

GRUP ZEDELGEM-WEST

GEMEENTE ZEDELGEM

STARTNOTA

Dossier

dd. 08/05/2018

COLOFON

Aanvrager: Gemeente Zedelgem
Snellegemsestraat 1
8210 Zedelgem
T. (050) 28 83 30
E: info@zedelgem.be

Ontwerper: THV Architecten Groep III - Deckmyn Bert
Zeepziederijstraat 8
8200 Brugge
T: 050/ 67 33 96
info@groep3.be

Planteam:

Schepen Ruimtelijke Ordening : Patrick Arnou
Schepen Openbare Werken - Groen : Peter Haesaert
Diensthoofd ruimte : Lore Vincke
Stafmedewerker mobiliteit : Elien De Muelenaere
Diensthoofd milieu : Hilde Dobbelaere
Diensthoofd openbare werken : Steven Dejaeghere
THV Architecten Groep III - Deckmyn Bert : Hein Verbeke
THV Architecten Groep III - Deckmyn Bert : Bert Deckmyn
THV Architecten Groep III - Deckmyn Bert : Kristian Blomme

INHOUD

1.	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN	5
1.1.	PROBLEEMSTELLING	5
1.2.	MOTIVATIE TOT OPMAAK	5
1.3.	DOELSTELLING	5
2.	AFBAKENING VAN HET GEBIED	6
2.1.	SITUERING VAN HET PLANGEBIED, DE ACTIVITEITEN EN DE OMGEVING	6
2.2.	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	7
2.3.	HISTORIEK	8
2.4.	AARD VAN DE ACTIVITEITEN	8
2.5.	VERGUNNINGSTOESTAND / VERGUND GEACHTE TOESTAND	9
2.6.	DIRECTE OMGEVING	9
2.7.	VERENIGBAARHEID MET DE OMGEVING	9
2.8.	MOBILITEITSPROFIEL	9
3.	BESCHRIJVING VAN DE ALTERNATIEVEN	11
3.1.	LOCATIEALTERNATIEVEN	11
3.2.	INRICHTINGSSALTERNATIEVEN	11
3.3.	NULALTERNATIEF	11
3.4.	REFERENTIESITUATIE – VERGUND GEACHTE TOESTAND	11
4.	DE REIKWIJDTE EN HET DETAILLERINGSNIVEAU VAN HET PLAN	12
5.	BELEIDSVISIE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNING	13
5.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	13
5.2.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	15
5.3.	GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN	19
6.	VOORBESCHOUWING : INSCHATTING VAN DE POTENTIELE MILIEUEFFECTEN	29
6.1.	TOETSING AAN DE MER Plicht	29
6.2.	BEORDELING MILIEUEFFECTEN	32
6.2.1.	GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS	32
6.2.2.	RUIMTELIJKE ORDENING	33
6.2.3.	FAUNA EN FLORA	37
6.2.4.	BODEM	40
6.2.5.	WATER	44
6.2.6.	ATMOSFEER EN DE KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	49
6.2.7.	GELUID EN TRILLINGEN	49
6.2.8.	LICHT, WARMTE, STRALING, LUCHT EN GEUR	50
6.2.9.	CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	50
6.2.10.	LANDSCHAP	53
6.2.11.	MOBILITEIT	53
6.2.12.	LANDBOUW	59
6.2.13.	SAMENHANG TUSSEN DE DISCIPLINES	60
6.2.14.	LEEMTEN IN DE KENNIS	60
7.	VORIGE EFFECTBEORDELINGEN	60
8.	GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	60
9.	CUMULATIEVE INSTRUMENTEN	60

INLEIDING

Met de opmaak van dit RUP wordt beoogd een **duurzame ontwikkeling** te garanderen voor het ruimtegebruik te Zedelgem, waarbinnen aandacht wordt geboden aan onder meer natuur, groen & water, wonen, oud & jong, onderwijs, mobiliteit & ontsluiting, beeldkwaliteit en de ruimtelijke draagkracht.

▪ *'Duurzame ontwikkeling' is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. (1987, definitie van de VN-commissie Brundtland)*

1. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

1.1. PROBLEEMSTELLING

In het verleden werden meerdere initiatieven opgestart en studies opgemaakt doch bleef een concrete ontwikkelingsstudie voor het projectgebied, gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge, op de tafel liggen.

Intussen staat de tijd niet stil en dringen ruimtelijke noden en eisen zich steeds meer op in en rond de kern van Zedelgem.

- Toename aan jonge gezinnen versus een beperkt aanbod aan ruimte voor wonen
- Toename van schoolgaande kinderen versus een beperkt aanbod aan ruimte voor onderwijs en buitenschoolse opvang
- Toename van een sterk vergrijzende bevolking versus een beperkt aangepast huisvestingsaanbod
- Toename aan druk op overige ruimtelijke programma's:
 - Woonzorgcentra
 - Interventiecentra
 - Jeugdlokalen
 - Sportfaciliteiten
 - Handel & horeca
 - Publieke faciliteiten
 - Wandel- & fietspaden
 - Groenaanleg
 - Waterbuffering
 - ...

