

**Beleidsplan Ruimte Zedelgem**  
**Strategische visie – conceptnota**

**Antea Group**

Understanding today.  
Improving tomorrow.



# Beleidsplan Ruimte Zedelgem | Strategische visie – conceptnota

## Opdrachtgever

Gemeente Zedelgem  
Pater Amaat Vynckelein 1  
8210 Zedelgem

## Opdrachthouder

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen  
T: +32(0)3 221 55 00  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB  
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

## Identificatienummer

4607573002

## Projectmedewerkers

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

Evy De Wilde, erkend ruimtelijk planner

### Datum

Februari 2024

### Auteur

AMA, EDW, ADB

### Status/ revisie

Rev05

### Vrijgave

AMA

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Ruimtelijke beleidsplanning	3
1.2	Overleg- en planproces	3
<b>2</b>	<b>Zedelgem vandaag - uitdagingen</b>	<b>4</b>
2.1	Bouwmeesterscan (2018)	4
2.2	Trend van gezinsverdunning	5
2.3	Voortschrijdend ruimtebeslag voor wonen	7
2.4	Toenemende vastgoedprijzen	8
2.5	Areaal aan beschikbare gronden neemt gevoelig af	9
2.6	Aantrekkelijk commercieel aanbod	10
2.7	Hoge tewerkstellingsgraad	11
2.8	Sterke autogerichtheid	11
2.9	Missing links zacht netwerk	12
2.10	Groen en open ruimte als duidelijke grens voor de bebouwing	13
2.11	Landbouw	13
2.12	Klimaat	14
2.12.1	Water	14
2.12.2	Droogte	14
<b>3</b>	<b>Strategische doelstellingen</b>	<b>15</b>
3.1	Ruimteneutraal ontwikkelen	15
3.1.1	Ruimtegebruik intensiveren	15
3.1.2	Ontharden waar mogelijk en relevant	15
3.2	Diversificatie van het residentieel aanbod	15
3.3	Diversificatie van het economisch aanbod	17
3.3.1	Gebiedsgericht ruimtelijk beleid	17
3.3.2	Ruimtelijk rendement en ontharding van de bedrijventerreinen verhogen	18
3.3.3	Visie op de ontwikkeling van de N32	18
3.4	Bescherming van de open ruimte	19
3.4.1	Groenblauw netwerk als sturend en structurerend element	19
3.5	Verbonden dorpen	19
3.5.1	Eigenheid en identiteit	19
3.5.2	Connectiviteit verhogen	20
3.5.3	Zacht netwerk als ruggengraat	20
3.6	Ruimte voor sport en recreatie	21
3.7	Ruimte voor water	21

# 1 Inleiding

## 1.1 Ruimtelijke beleidsplanning

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening heeft met het (gemeentelijk) ruimtelijk beleidsplan een nieuwe planfiguur geïntroduceerd. Een ruimtelijk beleidsplan bestaat uit een strategische visie en één of meer beleidskaders die samen het kader aangeven voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De strategische visienota bevat de globale visie op lange termijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Beleidskaders beschrijven vervolgens onder meer hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. De beleidskaders kunnen afzonderlijk worden herzien, wat een trendbreuk is t.o.v. de ruimtelijke structuurplanning, waarbij structuurplannen steeds in hun geheel moesten worden herzien.

## 1.2 Overleg- en planproces

In de Vlaamse wetgeving wordt veel belang gehecht aan een goed uitgebouwde overleg- en participatiestructuur bij de totstandkoming van een ruimtelijk beleidsplan. Het is belangrijk dat alle relevante actoren en partijen de kans krijgen om mee na te denken over het gewenste toekomstbeeld van de gemeente en dit van bij de start van het proces. De wijze waarop de gemeente dit overleg en deze participatie wil vorm geven, is neergeschreven in een procesnota.

De Vlaamse wetgeving beschrijft ook de stappen die moeten worden gevolgd om tot een goedgekeurd ruimtelijk beleidsplan te komen. Er zijn vier belangrijke fasen/producten:

- de conceptnota;
- het voorontwerp van ruimtelijk beleidsplan;
- het ontwerp ruimtelijk beleidsplan dat voorlopig wordt vastgesteld door de gemeenteraad;
- het ruimtelijk beleidsplan dat definitief wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De conceptnota en het voorontwerp van ruimtelijke beleidsplan zijn het voorwerp van een ruime consultatieronde. Het ontwerp van ruimtelijk beleidsplan wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

## 2 Zedelgem vandaag - uitdagingen

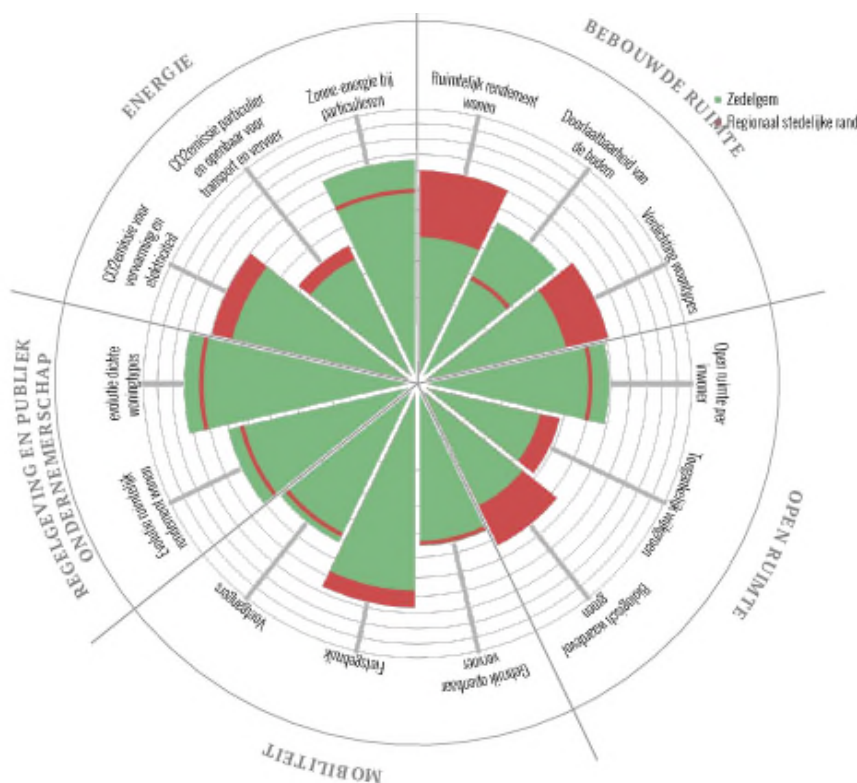
Zedelgem kent een aantal uitdagingen, zowel in de huidige als toekomstgerichte beleidscontext. Ze dienen steeds in hun context en onderlinge afhankelijkheid bekeken te worden. Doordat ze uitvoeringsgericht zijn, zullen ze worden doorvertaald in doelstellingen.

### 2.1 Bouwmeesterscan (2018)

Voor de gemeente Zedelgem is in 2018 een bouwmeesterscan uitgevoerd. Het is een studie of tool die lokale besturen in staat stelt om voor het grondgebied van de gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen in de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat daarbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van klimaat en energie.

De bouwmeesterscan gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert daarbij eerste aanzetten voor oplossingen. Het resultaat dient te worden gezien als een snelle doorlichting die uitgevoerd werd door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het resultaat van de bouwmeesterscan werkt daarbij inspirerend en bevestigend voor het bepalen van de uitdagingen waarvoor Zedelgem staat.

Onderstaande figuur geeft een samenvattend overzicht van de bouwmeesterscan. In wat volgt wordt meer detailonderzoek verricht omtrent deze en andere thema's en wordt tegelijk ook nuance aangebracht.



Figuur 2.1-1 Bouwmeesterscan Zedelgem in vergelijking met referentiecategorie regionaalstedelijke rand

## 2.2 Trend van gezinsverduunning

**Zedelgem heeft relatief een iets jongere bevolking en meer ‘klassieke’ gezinnen met kinderen. Er is evenwel een inhaalbeweging gaande op deze fronten: de gemeente ondergaat een snelle vergrijzing en gezinsverduunning.**

Zedelgem heeft een inwonersaantal van 23.395 inwoners in 2023.<sup>1</sup> De afgelopen tien jaar is het aantal inwoners gegroeid met 4,6%, wat min of meer overeenstemt met de tragere evolutie in West-Vlaanderen in vergelijking met het Vlaams niveau (resp. 3,9% vs. 6,1%). Het is merkbaar dat periodes van stagnatie afwisselen met lichte stijgingen.

In absolute getallen per leeftijdscategorie komt dit voor 2023 neer op:

- 4.435 inwoners met de leeftijdscategorie -18 jaar
- 13.825 inwoners met de actieve leeftijd 18-64 jaar
- 5.135 inwoners met een leeftijd 65+

Daarbij kent Zedelgem naar gezinssamenstelling toe volgende tendensen (2013-2023):

- Het aantal alleenwonenden is gestegen met 28,2% (!)
- Het aantal eenoudergezinnen met minstens één minderjarig kind is gestegen met 30,8%
- Het aantal koppels zonder minderjarig kind is gestegen met 7,1%
- Het aantal koppels met minstens één minderjarig kind is gestegen met 2,0%

Dit duidt op een opvallende trend van gezinsverduunning, die mede te verklaren is vanuit een stijgende vergrijzingsgraad: een stijging van 20,9% naar 25,0% 65-plussers ten opzichte van het totale inwonersaantal. Zedelgem kent nog steeds aanzienlijk minder alleenstaanden en éénoudergezinnen, alsook iets meer tweepersoonshuishoudens ten opzichte van het provinciaal en Vlaams niveau, maar de groei ervan (en dus ook het totaal aantal huishoudens) is in tegenstelling tot de voorbije jaren sterker binnen Zedelgem.

