

Conceptnota Strategische  
visie gemeentelijk  
Beleidsplan Ruimte

11/06/2024

1. Verwelkoming – burgemeester Annick Vermeulen
2. Inleiding – schepen Stijn Timmerman
3. Presentatie conceptnota Strategische Visie – Alexander Maekelberg van studiebureau Antea
4. Vraagstelling
5. Aankondiging enquête ‘Hoe wil jij wonen in de toekomst’

# Beleidsplan ruimte Zedelgem Infomoment

Understanding today.  
Improving tomorrow.

11 juni 2024  
Alexander Maekelberg  
Principal Advisor



# Agenda

- Uitdagingen en sleutelkwesties
- Strategische doelstellingen





# Beleidsplan Ruimte als instrument

Het beleidsplan zal buiten het plan omkaderd zijn door

onderzoeksrapporten.



Het beleidsplan zal buiten het plan omkaderd zijn door

monitorings- en evaluatierapporten.

Het beleidsplan zal buiten het plan omkaderd zijn door beleidsacties.

# Uitdagingen en sleutelkwesities

## Diagnose van Zedelgem

Understanding today.  
Improving tomorrow.

Het dorp is de  
ruimtelijke  
neerslag van  
maatschappelijke  
evoluties.



## Demografie en wonen

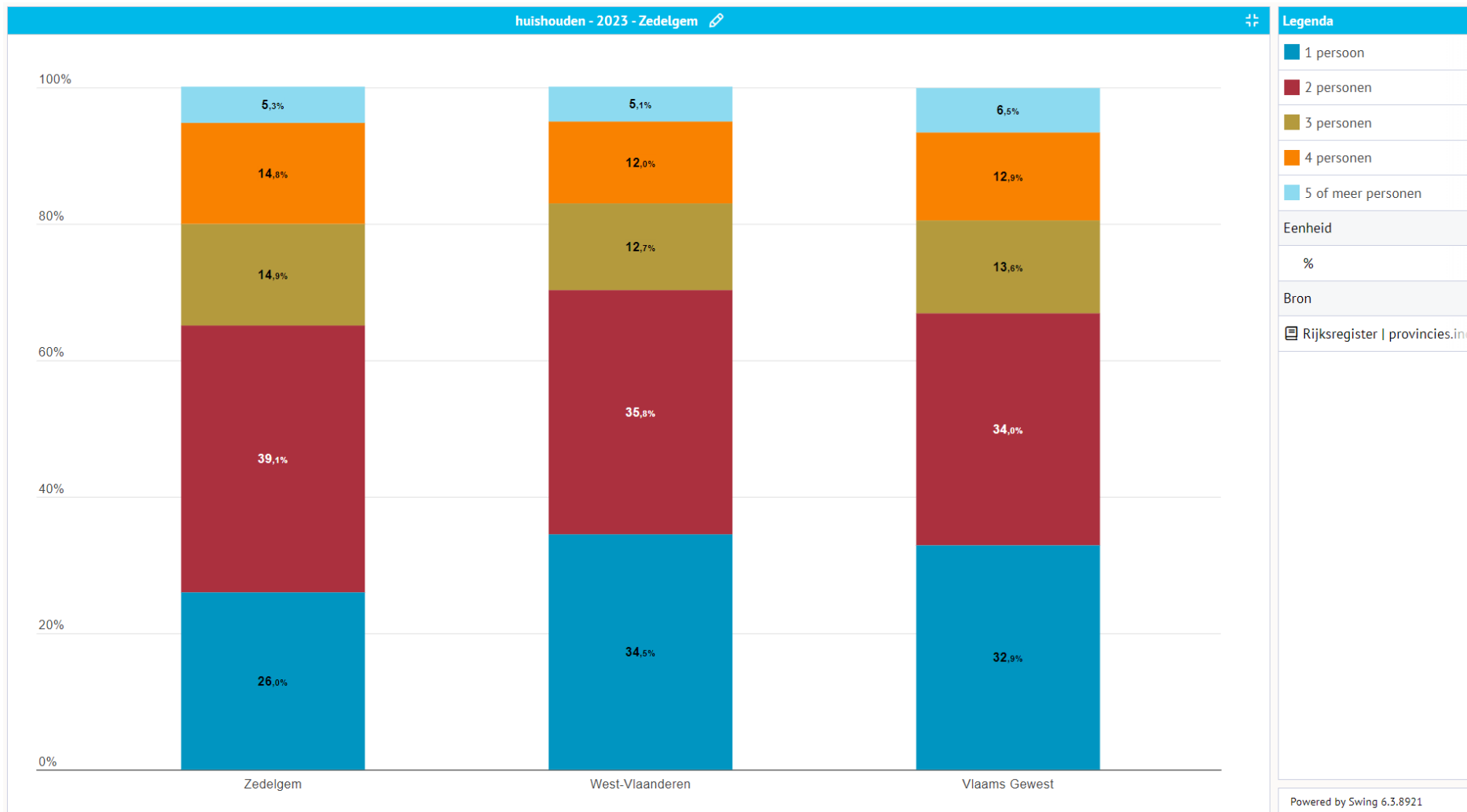


*Zedelgem heeft relatief een iets jongere bevolking en meer 'klassieke' gezinnen met kinderen. Er is evenwel een **inhaalbeweging** gaande op deze fronten: de gemeente ondergaat een **snelle vergrijzing en gezinsverdunning**.*

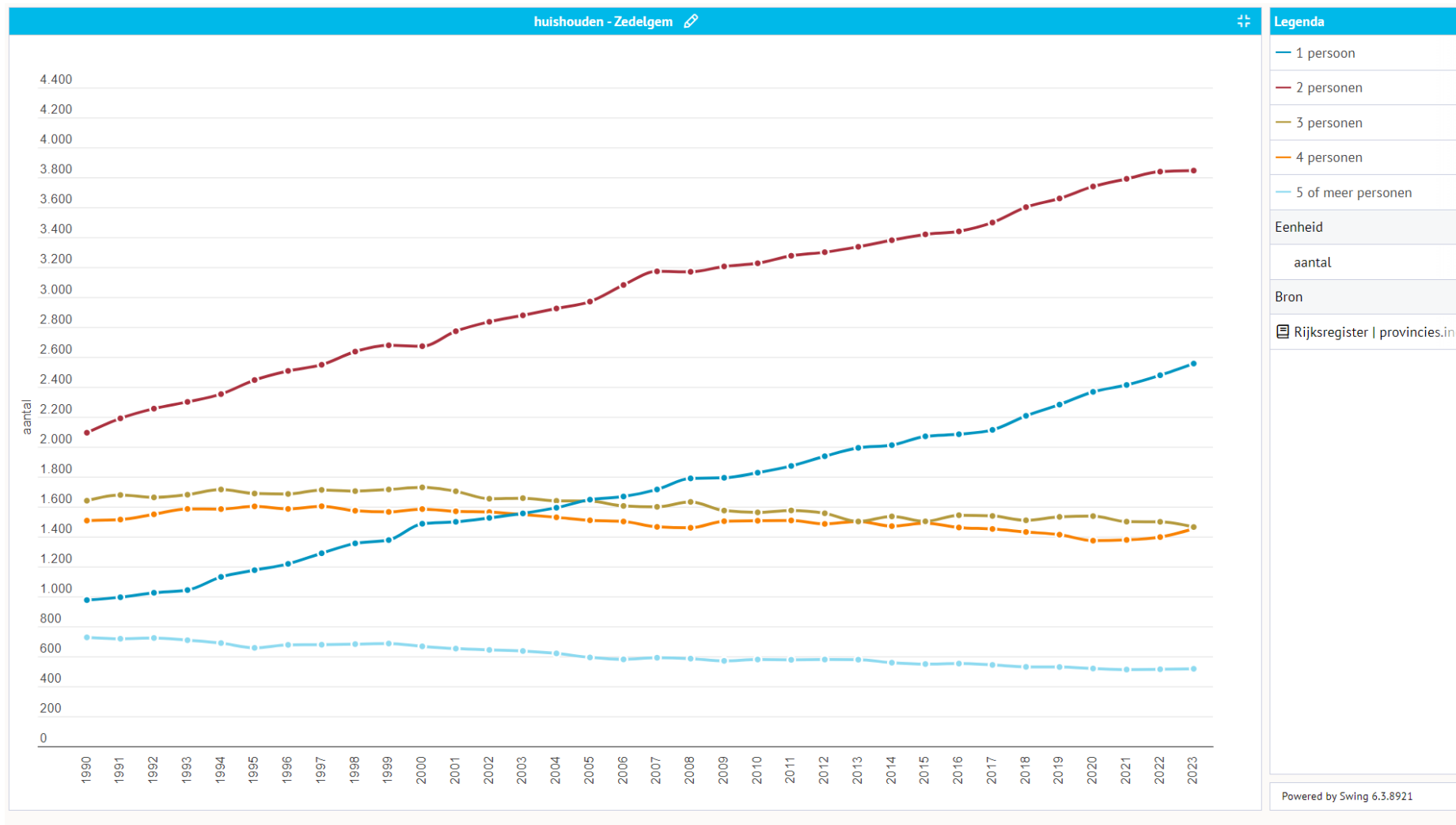
Trend van gezinsverdunning en vergrijzing



# Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte

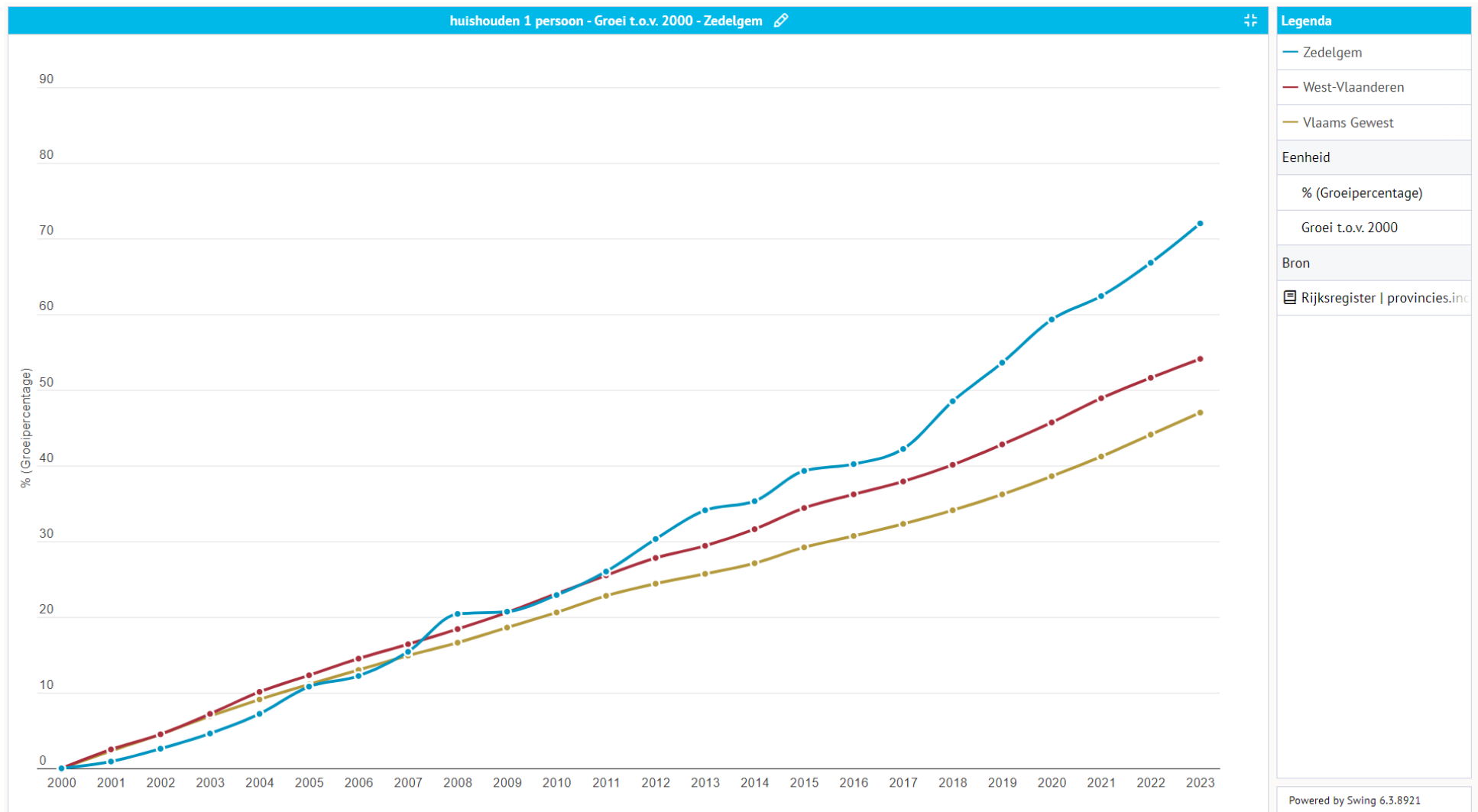


# Grootte van de huishoudens in 2023

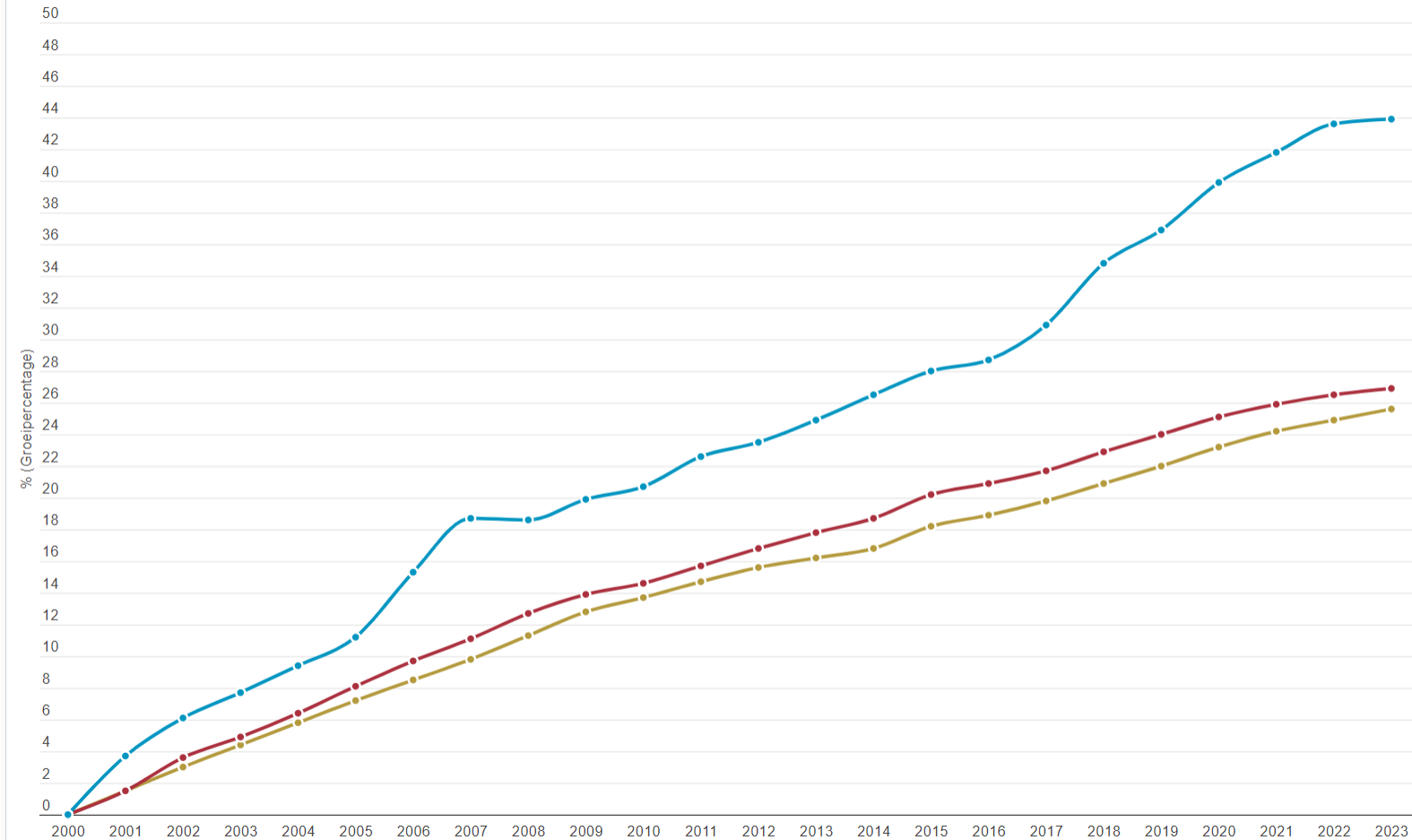


# Evolutie van de grootte van de huishoudens 1990-2023





# Groei van 1-persoons huishoudens 2000-2023




Legenda

- Zedelgem
- West-Vlaanderen
- Vlaams Gewest

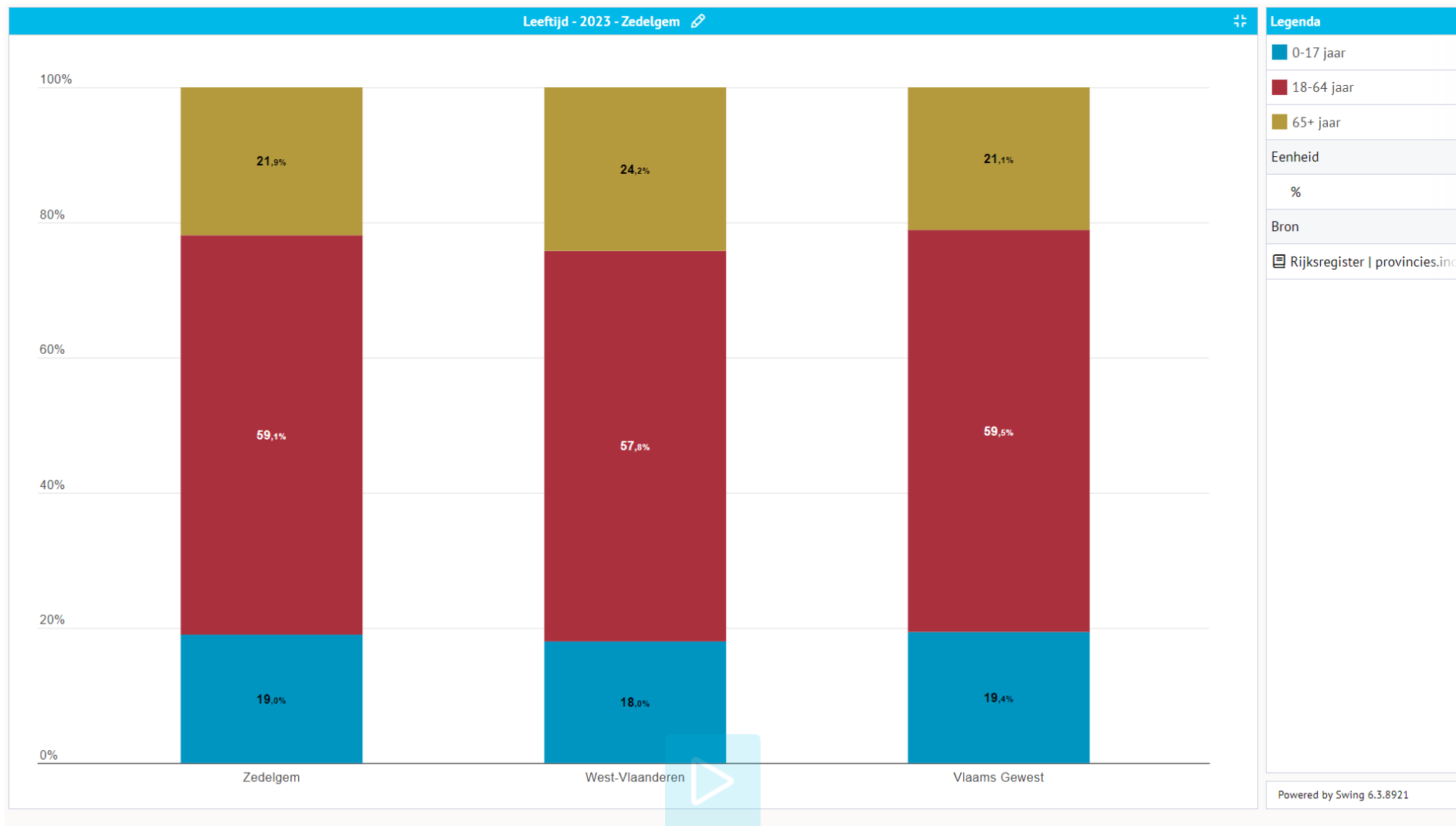
Eenheid

% (Groeipercentage)  
 Groei t.o.v. 2000

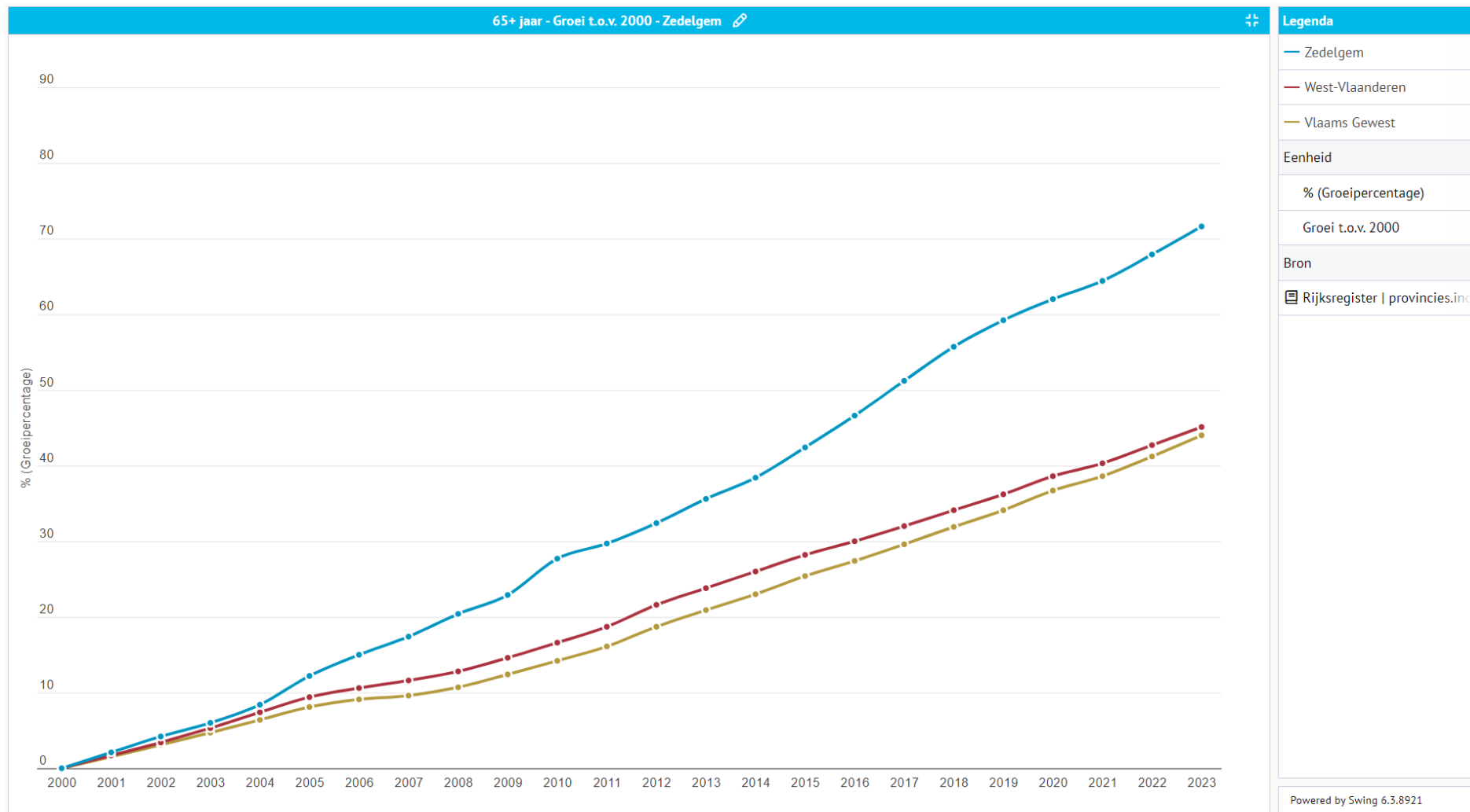
Bron

 Rijksregister | provincies.inc

# Groei van 2-persoons huishoudens 2000-2023



# Leeftijdssamenstelling 2023



# Groei van 65-plussers 2000-2023

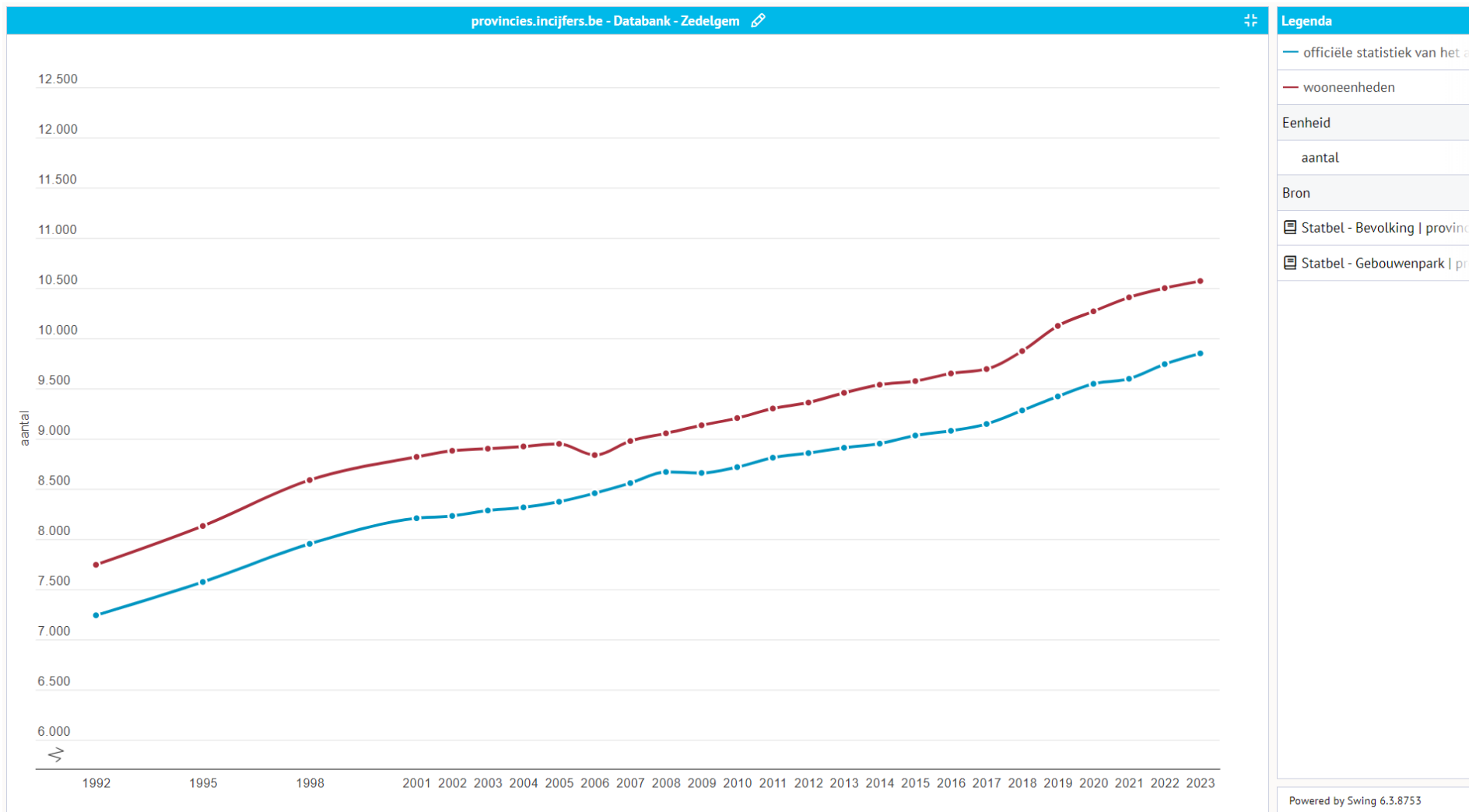


*De hoge verkavelingsgraad van Zedelgem resulteert in een zeer hoge gemiddelde ingenomen oppervlakte voor wonen van 436m<sup>2</sup> per