In dit kader dient er te worden gestreefd om een totaalvisie te ontwikkelen om het ganse plangebied gefaseerd te kunnen ontwikkelen parallel met de planruil van bestaande woonuitbreidingsgebieden in de open ruimte.

1.2. MOTIVATIE TOT OPMAAK

Met de opmaak van dit RUP wenst de gemeente Zedelgem de ruimtelijke visie voor toekomstige generaties vast te leggen in het plangebied ten noordwesten van de historische dorpskern van Zedelgem.

1.3. DOELSTELLING

De opmaak van dit RUP past in de uitvoering van het GRS van de gemeente Zedelgem en de Afbakening van het Regionaalstedelijk gebied Brugge.

Om een duurzame ontwikkeling van Zedelgem binnen het plangebied te kunnen realiseren worden 4 doelstellingen vooropgesteld:

1. Een kernversterkende ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling uitwerken in compensatie van meer afgelegen gebieden in de open ruimte.
2. Herlocalisatie & optimalisatie van de schoolfaciliteiten.
3. Versterking van het handelsapparaat.
4. Continue afweging van bovenaangehaalde doelstellingen 1, 2 en 3 binnen het kader van een duurzame ontwikkelingsvisie van groene en blauwe aders.

2. ABAKENING VAN HET GEBIED

2.1. SITUERING VAN HET PLANGEBIED, DE ACTIVITEITEN EN DE OMGEVING

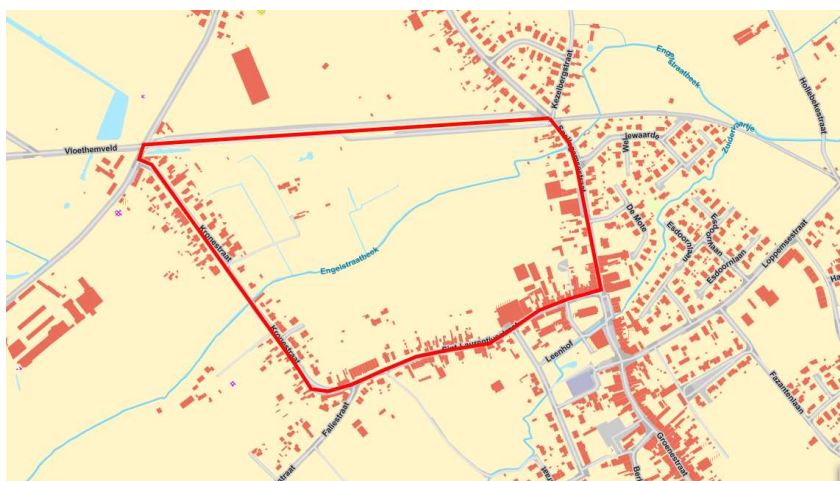
Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de historische dorpskern van Zedelgem.

Dit gebied wordt begrensd door de Sint-Laurentiusstraat in het zuiden, de Snellegemsestraat in het oosten, de Kronestraat in het westen en de oude spoorwegbedding naar Vloethemveld in het noordwesten.

De omgrenzende straten worden in hoofdzaak gekenmerkt door een mix van open, halfopen woonbebouwing, met dicht tegen de dorpskern een mix van handel en gesloten bebouwing. Het lint van deze bebouwingsgrens rondom het plangebied is quasi verzadigd, op de bouwrijpe zone van de spoorweg na.

Centraal in het gebied loopt de Engelstraatbeek. Deze beek zorgt voor de waterhuishouding van het omsloten binnengebied waar de percelen in hoofdzaak in gebruik zijn genomen in functie van de landbouw. De aanwezige landbouwbedrijven hebben echter een uitgedoofd karakter.

Het plangebied heeft een zacht tot plaatselijk glooiend landschap met hoogteverschillen die variëren tot 2 meter ter hoogte van de beek.



SITUERING VAN HET PLANGEBIED OP GRB



SITUERING VAN HET PLANGEBIED OP LUCHTFOTO

2.2. **BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND**

Zedelgem is een plaats en gemeente in de Belgische provincie West-Vlaanderen. De gemeente ligt tussen Brugge en Torhout en telt ruim 22.000 inwoners. Zedelgem (in de volksmond *Zilleghem*) bestaat uit de deelgemeenten Aartrijke, Loppem, Veldegem en Zedelgem zelf. (bron wiki).