Zedelgem heeft iets meer ‘klassieke’ gezinnen (koppels met minstens één minderjarig kind) dan het provinciaal of Vlaams niveau, ook al kennen ze een dalende tendens en neemt het aandeel kleine huishoudens toe. De gemiddelde gezinsgrootte in Zedelgem is 2,36 personen per huishouden (2,88 in 1990), terwijl dit provinciaal 2,20 en op Vlaams niveau 2,30 personen per huishouden is. De daling van de gezinsgrootte is daarbij wel sterker in Zedelgem.

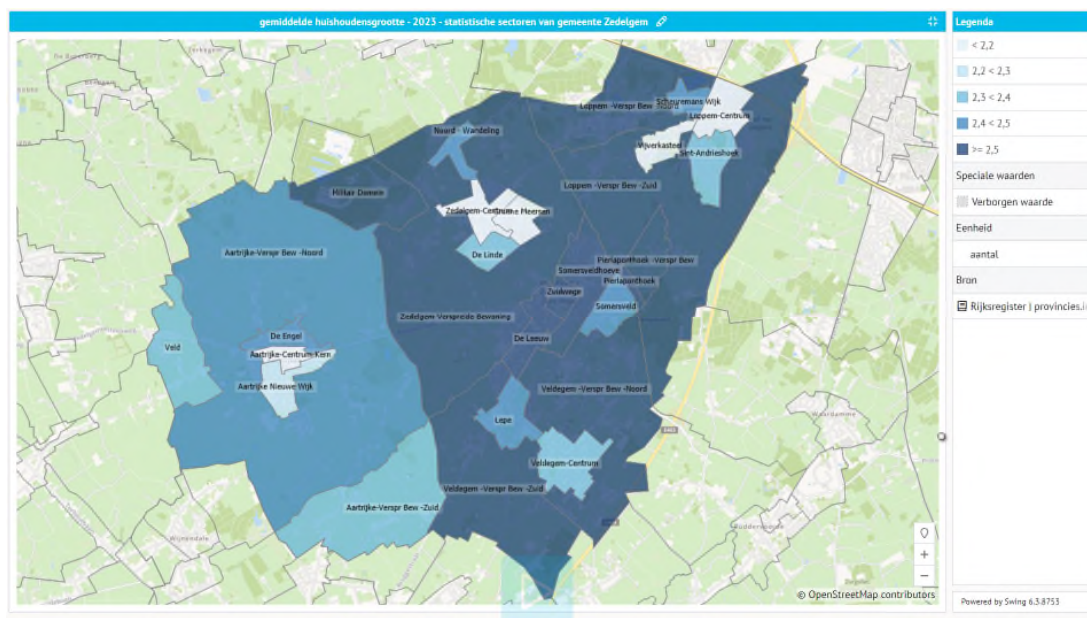
Zedelgem kent in totaal 9.849 huishoudens (2023). De gemiddelde huishoudengrootte is het grootst in Veldegem (2,43), gevolgd door Loppem en Zedelgem (2,36) en Aartrijke (2,30). Dit uit zich ook in de ruimtelijke morfologie. Aartrijke en Zedelgem worden gekenmerkt door een groei rond een historische kern, terwijl Loppem en Veldegem eerder zijn ontstaan door verkavelingen die zich hebben ontwikkeld langs een verbindingsweg. Wanneer we kijken naar de gemiddelde huishoudensgrootte op sectorniveau (zie onderstaande figuur), kunnen volgende vaststellingen worden gemaakt:

- De sterke dalingen van de huishoudensgrootte situeren zich in de verkavelingen rond de dorpskernen. Hier bevinden zich de meeste klassieke gezinnen waarvan de kinderen het nest verlaten.
- In de centra van de dorpen lijkt de gezinsverduunning vrij ‘standaard’, met hoofdgemeente Zedelgem als lichte uitschieter.

---

<sup>1</sup> Provincie.incijfers.be. Je stad of gemeente in kaart. Totaal aantal inwoners volgens rijksregister. <https://provincies.incijfers.be/databank>

- Aartrijke centrum en de noordelijk gelegen verkavelingen zijn minder verdund. Het betreft de meest recente woonontwikkelingen, met iets jongere huishoudens, waarvan de kinderen nog bij de ouders wonen.
- Sint-Elooi en Veldegem vallen op: hier lijkt de gezinsverdunding zich minder te hebben gemanifesteerd.



Figuur 2.2-1 Gemiddelde huishoudensgrootte op sectorniveau, bron: Provincie in cijfers

Wat betreft de migratiestromen, kent Zedelgem klassiek meer mensen die inwijken dan uitwijken. Dit is te verklaren door de ligging nabij en goede connectiviteit met Brugge en Torhout, en het feit dat de vastgoedprijzen in Zedelgem net iets lager liggen (zie ook §2.4). Deze immigratiestroom is een belangrijk gegeven bij het interpreteren van woonbehoefte en woonaanbod.

Indien we kijken naar de bevolkings- en huishoudenprojecties voor de periode 2020-2035, valt het op dat zowel de bevolkings- als huishoudenprognoses van 2019 een onderschatting lijken:

- Inwonersaantal: 22.852 inwoners (2020) -> 24.000 (2035)
- Huishoudensaantal: 9.543 huishoudens (2020) -> 10.651 (2035).

De cijfers vandaag liggen actueel lichtjes hoger dan voorspeld, waardoor verwacht wordt dat de uiteindelijke aantallen in 2035 mogelijk hoger zullen zijn. Een verklaring voor de hogere cijfers kan gevonden worden in de positie van Zedelgem tussen de stedelijke gebieden Brugge en Torhout. Met deze onderschatting zal dus rekening moeten worden gehouden bij het bepalen van de toekomstige woonbehoefte. Het is sowieso duidelijk dat de stijgende gezinsverdunding de woonbehoefte laat toenemen. Bovendien moet het woonaanbod afgestemd worden op het doelpubliek: de veelheid aan verkavelingen behelzen vaak woningen die te grootschalig zijn voor de steeds beperktere omvang van de huishoudens. Met de verdunding die zich het sterkst manifesteert binnen de verkavelingen, zal door verder verkavelen het risico verhogen dat het oudere woningenbestand in deze verkavelingen moeilijker verkocht/gerenoveerd/aangepast wordt.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Provincie.incijfers.be. Je stad of gemeente in kaart. <https://provincies.incijfers.be/databank>

## 2.3 Voortschrijdend ruimtebeslag voor wonen

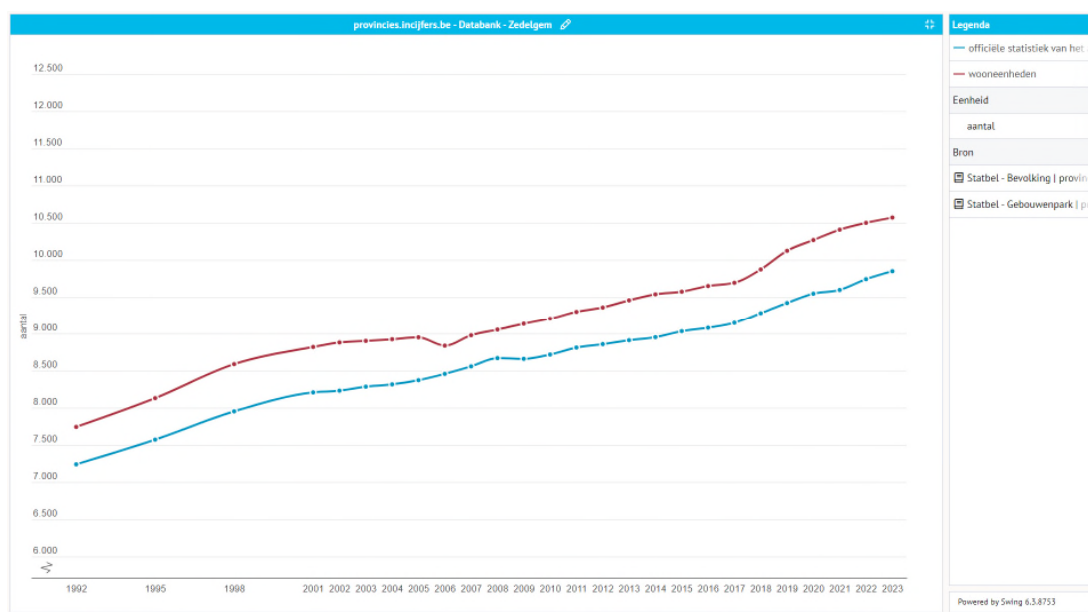
**De hoge verkavelingsgraad van Zedelgem resulteert in een zeer hoge gemiddelde ingenomen oppervlakte voor wonen van 436m<sup>2</sup> per inwoner. In de vergelijkbare gemeenten volgens de Belfius-cluster 'grote woongemeenten met economische activiteit' (V11) bedraagt dit cijfer 346m<sup>2</sup> per inwoner. Op Vlaams niveau is dit 300m<sup>2</sup> per inwoner.**

**In de ruimere regio rond Brugge stijgt het aantal wooneenheden sneller dan het aantal huishoudens. In sommige gemeenten is dit zeer uitgesproken. Dit heeft onvermijdelijk invloed op het woonaanbod in Zedelgem zelf. Deze evolutie moet van dichtbij worden opgevolgd, om geen overaanbod op de markt en een mismatch tussen vraag en aanbod te veroorzaken.**

Volgens het betonrapport van Natuurpunt (2018) scoort Zedelgem gemiddeld wat betreft het bestaande ruimtebeslag, verhardingsgraad, ... Onrustwekkend is echter dat de betonsnelheid (oppervlakte open ruimte verloren gegaan tussen 2005 en 2015) 218 m<sup>2</sup> per dag of 7,96 ha per jaar bedroeg, waar het Vlaams gemiddelde 201m<sup>2</sup> was. Deze snelle ruimte-inname is eerder globaal te meten, ten gevolge van verschillende projecten verspreid over de gemeente. Niet alleen woonprojecten, ook een duidelijke toename van de bedrijfsruimte is merkbaar (vooral in Sint-Elooi). Dit gaat gepaard met een toename van de bevolkingsdichtheid van 3,6 inw/ha in 2005, naar 3,7 inw/ha in 2015 en anno 2023 een bevolkingsdichtheid van 3,9 inw/ha.<sup>3</sup> De bevolkingsdichtheid van Zedelgem is vergelijkbaar aan die van West-Vlaanderen maar lager dan het Vlaams gemiddelde. De bevolkingsdichtheid van Zedelgem ligt ook lager ten aanzien van vergelijkbare gemeenten binnen de Belfiuscluster 'grote woongemeenten met economische activiteit' (V11).