inwoner. In de vergelijkbare gemeenten volgens de Belfius-cluster 'grote woongemeenten met economische activiteit' (V11) bedraagt dit cijfer 346m<sup>2</sup> per inwoner.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

**Voortschrijdend ruimtebeslag**

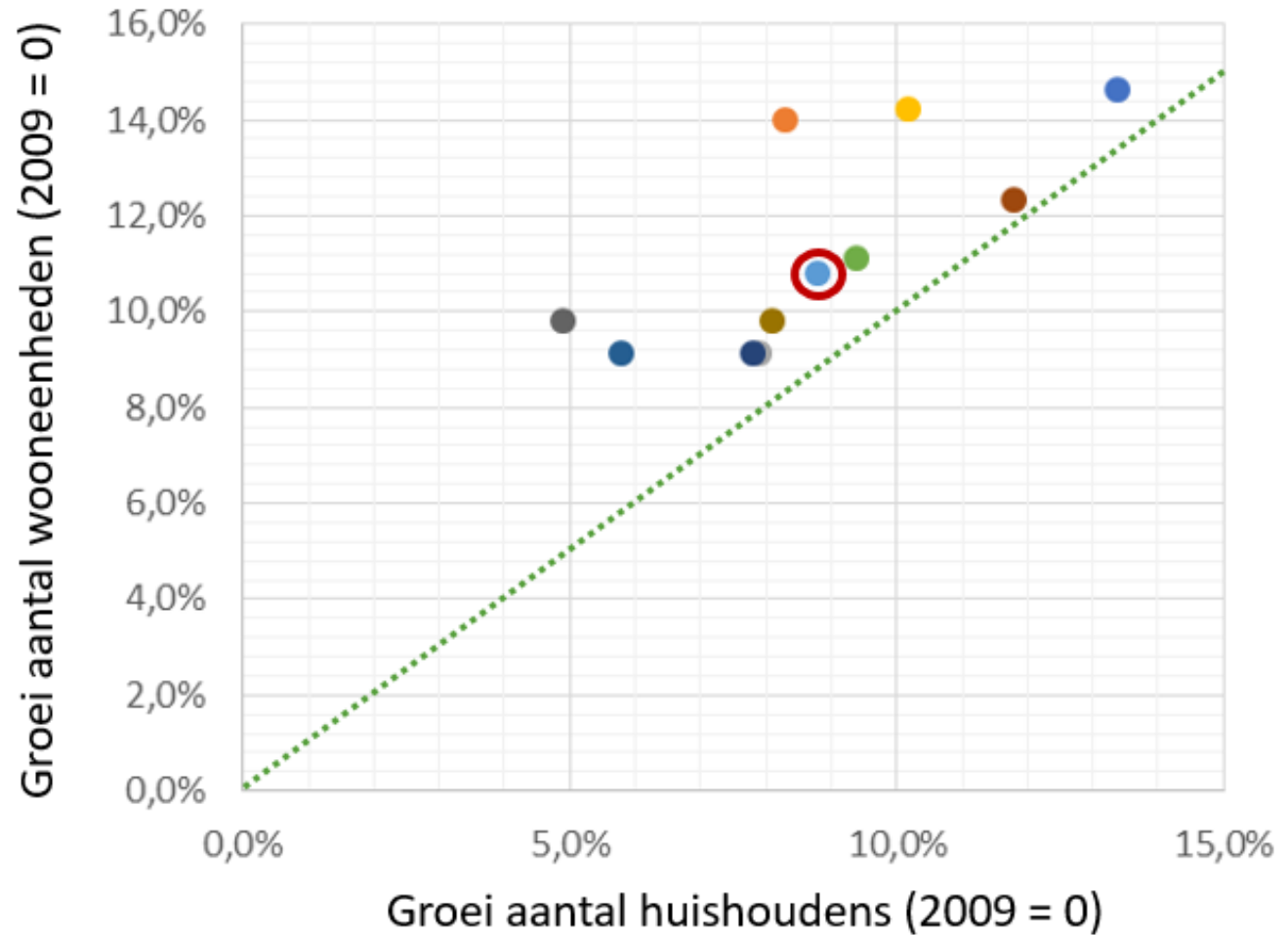
*In de ruimere regio rond Brugge **stijgt het aantal wooneenheden sneller dan het aantal huishoudens.** In sommige gemeenten is dit zeer uitgesproken. Dit heeft onvermijdelijk invloed op het woonaanbod in Zedelgem zelf. Deze evolutie moet van dichtbij worden opgevolgd, **om geen overaanbod op de markt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

**Voortschrijdend ruimtebeslag**



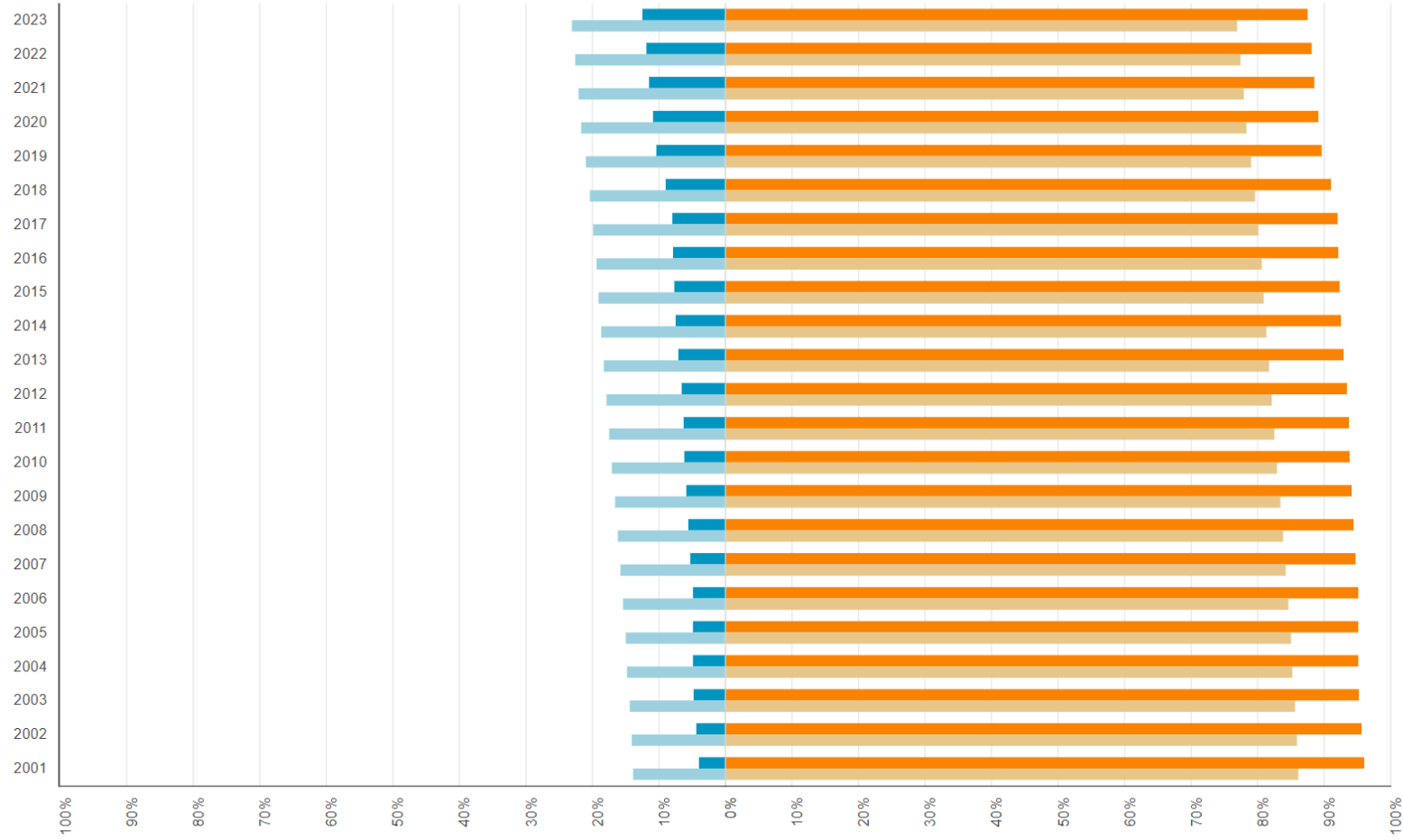
Groei van het aantal huishoudens vs. groei van het aantal wooneenheden 1992-2023

