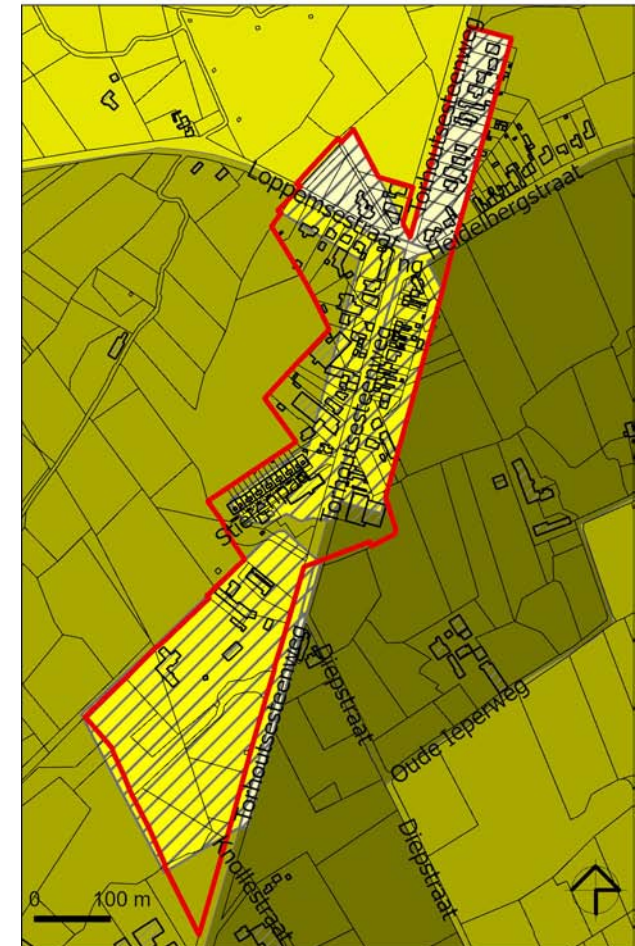
In de voormalige kasteelgebouwen zijn woonfuncties ondergebracht en is er een vraag om een kleinhandelszaak in te richten in de voormalige dwarsschuur.

- Huidige bestemming: Het plangebied is momenteel bestemd volgens gewestplan als woongebied met landelijk karakter en aan de grenzen van het studiegebied agrarisch gebied en parkgebied.
- GAS-kaart: Het merendeel van het studiegebied is niet opgenomen binnen de gewenste agrarische structuur. Delen van percelen die in agrarisch gebied vallen maar reeds (gedeeltelijk) ingenomen zijn, zijn gekarteerd als structureel aangetast.
- HAG: Er werd door de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Veldgebied Brugge - Meetjesland.

Het plangebied van het voorliggend RUP ligt aan de oostelijke zijde van de N32 en ten zuiden van de Heidelbergstraat in herbevestigd agrarisch gebied (HAG) voor zover het de agrarische bestemmingen betreft. Het woongebied volgens gewestplan is sowieso uitgesloten van HAG. (zie ook juridische ruimtelijke structuur en het planningskader)

LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: Landbouwtyperingskaart (AMINAL, 2004)

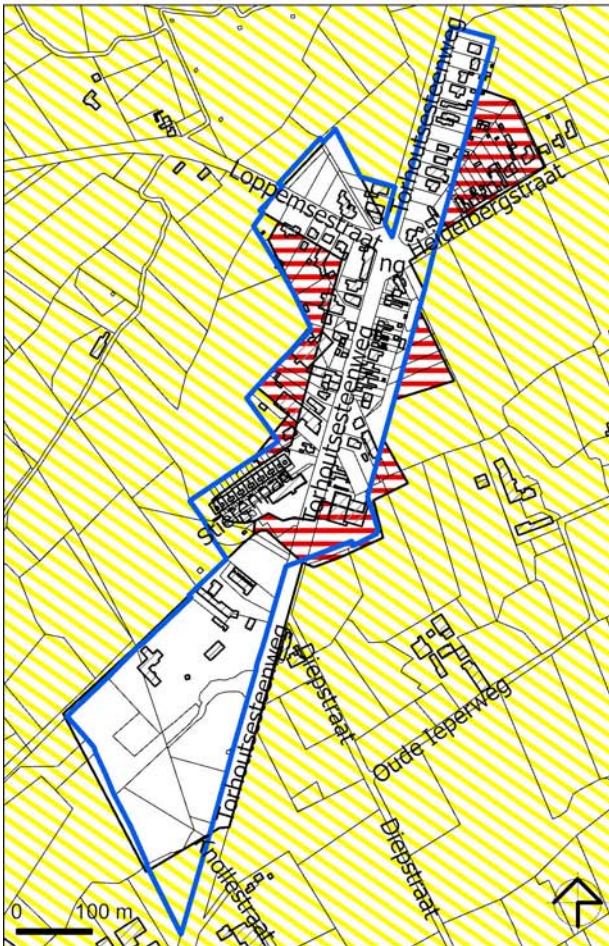


LEGENDE

- contour
- ▨ Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- hoge waardering
- zeer hoge waardering

GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR (GAS)

bron: GAS-kaarten (AMINAL - afdeling land, 2002)



LEGENDE

■ contour

■ Agrarisch gebied

■ Structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied

■ beschrijving effect

De gebieden binnen de contour van het studiegebied zijn allen in gebruik als woon- of bedrijfsperceel, met uitzondering van het kasteelpark dat als openbaar groengebied in gebruik is.

Er zijn geen percelen in gebruik als landbouwperceel, ondanks hun (gedeeltelijke) agrarische bestemming. Bijgevolg gaat geen actief landbouwgebied verloren.

De deelpercelen op vandaag in woongebied maar met agrarisch gebruik, blijven in agrarisch gebruik. Deze perceelsdelen liggen in HAG.

■ plangeïntegreerde maatregelen

De agrarische gebieden zijn niet meer in gebruik als landbouwperceel. Ze zijn op vandaag deel van de percelen in woongebied. Deze perceelsdelen worden bijgevolg ook niet gebruikt als landbouwpercelen.

Voor de percelen in HAG kan gesteld worden dat deze in landbouwgebruik blijven en niet aan het agrarisch gebied zullen onttrokken worden.

■ conclusie

Er is geen aanzienlijk effect.