Kijkend naar het aandeel en de tendens van de bebouwde oppervlakte in Zedelgem, is een toename vast te stellen (stagnatie tussen 2008 en 2012 om daarna terug opwaarts te gaan).

Sinds 2013 is het aantal wooneenheden toegenomen met 1.114, iets hoger dan de reële groei van huishoudens (+940). Het is van belang te bewaken dat deze grafieken niet te ver uit elkaar gaan bewegen. Dit is immers een indicator van een potentieel overaanbod op de woningmarkt.



Figuur 2.3-1 Evolutie van het aantal huishoudens (blauw) vs. het aantal wooneenheden, bron: Provincie in cijfers

<sup>3</sup> Provincie.incijfers.be. Je stad of gemeente in kaart. <https://provincies.incijfers.be/databank>



Kijkend naar de ruimere regio:

- Brugge maakte in de periode 2018-2020 een sprong, waarbij het aantal wooneenheden toenam met 4,2%, terwijl het aantal huishoudens steeg met 1,3%. In totaal steeg het aantal wooneenheden sinds 2013 met 10,9%, terwijl het aantal huishoudens toenam met 6,3%.
- Een vergelijkbaar fenomeen stellen we vast in Oostkamp, waar het aantal wooneenheden sinds 2013 steeg met maar liefst 13,9%, terwijl het aantal huishoudens toenam met 10,2%.
- Ook in Ichtegem merken we een gap tussen de groei van het aantal wooneenheden (8,7%) en het aantal huishoudens (6,3%), al is deze beperkter.
- In Jabbeke, Torhout, Beernem, Damme en Oudenburg is het aantal wooneenheden telkens sterker gestegen dan het aantal huishoudens, maar hier zijn de verschillen veel kleiner.

Hoe manifesteert het woonweefsel zich ruimtelijk? Zedelgem wordt gekenmerkt door talrijke klassieke verkavelingen bestaande uit grondgebonden ééngezinswoningen. De ééngezinswoningen zijn in Zedelgem 86% (!) van het totale woonaanbod, waarbij volgende tendensen worden vastgesteld:

- Zedelgem heeft een veel groter aandeel ééngezinswoningen ten opzichte van het provinciaal (63,2%) en Vlaams gemiddelde (65,5%).
- De toename van de bebouwde oppervlakte i.f.v. wonen omvat nog steeds een groot aandeel ééngezinswoningen. Tussen 2013 en 2023 is het aantal ééngezinswoningen gestegen van 8.339 naar 8.850 wooneenheden (+511). In diezelfde periode verdubbelde wel het aantal wooneenheden in appartementsgebouwen, van 625 naar 1.248. De druk vanuit dit woningtype zal niet afnemen.
- Het aandeel vrijstaande ééngezinswoningen (53,5%) is veel hoger dan het provinciaal (35,7%) en Vlaams gemiddelde (41,0%). Er valt wel een dalende tendens vast te stellen. Binnen nieuwe projecten wordt dus gekozen voor een meer verdichte woonvorm.
- Zedelgem kent heel weinig gesloten bebouwing (13,6%) ten opzichte van het provinciaal (35,3%) en Vlaams gemiddelde (29,9%).

Er is m.a.w. een steeds groter wordende dreiging dat het woningaanbod in de toekomst niet matcht met de vraag naar eerder kleinschalige wooneenheden, die onvermijdelijk zal stijgen in het licht van de eerder vermelde gezinsverdunding die zich doorzet.

## 2.4 Toenemende vastgoedprijzen

***Zedelgem is een populaire woongemeente: op de markt van grondgebonden eengezinswoningen neemt ze binnen de provincie West-Vlaanderen de 18<sup>de</sup> plaats in qua aantal vastgoedtransacties (247) in 2022. De hoge vraag en het beperkt aanbod van bepaalde woningtypes maakt dat de mediaanprijzen soms aanzienlijk hoger zijn dan de provinciale en Vlaamse cijfers.***

Uitgaand van de mediaanprijzen van vastgoed, stroken de prijzen voor gezinswoningen in open bebouwing en voor appartementen met de provinciale en Vlaamse cijfers. De kostprijs van gesloten en driegevelwoningen ligt wel navenant hoger.

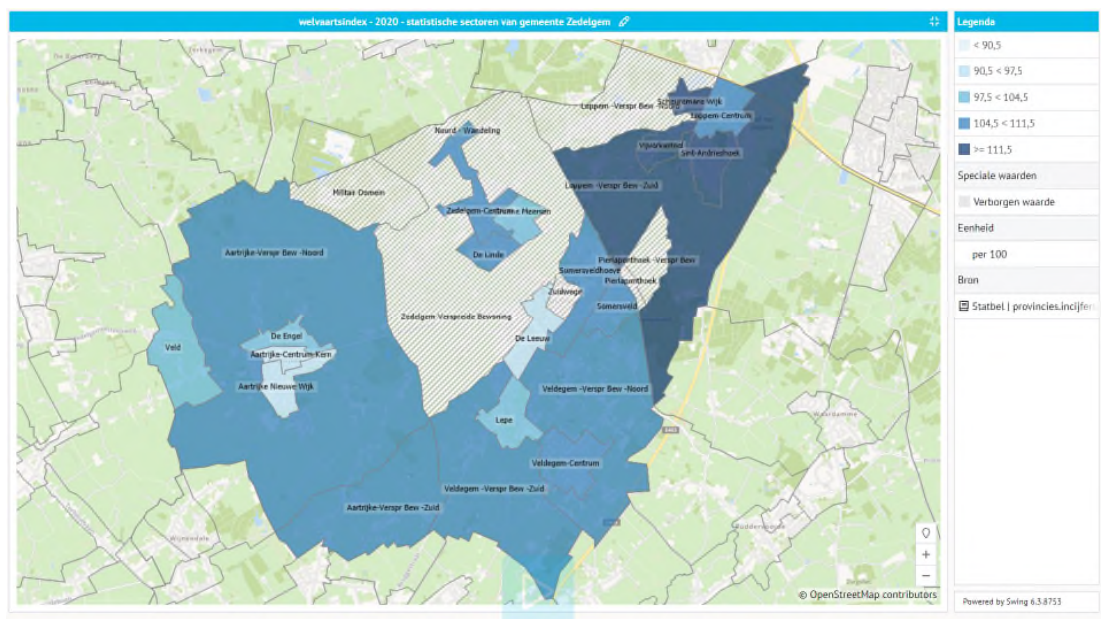
De vergelijking makend met de naburige gemeenten Beernem, Oostkamp, Torhout en Jabbeke (die zich eveneens in de invloedssfeer van Brugge bevinden), merken we dat Zedelgem, samen met Oostkamp en Beernem het midden neemt qua mediaanprijzen. Jabbeke is aanzienlijk duurder, Torhout is goedkoper. De vastgoedprijzen in Zedelgem zijn de voorbije 10 jaar met bijna 40% toegenomen. Dit is niet buitensporig t.o.v. voormelde gemeenten, noch t.o.v. de provinciale en Vlaamse evoluties.

Kijkend naar de woontypologie kunnen volgende vaststellingen naar vastgoedprijzen worden gemaakt:

- Zedelgem is de 5<sup>de</sup> duurste gemeente binnen de provincie West-Vlaanderen voor woningen in gesloten of halfopen bouwde. Deze hoge vastgoedprijzen komen wellicht voort uit een eenvoudig vraag- en aanbodmechanisme: het aanbod van dit woningtype is eerder beperkt, terwijl de vraag ernaar groot is en het aanbod wellicht overstijgt.
- Zedelgem neemt de 17<sup>de</sup> plaats in binnen de provincie West-Vlaanderen voor woningen in open bouwde. Ook voor deze typologie is de invloed van Brugge niet te miskennen.
- Zedelgem is de 8<sup>ste</sup> duurste gemeente binnen de provincie West-Vlaanderen wat appartementen betreft. De vraag is er hoog, het aanbod nog relatief beperkt, al is het in stijgende lijn.

Kortom, Zedelgem is een populaire woongemeente o.a. door zijn ligging in het randstedelijk gebied van Brugge. De vastgoedprijzen zijn het hoogst in de kernen het dichtst bij Brugge, en lager in Aatrijke en Veldegem, die verder van Brugge zijn gelegen.

Dit uit zich ook in de welvaartsindex: op het niveau van Zedelgem in zijn geheel bedraagt deze 109, iets hoger dan het Vlaams gemiddelde (107). Deze index betekent dat het gemiddeld inkomen per persoon in Zedelgem hoger ligt dan het gemiddeld inkomen per Belg. De welvaartsindex stijgt binnen Zedelgem naarmate men Brugge nadert. Het aantal personen met een leefloon en het percentage geboorten in kansarme gezinnen ligt er lager dan op Vlaams niveau.