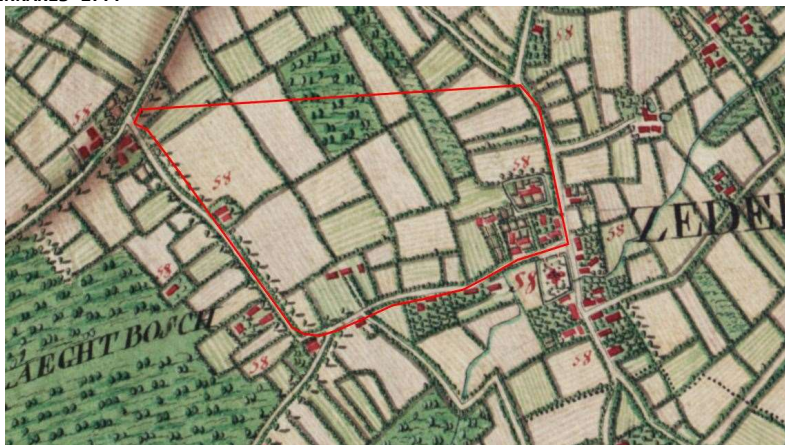
De hoofdgemeente Zedelgem telt 7822 inwoners (2017) en heeft een oppervlakte van 15,34 km². Sinds 1 januari 1977 vormt Zedelgem, samen met Aartrijke, Loppem en Veldegem de fusiegemeente Zedelgem. Zedelgem grenst ten noorden aan Zerkegem (Jabbeke), Snellegem (Jabbeke) en Sint-Andries (Brugge), ten oosten aan de deelgemeente Loppem, ten zuiden aan de deelgemeente Veldegem en ten westen aan de deelgemeente Aartrijke. De gemeente ligt op 11 km van Brugge en op 11 km van Torhout. (bron vioe)

Zedelgem en in mindere mate Veldegem kennen een belangrijke industriële en commerciële functie die in schril contrast staat met het landelijke en residentiële karakter van Loppem en Aartrijke.

Zowel hoofdgemeente Zedelgem als de drie deelgemeenten zijn eerder op zichzelf gericht. (bron vioe)

2.3. HISTORIEK

FERRARIS 1777



In de 18^{de} eeuw was het plangebied quasi volledig vrij van bebouwing. Enkel ten noorden van de historische dorpskern was al een gevarieerd aanbod van activiteiten aanwezig.

POPP 1850



In de 19^{de} eeuw, zo'n 75 jaar later, is plangebied qua bebouwing ongewijzigd gebleven. De percelen werden echter meer verdeeld. De activiteitenmix rond de historische dorpskern bleef aanwezig. Verder heeft het plangebied geen uitgebreid historisch ontwikkelingsprofiel. De historiek dient dan ook in een ruimer kader te worden geplaatst, nl. de ontwikkeling van de historische dorpskern van Zedelgem.

Voor een uitgebreide historiek van de gemeente Zedelgem wordt verwezen naar <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/126147>.

2.4. AARD VAN DE ACTIVITEITEN

Zoals hierboven al vermeld worden de omliggende straten in hoofdzaak gekenmerkt door een mix van open, halfopen en gesloten linten van woonbebouwing. Dichter tegen de dorpskern worden deze linten vermengd met handel en kerngebonden horecafuncties.

Centraal binnen het plangebied wordt de open ruimte gebruikt in functie van de landbouw. De aanwezige landbouwbedrijven hebben echter een uitdagend karakter.

2.5. VERGUNNINGSTOESTAND / VERGUND GEACHTE TOESTAND

Gezien de schaal van het plangebied is de inschatting van de vergunningstoestand niet van toepassing op dit planningsniveau. Dergelijke inschatting dient te worden onderzocht op niveau van de omgevingsvergunning.

2.6. DIRECTE OMGEVING

Ten opzichte van de ruimere omgeving ligt ten noordwesten van het plangebied Vloethemveld. *(d.i. onroerend erfgoed van een voormalige militair domein en krijgsgevangenkamp, thans beschermd natuurdomein en habitatrictlijngebied)*. Ten zuiden en ten oosten ligt de dorpskern van Zedelgem met in hoofdzaak wonen als activiteit. Ten noorden ligt de dorpskern van Snellegem, een historisch aaneengegroeide kern van woonlinten.

2.7. VERENIGBAARHEID MET DE OMGEVING

Ligging in een geëigende zone:

De doelstellingen van het RUP dienen de bestaande aanwezige activiteiten te verbeteren, in hoofdzaak op vlak van wonen, onderwijs en activiteiten voor jong & oud.

Goed nabuurschap & binding met de omgeving:

Elke vorm van invulling van het RUP wordt getoetst aan de bestaande aanwezige activiteiten. Telkens wordt nagegaan op welke manier de integratie van het nieuwe programma kan worden doorgevoerd zonder het draagvlak te overschrijden.