3.6 het water

■ referentie

- Door het plangebied stroomt geen waterloop. In de zuidwestelijke hoek grenst het gebied wel aan de loop van de Arendsbeek. De Arendsbeek is een onbevaarbare waterloop cat.II, beheerd door de provincie.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de Brugse Polders. Momenteel zijn geen acties van het bekkenbeheersplan gekend.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones. De beschermingszone van het drinkwaterwingebied van Shellegem bevindt zich op ongeveer 800 m ten noorden van het plangebied.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving.
 - meetpunt 897005: Arendsbeek ter hoogte van Loppem Oude Ieperweg zijweg (stroomafwaarts plangebied): In 2001 bedroeg de BBI 5 (matig)
 - meetpunt 894000 Moubek ter hoogte van Loppemsestraat Heidelberg (ten westen van het plangebied) De BBI bedroeg 6 (matig) in 2020 en de prati-index bedroeg 2,38 (matig verontreinigd) in 2021.

overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017). De vallei van de Moubek ten noorden en ten westen van het

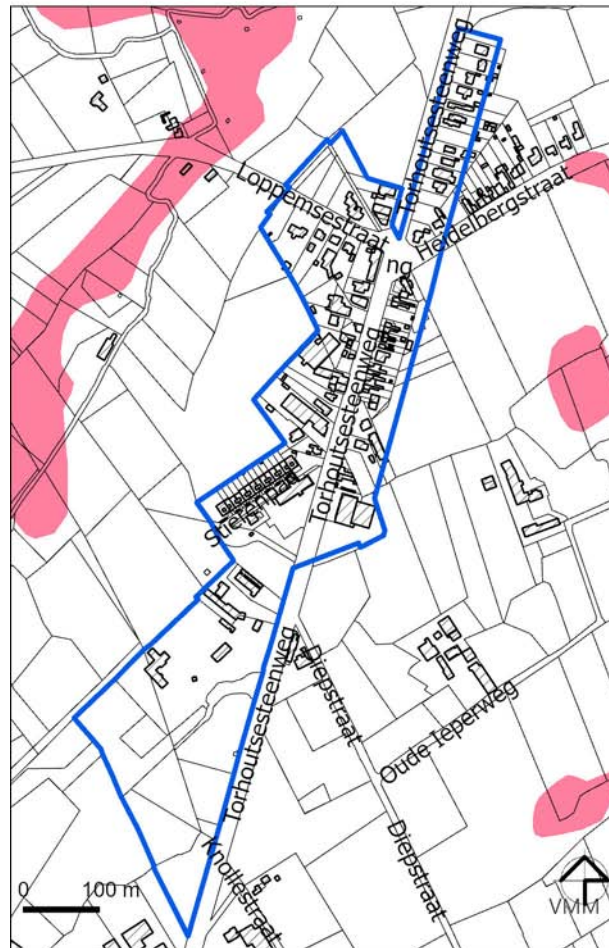
plangebied is ingekleurd als recent overstroomd en risicozone voor overstromingen.

- Het RUP is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied (NOG). De vallei van de Moubek ten noorden en ten westen van het plangebied is van nature overstroombaar vanuit een waterloop.

watertoetskaarten:

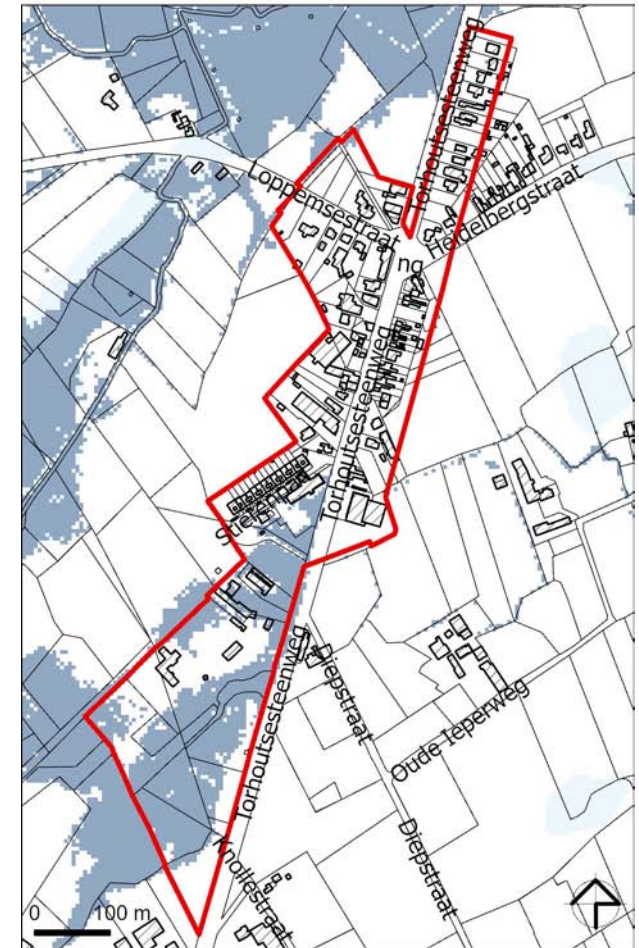
- Het RUP is deels gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, meer bepaald het zuidelijk deel met het Kasteelpark en de gazons/parking ter hoogte van het Stierenpad.
- weinig tot matig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

VAN NATURE OVERSTROOMBARE GEBIEDEN (NOG)
bron: VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer, 15/07/2010



- LEGENDE
- contour
 - Waterloop
 - Waterloop/Modder
 - Afstromend water
 - Rivier
 - Zee

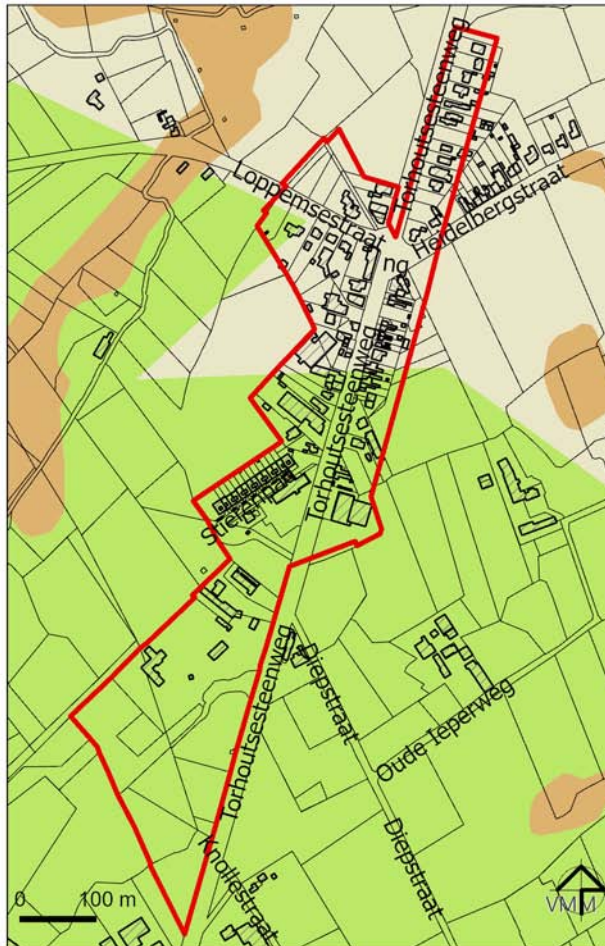
OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2017