Figuur 2.4-1 Welvaartsindex op niveau statistische sector, bron: Provincie in cijfers

## 2.5 Areeal aan beschikbare gronden neemt gevoelig af

**De aanzienlijke oppervlakte onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied nam gevoelig af door de ontwikkeling ervan. Daartegenover is de oppervlakte-inname van bedrijvigheid de laatste jaren status-quo. Minder goed gelegen juridisch aanbod van bedrijvigheid en kmo's wordt niet ingevuld.**

Zedelgem wordt gekenmerkt door een verkavelingsdynamiek met in hoofdzaak vrijstaande bebouwing als dominerende woonvorm. Deze trend is nog steeds gaande, echter in minder sterke mate dan de voorbije jaren. De verkavelingen zorgden voor een groot ruimtebeslag en lieten het areaal aan beschikbare gronden gevoelig afnemen.

Er is binnen het grondgebied Zedelgem nog ca. 42ha niet-ontwikkelde zone voor bedrijvigheid. Er is dus nog een aanzienlijk beschikbaar juridisch aanbod aan gronden voor economische ontwikkeling. Dit aanbod is echter niet altijd goed gelegen.

## 2.6 Aantrekkelijk commercieel aanbod

***Zedelgem vertoont een atypisch beeld qua detailhandel: de winkelvloeroppervlakte is tussen 2013 en 2023 (na fluctuaties) gedaald met 5.880m<sup>2</sup> (12,2%). Er is geen sprake van verdere schaalvergroting. De leegstand is beperkt en is nagenoeg niet structureel (> 3 jaar).***

Zedelgem heeft 15,6 handelspanden<sup>4</sup> per 1.000 inwoners, en scoort daarmee binnen de provincie West-Vlaanderen eerder laag. Dit beeld is evenwel enigszins vertekend door o.a. de vele kustgemeenten die een hoog voorzieningenniveau hebben. Ter vergelijking: de omliggende stedelijke gebieden Brugge en Torhout hebben resp. 25,93 en 20,82 handelspanden per 1.000 inwoners. Op het vlak van winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners scoort Zedelgem met 1.801,2m<sup>2</sup> gemiddeld. In Brugge bedraagt deze 2.739,8m<sup>2</sup> en in Torhout 1.779,6m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners. Het commercieel aanbod situeert zich voor 38,9% in winkels, 18,6% in horecazaken, 36,2% in consumentgerichte diensten en 6,3% staat leeg.

Alle kernen binnen Zedelgem, met uitzondering van Loppem, hebben een degelijk voorzieningenniveau. Het grootste (regionaal) winkelaanbod bevindt zich daarbij langs de Torhoutsesteenweg in Sint-Elooi, met zowel kleinere als grotere handelszaken. Alle kernen (m.u.v. Zedelgem centrum) worden binnen het winkelgebied gezien als een kernverzorgend klein centrum (min. 5 tot max. 50 winkels in detailhandel), terwijl Zedelgem centrum eerder ondersteunend is voor de andere kernen (min. 25 tot max. 50 winkels in detailhandel). De Torhoutsesteenweg behoort daarbij niet tot Zedelgem centrum. De winkelvloeroppervlakte per pand in de kernen evolueert licht dalend. Het handelsapparaat in de kernen is alvast niet onderhevig aan schaalvergroting.

Doorheen de tijd is het aantal leegstaande panden eerder fluctuerend, er is geen algemene tendens vast te stellen. In 2018 waren dat 10 panden met een totale winkelvloeroppervlakte van 1.067m<sup>2</sup>, in 2023 betreft het 23 panden met een oppervlakte van 4.523m<sup>2</sup>. Algemeen was er een dalende trend vast te stellen in leegstaande winkelvloeroppervlakte tussen 2013 en 2019, om daarna terug te stijgen boven het niveau van 2014. De leegstand in het winkelaanbod doet zich niet voor langsheen de Torhoutsesteenweg in Sint-Elooi, maar vnl. in de kernen Veldegem en Loppem. De leegstand is als beperkt te beschouwen en is nagenoeg niet structureel, wat inhoudt dat de leegstand (voorlopig) niet langer duurt dan 3 jaar.

Algemeen is er een dalende trend van het aantal commerciële panden (met name in het aanbod dagelijkse goederen) met een minder snel dalende trend in winkelvloeroppervlakte, wat inhoudt dat de kleinere detailhandel in aandeel prijsgeeft. Dit geldt niet voor Sint-Elooi en het verspreide winkelaanbod in Zedelgem (niet het centrum), hier geldt een positieve evolutie in het aantal commerciële panden. Daarbij kent Sint-Elooi een stijging in het aantal kleinschalige panden, en zijn er een aantal grootschalige handelszaken bijgekomen in het verspreide winkelgebied van Veldegem en Aartrijke (dus niet het centrum). Loppem kent die stijging minder, ondanks de ligging binnen het stedelijk gebied van Brugge. Loppem scoort het laagst op voorzieningenniveau, echter is de knooppuntwaarde wel hoog door zijn ligging nabij de E40 en een goede fietsverbinding richting Brugge.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Handelspanden = winkels, horeca, consumentgerichte diensten en leegstaande handelspanden

<sup>5</sup> Detailhandel in Vlaanderen. Interprovinciale studie detailhandel – feitenfiches. <https://www.detailhandelvlaanderen.be>

Bij het bekijken van de tendens in pendelbewegingen in functie van detailhandel van Zedelgem binnen de ruimere regio, kan worden vastgesteld dat de afgelopen tien jaar zowel de in- als uitgaande bewegingen met ca. 8% zijn toegenomen. Deze stijging is mede te wijten aan de huishoudengroei.

## 2.7 Hoge tewerkstellingsgraad

***Zedelgem telt 9.048 loontrekkende werknemers (2019) en kent daarbij een groei van 8,0% ten opzichte van tien jaar geleden. De industrialiseringsgraad (2022) bedraagt 14,6% en ligt ruim boven het provinciaal en Vlaams gemiddelde (resp. 7,3% en 5,6%). Het aantal actieve ondernemingen kent een positieve netto-groei. De jobratio, het aantal arbeidsplaatsen per 100 inwoners op beroepsactieve leeftijd, bedraagt 74,8.***

Zedelgem heeft een vrij hoge tewerkstellingsgraad ten opzichte van andere omliggende gemeenten. Enkel Brugge en Knokke-Heist binnen het arrondissement Brugge scoren hoger, het naastliggende Torhout scoort lager. De tewerkstellingsgraad is de afgelopen jaren gegroeid, hoger dan de algemene gemiddelde tendens. Deze groei in tewerkstelling uit zich ook in de netto-groei van het aantal ondernemingen in Zedelgem, met name 3.003 ondernemingen in 2023.

Zedelgem heeft een jobratio van 74,8. Dit is het aantal arbeidsplaatsen per 100 inwoners op beroepsactieve leeftijd. De jobratio is hoger dan het Vlaams gemiddelde van 73,3, maar lager dan het West-Vlaams gemiddelde van 78,0. De jobratio is afwisselend licht stijgend en stagnerend doorheen de tijd, net zoals de industrialiseringsgraad die 14,6% bedraagt (= het aantal loontrekkenden en zelfstandigen in hoofdberoep in industrie gedeeld door het aantal inwoners x 100).

De grootste nijverheidscluster situeert zich in Sint-Elooi, geclusterd langs de Torhoutsesteenweg die tevens voor een relatief goede bereikbaarheid zorgt. Verwacht wordt dat de tewerkstellingsgraad nog verder zal stijgen omdat Sint-Elooi nog over een reserve aan bedrijfsgronden beschikt. Los daarvan kan de ruimte-efficiëntie van de bedrijvigheid in vraag worden gesteld. De ruimte-inname i.f.v. bedrijvigheid is namelijk relatief groot ten opzichte van het aantal tewerkgestelden: 48 arbeidsplaatsen per hectare oppervlakte voor bedrijvigheid.

## 2.8 Sterke autogerichtheid

***Hoewel twee derde van de inwoners max. 30 minuten pendelt tussen woonplaats en werk/school/opleiding, is het autogebruik voor deze verplaatsingen bovengemiddeld. 74,4% van het woon-werkverkeer gebeurt met de wagen (als bestuurder), met daarbovenop nog eens 9,7% als passagier in een wagen. Een belangrijk aandeel van de verplaatsingen situeert zich op de as Brugge-Torhout (N32).***

Zedelgem is sterk autogericht door het nabijgelegen E40 op- en afrittencomplex in Loppem/Oostkamp, en de N32 (Torhoutsesteenweg) die de noord-zuidverbinding verzorgt tussen Brugge en Torhout. Volgende bevindingen zijn vast te stellen:

- Ter hoogte van de oostelijke gemeentegrens, loopt parallel de E403 richting Brugge. Verkeer dat de drukte van de E403 wil mijden, neemt doorgaans de op- en afrit in Ruddervoorde en doorkruist daarbij Sint-Elooi.
- Sint-Elooi kent heel wat doortochtverkeer. Deze stromen worden tijdens de spitsuren nog aangevuld met verkeersstromen afkomstig van Aartrijke.
- De grootste drukte situeert zich in de ochtendspits noordwaarts richting Brugge en bij de avondspits in de omgekeerde richting. De meeste pendelaars uit Zedelgem werken in Brugge, en in tweede orde in Torhout en Oostkamp. Vanuit Torhout zijn er meer pendelaars richting Zedelgem dan omgekeerd, wat de verkeersdrukke noordwaarts versterkt.