2.8. MOBILITEITSPROFIEL

Bereikbaarheid:

De gemeente wordt in het noorden begrensd door de E40/A10 (Brussel-Oostende) en in het oosten door de E403/A17 (Brugge-Doornik). De Torhoutsesteenweg (N32) die Brugge met Torhout verbindt, doorsnijdt de gemeente van noord naar zuid over het grondgebied van Loppem, Zedelgem en Veldegem en vormt de belangrijkste historische wegverbinding. Daarop aansluitend ook de Heidelbergstraat (Loppem), de Brugsestraat (Aartrijke) en de Groenestraat (Zedelgem). (bron vloe)

De as Ernegemsestraat-Brugsestraat-Ruddervoordsestraat (N368) doorkruist van west naar oost het Zedelgemse grondgebied en gaat respectievelijk door Aartrijke, Zedelgem en Veldegem. Te Zedelgem, ten zuidoosten van de dorpskern kruisen beide wegen elkaar ter hoogte van het kruispunt Zuidwege. Ongeveer parallel met de Torhoutsesteenweg (N32) loopt de spoorlijn Brugge-Kortrijk, met station op het grondgebied van Zedelgem waar de spoorweg (lijn 66) de Ruddervoordsestraat (N368) kruist. Het gebied wordt doorsneden en gedeeltelijk begrensd door enkele beken. Bevaarbare waterlopen zijn niet aanwezig.

Mobiliteit:

Bij een nieuw project legt het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning van 3 juli 2009 op dat de aanvrager boven bepaalde grenzen een Mobiliteitsstudie, een zogenaamd mobiliteitseffectenrapport, moet maken. Daarin wordt berekend wat de gevolgen van het project zullen zijn en hoe milderende maatregelen de 'draagkracht van de omgeving' kunnen bewaren. Dat kan gaan van infrastructuurle aanpassingen tot een beperking van het

project. Een dergelijk Mobiliteitsstudie is nodig vanaf een bepaald aantal parkeerplaatsen, woningen of 'bruto vloeroppervlakte', wat gezien de schaal van het plangebied met zekerheid vereist wordt.

In dit kader wordt vooropgesteld om het mobiliteitsaspect in de diverse ontwerpfases van het RUP af te toetsen. Dit op basis van enerzijds al gekende studies en beleidsrichtlijnen, als onderzoek van de mogelijke mobiliteitseffecten van het ontwerp anderzijds.

Recent gemeentelijk mobiliteitsplan:

De basis voor het geactualiseerd mobiliteitsplan is de vorige versie van het mobiliteitsplan, dit plan werd verbreed en verdiept. Bij de opmaak van het nieuwe mobiliteitsplan werden diverse onderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan werden een aantal conclusies getrokken en voorstellen geformuleerd. Daarnaast is er een inspraaktraject geweest via de verkeerscommissie, de Gecoro en de middenstand. Deze participatie garandeert dat de voorstellen tot aanpassing van het mobiliteitsplan van verschillende kanten werden belicht. (bron website gemeente Zedelgem)

Het mobiliteitsplan bevat hoofdzakelijk concepten en schetsen. Elk punt moet nog concreet uitgewerkt worden, in afstemming met de betrokkenen. In het mobiliteitsplan gaat specifieke aandacht uit naar de wegategorisering, fietsbeleid, parkeren en openbaar vervoer. Een aantal projecten zijn inmiddels opgestart of uitgevoerd (vb. uitbreiding en aanpassing blauwe zone in de dorpskern Zedelgem (bron website gemeente Zedelgem)).

3. BESCHRIJVING VAN DE ALTERNATIEVEN

3.1. LOCATIEALTERNATIEVEN

De zoektocht naar locatiealternatieven is niet echt aan de orde. Het plangebied maakt immers deel uit van het GRUP regionaalstedelijk gebied Brugge en werd als te ontwikkelen aangeduid in het GRS BRUGGE.

De voorliggende doelstellingen tot opmaak RUP betreft in eerste instantie een visievorming ter inrichting van het regionaal stedelijk gebied binnen gemeente Zedelgem. Hierbij wordt een planruil onderzocht van het bestaande aanbod aan woonuitbreidingsgebieden in Zedelgem.

3.2. INRICHTINGSALTERNATIEVEN

De opmaak van dit RUP wordt voorafgegaan door verschillende studies (ontwerpend onderzoek) waarbij de inrichting van het plangebied en onmiddellijke omgeving worden onderzocht. Alle facetten van een duurzame ontwikkeling van het kerngebied worden getoetst.

Definitieve keuzes bij het ontwerpend onderzoek zijn momenteel nog niet vastgelegd.

Bij de opmaak van de voorschriften van het RUP kunnen deze verschillende deelaspecten van alle onderzochte alternatieven worden geïntegreerd.

3.3. NULALTERNATIEF

Indien het RUP niet zou worden opgemaakt, dan blijven de bestemmingen cfr. het bestaande GEWESTPLAN van kracht en kan het plangebied niet ruimtelijk kwalitatief ingekleurd worden.

Dit heeft als gevolg dat de groei en ontwikkeling van deze bestaande woon- en handelsactiviteiten beperkt worden binnen de bepalingen van de GEWESTPLANVOORSCHRIFTEN met potentieel verdwijnen van bewoners en handelaars met leegstand en verval tot gevolg.