- Zedelgem
- Jabbeke
- Torhout
- Oostkamp
- Beernem
- Damme
- Ichtegem
- Oudenburg
- Brugge
- West-Vlaanderen
- Vlaanderen



Groei aantal wooneenheden vs. groei aantal huishoudens in regio rond Brugge






**Legenda**

- appartementen
- Zedelgem
- (zeer) goed uitgeruste geme
- eengezinswoningen
- Zedelgem
- (zeer) goed uitgeruste geme

**Eenheid**

%

**Bron**

 Statbel - Gebouwenpark | pr

---

Powered by Swing 6.3.8921



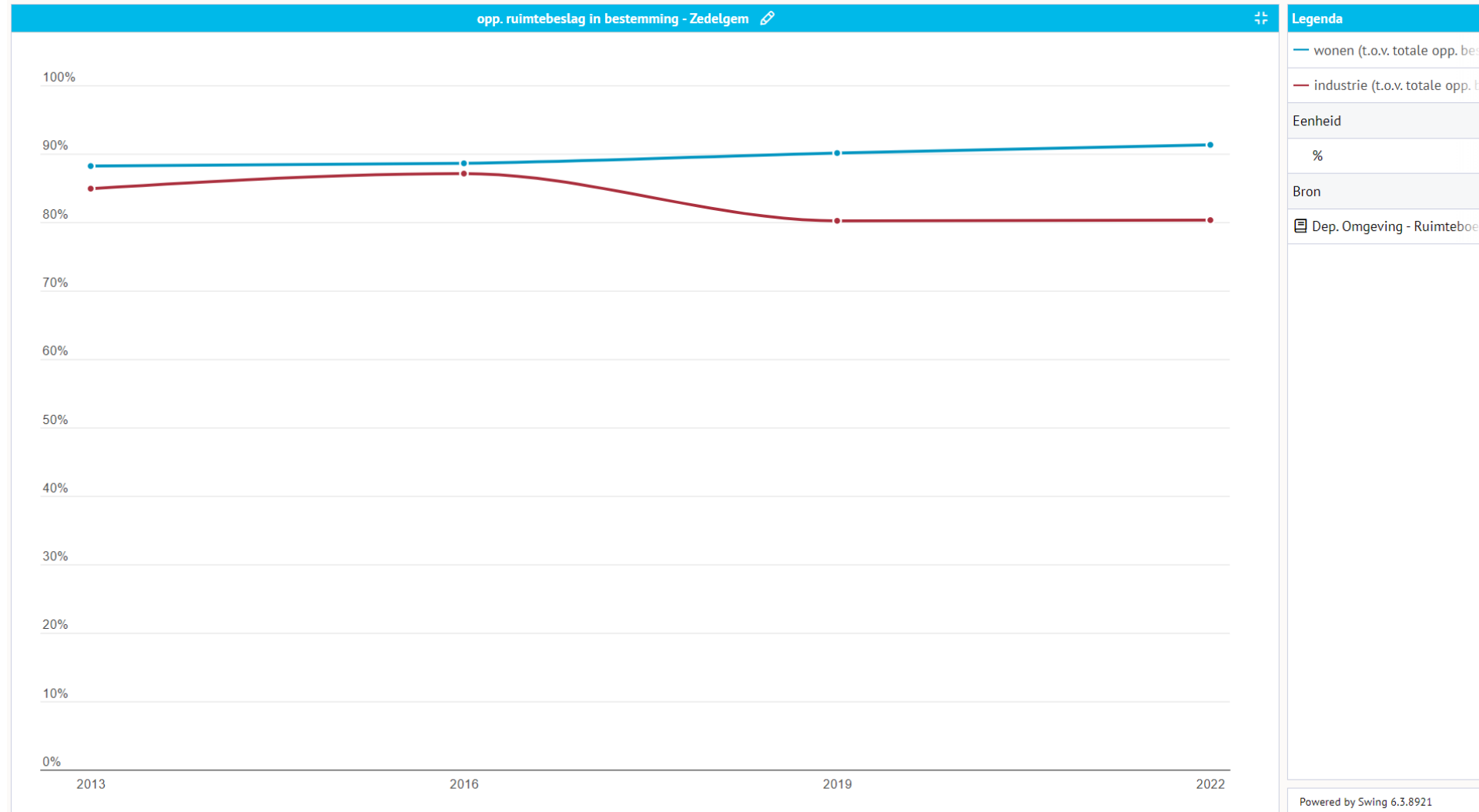
# Samenstelling grondgebonden woningen naar type

*De aanzienlijke oppervlakte onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied neemt de laatste jaren gevoelig af.*

***Het ruimtebeslag in functie van wonen zet zich door.***

*De oppervlakte-inname van bedrijvigheid is de laatste jaren status quo. **Minder goed gelegen juridisch aanbod van bedrijvigheid en kmo's wordt niet ingevuld.***

**Minder en minder beschikbare gronden**

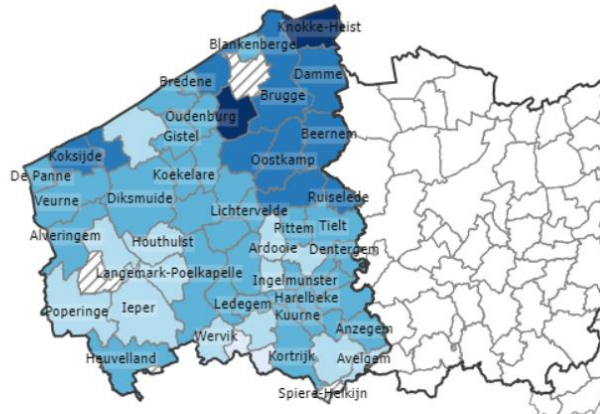


# Ruimtebeslag binnen de bestemmingen wonen en industrie

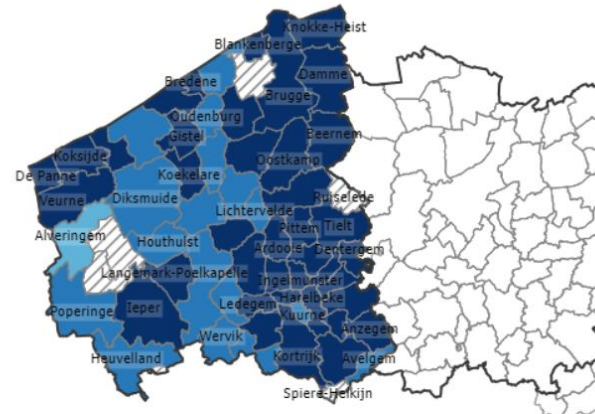


*De hoge vraag en het beperkt aanbod van bepaalde woningtypes, samen met de nabijheid van Brugge maakt dat **de mediaanprijzen voor residentieel vastgoed sterk bovengemiddeld zijn.***

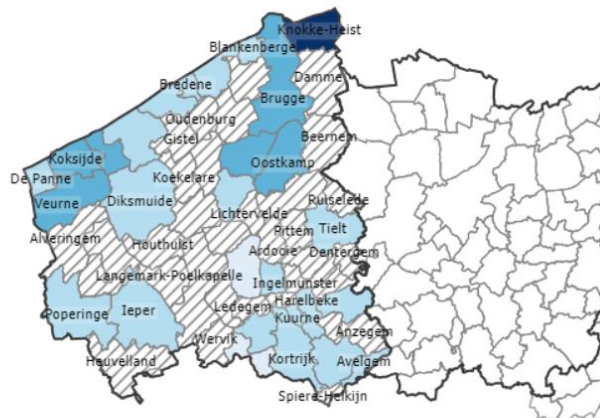
**Problematische betaalbaarheid**



huizen met 2 of 3 gevels - mediaanprijs



huizen met 4 of meer gevels - mediaanprijs



appartementen - mediaanprijs

Legenda

- < 180.000
- 180.000 < 240.000
- 240.000 < 300.000
- 300.000 < 360.000
- >= 360.000