- Het kruispunt N309/N397 in Loppem is tijdens de spitsuren sterk belast. Vertragingen worden mede veroorzaakt door de spooroverweg die zich ter hoogte van dit kruispunt situeert. Het zijn dus de dorpskernen Sint-Elooi en Loppem die tijdens de spitsuren de meeste verkeersoverlast ondervinden.
- De pendelbewegingen richting Zedelgem komen hoofdzakelijk uit Brugge en Torhout, en in tweede orde uit Ichtegem en Oostkamp. Algemeen ligt het autogebruik i.f.v. pendelen in Zedelgem hoger dan het Vlaams gemiddelde. Hier tegenover gebeuren slechts 15% van de pendelbewegingen per fiets, ongeveer gelijk aan het Vlaams gemiddelde.

Op vlak van openbaar vervoer maakt Zedelgem deel uit van het voorstedelijk openbaar vervoersnet van Brugge. Volgende bevindingen zijn vast te stellen:

- De verplaatsingen per openbaar vervoer in Zedelgem (20%) liggen hoger dan het West-Vlaams gemiddelde (16,7%).
- Loppem en Zedelgem zijn het best ontsloten via het voorstedelijk busnetwerk, Aatrijke en Veldegem zijn minder goed bereikbaar (met een ligging verder van Brugge). Binnen het OV-plan vervoersregio Brugge wordt bijgevolg ingezet op een betere bediening van Aatrijke en Veldegem naar en van Brugge.
- Sint-Elooi beschikt over een treinstation op de lijn Brugge-Kortrijk. Het is een station met meerdere stops per uur. Uit het onderzoek van een ideaal OV-scenario met behulp van het verkeersmodel concludeert het OV-plan vervoersregio Brugge dat er mogelijk voldoende potentieel is om, bij opsplitsing van het treinaanbod tussen Brugge en Kortrijk in een aparte IC-trein en L-trein, de L-trein bijkomend te laten halteren in Loppem of Veldegem. Dit is echter een lange termijnsceario.

## 2.9 Missing links zacht netwerk

***Het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk valt voornamelijk samen met de belangrijkste autoverbindingen en kent weinig tot geen autoluwe verbindingen. Tussen Brugge en Loppem is reeds een gedeelte van de fietssnelweg F32 aangelegd.***

Via het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk (BFF) worden de verschillende dorpskernen met elkaar verbonden, alsook verbonden met de omliggende kernen. Het gaat daarbij over functionele verbindingen tussen werk, school, voorzieningen, .... . Aanvullend beschikt Zedelgem ook over een recreatief fietsnetwerk. Evaluatie van het zachte netwerk brengt ons tot volgende vaststellingen:

- De routes van het BFF vallen voornamelijk samen met de belangrijkste autoverbindingen. Doorheen de kern Sint-Elooi loopt een oost-west fietsverbinding, de noord-zuidverbinding is er via het fietspad langs de N32. Echter kent deze verbinding heel wat conflictpunten waardoor de veiligheid in het gedrang komt. De geplande verlenging van de fietssnelweg F32 langs de spoorlijn zal hiertoe een oplossing bieden. Deze fietssnelweg is er namelijk op gericht om zo min mogelijk gelijkgrondse kruisingen te hebben waardoor een snelle verplaatsing mogelijk is. Met de evolutie naar meer elektrische fietsen biedt het ook een veilig alternatief.
- Aatrijke en Zedelgem worden via een bovenlokale fietsroute verbonden met Sint-Andries te Brugge, via de Brugse / Diksmuidse Heirweg. Deze route werd jaren geteisterd door sluipverkeer tot enkele jaren geleden ter hoogte van de Diksmuidse Heirweg X Kezelbergstraat een knip via een tractorsluis werd voorzien. De populaire groene fietsverbinding (door het Rode Dopheidereservaat) scoort daarbij goed op verkeersveiligheid.
- Binnen het recreatief fietsnetwerk worden een aantal grotere mazen vastgesteld, enerzijds doordat de recreatieve routes niet door maar om de dorpskernen heen lopen en anderzijds doordat niet alle verbindingen verhard zijn en minder aantrekkelijk zijn voor de fietser. De

fietsverbinding langs de Vloethemveldzate is een interessante as voor het connecteren van een netwerk van zachte verbindingen doorheen de dorpskern.

Missing links binnen het netwerk van zachte verbindingen moeten in beeld worden gebracht teneinde een verdere invulling te geven.

## 2.10 Groen en open ruimte als duidelijke grens voor de bebouwing

***Zedelgem heeft met zijn diverse bossen en kasteelparken een bijzondere troef in handen. Zo goed als overal in de gemeente heeft een inwoner toegankelijk groen op wandelafstand. Zedelgem scoort hiermee boven het Vlaams gemiddelde wat de grotere groengebieden betreft. Vooral op het vlak van kleinschalig groen laat zich nog een behoefte optekenen.***

Het gemeentebereik van Zedelgem bestaat voor 27,5% uit toegankelijke groene ruimte (buurtgroen of wijkgroen<sup>6</sup>). Zedelgem scoort boven het Vlaams gemiddelde wat betreft grotere groengebieden. De grotere groenstructuren zijn het natuur- en bosgebied Vloethemveld, Doeveren, Merkenveld en Plaisiersbos. Daarnaast wordt het bosrijk landschap aangevuld met in het noordelijk deel van Zedelgem talrijke parken en bossen die deel uitmaken van het kastelenlandschap en de groene gordel rond Brugge. Het zijn kasteelparken met een hoge natuurwaarde, waarvan verdere verankering in het landschap voorop staat. Op Brugs grondgebied nabij Zedelgem bevindt zich het Tillegembos en Beisbroekdreef.

Er laat zich echter nog een behoefte optekenen. Op vandaag woont 74,3% in de buurt van buurtgroen en 39,8% in de buurt van wijkgroen. Deze cijfers liggen nog relatief ver onder de Vlaamse gemiddelden. Ook kwam uit een inwonersbevraging<sup>7</sup> naar voor dat er behoefte is aan meer groen in de dorpskernen, met uitzondering van Aartrijke waar deze behoefte minder sterk naar voor kwam. Daarnaast scoort het privaat woongroen binnen de gemeente wel hoog gelet op de vele verkavelingen gekenmerkt door relatief grote tuinen.

## 2.11 Landbouw

***Het areaal grondgebied in gebruik door landbouw binnen Zedelgem is qua oppervlakte iets lager dan gemiddeld in de provincie (57,7% t.o.v. 68%). Zoals het overgrote deel van West-Vlaanderen, ligt de klemtoon op de specialisatie in intensieve veehouderij. De trend naar schaalvergroting is gaande (45% daling in aantal landbouwbedrijven sinds 2001), wat een impact kan hebben op het relatief bosrijk landschap. Een andere drukfactor is de verpaarding en vertuining.***

Zedelgem heeft een lager aandeel landbouwgebied dan het provinciaal gemiddelde. Het juridisch areaal aan agrarisch gebied staat onder druk door verpaarding en vertuining. Een andere drukfactor op de landbouw heeft betrekking op de onbebouwde woonuitbreidingsgebieden die een landbouwgebruik kennen maar strikt genomen nog bebouwbaar zijn en ingevuld kunnen worden.

De meest waardevolle landbouwgebieden situeren zich tussen Aartrijke, Veldegem en het zuiden van Loppem. In de nabijheid van de bosgebieden zijn de landbouwgronden echter minder waardevol. Zedelgem telt 141 actieve land- en tuinbouwbedrijven (2022), zowel als hoofdactiviteit als nevenactiviteit. De klemtoon ligt voornamelijk op intensieve veehouderij.

---

<sup>6</sup> Buurtgroen = groen met minimum oppervlakte van 0,2ha, wijkgroen = groen met minimum oppervlakte van 10ha

<sup>7</sup> Inwonersbevraging uitgevoerd door Urban Impact in het kader van de opmaak van een beleidsplan lokale economie voor de gemeente Zedelgem (2021).

## 2.12 Klimaat

***Zedelgem watert af in trechtersvorm richting Loppem. In een scenario 2100 zullen plaatsen die tot op vandaag niet overstromen, dit wel doen: een stijging van gevaarlijk overstroombaar gebied van 1% naar 7,50%.***

***Het aantal extreem droge dagen zal in een scenario 2100 toenemen met 36%.***

De uitdagingen m.b.t. klimaat hebben dus betrekking op water en droogte, hierna verder toegelicht.

### 2.12.1 Water

Het hydrologische systeem is een belangrijke component van het open ruimtelandschap. Gelet op het reliëf van de gemeente – waarbij de omgeving van Aartrijke en het zuiden van Veldegem op een heuvelrug liggen en het noordoostelijk gedeelte vrij vlak is en afhelt naar Loppem – watert het grootste deel van Zedelgem af naar het noordoosten richting Brugge, en een kleiner gedeelte ten noordwesten van Zedelgem richting Jabbeke. Deze dynamiek wordt nog versterkt doordat in het zuidelijk deel van Zedelgem vnl. klei-zandsubstraten op geringe dieptes voorkomen en infiltratie eerder matig is. Eén van de belangrijkste waterlopen is daarbij de Kerkebeek, een waterloop van eerste categorie. Meerdere waterlopen vloeien samen en monden erin uit ter hoogte van Loppem. Een aanzienlijk deel van Loppem en de omgeving ten zuidwesten is daardoor aangeduid als overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaarten.

Anderzijds is er ook de slechte waterkwaliteit binnen Zedelgem. De Moubeek die doorheen Sint-Elooi loopt is de derde meest vervuilde beek van Vlaanderen. Het probleem situeert zich daarbij in de afwezigheid van waterzuivering over een deel van de gemeente.