3.4. REFERENTIESITUATIE - VERGUND GEACHTE TOESTAND

De vergunde, bestaande situatie wordt als referentiesituatie gebruikt. Deze situatie is vergelijkbaar met het nulalternatief.

4. DE REIKWIJDTE EN HET DETAILLERINGSNIVEAU VAN HET PLAN

De opmaak van dit RUP betreft wijzigingen van de ruimtelijke bestemming van het integrale plangebied.

Er bevinden zich in het plangebied geen functies die het noodzakelijk maken om de reikwijdte van het plan verder uit te breiden dan de contour van het RUP.

De voorschriften van het RUP worden opgemaakt op perceelsniveau en plaatselijk bijgestuurd op basis van het GRB (Grootschalig Referentie Bestand). Ze leggen de bebouwingsmogelijkheden vast op de schaal van het kadastraal perceel.

5. BELEIDSVISIE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNING

5.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997 en de herziening op 17 december 2010, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op Zedelgem.

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economisch knooppunt, naast de stedelijke gebieden die alle als economisch knooppunt geselecteerd zijn. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Gedeconcentreerde bundeling als basisprincipe van het RSV

Er wordt geopteerd om de bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen als basis te nemen voor de ruimtelijke ontwikkeling. De aanwezige dynamiek wordt positief aangewend zodat er voor Vlaanderen sociale, economische en ruimtelijke meerwaarden ontstaan en dat de negatieve tendensen betreffende ruimtegebruik worden omgebogen. Dat wordt nagestreefd door middel van het principe van de gedeconcentreerde bundeling.

Taakstelling uit het RSV

Delen van de gemeente Zedelgem worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als behorend tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. In het RSV wordt onder andere een taakstelling voor wonen en bedrijvigheid vooropgesteld.

Zedelgem is gelegen in het "regionaal stedelijk gebied Brugge" zoals geselecteerd in het RSV. Stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructuurle, ecologische, functioneel- en/of fysiekruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen.

Het "regionaal stedelijk gebied Brugge" bestaat uit de stedelijke gebieden Brugge en randgemeenten, een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Zedelgem en Loppem.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de periode 1992-2007 de behoefte aan bijkomende woningen geraamd op 400.000 woningen, waarvan het aantal bijkomende woningen voor de provincie West-Vlaanderen bepaald is op 69.248 woningen. De verdeling van dit bijkomend aanbod in stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied is voor West-Vlaanderen bepaald op 67% versus 33%. Dit geldt ook voor de periode 2007-2012.

De verdeling van het aantal woningen naar het gemeentelijk niveau in het is een taak van de provincie (zie 5.2).

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet aan de hand van een functionele categorisering. De categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Functioneel heeft men drie hoofdfuncties: de verbindingsfunctie, de verzamel functie en de functie van het toegang geven. Op basis hiervan wordt enerzijds een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen en anderzijds tussen wegen van internationaal, Vlaams en bovenlokaal en lokaal niveau. Hoofdwegen en primaire wegen worden op Vlaams niveau afgebakend.

Voor Zedelgem is volgende selectie van belang. A14/E17, A17 (E403) en A10/E40 zijn geselecteerd als hoofdweg (structuurbepalende weginfrastructuur op noordwest Europees niveau volgens RSV)

De N32 is geselecteerd als primaire II. De weg loopt in noordzuid-richting doorheen de provincie West-Vlaanderen, min of meer parallel aan de autosnelweg A17. De weg verbindt de steden Brugge, Torhout, Roeselare en Menen.

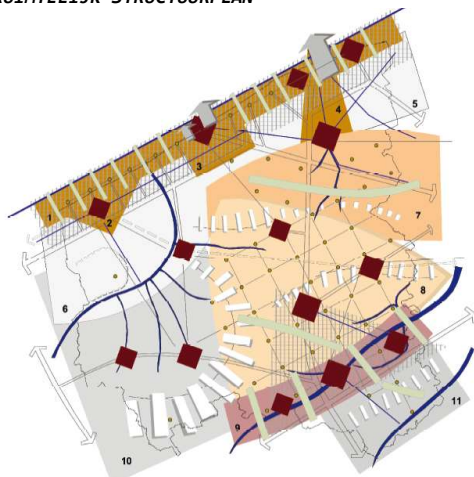
De N32 doorsnijdt Zedelgem van noord naar zuid. Belangrijke economische activiteiten zijn zeer sterk geënt op deze weg. Een groot aantal handelsactiviteiten hebben zich langsheen deze as ontwikkeld.

Ook de woon- en bedrijvenconcentratie Sint-Elooi is gekoppeld aan de N32. Binnen de gemeente biedt deze as duidelijk een meer verstedelijkt uitzicht. Zedelgem vervult zelf als tewerkstellingscentrum een sterke bovenlokale rol. In Sint-Elooi zijn meerdere bedrijven gevestigd (waarvan CNH Zedelgem met om en bij de 2000 werknemers het grootste is) die werknemers tewerkstellen uit een ruime regio rond Zedelgem.