Speciale waarden

- Verborgen waarde
- Niet van toepassing

Eenheid

€

Bron

Statbel - Verkoop onroerend



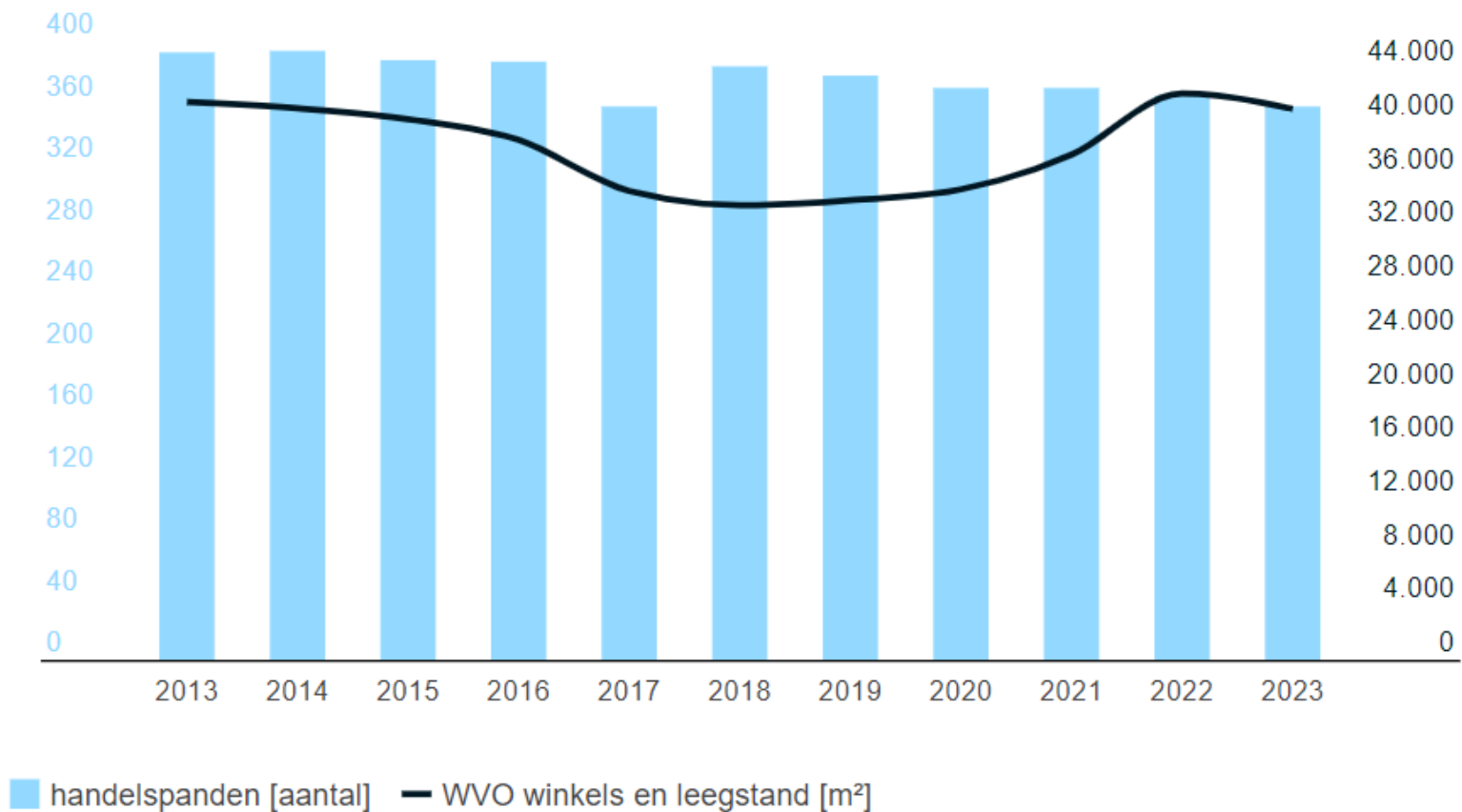
# Mediaanprijzen 2023



# Handel en economie

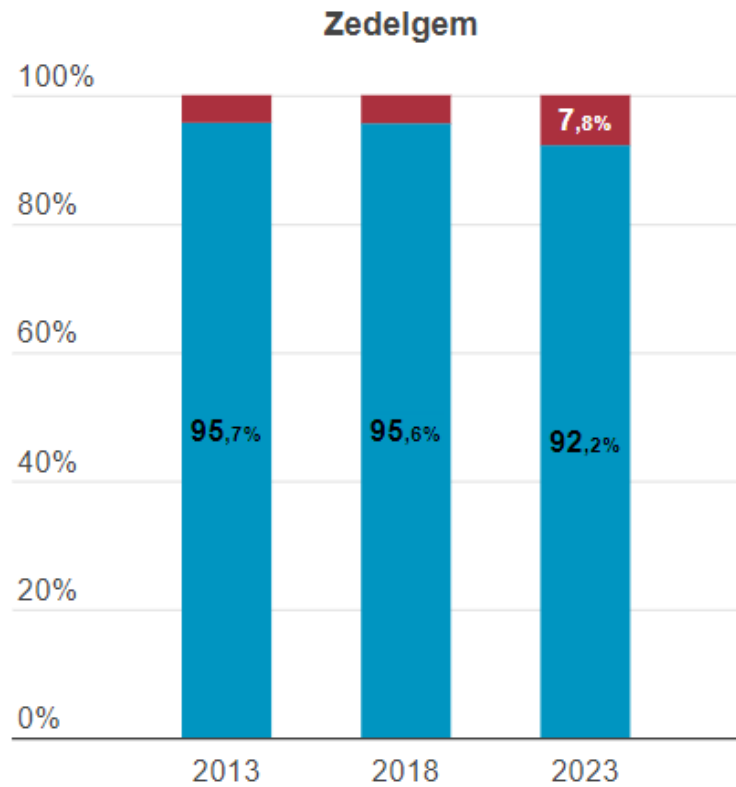
*De winkelvloeroppervlakte is tussen 2013 en 2018 gedaald met 13.134m<sup>2</sup> (27%), maar ondertussen **terug in stijgende lijn** (vooral het resultaat van bijkomende supermarkten). Ook **de leegstand groeit terug aan**, maar is nagenoeg niet structureel. Er is een hoge concentratie gelegen in het **activiteitenlint Sint-Elooi**, dat een ruimtelijk-functionele visie vergt.*

Handelsaanbod in balans



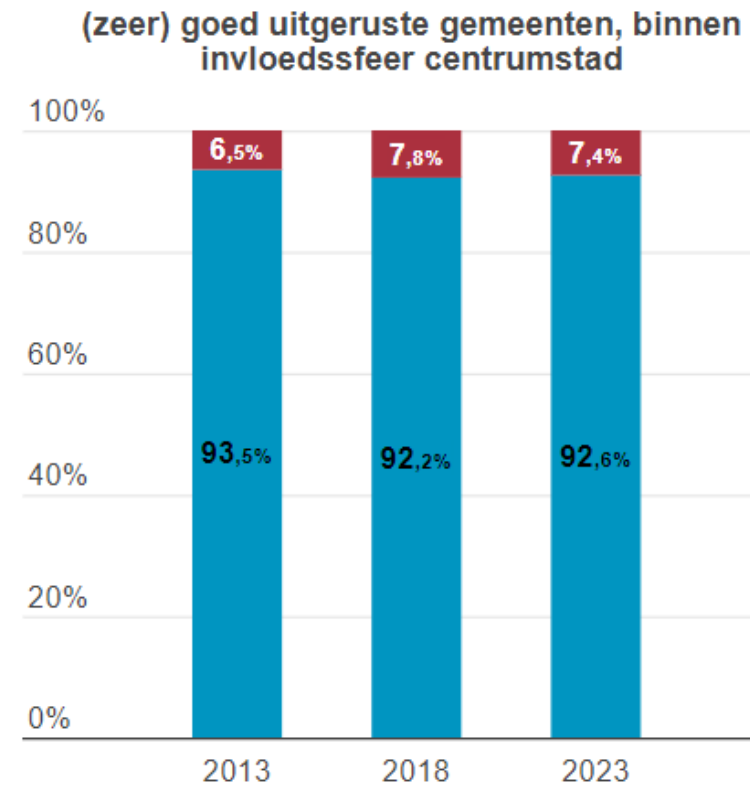
Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

# Aantal handelspanden en winkelvloeroppervlakte



■ gevulde handelspanden ■ leegstaande handelspanden

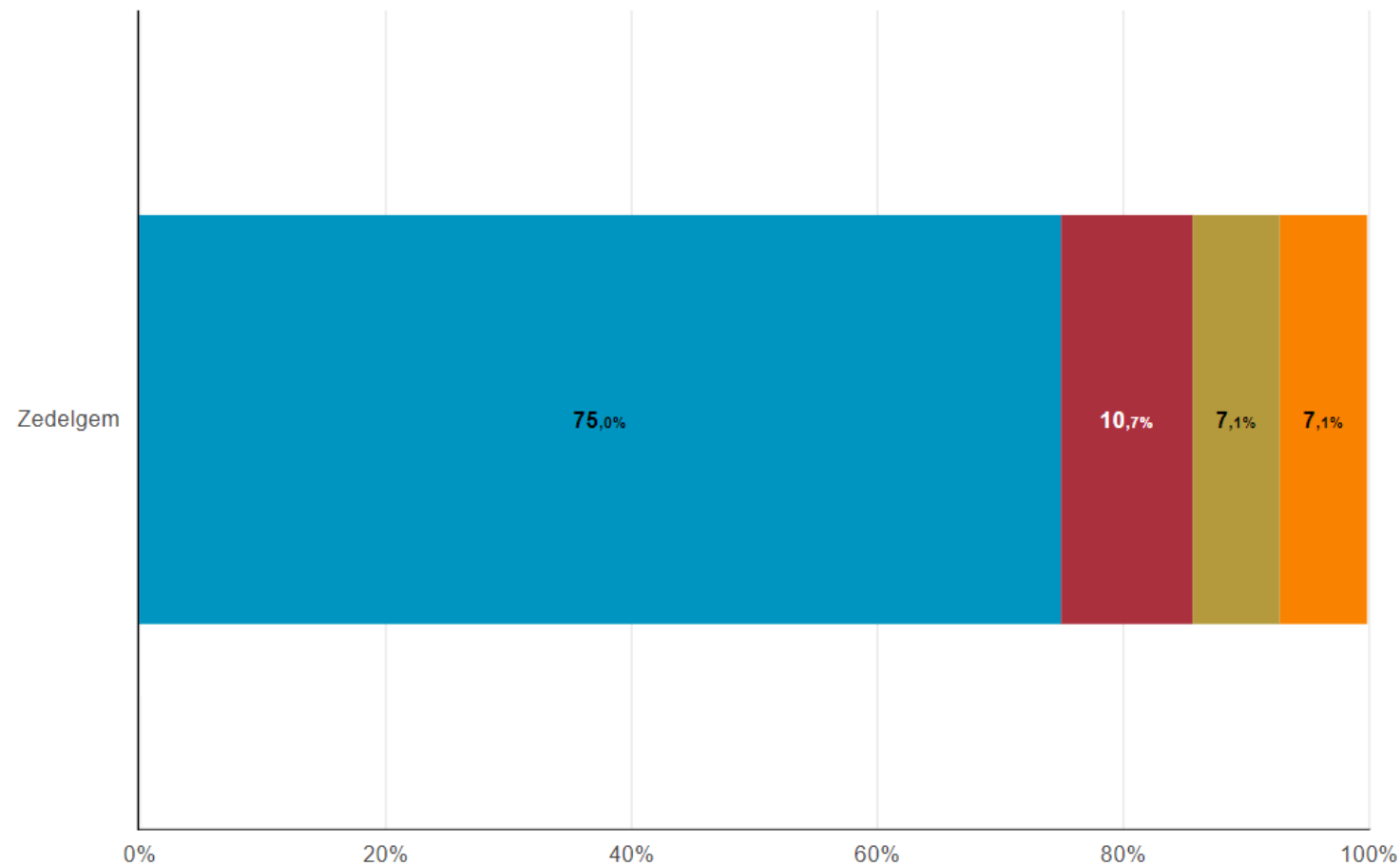
Bron: Locatus | provincies.incijfers.be



■ gevulde handelspanden ■ leegstaande handelspanden

Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

# Evolutie handelspanden naar invulling, referentie met vergelijkbare gemeenten

0-100 m<sup>2</sup>>100-200 m<sup>2</sup>>200-400 m<sup>2</sup>>400-800 m<sup>2</sup>>800-1.600 m<sup>2</sup>>1.600 m<sup>2</sup>