Met de klimaatverandering wordt een aanzienlijke toename in piekneerslag verwacht. Door de toenemende verhardingsdruk zal de afstroming veel grotere piekdebieten genereren dan nu het geval is. De huidige adaptatiemaatregelen zijn hier niet op voorzien, waardoor zonder maatregelen een toename van lokale wateroverlast wordt verwacht. Waterlopen zullen daarbij meer water moeten afvoeren. Zonder adaptatiemaatregelen stijgt de kans dat de capaciteit van de waterlopen overschreden wordt en zullen plaatsen overstromen die tot op vandaag niet overstromen. Gelet op het afhellend reliëf naar Loppem toe en het feit dat verschillende waterlopen daar samenkomen in de Kerkebeek, is de overstromingskans bij een hoog impact scenario 2100 in Loppem dan ook het grootst.

### 2.12.2 Droogte

Terwijl verwacht wordt dat door de klimaatverandering het neerslagtotaal in de maanden oktober tot mei zal toenemen, zal in de maanden juni tot september het aantal droge dagen per jaar bij een scenario 2100 met ca. 36% omhoog gaan. De droogte heeft als gevolg dat minder water beschikbaar is om de watervoorraden in het grond- en oppervlaktewater op peil te houden. Houdt de droogte immers lang aan, dan zullen die watervoorraden slinken. De daling van het waterpeil en de verdroging van de bodems kunnen leiden tot schade aan vegetatie, toename van hittestress, bodemdaling met uiteindelijke schade aan infrastructuur en leidingen, alsook tot daling van de waterkwaliteit. Het zijn voornamelijk de bosrijke gebieden en landbouwgronden die gevoelig zijn aan de droogte.

## 3 Strategische doelstellingen

### 3.1 Ruimteneutraal ontwikkelen

#### 3.1.1 Ruimtegebruik intensiveren

De hoge ruimte-inname voor wonen per inwoner is een erfenis van de verkavelingsdrang van het verleden. Er zijn vele malen meer ééngezinswoningen dan appartementen, en bovendien zijn ze grotendeels in open bouworde opgetrokken. De verkavelingen hebben op zich wel kwaliteiten: groen, geen doorgaand verkeer, trage verbindingen etc. Ze terugdraaien is geen optie, wel overstappen naar een transitie richting intensiever ruimtegebruik. Het ruimtegebruik intensiveren door op de juiste, strategische locaties te verdichten, alsook door planologische ruil te onderzoeken om zodoende ontwikkelingen op de gewenste locatie te krijgen.

Er wordt daarom onderzoek verricht naar de meest strategisch gelegen locaties voor verdichting. Deze ruimte wordt gezocht nabij voorzieningen, openbaar vervoer, functionele fietsroutes, ... . Belangrijke voorwaarde is de meerwaardecreatie: niet louter verdichten om te verdichten, maar steeds streven naar een opwaardering voor de omgeving. Daarom dient er oog te zijn voor het verschillende DNA van de dorpskernen. Elke dorpskern heeft haar karakteristieken en kwaliteiten, en het behoud en versterken ervan staat voorop. Hiertoe werd reeds studiewerk voor de verschillende dorpskernen verricht: het masterplan voor de dorpskern Aartrijke, het masterplan schoolsite Loppem, de studie rond het herinrichtingsproject dorpskern Loppem, het masterplan Snellegemstraat Zedelgem, het masterplan Groene Meersen en een aantal kleinere ontwerpstudies. Voor elk dorp zal een woningtypebalans worden uitgewerkt en een kernafbakening gebeuren, met het oog op een gedifferentieerd verdichtingsbeleid.

#### 3.1.2 Ontharden waar mogelijk en relevant

Het woonweefsel van Zedelgem bestaat uit de dorpskernen, omringd door een groot areaal aan verkavelingen ingevuld met open bebouwing op ruime percelen. Specifieke locaties binnen de goed gelegen (delen van wijken) kunnen zich lenen voor een gradueel verdichtingsproject op maat. Verdichten kan worden geïnterpreteerd als verharding, echter is dit niet per definitie zo, integendeel. Het strategisch ontharden van het openbaar domein met meer ruimtelijke kwaliteit als gevolg kan net incentives bieden om een kleinschalig verdichtingsproject te realiseren.

Er dient algemeen gestreefd te worden naar ontharding van het bestaande bebouwde weefsel. Verdichten mag m.a.w. geen exuberante oppervlakken extra verharding met zich meebrengen en regenwater moet maximaal ter plaatse kunnen infiltreren (mede gelet op o.a. de watergevoeligheid van het noordelijk deel van Zedelgem). De nadruk in het beleid moet liggen op gebruik van waterdoorlatende materialen, in de eigen projecten maar ook bij de vergunningverlening.

### 3.2 Diversificatie van het residentieel aanbod

Zedelgem moet inzetten op verdichting binnen het bestaande ruimtebeslag<sup>8</sup>. Deze verdichting kan niet eenzijdig horizontaal gebeuren, maar dient gefocust te worden op weloverwogen locaties (bv. goed ontsloten) en moet meer dan ooit rekening houden met doelgroepen. Verdichtingsprojecten moeten een meerwaarde betekenen voor de omgeving. Bij verticaal verdichten kan dit gebeuren volgens het rood-voor-groen principe. Een voorbeeld daarvan is het toestaan van een extra bouwlaag,

---

<sup>8</sup> Ruimtebeslag is het deel van de ruimte dat ingenomen wordt door onze nederzettingen – dus dienend voor huisvesting, industrie, handel, diensten, transport, recreatie – en land- en tuinbouwinfrastructuur, zoals stallen en serres. Ook tuinen, parken en sportterreinen maken deel uit van het ruimtebeslag. Gebieden met landbouwteelten, weiden en natuur zijn geen ruimtebeslag.



indien meer publiek groen wordt voorzien. Dit gebeurt qua schaal steeds op het niveau van de desbetreffende dorpskern.

De afgelopen jaren maakte Zedelgem een inhaalbeweging op het vlak van appartementen. Zedelgem bestaat nl. in hoofdzaak uit (vaak grote, vrijstaande) ééngezinswoningen, terwijl er door de dalende gezinsgrootte ook nood is aan kleinere gezinswoningen, aanleunwoningen, kangoeroewoningen, ... Meergezinswoningen kunnen dus ook in kleinschalige vorm voorkomen, bv. twee wooneenheden die verticaal worden gestapeld. De ruimte is er: de verkavelingen kunnen op de juiste strategische locaties worden verdicht door afbraak en herbouw, maar evengoed door de alternatieve invulling van grote tuinen. De hoofddoelstelling is diversificatie: we bouwen niet 'nog meer van hetzelfde'. Bij de opbouw van meergezinswoningen moet bovendien worden voorkomen dat de gesloten bouwtypologie wordt ingenomen en vervangen. Dit is immers een woningtype dat in Zedelgem nog slechts in beperkte mate voorkomt en broodnodig is i.f.v. het gewenste doelgroepenbeleid. Verdichting dient m.a.w. te gebeuren met het oog op een evenwichtige woningtypebalans.

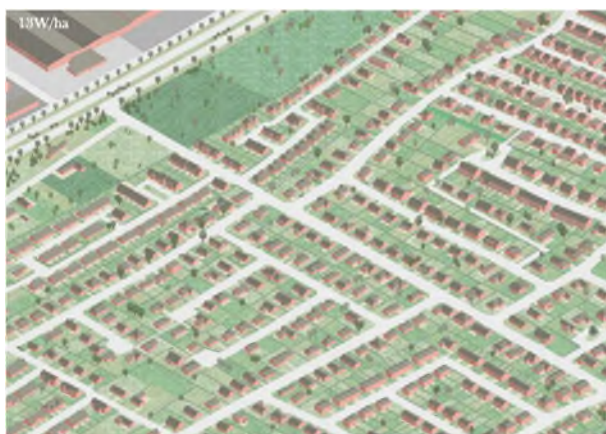
Het uitwerken van een ruimtelijk beleid rond meergezinswoningen en strategische locaties staat hoog op de gemeentelijke agenda. De huidige gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor meergezinswoningen wordt in de praktijk als ontoereikend bevonden om controle uit te oefenen op de kwaliteit en de inplanting ervan. Zo wordt kwaliteit op heden zeer sterk gekoppeld aan oppervlakte, terwijl algemeen (één- en meergezinswoningen samen) de woonoppervlakte met 20% is gedaald sinds de goedkeuring van de gemeentelijke verordening in 2009. Bovendien ligt de klemtoon in de verordening op een hoger aandeel grote wooneenheden binnen appartementsgebouwen, wat haaks staat op het doelgroepenbeleid. Een evaluatie van het vigerend ruimtelijk kader en het aanreiken van een eventueel vernieuwd instrument vormt daarbij een belangrijk aspect.

Een transitie van het woonweefsel wordt gevonden door in te zetten op een verdichtingsstrategie: het rood-voor-groen principe. We vertrekken daarbij vanuit de sterktes van het aanwezige weefsel als aanknopingspunt voor het aanduiden van de zones waarbinnen verdicht mag worden. Verdichten en vergroenen dienen in balans te zijn. Het landschap vormt de onderlegger van de verdichtingsstrategie.