De spoorlijn Oostende - Brugge - Roeselare - Kortrijk wordt verder binnen het RSV geselecteerd als hoofdspoorweg.

Zedelgem behoort deels wel, deels niet tot het buitengebied waardoor een aantal randvoorwaarden gelegd op de ontwikkeling als economisch knooppunt.

5.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN



Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad en herzien op 11 februari 2014. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen).

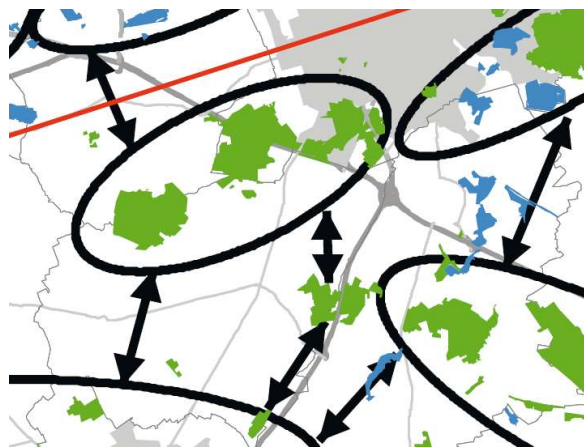
De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De ruimtelijke visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's van West-Vlaanderen die al 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 visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van West-Vlaanderen wordt samengevat in het motto: West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren: de gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Zedelgem behoort naar gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur tot het 'de Brugse ruimte': Deze ruimte omvat het samenhangend systeem van het regionaalstedelijk gebied Brugge en de economische poort Zeebrugge. De Brugse ruimte overlapt de Kustruimte en de Oostelijke polderruimte. Daarnaast behoort Zedelgem gedeeltelijk tot de 'Veldruimte': De Veldruimte valt ruwweg samen met de zandstreek ten zuiden van Brugge. Het stedelijk gebied Brugge ligt op de overgangszone met de polders, Torhout overlapt met de Middenruimte.

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

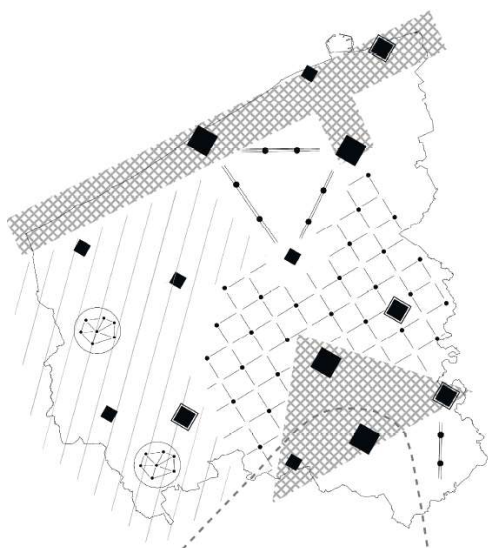
- In de regio van Zedelgem wordt: Bulskampveld tot Merkenveld ten oosten van Zedelgem geselecteerd als hypothetische natuuraandachtszone.
- Geselecteerd als natuurverbindingsgebied: Vloetenveld en aanpalende bossen (Zedelgem + Jabbeke) en Verspreide bossen in Zedelgem (Hospitaalbos, Plaisierbos, bossen van het Hoogveld en het Merkenveld, Doeveren) als droge natuurkerngebieden.



Natuurverbindingsgebieden zijn gebieden waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van organismen (dieren en planten) tussen natuuraandachtszones vergemakkelijken doorheen het landschap. Het zijn ruimten die groter zijn dan de kleine landschapselementen op zich die voor die natuurverbinding (zullen) zorgen. Hierdoor ontstaat een sterke band met de landschappelijke structuur omdat kleine landschapselementen medebepalend zijn voor een bepaald type van landschap.

Bij natuurverbindingsgebieden zijn volgende elementen van belang:

- natuurverbindingsgebieden zijn in principe aaneengesloten gebieden
- natuur is er een nevenfunctie die de hoofdfunctie, meestal landbouw, niet kan regelen; voor de natuurfunctie staan behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, de ondersteuning van kleine natuurgebieden en het behoud van de open ruimte centraal in het beleid
- voor particulieren worden stimulerende maatregelen genomen op vrijwillige basis.



- Binnen de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur is Zedelgem gelegen in de zone die aangeduid wordt als gebied gekenmerkt door bundeling in kernen, gelegen op een rasterpatroon

Het aantal bijkomende woonegelegenheden per fusiegemeente (p.128)
Verdeling voor de periode 2007 - 2012

A. regionaalstedelijke gebieden

De fusiegemeenten die geheel of gedeeltelijk behoren tot een regionaalstedelijk gebied, krijgen een gemeenschappelijk pakket bijkomende woonegelegenheden. Dit pakket wordt verder onderverdeeld onder het afgebakende stedelijk gebieddeel en de buitengebieddelen van de regionaalstedelijke gebieden.