Eenheid

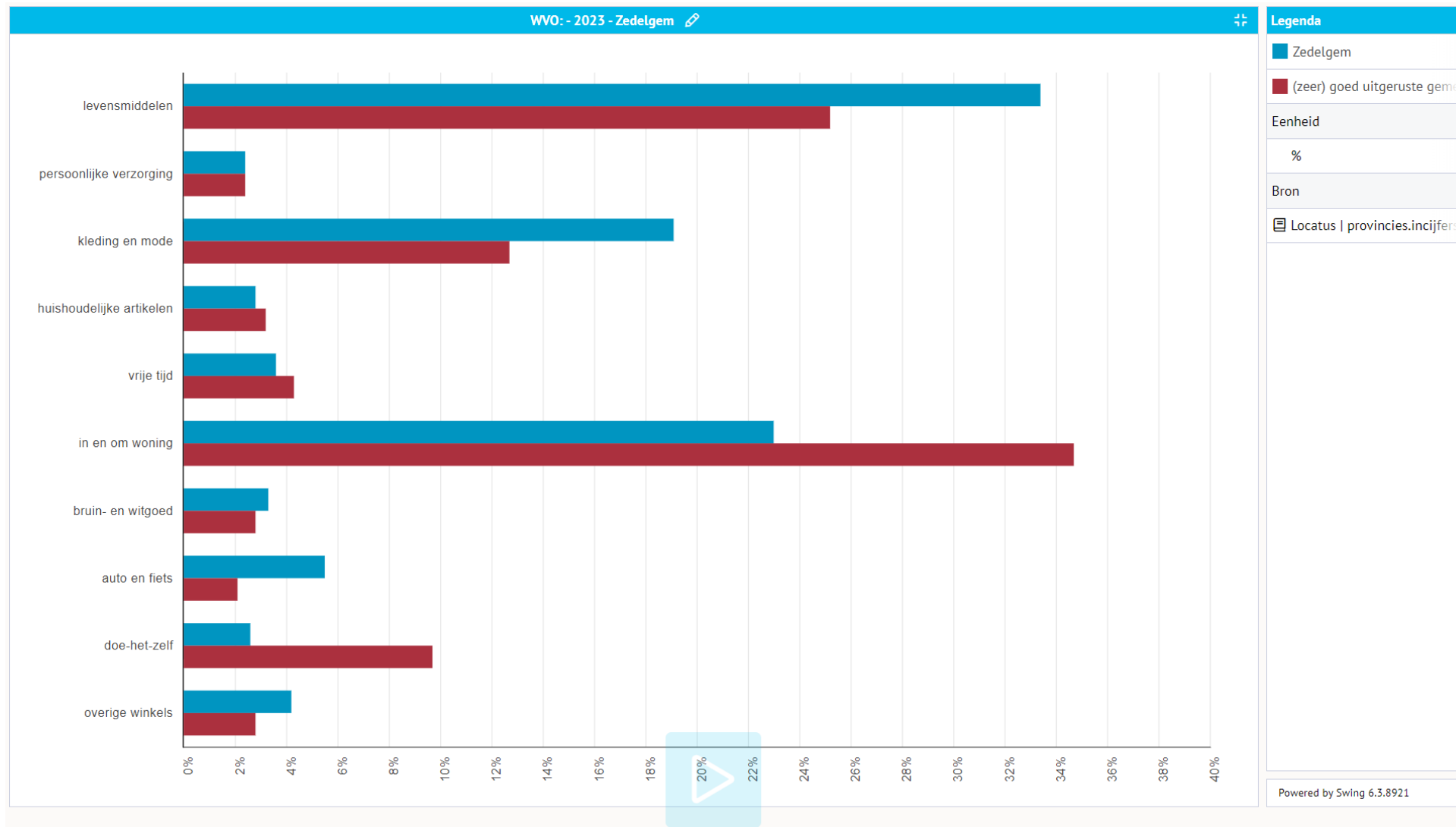
%

Bron

Locatus | provincies.incijfers.t

# Leegstand vooral in kleinschalige panden





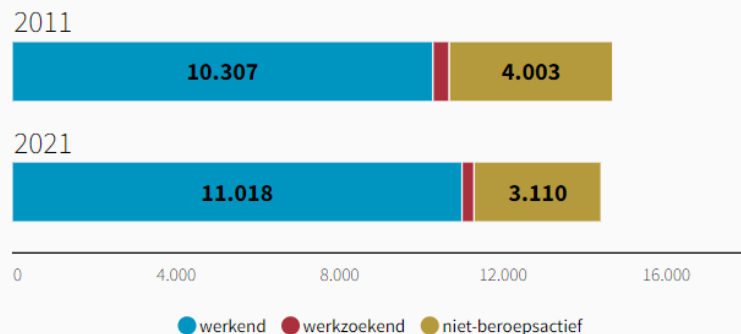
Samenstelling handelsaanbod, referentie met vergelijkbare gemeenten

*De werkzaamheidsgraad in Zedelgem is gestegen van 76,4% in 2011 naar 82,3% in 2021. De industrialiseringsgraad bedraagt 13,3% en ligt ruim boven het provinciaal en Vlaams gemiddelde (resp. 7,3% en 5,6%). Het aantal actieve ondernemingen heeft een positieve netto-groei. De jobratio, het aantal arbeidsplaatsen per 100 inwoners op beroepsactieve leeftijd, bedraagt 73,3.*

**Hoge tewerkstellingsgraad**

### Bevolking 15-64 jaar volgens arbeidsmarktpositie

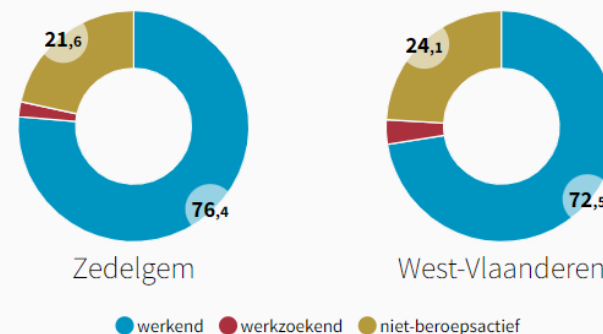
Zedelgem, aantal



Steunpunt Werk - VAR | provincies.incijfers.be | 2011, 2021

### Bevolking 15-64 jaar volgens arbeidsmarktpositie

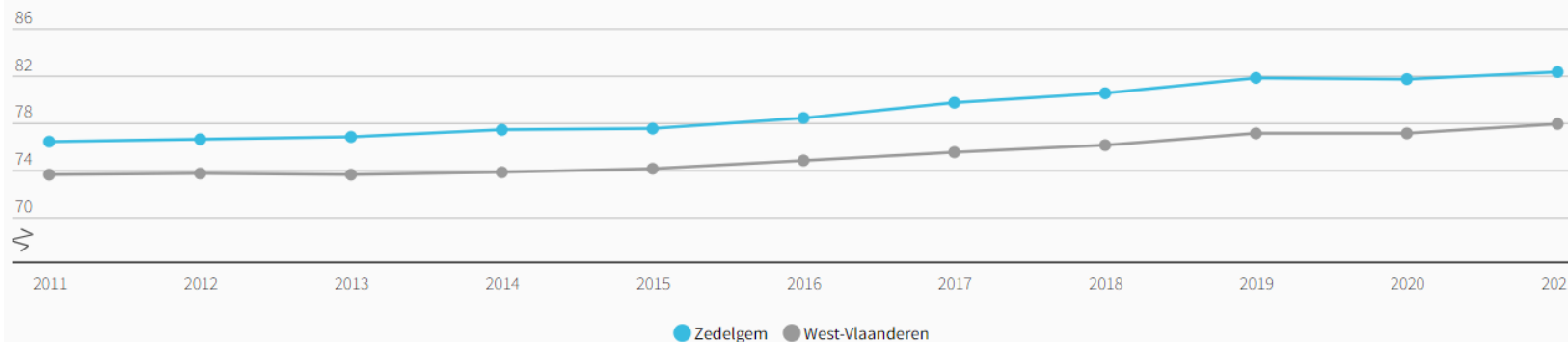
percentage t.o.v. bevolking 15-64 jaar



Steunpunt Werk - VAR | provincies.incijfers.be | 2021

### Werkzaamheidsgraad

percentage werkenden t.o.v. bevolking 20-64 jaar



Steunpunt Werk - VAR | provincies.incijfers.be | 2011 - 2021

# Arbeidsmarktpositie en activiteitsgraad

*De **industrie** neemt een groot aandeel in van het economisch weefsel. Daarnaast is nog **ca. 42ha bestemd bedrijventerrein onontwikkeld gebleven**. Een deel hiervan is **minder goed gelegen** en kan beter elders worden ontwikkeld.*

Economisch aanbod met hoog industrieel aandeel



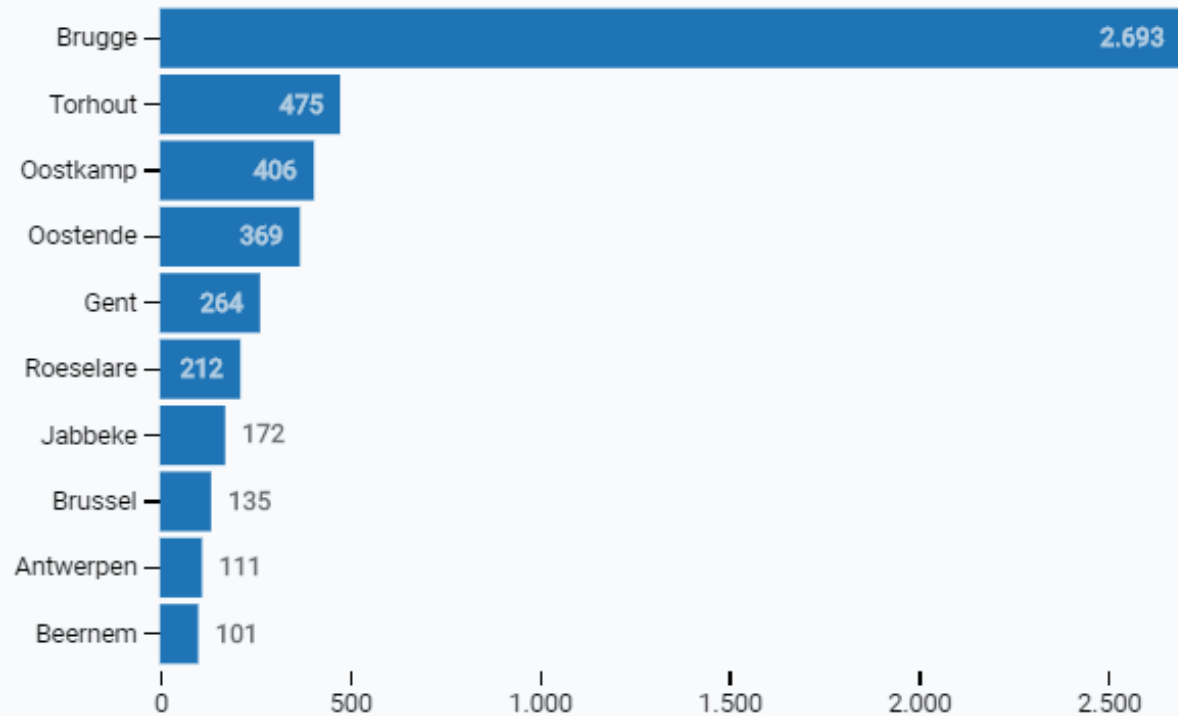


Mobiliteit

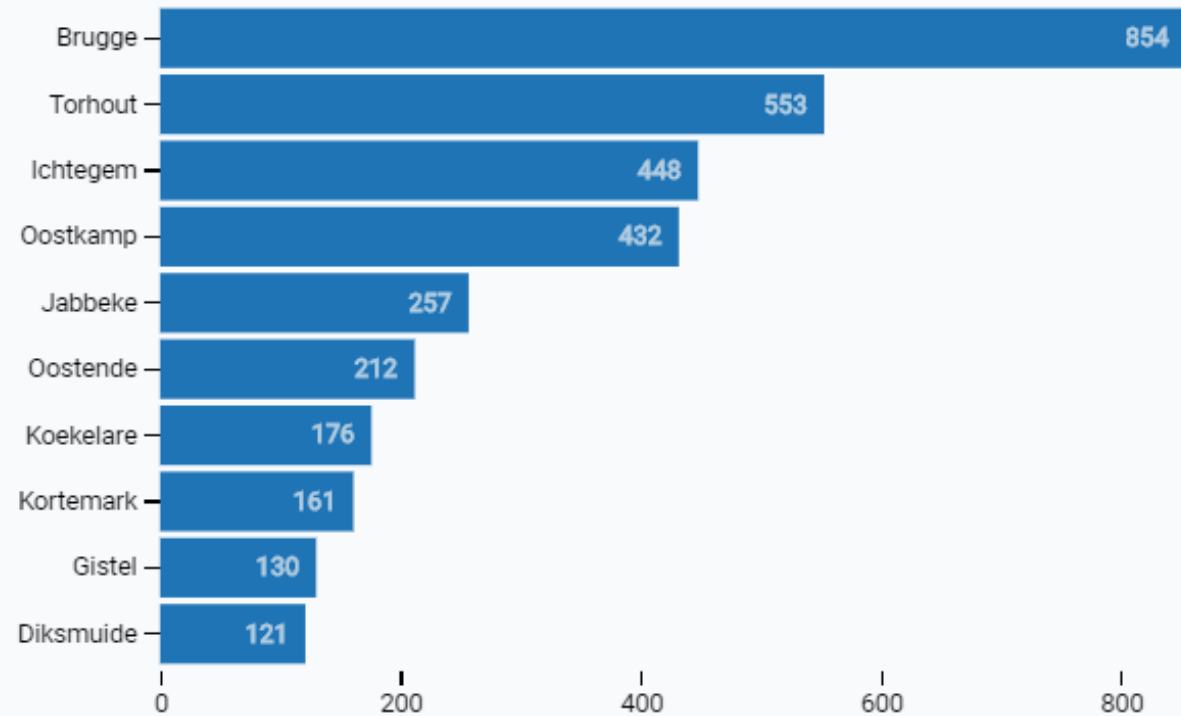
*Hoewel 60% van de inwoners max. 30 minuten pendelt tussen woonplaats en werk/school/ opleiding, is het **autogebruik voor deze verplaatsingen bovengemiddeld (66%)**. Een belangrijk aandeel van de verplaatsingen situeert zich op de as Brugge-Torhout (N32).*

**Sterke autogerichtheid**

Naar waar pendelen de inwoners van deze gemeente?