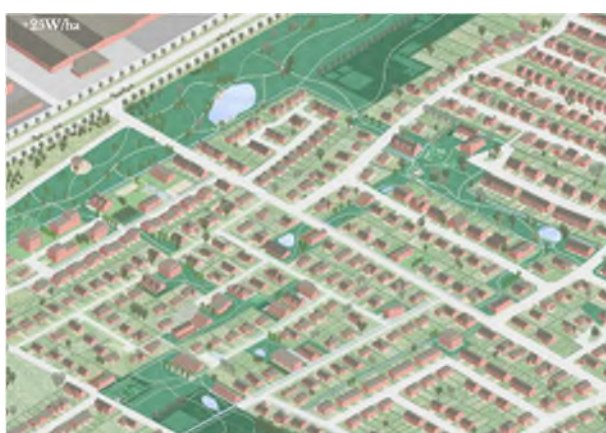
Onderstaande figuren tonen het principe van herverkavelen waarbij verdichting op concrete locaties voor meer kwaliteit kan zorgen. Incrementeel wordt de woondichtheid verhoogd van 10 wooneenheden per ha naar 25 wooneenheden per hectare.



Figuur 3.2-1 'Standaard verkavelingswijk', 10 wooneenheden/ha bron: Verkavelingswijken in transitie



Figuur 3.2-2 'Standaard inbreidingsstrategie', 13 wooneenheden/ha, bron: Verkavelingswijken in transitie



Figuur 3.2-3 Herverkavelingsstrategie: rood-voor-groen principe, meer dan 25 wooneenheden/ha bron: Verkavelingswijken in transitie

Met het verdichten van strategisch gekozen locaties wil men voornamelijk het omliggende open ruimtegebied beschermen, door ontwikkelingen in de rand (bv. woonuitbreidingsgebied) niet meer te gaan toestaan. De open ruimte is eveneens een te onderscheiden netwerkstructuur. Het betreft vaak open ruimte die onder verstedelijkingsdruk staat. Het versterken van dit netwerk zal de leefbaarheid en landschapskwaliteit verhogen. Belangrijk daarbij is om de versnipperde open plekken ruimtelijk te gaan verbinden. Dit kan door landinrichting te gaan inzetten in het gebied.

Monitoring zal cruciaal zijn: de evolutie richting een groter aandeel kleinschalige woningtypes zal van nabij opgevolgd worden, teneinde te kunnen bijsturen wanneer nodig. Hiertoe kan bv. jaarlijks de woningtypebalans per deelgemeente worden opgesteld en vergeleken met voorgaande jaren.

### 3.3 Diversificatie van het economisch aanbod

#### 3.3.1 Gebiedsgericht ruimtelijk beleid

De dorpskernen van Loppem, Sint-Elooi en Zedelgem behoren tot het stedelijk gebied van Brugge (cfr. GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge). Ook al zijn ze ruimtelijk gescheiden van Brugge door de E40, voor deze dorpskernen wordt een stedelijk gebiedsbeleid beoogd. De vraag kan hier gesteld worden in welke mate het stedelijk gebiedsbeleid binnen de dorpskernen Loppem, Sint-Elooi en Zedelgem dient gevoerd te worden. Op vlak van voorzieningenniveau en knooppuntwaarde zijn volgende vaststellingen te maken:

- Loppem scoort ten opzichte van Sint-Elooi en Zedelgem laag op voorzieningenniveau. In tegenstelling hiertoe is de knooppuntwaarde hoog door de nabijheid bij Brugge en daarbij de aansluiting op het voorstedelijk openbaar vervoersnet en het reeds gerealiseerde deel van de fietssnelweg F32.
- Loppem, Sint-Elooi en Zedelgem hebben een vergelijkbare knooppuntwaarde.
- Sint-Elooi en Zedelgem kennen in tegenstelling tot Loppem wel een groot voorzieningenniveau, mede door de regionale bedrijfscluster waarrond Sint-Elooi is gegroeid.

Binnen het grondgebied Zedelgem is ca. 42ha bestemd bedrijventerrein (zowel KMO als regionaal) nog onontwikkeld gebleven. Deze terreinen worden aan een kritische blik onderworpen, teneinde te garanderen dat de juiste ontwikkeling op de juiste locatie terechtkomt. In dat kader is het mogelijk dat een aandeel van deze gebieden planologisch geruild wordt om op een meer geschikte locatie te worden ontwikkeld.

Binnen de gemeente staat algemeen de diversificatie van het handelsapparaat voorop, zodoende alle soorten van voorzieningen op korte afstand van het wonen te voorzien. Tekorten en overschotten in het aanbod zullen worden gedetecteerd, zodat er ook in de toekomst geen exuberante leegstandsgraden kunnen ontstaan, zowel in de kernen als daarbuiten.

### 3.3.2 Ruimtelijk rendement en ontharding van de bedrijventerreinen verhogen

Zo groen de woonwijken zijn, zo verhard zijn de bedrijventerreinen. Er dient gefocust te worden op een onthardingsstrategie, met in ruil mogelijkheden naar verhoging van het ruimtelijk rendement door hoger bouwen te stimuleren waar mogelijk. Productiebedrijven zijn daarbij moeilijker in de hoogte te organiseren, echter voor sites waar meerdere functies samenkomen is dit makkelijker realiseerbaar. Binnen de Flandriasite wordt gestreefd naar een hoger rendement door functies op een slimme wijze verticaal te organiseren.

De verharde oppervlakte binnen Sint-Elooi is ten gevolge van de bedrijvigheid zeer groot, met weinig kwalitatieve ruimte tot gevolg. Het doorkruisen van de Torhoutsesteenweg geeft dan ook een versteend gevoel. Waar mogelijk dient ontpit en onthard te worden. Dit betreft zowel bestaande verharding verminderen als mogelijke toekomstige verharding voorkomen. Dit kan gerealiseerd worden door onverharde of groene zones te voorzien naar waar het hemelwater kan afvloeien en infiltreren, alsook het toepassen van doorlatende verharding. De Flandriasite voorziet bv. een aantal kleinschalige groenelementen. Met deze wordt min of meer al naar een transitie gestreefd. Daarbij zorgt groene ruimte ook voor een opwaardering van de bedrijfscluster.

### 3.3.3 Visie op de ontwikkeling van de N32

De Torhoutsesteenweg of N32 kan worden gezien als de drager van de bedrijvigheid en het handelsapparaat van voornamelijk Sint-Elooi. Verder wordt de N32 als invalsweg voornamelijk geflankeerd door landbouw, afgewisseld met wonen en waardevol groen. Het noordelijk deel van de N32 doorsnijdt het gehucht Heidelberg, gekenmerkt door wonen binnen een parkachtige omgeving omringd door natuurgebied.

De N32 is een belangrijke verbindingsbaan tussen Torhout en Brugge. De route kent een aanzienlijke verkeersdruk gedurende de ochtend- en avondspits, en verwacht wordt dat een stijgende mobiliteitsbehoefte zich doorzet. Een mobiliteitsshift met het verschuiven van vervoerswijzen dringt zich op om de leefbaarheid van deze verbindingsbaan te bewerkstelligen. Er dient gestreefd te worden naar een mobiliteitsmix waarbij het aandeel autoverkeer afneemt en het aandeel duurzame mobiliteit toeneemt. De toekomstige realisatie van de F32 draagt hiertoe bij. De manier waarop we ons verplaatsen bepaalt immers mee de leefbaarheid van onze leefomgeving.

## 3.4 Bescherming van de open ruimte

### 3.4.1 Groenblauw netwerk als sturend en structurerend element

Zedelgem kent diverse groenblauwe structuren, echter zijn deze niet op elk schaalniveau even prominent aanwezig. Buurt- en wijkgroen zijn eerder ondermaats binnen het straatbeeld van de dorpskernen. Een opwaardering van groenelementen staat dan ook voorop, in aansluiting met de grotere omliggende groenstructuren van kasteelparken en bossen.

Verder kent Zedelgem diverse waterlopen die noordwaarts in trechtervorm samenkomen in de Kerkebeek. De Kerkebeek kan worden gezien als de blauwe slagader van de gemeente. Wanneer het debiet wordt overschreden of deze dichtslibt, zijn de overstromingsrisico's groot ter hoogte van Loppem.

In functie van bouw mogelijkheden is het watersysteem dan ook sturend. Er dient te worden bepaald waar kan worden gebouwd, waar overstromingsvrij bouwen zich opdringt. Onverharde en groene ruimte voor infiltratie staan daarbij centraal. Heel specifiek voor Sint-Elooi zorgt de Moubeek voor de afwatering van het gebied. Door de grote urbanisatie werd de Moubeek in een keurslijf gedwongen en is ze deels ingebuisd/overwelfd. De Moubeek wordt ook gekenmerkt als de derde meest vervuilde waterloop in Vlaanderen. Maatregelen hiertegen zijn de afkoppeling van de bedrijvigheid op deze waterloop en meer inzetten op hergebruik van hemelwater waardoor minder water wordt afgevoerd. Enerzijds hergebruik door de bedrijven zelf, anderzijds kan dit ook ten behoeve van de landbouw om de droge periodes door te komen. Het beleid zal dus aandacht hebben voor klimaatadaptieve sturende maatregelen.

Het hydrologisch systeem biedt ook kansen voor het vormgeven van een aangenaam en verkeersveilig groenblauw wandel- en fietspadennetwerk. Het is structurerend en verhoogt de leefbaarheid op een hoger schaalniveau.

Met het uitbouwen van de netwerken wil de gemeente een bijdrage leveren aan leefkwaliteit, ecologie, klimaatbeleid en ecosysteemdiensten. Groenblauwe netwerkfuncties zijn daarbij waterbeheer, ecosysteemdiensten, verkoeling, streekidentiteit, landschappelijke kwaliteit, recreatie en functionele mobiliteit. Het kan gecombineerd worden met andere functies zoals landbouw, wonen, werken, etc. Belangrijk uitgangspunt is dat het netwerk en de elementen steeds in een ruimere samenhang moeten bekeken worden, en dat de realisatie van een groenblauw netwerk geen op zich staand proces hoeft te zijn, maar kan samengaan met verschillende lopende ruimtelijke ontwikkelingen.