Regionaalstedelijk gebied	Fusiegemeenten	Verdeling aantal bijkomende woonegelegenheden 2007 - 2012 (cijfers aangeraikt door Vlaams Gewest - volgens scenario 3)		
		Totaal	Stedelijk gebied deel	Buiten gebied deel
Brugge	Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Zedelgem	3.464	2.321	1.143

Regionaal stedelijk gebied	Fusiegemeenten	Verdeling aantal bijkomende woonegelegenheden 2007 - 2012 (cijfers Vlaams Gewest - dept. RWO, volgens scenario 3)	Reeds gerealiseerd in de periode 2007 - 2010 (cijfers steunpunt sociale planning prov. W-VL)	
				Resterend pakket 2010 - 2012
Brugge	Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Zedelgem	3.464	1.087	2.377

Gemeenten West-Vlaanderen	Regionale woningmarkt	Bruto-taakstelling 2012-2017	Bruto-taakstelling 2017-2022	Bruto-taakstelling 2012-2022
Zedelgem	Brugge	360	227	587

Binnen de gewenste ruimtelijke agrarische structuur is Zedelgem gelegen in de zone die aangeduid wordt voor een grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager in combinatie met open-ruimte verbindingen en een intensief gedifferentieerde agrarische structuur.

Wat de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid betreft, is te Zedelgem het gebied Zuidwege-Veldegem aangeduid als te herstructureren lint van kleinhandelsactiviteiten.

Naar gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie toe, is Zedelgem gelegen in een regio waar openluchtrecreatieve domeinen (Vloethemveld, Merkenveld) met het lijnelement (oude spoorlijn) verder ontwikkeld kunnen worden.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap staat Zedelgem ingekleurd als een combinatie van gave en verschaalde landschappen, met ankerplaatsen en open-ruimte verbindingen.

De visie op het provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten toe. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. In West-Vlaanderen worden 11 deelruimten onderscheiden: Kustruimte, Westkustruimte, Oostendse ruimte, Brugse ruimte, Oostelijke polderruimte, Westelijke polderruimte, Heuvel-Ijzerruimte, Veldruimte, Middenruimte, Leieruimte en Interfluviumruimte.

Zedelgem is gelegen in de “ Brugse ruimte en de Veldruimte”.

5.3. GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN ZEDELGEM

Bij besluit van 11 december 2014 heeft de deputatie van de provincie West-Vlaanderen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zedelgem, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2015, gedeeltelijk goedgekeurd, mits uitsluiting van de met blauw omrande delen. Het goedkeuringsbesluit werd bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt op 29 januari 2015

In het informatief deel van het GRS lezen we volgende relevante passages.

Op p. 100

Voor de **gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel** worden volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd:

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

Op p. 119

Een taakstelling tot 2012 of 2017 wordt vanuit het afbakeningsproces niet aangereikt. Op vandaag is er dus nog geen zicht op welke taakstelling het regionaalstedelijk gebied Brugge, en dus ook het deel van Zedelgem dat binnen dit regionaalstedelijk gebied gelegen is, zal krijgen. Bij de C-onderwerpen van de voorgestelde herziening van het PRS-WVL wordt wel een wijziging van de taakstelling betreffende wonen tot 2012 voorgesteld. De taakstelling voor de periode 2007-2012 voor het hele regionaalstedelijk gebied Brugge zou 2.321 woningen bedragen. Wanneer een verdeling wordt gemaakt van het aantal gezinnen in 2007 binnen de gemeenten die deel uitmaken van het regionaalstedelijk gebied Brugge, blijkt dat het aandeel van Zedelgem 11,0% bedraagt. Hierdoor kan voor de periode 2007-2012 een taakstelling van 255 woningen worden aangetoond voor het deel van Zedelgem dat tot het regionaalstedelijk gebied van Brugge behoort.

Gemeente	# gezinnen	% van aantal gezinnen	Taakstelling 2007-2012
Brugge	51.412	65,8%	1.527
Damme	4.190	5,4%	126
Jabbeke	5.191	6,6%	153
Oostkamp	8.738	11,2%	260
Zedelgem	8.555	11,0%	255
Totaal	78.086	100%	2.321

Op p. 123

Specifieke gemeentelijke behoeften

- Behoefte aan sociale huur -en koopwoningen

Het aandeel sociale woningen (huur- en koopwoningen) in de gemeente bedroeg in 2006 iets meer dan 10% van het totale woningpatrimonium (ongeveer 889 op een totaal van ongeveer 8.400 wooneenheden, toestand 01.01.2006). De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij hanteert een streefcijfer van 10% sociale wooneenheden. Beleidsmatig wordt ernaar gestreefd de huidige verhouding van het aantal sociale wooneenheden ten opzichte van het totaal aantal woningen als op zijn minst te behouden, en dit aantal eventueel te verhogen. Bovendien wordt er naar gestreefd tot een gelijkmatige spreiding van de

sociale woningen te komen, zowel op niveau van elke kern, als op het niveau van de fusiegemeente.