- LEGENDE
- contour
 - Effectief overstromingsgevoelig
 - Mogelijk overstromingsgevoelig

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006

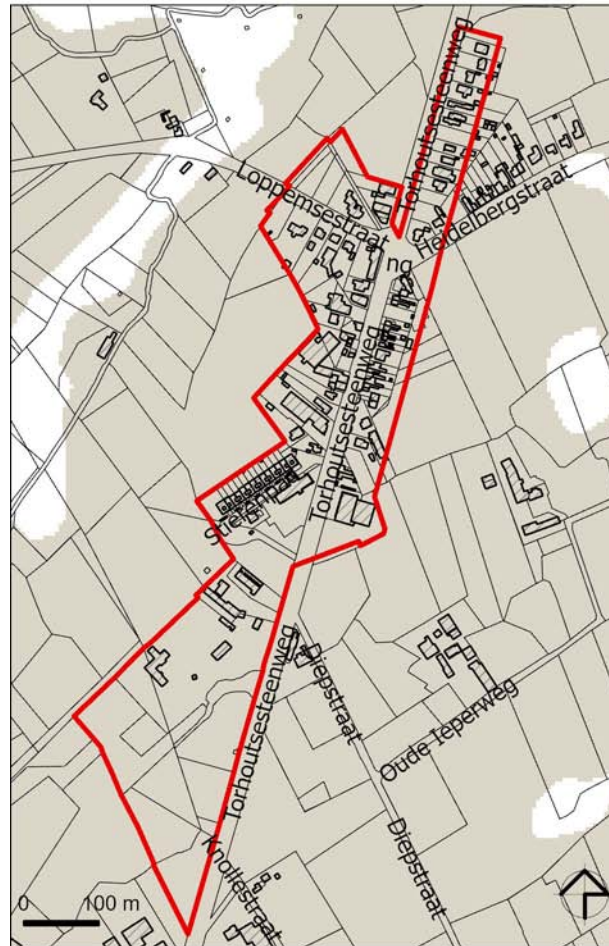


LEGENDE



-  contour
-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

bron: watertoetskaart: infiltratiegevoelige bodems, VMM (WMS)



LEGENDE

-  contour
-  Infiltratiegevoelig

Overstromingsrichtlijnkaarten

Op vandaag geven de pluviale kaarten (PLU) aan dat er een klein tot middelgroot risico is op overstroming door afstromend hemelwater Vanaf het voormalig K.I.-centrum naar het zuiden (inclusief kasteelpark). In de toekomst kan dit risico stijgen naar een grote mogelijkheid en dan vooral ter hoogte van het Stierenpad en ten zuiden van 't Glaz.

Fluviaal is er op vandaag een klein tot middelgroot risico eveneens in de grasvelden voor het voormalige K.I.-centrum (Stierenpad), en grote delen van het Kasteelpark en de omgeving van 't Glaz. Het risico stijgt in het toekomstige klimaat ook naar groot en breidt uit tot het volledige voormalige K.I.-centrum, zijnde de private tuinen. De woningen zelf zijn niet gekarteerd.

signaalgebieden:

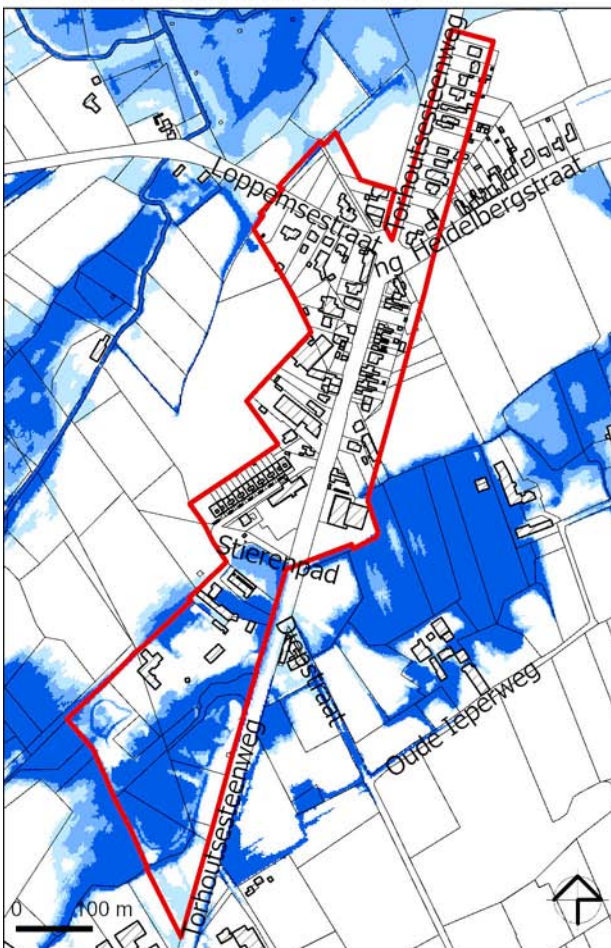
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

**OVERSTROMINGSGEVAARKAART - OVERSTROOMBAAR
GEBIED - PLUVIAAL - TOEKOMSTIG KLIMAAT**

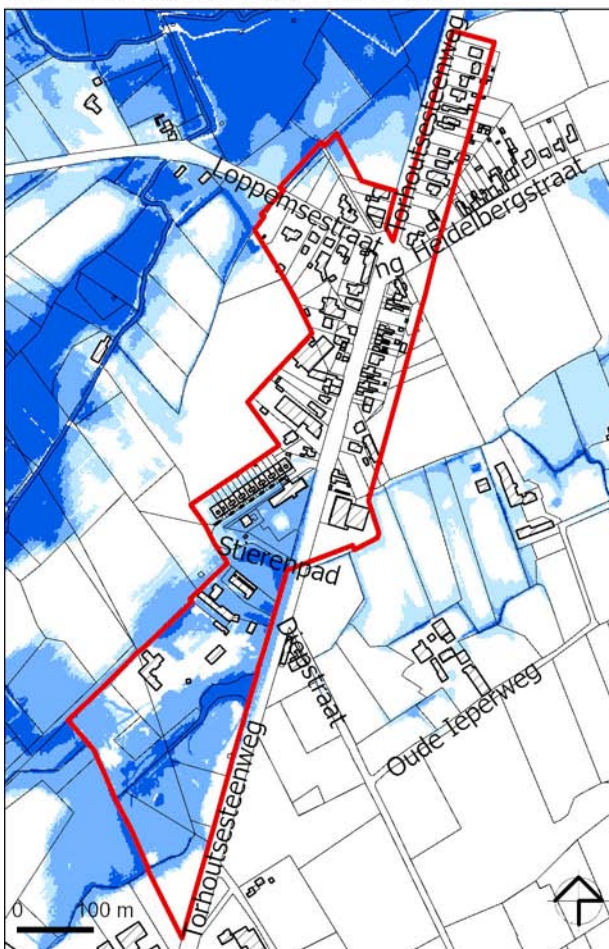
Bron: Vlaamse Milieumaatschappij - WMS, 21/10/2022