De landschapsassen zoals deze destijds werden gedefinieerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, worden daarbij niet langer als actueel beschouwd. De focus verschuift naar blauwgroene netwerken. Het is een belangrijke doelstelling om ongewenste ontwikkelingen (serres, verpaarding, vertuining, ...) in de meest waardevolle gebieden tegen te houden. Het blauwgroen netwerk moet ook als kapstok dienen om sturend op te treden richting de (gesubsidieerde) bebossing van landbouwpercelen.

## 3.5 Verbonden dorpen

### 3.5.1 Eigenheid en identiteit

Elke dorpskern binnen Zedelgem heeft zijn eigenheid. Loppem, Zedelgem, Sint-Elooi, Aartrijke en Veldegem hebben allen een divers voorkomen en functioneren, vorm gegeven door historische groei, functiemix en diversiteit, infrastructuur, groenstructuren, verbondenheid, hydrologisch systeem, etc. Het zijn deze elementen die de identiteit van de kern bepalen. Belangrijk daarbij is dat Zedelgem, Sint-Elooi en Loppem vanuit het ruimtelijk beleid behoren tot het regionaalstedelijk gebied van Brugge. De zuidzijde van de gemeente grenst op zijn beurt aan het kleinstedelijk gebied Torhout. Zedelgem zit als

het ware geprangd tussen twee stedelijke gebieden. Daarbij dient onderzocht te worden welke regionale rol en positie Loppem, Zedelgem en Sint-Elooi dienen in te nemen binnen het regionaalstedelijk gebied van Brugge. Loppem kan daarbij worden gezien als een voorstedelijke wijk t.o.v. Brugge of als een volwaardige deekern van Zedelgem. Daarbij heeft Loppem een authentiek karakter door haar beschermd dorpsgezicht. Sint-Elooi is vandaag de dag voornamelijk een economische cluster met een strategisch activiteitenlint.

Het is de eigenheid van de kernen die steeds meer onder druk komt te staan bij o.a. het invullen van de vraag naar kleinere wooneenheden of het voorzien van bijkomend economisch aanbod. Het DNA van de dorpen moet in relatie worden gebracht tot kernversterking en woonpotentie. Het voeren van een dorpenbeleid is hiertoe noodzakelijk. De karakteristieke dorpskenmerken en omgevingskwaliteiten zijn namelijk belangrijke randvoorwaarden. Enerzijds is er de ruimtelijk-visuele integratie, anderzijds mogen ook maatschappelijke en klimatologische uitdagingen niet genegeerd worden. Elke kern vraagt daarbij een gedifferentieerd ontwikkelingsprofiel met voldoende aandacht voor samenhang en identiteit. De eigenheid dient uit te kristalliseren in lokale strategische projecten die de drager worden van het dorp.

### 3.5.2 Connectiviteit verhogen

In het voorgaande werd aangegeven dat een verdichtingsopgave zich aandient in Zedelgem, met implicaties naar diverse andere omgevingsaspecten (mobiliteit, open ruimte, klimaat, etc). De gemeente Zedelgem beschouwt dit niet als een loutere bouwopgave, in tegendeel. Verdichtingsprojecten moeten kaderen binnen een globale visie op kwalitatief urbanisme. **Streven naar kwalitatieve woonomgevingen met een goede connectiviteit en functionaliteit zijn hierin belangrijker dan het bouwen an sich.** De dynamiek situeert zich op het vlak van het letterlijk verbinden van wijken, dorpskernen en de ruimere omgeving, alsook de aandacht voor de demografische trend in relatie tot het woonaanbod. Verdichtingsprojecten zullen de komende jaren op een kwaliteitsvolle manier hieraan moeten bijdragen, net zoals diverse andere ingrepen in het ruimtelijk weefsel. Het concept is ingegeven door de aard van de verdichtingsbehoefte en het verdichtingspotentieel, en de bestaande sterkte van Zedelgem.

### 3.5.3 Zacht netwerk als ruggengraat

Bijna 32% van de werkende inwoners werkt in Zedelgem zelf. 35% pendelt naar Brugge, Torhout of Oostkamp. Om de pendelstromen zo zacht mogelijk te maken, moet worden ingezet op maximale doorwaadbaarheid en het optimaal verbinden van de dorpen onderling. Er moet nu reeds geanticipeerd worden op de komst van de fietssnelweg F32, door de dorpen al zo goed mogelijk te connecteren met deze toekomstige infrastructuur.

Enerzijds moet de fijnmazigheid van het zachte netwerk binnen de kernen omhoog. Missing links moeten ingevuld worden. Dit kunnen locaties zijn waar verdichtingspotenties worden ingevuld. Aartrijke en Loppem worden beiden gekenmerkt door een cluster van sociaal-maatschappelijke voorzieningen (sociaal wonen, assistentiewoningen, school, ...). Het verbinden van deze functies zal het publiek landschap opwaarderen. Het betekent tevens meer groen binnen de dorpskernen. Anderzijds dienen de kernen door het zachte netwerk optimaal met elkaar verbonden te worden. De F32 fungeert daarbij als verkeersveilige drager van dit bovenlokale netwerk, waarbij alternatieve vervoersvormen zoals de elektrische fiets voor het overbruggen van grotere afstanden kunnen worden aangetrokken.

De uitdaging bestaat erin de basisbereikbaarheid van de kernen te verbeteren, en dit op een duurzame wijze zodat doorgaand gemotoriseerd verkeer op de populaire verbindingswegen wordt ontmoedigd. Het uitbouwen van een verkeersveilig traag netwerk waarbij o.a. het schoolgaand verkeer een verkeersveilige route kan volgen en conflictpunten met gemotoriseerd verkeer maximaal worden vermeden, staat voorop. De schoolroutekaart moet onder de loep worden genomen. Missing links

moeten worden ingevuld. Het zachte netwerk zorgt tevens voor het verhogen van de belevingswaarde. Tot slot speelt het enten van het zachte netwerk binnen de knooppunten van openbaar vervoer een belangrijke rol voor het bewerkstelligen van de modal shift.

### 3.6 Ruimte voor sport en recreatie

Alle kernen in Zedelgem, met uitzondering van Sint-Elooi, zijn voorzien van sport- en recreatieterreinen. Delen van deze infrastructuur zijn verouderd – zo bestaat hoofdsite ‘de Groene Meersen’ al 50 jaar – en zijn niet meer aangepast aan de huidige noden. Daarnaast worden op diverse plaatsen en binnen verschillende clubs uitbreidingsnoden gesignaleerd. Een gedegen analyse van alle sport- en recreatiebehoeften moet leiden tot een strategische visie voor dit topic, met de horizon op de komende decennia. De gemeente wenst immers ruimte te bieden voor dit bijzonder belangrijke onderdeel in het leven van vele Zedelgemnaren. Dit kan betekenen dat nieuwe ruimte wordt aangesneden, dat sportsites op haalbare afstand worden geherlokaliseerd, ... steeds met het oog op een zo kwalitatief mogelijke beleving van sport en recreatie.

### 3.7 Ruimte voor water

Het staat buiten kijf dat het klimaat verandert, met groeiende risico's op overlast voor gevolg. In het verleden werden hiertoe reeds diverse initiatieven genomen. Het meest fundamentele initiatief is de opmaak van een riviercontract voor de vallei van de Kerkebeek. De acties die hierin zijn opgenomen, worden volop uitgevoerd. Aangezien bijna het volledige watersysteem van Zedelgem op de een of andere wijze uitmondt in deze beek, kan ze gerust als blauwe kransslagader van de gemeente worden beschouwd. Vooral Loppem en zijn directe omgeving zijn hierdoor zeer kwetsbaar gelegen.

Ruimte voor water zal m.a.w. steeds een bijzonder belangrijk onderdeel blijven van het ruimtelijk beleid van Zedelgem. Onder andere de eerder vermelde doelstellingen rond ruimteneutraal ontwikkelen zullen hier per definitie aan bijdragen. Daarnaast zijn er nog diverse andere mogelijkheden:

- De opmaak van een groenplan voor het publiek domein, in combinatie met een multifunctionele onthardingskansenkaart voor Zedelgem. De onthardingskansenkaart combineert criteria voor prioriteiten en koppelkansen om te ontharden (bv. omwille van overstromingsgevoelig gebied, infiltratiegeschiktheid, terug openleggen van waterlopen, natuurwaarde, groene verblijfsruimte, vruchtbare bodems, ...) met zowel criteria van opportuniteiten voor zowel wegen (bv. rioleringsopgave, overbodige wegen, verharde trage wegen, ...), gebouwen (bv. leegstand, vrijkomende sites, ...) als beleidsprioriteiten en plannen (bv. gekende kantelpunten, kansrijke hefboomprojecten, ...). Aan de onthardingskaart wordt een actieplan gekoppeld dat rekening houdt met draagvlak, prioriteiten, financiële kost en meerwaarden, haalbaarheid, termijn, ...
- Klimaatrobuuste inrichting van de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen, alsmede waar mogelijk en haalbaar de ontharding van de reeds bestaande bedrijventerreinen.
- Maximale infiltratie van hemelwater: gegeven de hoofdzakelijk zandige bodems van Zedelgem, liggen er aanzienlijke mogelijkheden voor infiltratie.
- Herwaardering van baangrachten;
- Verdere afkoppeling van verharde oppervlakten;
- ...

Waar mogelijk worden koppelkansen gegrepen om in langere periodes van droogte de landbouw ook van waterreserves te kunnen voorzien. Daarnaast biedt ruimte voor water uiteraard ook de

mogelijkheid om meer beleefbare groene ruimte te voorzien in de woonomgeving, waardoor water ook een recreatieve component krijgt.