Waar wonen de mensen die hier komen werken?



# Pendelbewegingen



*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 fietsnelweg F32 aangelegd.*

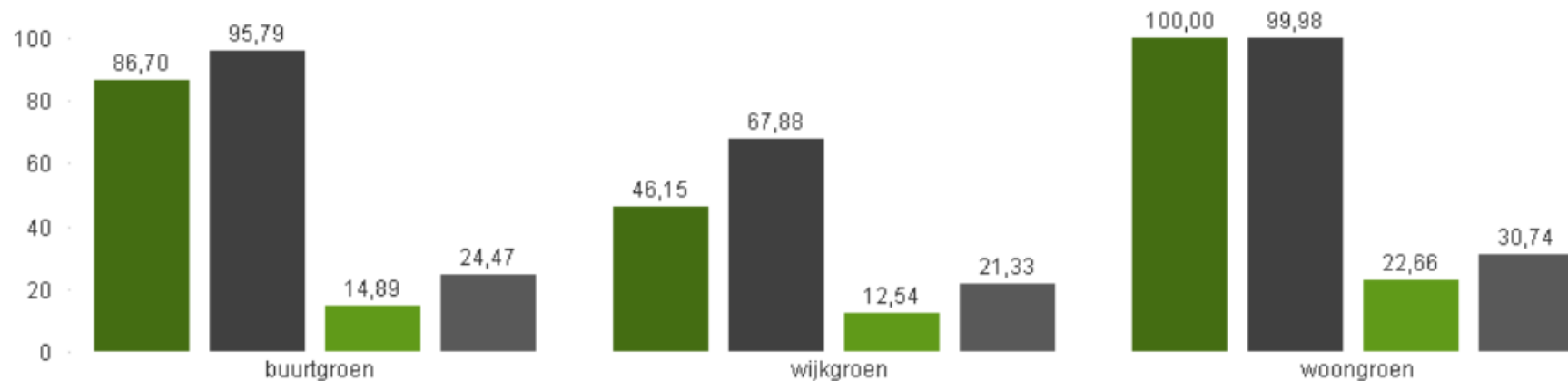
Missing links in het zacht netwerk



Groen en open ruimte

*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. Op het vlak van kleinschalig groen laat zich nog een behoefte optekenen.*

**Groen en open ruimte als grens voor bebouwing**

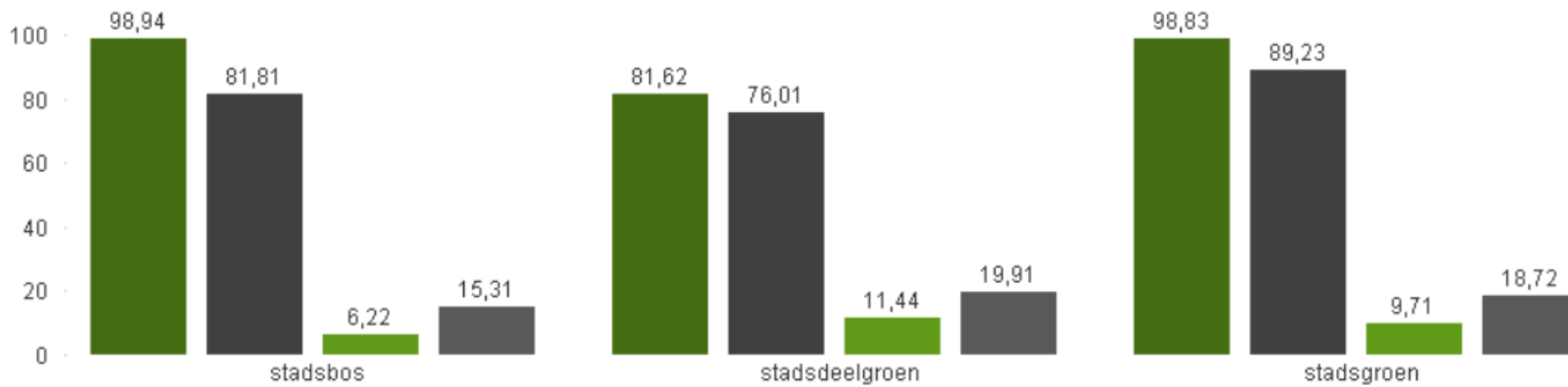


■ Zedelgem: aandeel inwoners binnen bereik voorziening  
■ Gemiddelde Vlaams Gewest: aandeel inwoners binnen bereik voorziening  
■ Zedelgem: aandeel oppervlakte binnen totale oppervlakte  
■ Gemiddelde Vlaams Gewest: aandeel oppervlakte binnen totale oppervlakte

Functieniveau	Maximumafstand	Minimumareaal
Woongroen	< 150 m	100 m <sup>2</sup>
Buurtgroen	< 400 m	> 0,2 ha
Wijgroen	< 800 m	> 10 ha
Stadsdeelgroen	< 1600 m	> 30 ha
Stadsgroen	< 3200 m	> 60 ha
Stadsbos	< 5000 m	> 200 ha

Referentiekader voor bereikbare groene ruimten (Van Herzele et al., 2000).

# Bereikbaarheid van groene ruimte



■ Zedelgem: aandeel inwoners binnen bereik voorziening  
■ Gemiddelde Vlaams Gewest: aandeel inwoners binnen bereik voorziening  
■ Zedelgem: aandeel oppervlakte binnen totale oppervlakte  
■ Gemiddelde Vlaams Gewest: aandeel oppervlakte binnen totale oppervlakte

Funcnieniveau	Maximumafstand	Minimumareaal
Woongroen	< 150 m	100 m <sup>2</sup>
Buurtgroen	< 400 m	> 0,2 ha
Wijgroen	< 800 m	> 10 ha
Stadsdeelgroen	< 1600 m	> 30 ha
Stadsgroen	< 3200 m	> 60 ha
Stadsbos	< 5000 m	> 200 ha

Referentiekader voor bereikbare groene ruimten (Van Herzele et al., 2000).

# Bereikbaarheid van groene ruimte

*Het areaal **grondgebied in gebruik door landbouw** binnen Zedelgem is qua oppervlakte iets lager dan gemiddeld in de provincie (60,7% t.o.v. 68%). De trend naar **schaalvergroting** is gaande (20% daling in aantal landbouwbedrijven), wat een impact kan hebben op het relatief bosrijk landschap. Een andere drukfactor is de **verpaarding en vertuining**. Zoals het overgrote deel van West-Vlaanderen, ligt de klemtoon op de specialisatie in intensieve veehouderij.*

Schaalvergroting, verpaarding en vertuining



*Zedelgem watert af in trechtervorm 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%.*

**Klimaatbestendigheid**

# Overstromingskaart Kerkebeek - Zedelgem



**Legende**

Overstromingsniveau

- 1m
- 2m
- 3m

Gebouwen

- gebouwen

0 200 400 600 800 1 000  
Meters



# Strategische doelstellingen

Understanding today.  
Improving tomorrow.

# Strategische doelstellingen

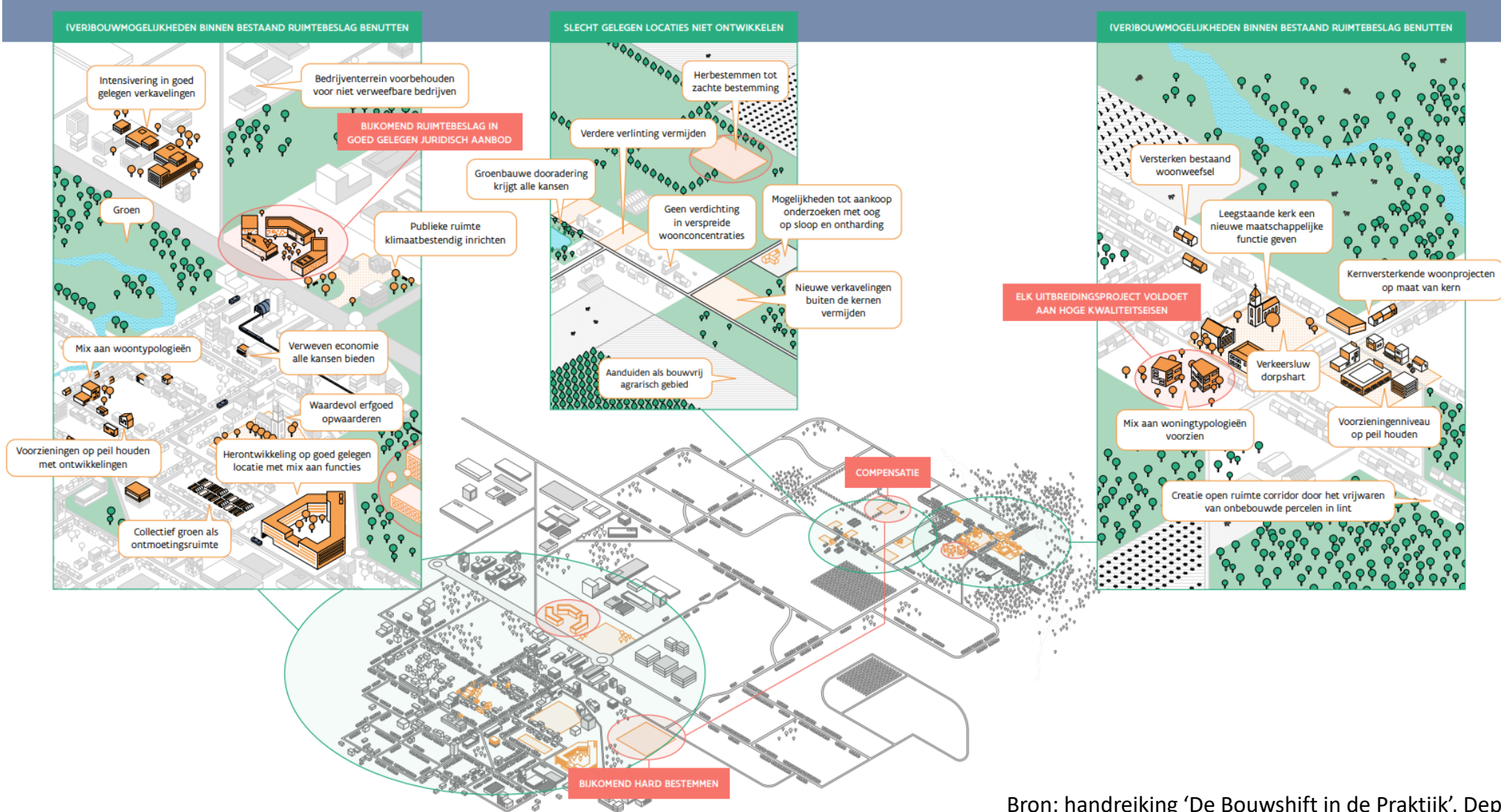
- 1. Ruimteneutraal ontwikkelen**
  - Ruimtegebruik intensiveren
  - Ontharden waar mogelijk en relevant
- 2. Diversificatie van het residentieel aanbod**
- 3. Diversificatie van het economisch aanbod**
  - Gebiedsgericht ruimtelijk beleid
  - Ruimtelijk rendement en ontharding van de bedrijventerreinen verhogen
  - Visie op de ontwikkeling van de N32
- 4. Bescherming van de open ruimte**
  - Groenblauw netwerk als sturend en structurerend element
- 5. Verbonden dorpen**
  - Eigenheid en identiteit
  - Connectiviteit verhogen
  - Zacht netwerk als ruggengraat
- 6. Ruimte voor sport en recreatie**
- 7. Ruimte voor water**

## 1. Ruimteneutraal ontwikkelen

- **Ruimtegebruik intensiveren:** woonbehoefte tot 2040 kan in het bebouwde gebied worden opgevangen, via verdichting en transformatie.
- **Ontharden** waar mogelijk en relevant → bv. opwaardering en verduurzaming van wijken.
- **Open ruimte** zoveel mogelijk vrijwaren.