- LEGENDE
- contour
 - grote kans
 - middelgrote kans
 - kleine kans

**OVERSTROMINGSGEVAARKAART - OVERSTROOMBAAR
GEBIED - FLUVIAAL - TOEKOMSTIG KLIMAAT**

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij - WMS, 21/10/2022



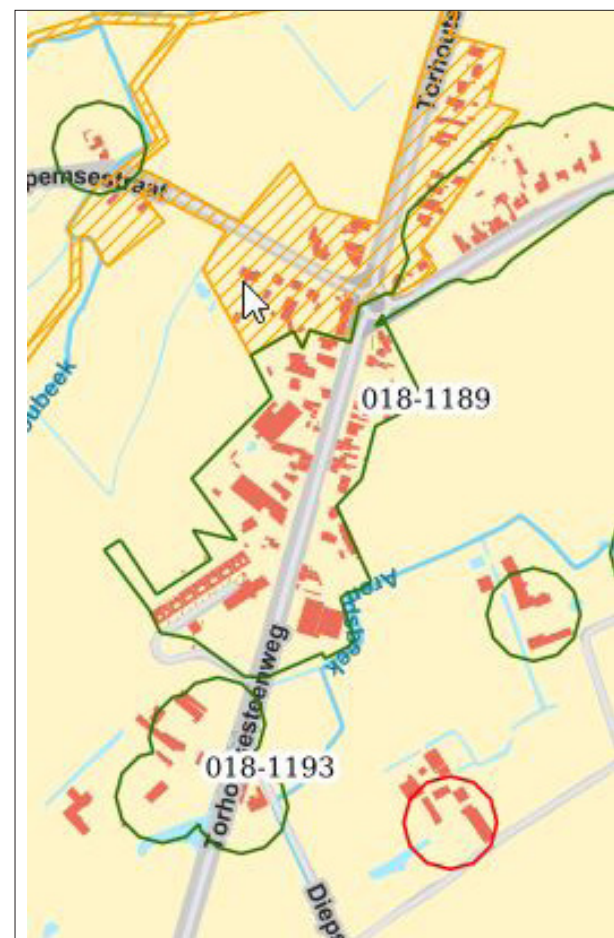
- LEGENDE
- contour
 - grote kans
 - middelgrote kans
 - kleine kans

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Zedelgem ligt het plangebied in voor wat betreft de percelen aan de Loppensestraat en ten noorden van de rotonde langs de N32 in centraal gebied.

De andere percelen vallen in collectief te optimaliseren buitengebied (groen cluster).

ZONERINGSPLAN



klimaatscenario 2050

- Volgens het klimaatportaal van VMM (<https://klimaat.vmm.be>) waren er in het referentiejaar 2017 geen gevaarlijk overstroombare kwetsbare instellingen in de omgeving van Heidelberg (Zedelgem) en dit zal in het hoog impactklimaatscenario 2050 ook zo blijven.
- De tegen 2050 voorspelde aangroei van (ondiep) overstroombaar gebied binnen het plangebied is nihil.
- Het percentage gevaarlijk overstroombare gebouwen in Zedelgem zal in het hoog impact-klimaatscenario tussen 2017 en 2050 sterk stijgen: van 3.1% naar 6.3% (Vlaanderen resp. 0,7 % en 1,3 %)
- In 2050 zal er volgens het hoog impactklimaatscenario minder neerslag dan op heden vallen in de periode van half mei tot half september. De wintermaanden zullen vochtiger worden. Die trend versterkt nog naar 2100.

■ beschrijving effect

Het studiegebied is op vandaag volledig ontwikkeld. Er worden geen bijkomende percelen aangesneden voor nieuwe bedrijven, eventuele uitbreidingen dienen op eigen terrein te gebeuren. Beperkte uitbreidingen en bijkomende verhardingen kunnen de verdroging van de bodem wel verhogen.

Het RUP wijzigt beperkt de planologische bestemming binnen het plangebied van agrarisch gebied of parkgebied naar zones voor bedrijven, handel, of wonen. Het kasteelpark blijft parkgebied en de mogelijkheden worden meer gespecificeerd en beperkt verruimd o.a. met naast de woonfuncties ook de mogelijkheid tot een kleinhandelszaak in de Dwarsschuur en de inrichting van een natuurbegraafplaats in het bosgebied.

Ten opzichte van de huidige planologische toestand wordt beperkt meer verharding of bebouwing voor activiteiten (met mogelijk productie van afvalwater) mogelijk.

Voor de natuurbegraafplaats wordt geen verharding voorzien met uitzondering van hoogst noodzakelijke voor ontsluiting in open verharding. De bijhorende openbare parking wordt voorzien buiten het bosgebied in open verharding alsook de verbindingen met het trage wegennetwerk.

Het RUP wijzigt ook enkele perceelsdelen van woonfunctie naar agrarisch gebied waarbij het huidig gebruik bevestigd wordt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Stedenbouwkundige voorschriften zullen de verharding- en bezettingsgraad begrenzen en beperken.

Het gebruik van open en waterdoorlatende verhardingsmaterialen (inclusief fundering) moet een deel van de bijkomende verdroging van de bodem tegen gaan en de infiltratie van water in de ondergrond verbeteren.

Het verplichten van het aanleggen en onderhouden van groen en bufferstroken zal eveneens bijdragen aan een verbetering van de infiltratie en het tegengaan van bijkomende verdroging van de bodem.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (herbruik/hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse worden geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening moet worden nageleefd.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Gezien het RUP volledig gerealiseerd is, zijn er geen grootschalige aansluitingen meer te voorzien.

Een groot deel van het plangebied is gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied (groene cluster). Het afvalwater van dit gebied zal in de toekomst aangesloten worden op een RWZI.

Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. Kelderverdiepingen worden echter niet uitgesloten.

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen.

3.7 de atmosfeer en de klimatologische factoren

■ referentie

Het gebied is op vandaag volledig bebouwd/ontwikkeld. Er is geen grootschalige bijkomende ontwikkeling gepland. Er worden geen bijkomende percelen aangesneden.

Het VMM geoloket "Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen" (<https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit>) geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2019).

- Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 21-25 µg/m³ binnen het plangebied.
- Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 µg/m³ binnen het plangebied.
- Het NO₂-jaargemiddelde bedraagt 0,51-0,75 µg/m³ binnen het plangebied en ter hoogte van de Torhoutsesteenweg plaatselijk 21-30 µg/m³.
- Het Black Carbon jaargemiddelde bedraagt 16-20 µg/m³ binnen het plangebied en ter hoogte van de Torhoutsesteenweg plaatselijk 0,76-1,00 µg/m³.

Momenteel stellen zich geen problemen inzake de luchtkwaliteit in het plangebied.

Hoog-impact klimaatscenario's hitte en droogte:¹

In het hoog-impact klimaatscenario zal het aantal hittegolfdagen in Zedelgem stijgen van 3 per jaar in 2017 naar 44 in 2100. Voor Vlaanderen zijn dit respectievelijk 4 hittegolfdagen in 2017 en 50 hittegolfdagen in 2100.

Het aantal hittegolfgraaddagen in Zedelgem zal stijgen van 9 °C.d in 2017 naar 278 °C.d.

Voor Vlaanderen is dit respectievelijk 14 °C.d en 332 °C.d. (Hittegolfgraaddagen: som van de overschrijdingen van de dagelijkse maximum- en minimumtemperaturen boven de drempelwaarden van respectievelijk 29,6°C en

18,2°C, voor de hittegolfdagen (volgens de definitie van de Federale Overheidsdienst Volksgezondheid) in de periode 1 april tot 30 september in een jaar).

Het percentage kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs, ziekenhuis/verzorgingstehuis) in Zedelgem zal in het hoog impact klimaatscenario toenemen van 0% in 2017 naar 100 % in 2100 (idem voor Vlaanderen). Het percentage hittegetroffenen (0-4 en 65+) in Zedelgem zal in het hoog impact klimaatscenario stijgen van 0% in 2017 naar 100% in 2100 (idem voor Vlaanderen).

De impact van hitte in Zedelgem is iets gunstiger dan in Vlaanderen, maar niettemin moeten maatregelen genomen worden om hiermee om te gaan.

Het neerslagpatroon zal in het hoog impact-klimaatscenario tegen 2100 wijzigen. De maanden juni tot en met september zullen droger zijn dan op heden en overige maanden zullen natter zijn. Het percentage gevaarlijk overstroombare gebouwen in Zedelgem zal in het hoog impact klimaatscenario toenemen van 3,15 % tot 6,3 % in 2100 (0,7% en 1,6% in Vlaanderen). Het aantal droge dagen in Zedelgem zal volgens het hoog impact klimaatscenario toenemen van 170 in 20187 naar 232 in 2100 (172 en 236 in Vlaanderen). Ook hiervoor is de impact in Zedelgem iets gunstiger dan in Vlaanderen in het algemeen. Niettemin moeten ook hier maatregelen voorzien worden om de effecten te beperken.

- Voor de klimaatscenario's inzake overstromingen en neerslag zie onder deel 2.6. Water.

■ beschrijving effect

Voor het deel woongebied/bedrijvigheid betreft het in hoofdzaak een behoud van bestaande toestand, met

beperkte mogelijkheden op eigen perceel. Er is geen ruimte meer voor aansnijden van bijkomende gronden.

Het RUP wijzigt beperkt de planologische bestemming binnen het plangebied van agrarisch gebied of parkgebied naar zones voor bedrijven, handel en/of wonen conform de feitelijke toestand. Ten opzichte van de huidige planologische toestand wordt beperkt meer verharding of bebouwing voor activiteiten (met mogelijk luchtverontreiniging) mogelijk. De mogelijkheden voor het kasteelpark worden verder gedefinieerd naar wonen in de historische gebouwen en de inrichting van een natuurbegraafplaats zonder het parkgebied aan te tasten.

Het RUP wijzigt ook enkele perceelsdelen van woonfunctie naar agrarisch gebied waarbij het huidig gebruik bevestigd wordt.

stofhinder

Beperkte stofhinder bij aanleg van parking/verhardingen.

luchtverontreiniging

Er kan aangenomen worden dat de luchtverontreiniging door bijvoorbeeld mobiliteit en verwarming niet aanzienlijk hoger zal zijn dan bij de autonome ontwikkeling van het gebied, o.a. door het gebruik van energiezuinige technieken voor de verwarming en de constructie van de woningen en door het toenemend gebruik van elektrische voertuigen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO₂ uitstoot.

De wettelijke voorschriften onderhoud centrale verwarmingsinstallatie (stookolie- en gasketels) waardoor de uitstoot op CO₂ en fijn stof beperkt wordt.

¹ Bron Klimaatportaal Vlaanderen

■ conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

3.8 het geluid

■ referentie

Huidige gebruik: Zie 'Feitelijke ruimtelijke context'.

Het plangebied op de geluidsbelastingskaarten voor wegverkeer aangegeven als een belasting van meer dan 70dB voor de Torhoutsesteenweg (N32) en de Heidelbergstraat. Eens voorbij de gevelrij, zakt die geluidsbelasting vrij vlug. Maar er mag van uitgegaan worden dat het volledige plangebied de geluidsbelasting ondergaat.

■ beschrijving effect

Er worden geen nieuwe grootschalig projecten of functiewijzigingen voorzien. De inrichting van de natuurbegraafplaats is onderdeel van het parkgebied en heeft geen effect op het geluid.

Onderhavig gebied is op vandaag voor het overige volledig ontwikkeld, enkel beperkte uitbreiding wordt voorzien.

Er is beperkte lawaaihinder door gevestigde bedrijfsactiviteiten. De aanwezige bedrijven zijn geen grote productiebedrijven maar eerder kleine ambachtelijke bedrijfjes, handel en horeca. Deze kunnen in de toekomst wijzigen, maar gezien de locatie is het niet de bedoeling hier meer belastende industrie toe te laten. De N32 is wel geselecteerd als activiteiten-as.

Het RUP wijzigt beperkt de planologische bestemming binnen het plangebied van agrarisch gebied of parkgebied naar zones voor bedrijven, handel, horeca en/of wonen conform de feitelijke toestand. Ten opzichte van de huidige planologische toestand worden beperkt meer activiteiten (met mogelijk beperkte lawaaihinder) mogelijk.

Het RUP wijzigt ook enkele perceelsdelen van woonfunctie naar agrarisch gebied waarbij het huidig gebruik bevestigd wordt.

Lawaaihinder door het verkeer

Gezien het hier geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen betreft kan ervan uitgegaan worden dat de geluidsbelasting van het verkeer gelijk zal blijven en in de toekomst positief zal evolueren door elektrificatie van het autopark.

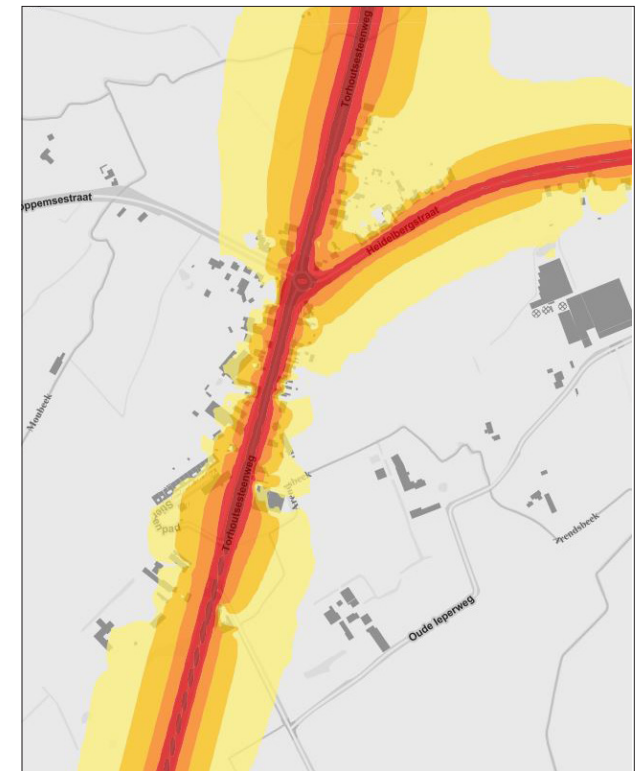
■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Vlarem-wetgeving bij bedrijven.

■ conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

GELUIDSBELASTINGSKAART LDEN



3.9 het licht

■ referentie

Huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.

■ beschrijving effect

Het gebied is volledig ontwikkeld. Er zijn geen grootschalige uitbreidingen of aansnijding van nieuwe gebieden gepland.

Het RUP wijzigt beperkt de planologische bestemming binnen het plangebied van agrarisch gebied of parkgebied naar zones voor bedrijven, handel, horeca en/of wonen conform de feitelijke toestand. Ten opzichte van de huidige planologische toestand wordt beperkt meer verharding of bebouwing voor activiteiten (met mogelijk lichtverontreiniging) mogelijk.

Het RUP wijzigt ook enkele perceelsdelen van woonfunctie naar agrarisch gebied waarbij het huidig gebruik bevestigd wordt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In het RUP worden voorschriften opgenomen m.b.t. lichtgevende logo's, publiciteit en grootschalige verlichting indien noodzakelijk.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

Bij de keuze voor publieke en private verlichting dient bijzondere aandacht besteed te worden bij de keuze van armaturen, bijvoorbeeld LED of neerwaartse richting.

■ conclusie

geen aanzienlijk effect

3.10 de stoffelijke goederen

■ referentie

- huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
- De eigendomsstructuur is versnipperd. Alles is op vandaag in private handen.

■ beschrijving effect

Het gebied is volledig ontwikkeld. Er wordt geen onteigeningsplan opgesteld.

■ conclusie

geen aanzienlijk effect

3.11 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

■ referentie

De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

Het plangebied omvat 2 beschermde elementen:

- Herberg en voormalig Tolhuis Heidelberg
- voormalig K.I. centrum

en 4 elementen van de inventaris bouwkundig erfgoed:

- Dwarsschuur goed Ter Loo (incl. glazen uitbouw)
- Hoeve Ter Loo
- Kasteel Ter Loo (incl. kastelpark)
- kapelletje O.L.V (aan ingang kasteel)
- kunstwerk Waailicht

De CAI vermeldt in de omgeving van het plangebied 3 locaties die met luchtfotografie zijn onderzocht en waar sporen van wegenis, circulaire structuren, delfstoffenwinning en kuilen zijn gedetecteerd.

■ beschrijving effect

Het studiegebied is op vandaag volledig gerealiseerd. Onderhavig RUP betreft in hoofdzaak aanpassing van bestemming en stedenbouwkundige voorschriften.

Erfgoed wordt zoveel als mogelijk behouden. De glazen uitbouw aan de Dwarsschuur wordt evenwel gesloopt bij de herinrichting van het gebouw. IOED Raakvlak heeft hier in hun advies eveneens aangegeven dat sloop mogelijk is, de glazen uitbouw wordt beschouwd als minder waardevol door het tijdelijke karakter ervan.

Er zijn ook geen grootschalige ingrepen in de bodem gepland.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften worden maatregelen opgenomen ter behoud van het niet-beschermd erfgoed.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

De wetgeving inzake archeologie moet na geleefd worden.

■ **andere maatregelen die de effecten beperken**

Zedelgem heeft een erfgoedwaarderingplan opgemaakt. Het aanwezige erfgoed is hier niet in opgenomen.

■ **conclusie**

geen aanzienlijke effecten.

3.12 het landschap

■ **referentie**

In het plangebied zijn geen ankerplaatsen en geen relictzones.

Het Goed ter Loo markeert het landschap met het bos van het kasteelpark. Het geheel is versnipperd geraakt in eigendomstructuur maar vormt visueel nog een geheel met het kasteel in het kasteelpark, de aansluitende hoeve en de bijhorende dwarsschuur die bewaard gebleven zijn.

Langs de westelijke zijde grenst het plangebied aan de vallei van de MoubEEK. Aan de zuidoostelijke zijde vormt de Arendsbeek een stukje van de grens van het plangebied.

■ **beschrijving effect**

Het RUP omvat in hoofdzaak een behoud van de bestaande toestand.

Het RUP wijzigt beperkt de planologische bestemming binnen het plangebied van agrarisch gebied naar zones voor bedrijven, handel, horeca en/of wonen conform de feitelijke toestand.

Het parkgebied wordt grotendeels behouden voor de essentiële structuren als het bos waar men een natuur-begraafplaats wil voorzien. Meer ingrijpende acties als de handelsfunctie en de noodzakelijke ontsluitingsinfrastructuur (incl parking) komen aan de rand van het parkgebied. De historische gebouwen op vandaag in gebruik voor woonfuncties blijven alsdusdanig behouden.