# Bouwshift





Bron: handreiking 'De Bouwshift in de Praktijk', Departement Omgeving

# Bouwshift

## 2. Diversificatie en verduurzaming van het residentieel aanbod

- Verdichting **binnen het bestaand ruimtebeslag**: rood voor groen
- Verticale én horizontale woningtypes met **evenwichtige woningtypebalans** als doel → **doelgroepen!**
- **Ruimtelijk beleid meergezinswoningen** en strategische locaties staat hoog op de agenda → huidige verordening niet toereikend
- **Monitoring** van evoluties

# HUISHOUDENSGROEPEN

Jong Volwassenen\_Zonder kinderen



Jong Volwassenen\_Gezinnen



Medioren met kinderen



Medioren 'lege nest'



Senioren\_actieve/ niet zorgbehoevende



Senioren\_zorgbehoevende



Zwakke bewonersgroepen



JONG VOLWASSENEN\_ZONDER KINDEREN

Ca. 18 – 35 jaar - focus 23 – 30 jaar



Kenmerken

- Startende werkers
- Verder studeren
- Jonge koppels
- Jonge alleenstaanden
- Cohousing

Woonvoorkeuren

Woonvormen

JONG VOLWASSENEN\_GEZINNEN

Ca. 25 – 37jaar



Kenmerken

- Jonge gezinnen met kinderen
- Werkend in stedelijke omgeving

Woonvoorkeuren

Woonvormen

Beschikken over een beperkt budget

MEDIOREN MET KINDEREN



Kenmerken

- Gezinnen met oudere kinderen
- Beschikken over een ruim budget

MEDIOREN ZONDER KINDEREN



Kenmerken

- Koppels met het 'lege – nest'
- Koppels zonder kinderen
- Alleenstaanden
- Beschikken over een ruim budget

Woonvoorkeuren

- Niet steeds nood aan grote wooneenheid, met name niet de alleenstaanden. Doch afhankelijk van persoonlijke voorkeuren, levenssituatie (bv. behoudt grotere woning voor bezoek kinderen, luxe, ...)
- Goede bereikbaarheid werk.
- Privacy
- Nabijheid favoriete activiteiten cultuur, sportclub, wandelgebied, ...
- Nabijheid vrienden

Woonvormen

- Exclusiever appartement
- Cohousing-project
- Eengezinswoning met voldoende ruime tuin
- Tweede woonst
- Woonwensen in grote mate bepaald door type/locatie ouderlijke woning en persoonlijke voorkeuren (vroeger op het platteland => later ook graag in landelijke omgeving en vice versa)

Wonen is in de eerste plaats een maatschappelijk verhaal, met een ruimtelijke neerslag.

	open bouwvorm		halfopen bouwvorm		gesloten bouwvorm		woongelegenheden in meergezinswoningen		Totaal per sector	Oppervlakte (ha)	Dichtheid (we/ha)
De Linde (31040A032)	160	33%	151	31%	176	36%	0	0%	487	39,68	12,27
Groene Meersen (31040A022)	127	35%	139	39%	62	17%	31	9%	359	40	8,98
Zedelgem-Centrum (31040A001)	172	23%	81	11%	68	9%	425	57%	746	52,64	14,17
Noord - Wandeling (31040A01-)	112	40%	106	38%	39	14%	23	8%	280	31,17	8,98
<b>TOTAAL ZEDELGEM</b>	<b>571</b>	<b>31%</b>	<b>477</b>	<b>25%</b>	<b>345</b>	<b>18%</b>	<b>479</b>	<b>26%</b>	<b>1872</b>	<b>163,49</b>	<b>11,45</b>

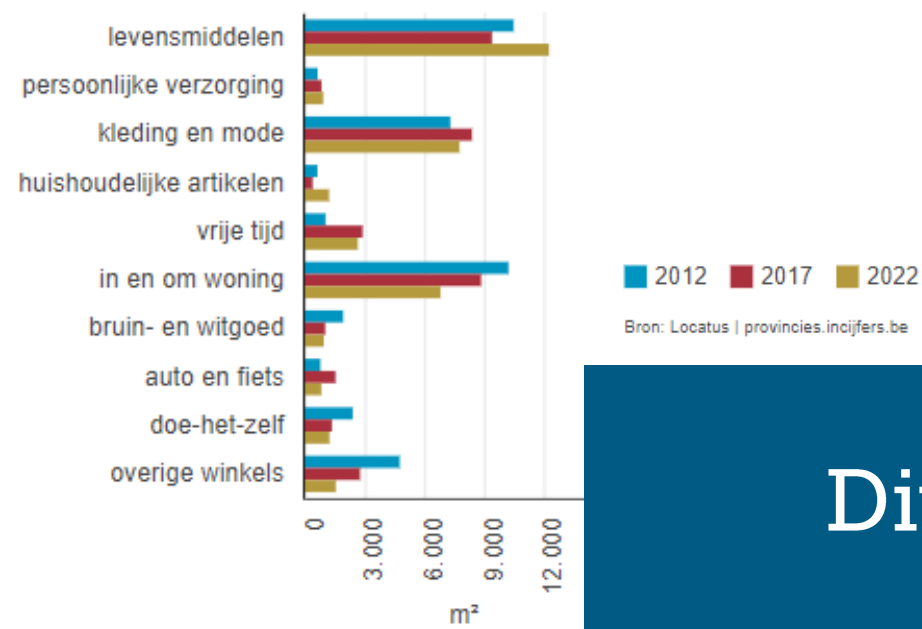
# Woningtypebalans



## 3. Diversificatie en verduurzaming van het economisch aanbod

- Economisch aanbod **afstemmen op de noden van de regio.**
- **Ruimtelijk rendement en ontharding** van bedrijventerreinen verhogen.
- Nog 42ha bestemd bedrijventerrein is niet ontwikkeld: economisch aanbod **op de juiste locatie** realiseren → Slecht gelegen bestemmingen herevalueren.
- **Ruimtelijk-economische visie voor activiteitenlint Sint-Elooi (N32)** ontwikkelen.

	WVO Zedelgem (2012)	WVO Zedelgem (2017)	WVO Zedelgem (2022)	% van WVO	WVO Zedelgem per 1.000 inw	WVO Andere gemeenten, binnen stadsgewest, (zeer) goed uitgerust	% van WVO	WVO Andere gemeenten per 1.000 inw	WVO Andere gemeenten herijken naar Zedelgem	Delta Zedelgem		Evolutie 2012-2022
levensmiddelen	10495	9406	12272	31%	530	535021	23%	407	9426	+2846	m <sup>2</sup>	+1777
persoonlijke verzorging	633	831	916	2%	40	49601	2%	38	874	+42	m <sup>2</sup>	+283
kleding en mode	7311	8400	7770	19%	335	274937	12%	209	4844	+2926	m <sup>2</sup>	+459
huishoudelijke artikelen	623	387	1212	3%	52	65506	3%	50	1154	+58	m <sup>2</sup>	+589
vrije tijd	1035	2897	2658	7%	115	95056	4%	72	1675	+983	m <sup>2</sup>	+1623
in en om woning	10237	8857	6818	17%	294	705031	31%	536	12422	-5604	m <sup>2</sup>	-3419
bruin- en witgoed	1920	1018	943	2%	41	60842	3%	46	1072	-129	m <sup>2</sup>	-977
auto en fiets	774	1536	824	2%	36	41507	2%	32	731	+93	m <sup>2</sup>	+50
doe-het-zelf	2402	1355	1230	3%	53	204770	9%	156	3608	-2378	m <sup>2</sup>	-1172
overige winkels	4763	2769	1550	4%	67	58566	3%	45	1032	+518	m <sup>2</sup>	-3213
leegstand	2889	1225	4031	10%	174	211847	9%	161	3732	+299	m <sup>2</sup>	+1142



# Diversificatie van het winkelaanbod

## Behoefte en overaanbod



Evaluatie van bestaand aanbod



## 4. Bescherming van de open ruimte

- Groenblauw netwerk als **sturend en structurerend element**  
→ klimaatbestendigheid!
- **Landschapsassen** uit het structuurplan zijn niet langer actueel → update
- **Ongewenste ontwikkelingen** in de meest waardevolle gebieden tegenhouden
- **Sturing van bebossing** van landbouwpercelen
- Koppelkans landbouw & industrie: **hemelwaterbalans**

## 5. Verbonden dorpen

- Ontwikkelen met **eigenheid en identiteit**: DNA van dorpen
- **Karakteristieke dorpskenmerken en omgevingskwaliteiten** als belangrijke randvoorwaarden
- Per dorp **lokale strategische projecten** als drager
- **Regionale rol en positie** van Loppem, Zedelgem en Sint-Elooi binnen stedelijk gebied Brugge
- Verhogen van **connectiviteit**: verbinden van wijken, dorpskernen en de ruimere omgeving
- **Zacht netwerk** als ruggengraat: pendelstromen zo zacht mogelijk maken

## 6. Ruimte voor sport en recreatie

- Verouderde terreinen
- Uitbreidingsnoden bij diverse clubs
- Masterplan sport voor de volledige gemeente

## 7. Ruimte voor water

- Kerkebeek als blauwe kransslagader: riviercontract wordt uitgevoerd
- Opmaak groenplan voor publiek domein + onthardingskansenkaart
- Klimaatrobuuste inrichting van de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen
- Maximale infiltratie van hemelwater
- Verdere afkoppeling van baangrachten
- ...

# Beleidsplan ruimte Zedelgem Infomoment

Understanding today.  
Improving tomorrow.

11 juni 2024  
Alexander Maekelberg  
Principal Advisor





- mail naar [ruimte@zedelgem.be](mailto:ruimte@zedelgem.be)

- per brief aan :

College van burgemeester en schepenen

Pater Amaat Vynckeplein 1

8210 Zedelgem

1. Wat vinden jullie, onze burgers, belangrijk en wat niet? Hoe willen jullie wonen in de toekomst? Wat denken jullie over *“met meer mensen wonen op minder ruimte”, “het delen van ruimte”, “wonen dichtbij de school en de bakker”,...*
2. Het veranderen van woonwensen en woonnoden doet onze nadenken over nieuwe woonvormen. Een wooncoöperatie kan hier een voorbeeld van zijn. We wensen dan ook te peilen bij onze burgers wat de kennis en mening is over coöperatief wonen. Deze woonvorm wordt onderzocht als toekomstige bestemming voor de site van het sociaal huis in Aartrijke.

Vanaf 24 juni 2024 online via [www.zedelgem.be](http://www.zedelgem.be) en aankondiging in Zedelgem magazine van juli/augustus.