Door een doordachte groene aanleg van de parking en onthaal wordt de landschappelijke inkleding wel versterkt en kan de link naar de vallei van de MoubEEK en de connectie de Groene Meersen en Goed Ter Loo wel verder uitgewerkt worden.

Ten opzichte van de huidige planologische toestand wordt beperkt meer verharding of bebouwing voor activiteiten (met mogelijk impact op het landschap) mogelijk. Men streeft naar een open of waterdoorlatende verharding in een groene omkadering en inkleding naar het open landschap.

Het RUP wijzigt ook enkele perceelsdelen van woonfunctie naar agrarisch gebied waarbij het huidig gebruik bevestigd wordt.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

In de voorschriften worden betere buffers of landschappelijke inkleding opgelegd, zowel aan de oostelijke als aan de westelijke zijde.

Ingrepen ter hoogte van het Kasteelpark en het K.I-centrum dienen weloverwogen te zijn om de groenstructuren te versterken.

■ **conclusie**

geen aanzienlijke effecten.

3.13 de mobiliteit

■ referentie

Auto-ontsluiting

Het plangebied is gericht op de N32, de Torhoutsesteenweg, die het gebied doorsnijdt van noord naar zuid en verbinding geeft van Brugge naar Torhout.

Ter hoogte van de rotonde takken de Heidelbergstraat (N309) en de Loppemsestraat op aan. Samen vormen deze wegen de verbinding tussen Zedelgem kern en Loppem.

In het zuiden van het plangebied ligt het Stierenpad nog, dit is de ontsluiting van de woningen gerealiseerd in het voormalige K.I.centrum

Openbaar vervoer ontsluiting

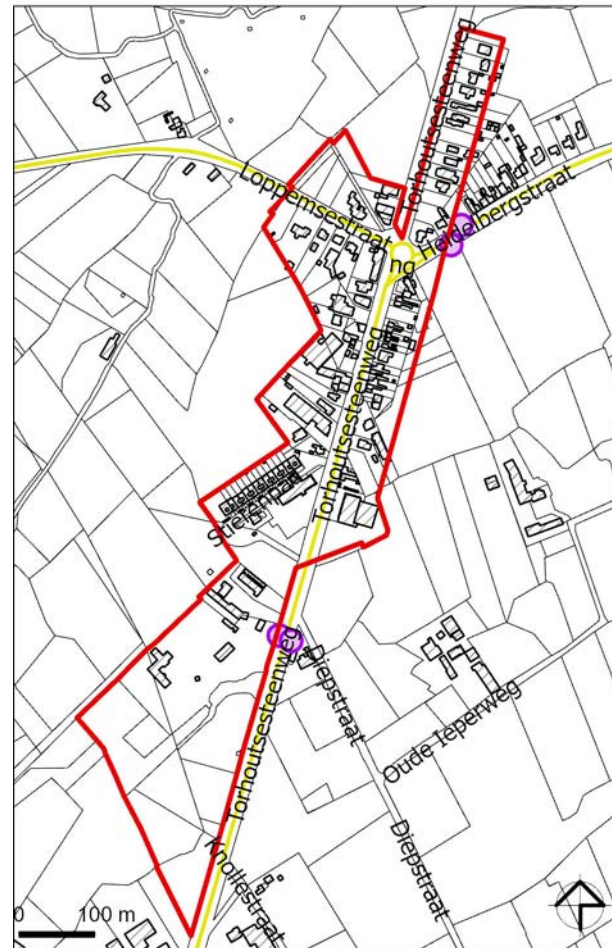
- Binnen het plangebied bevindt zich 2 haltes (beide rijrichtingen) in de Heidelbergstraat, ter hoogte van de rotonde en langs de N32 ter hoogte van het kasteelpark Ter Loo. Aan deze haltes stoppen diverse buslijnen in beide rijrichtingen:
 - lijn 72: Brugge-Loppem-Zedelgem (halfuurfrequentie).
 - lijn 74: Brugge - Torhout - Lichtervelde - Roeselare (hoofdzakelijk functionele ritten tijdens de spits)
 - lijn 99: avondlijn Brugge - Veldegem
 - lijn 94: avondlijn Brugge- AartrijkeEnkel de lijnene 74 en 99 bedienen de halte ter hoogte van het Kasteelpark.
- Een derde halteplaats ligt ten westen van het plangebied, in de Loppemsestraat op een 850m van de rotonde, en wordt bediend door de lijnen 94 en 72.

In het nieuwe openbaarvervoerplan van de vervoerregio Brugge is via de Heidelbergstraat - Loppemsestraat een lijn van het kernnet voorzien tussen Brugge en Zedelgem, met een halfuurfrequentie. De lijn splitst vervolgens in 2 takken: naar Aartrijke - Torhout en naar Veldegem

(-Torhout). Ook enkele aanvullende functionele ritten zullen de Heidelbergstraat - Loppemsestraat volgen.

VERVOERSMAATSCHAPPIJ DE LIJN

bron: Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn, 24/06/2020



LEGENDE

- contour
- Halte De Lijn
- Reisweg De Lijn

fietsontsluiting

- De Heidelbergstraat - Loppemsestraat is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute.
- Langs de N32 loopt aan de westelijke zijde een afgescheiden tweerichtingsfietspad. Het fietspad langs de N32 is van de rijbaan afgescheiden d.m.v. een parkeerstrook met bomen.
- De Loppemsestraat heeft aan beide zijden afgescheiden fietspaden. De fietspaden zijn van de rijbaan gescheiden d.m.v. een groenstrook met bomenrij.
- De Heidelbergstraat heeft aan beide zijden fietspaden die enkel door een kasseistrook is afgesneden van de rijbaan
- Er is een trage wegverbinding tussen Kasteelpark Ter Loo en de Groene Meersen en Vloethemveldzate.

Atlas der Buurtwegen

Zie bestaande juridische structuur.

- Torhoutsesteenweg: Route de Thourout à Bruges
- Heidelbergstraat: route de Geydelberg à Lophem
- De Loppemstraat is gewijzigd. Het voormalige traject zigzagde (chemin nr. 21). Op vandaag is dit recht getrokken.

■ beschrijving effect

Op het vlak van mobiliteit wijzigt het RUP niets aan de bestaande, vergunde toestand. Er worden geen groot-schalige projecten of functiewijzigingen voorzien op vandaag. De bijkomende (onthaal)parking zal niet van die aard zijn dat er een grote toestroom is, met uitzondering van enkele piekmomenten bij een begrafenissen.

Er dienen evenwel maatregelen genomen te worden tegen langparkeeders uit de omgeving, vb door een blauwe zone in te richten of bewonerskaart of dergelijke.

Er zijn dan ook geen verkeerseffecten te verwachten door het RUP op vlak van gemotoriseerd verkeer.

Er is een trage wegverbinding tussen Kasteelpark Ter Loo en de Groene Meersen en Vloethemveldzate. Door de aanleg van de parking tussen het Stierenpad en de dwars-schuur kan daar een connectie gemaakt worden met die trage wegverbinding via een nieuw pad langs de westelijke zijde van het kasteelpark (achterkant) en is er een optie om ook het netwerk op termijn verder uit te bouwen, vb. richting vallei van de MoubEEK.

■ plangeïntegreerde maatregelen.

- In het RUP wordt de trage weg verbinding van de nieuw aan te leggen parking, via de het kasteelpark naar de Groene Meersen mee opgenomen.
- In de voorschriften wordt een beperking naar activiteiten opgelegd voor de Dwarsschuur: een kleinhandelszaak kan, maar vb niet in dagdagelijkse producten die aanleiding geven tot een groter aantal vervoersbewegingen.

■ conclusie

Er worden slechts een beperkt aantal bijkomende autobewegingen verwacht in functie van de natuurbegraafplaats en de kleinhandelszaak in de Dwarsschuur. Voor de bestaande activiteiten binnen het plangebied worden geen grote uitbreidingen verwacht. Bijgevolg kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk effecten zijn op vlak van mobiliteit.

Voor fietsers en voetgangers kan op langere termijn een positief effect bekomen worden wanneer vanuit de (onthaal)parking meerdere aantakkingen op het trage wegen net gerealiseerd kunnen worden.

3.14 de gezondheid en de veiligheid van de mens

■ referentie

- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig. Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- RVR-toets: Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1756) uitgevoerd: (zie ook punt 1 van de effectenbeoordeling).

■ beschrijving effect

Het RUP omvat voor het merendeel het bestendigen van de bestaande toestand en aanpassen van de stedenbouwkundige voorschriften zodoende het gebied beter te ordenen.

Het RUP wijzigt beperkt de planologische bestemming binnen het plangebied van agrarisch gebied of parkgebied naar zones voor bedrijven, handel, gemeenschapsvoorzieningen en/of wonen en vice versa, conform bestaande toestand. De wijziging is niet van die aard dat bijkomende bedrijfsterreinen worden gecreëerd.

Bij wijzigen van activiteiten mogen die niet meer hinderen zijn dan de reeds gevestigde activiteiten.

Het RUP bestendigt verder het parkgebied en legt de functiemogelijkheden vast voor de historische gebouwen van het voormalige Goed Ter Loo en voor het gebruik van het park, o.a. met de inrichting van een natuurbegraafplaats.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- In de voorschriften worden voorwaarden opgenomen voor bedrijven die omvatten dat nieuwe activiteiten bij stopzetten van een activiteit niet meer hinder mogen veroorzaken dan de bestaande activiteit.

- Op het bestemmingsplan wordt de zone voor de begraafplaats en de parking aangegeven. In de voorschriften wordt het kader vastgelegd waarbinnen deze kunnen ontwikkeld worden.

■ conclusie

In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.

Het RUP vormt ook niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen in de toekomst.

De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

3.15 de samenhang tussen de genoemde factoren

Het RUP betreft bestemming van de bestaande toestand en een actualisering van de stedenbouwkundige voorschriften in functie van een betere ordening waarbij, naast de ontwikkeling van de activiteiten, ook aandacht is voor de achterkant waar een landschappelijke inkleding de overgang naar de open ruimte met verbeteren.

De dwarsschuur krijgt bijkomende mogelijkheden en in het kasteelpark wenst men een natuurbegraafplaats in te richten met een groene onthaal en parkeerfunctie ter hoogte van de dwarsschuur en het verder uitbouwen van het trage wegennetwerk die verbinding geeft met de Groene Meersen/Vloethemveldzate.

■ conclusie

geen aanzienlijk effect.

4 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Omdat het huidige RUP op vandaag volledig gerealiseerd is, zijn de bijkomende effecten op de omgeving zeer beperkt.

Er worden geen uitbreidingen voorzien, bijgevolg gaat er ook geen actief landbouwgebied verloren gaan of bijkomend landschapselementen verdwijnen. In de voorschriften wil men ernaar streven een betere landschappelijk inkleding te realiseren. Meer (opgaand) groen komt dan ook ten goede aan de biodiversiteit.

Het studiegebied is op vandaag grotendeels woongebied met landelijk karakter, slechts op de randen is er agrarisch gebied ingenomen. In het zuiden wordt het volledige Goed Ter Loo meegenomen. De schuur krijgt een andere, ruimere bestemming waar handel mogelijks kan en er wordt gekeken om een natuurbegraafplaats met groene parking te voorzien.

Het gebied ligt deels in effectief overstromingsgebied, meer bepaald de omgeving van het kasteelpark. Het gebied wordt ook aangegeven op de overstromingsgevaarkaarten, zowel fluviaal als pluviaal.

Gezien er geen grootschalige ingrepen in de bodem gepland worden zal er weinig invloed zijn op bodem en waterhuishouding. De verhardings- en bezettingsgraad kan welliswaar verhogen, maar in de voorschriften zal hier een beperking op gesteld worden en bovendien dient de geldende wetgeving hieromtrent nog steeds gevolgd te worden. Er wordt, zeker voor de uitbreiding of nieuw aan te leggen parkings, ook gestreefd naar waterdoorlatende of open verharding of minimaal infiltratie ter plaatse.

Er worden geen bedrijven toegelaten die meer hinder veroorzaken dan de huidige bedrijven, bijgevolg zal lucht, en trillingen geen significante effecten ondervinden, er worden dan ook geen effecten op de gezondheid van de mens verwacht.

Gezien uitbreiding zeer beperkt zullen zijn, zal ook de mobiliteit niet drastisch toenemen.

Binnen het plangebied bevindt zich beschermd erfgoed alsook elementen van de inventaris. Dit erfgoed wordt zoveel als mogelijk in stand gehouden. Om dit zo goed mogelijk na te streven wordt ook gekeken naar nieuwe bijkomende invulmogelijkheden voor deze elementen van de inventaris. Dit geldt o.a. voor de dwarsschuur, maar ook voor het kasteelpark waar men een natuurbegraafplaats wil inrichten. Kleine ingrepen naar ontsluiting zullen voor deze functies wel noodzakelijk zijn.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

5 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben



Het betreft de opmaak van een RUP in de gemeente Zedelgem. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 17 ha 30a 85ca.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.