- Behoeftte aan nieuwe woningtypologieën

Uit de gezinsprognose voor de gemeente blijkt dat de trend tot gezinsverdunding zich ook in de toekomst verder zal zetten (van 2,56 gezinsleden per gezin in 2007 naar 2,40 in 2017), met als gevolg een stijgende behoefte aan kleinere woningtypologieën.

- Behoeftte aan wooneenheden voor specifieke doelgroepen (bejaarden)
Bejaarden hebben behoefte aan aangepaste huisvestingsvormen, zoals kleinere woningen die op loopafstand gelegen zijn van voorzieningen. De huidige woningen voldoen vaak niet aan deze voorwaarden. Het voorzien van passende woningen voor bejaarden, zoals serviceflats, bejaardenwoningen en rusthuizen, kan hieraan een oplossing bieden. Voor de inschatting van deze behoefte wordt verwezen naar het zorgstrategisch plan van het OCMW.

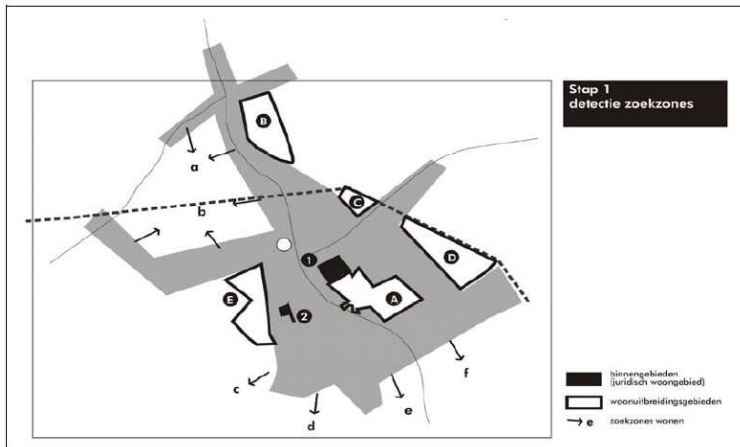
Op p. 124-125

Onderzoek naar nieuwe woonlocaties

Om tot geschikte nieuwe toekomstige locaties voor wonen te komen, worden verschillende mogelijke terreinen geëvalueerd. In een eerste stap worden de verschillende mogelijke terreinen gedetecteerd. In principe zijn dit alle gebieden aansluitend op de bestaande kern. Daarna wordt elk van deze terreinen geëvalueerd op de criteria nabijheid van de kern (en zijn voorzieningen), ontsluitingsmogelijkheden, landschappelijke impact en overstromingsrisico's. Op basis van deze evaluatie, worden in het richtinggevend gedeelte de voorkeursgebieden en de ontwikkelingstermijn van elk voorkeursgebied aangegeven. Op te merken valt dat er heel wat gebieden worden onderzocht, zelfs gebieden die op het eerste zicht al direct uit te sluiten zijn. Dit is een bewuste keuze van de gemeente om het onderzoek zo ruim mogelijk te voeren, zodat later niet kan aangehaald worden dat een aantal opties niet werden onderzocht. Belangrijk te melden is ook dat het hier gaat om een 'locatieonderzoek', en dat er binnen dit onderzoek nog geen beleidsbeslissingen worden naar voor geschoven. Deze beleidsbeslissingen worden gemaakt in het richtinggevend gedeelte.

Kern Zedelgem

Stap 1: detectie van locaties aansluitend bij de kern



Voor de ontwikkeling van nieuwe gebieden om een eventueel toekomstig tekort aan woonegelegenheden op te vangen, wordt gezocht naar locaties aansluitend op de bestaande kern Zedelgem. De figuur hierboven geeft mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen juridisch al voor wonen bestemde binnengebieden (locaties 1 en 2), woonuitbreidingsgebieden (locaties A tot en met E) en zones die volgens het gewestplan niet tot woongebieden of woonuitbreidingsgebieden behoren (locaties a tot en met f). De juridisch al voor wonen bestemde binnengebieden worden verrekend in de confrontatie van behoefte en aanbod, als behorend tot het praktisch aanbod. Deze categorie wordt daarom hier buiten beschouwing gelaten.

Stap 2: evaluatie van zoekzones op basis van ruimtelijke criteria

	aansluiting bij kern / voorzieningen	ontsluitings-mogelijkheden	landschappelijke impact	overstromings-problematiek (op basis van ROG)	EVALUATIE
WOONUITBREIDINGSGBIEDEN					
A Groenestraat-Zuid	++	++	++	++	++
B Zedelgem Noord	--	-	--	+/-	-
C Hoevesite Loppemestraat	++	++	+/-	+/-	+
D Patrijzenhoek	++	+	+/-	+/-	+
E Plaatsebeek Noord	++	+/-	-	-	+/-
F Plaatsebeek Zuid	++	+	+/-	+/-	+
OVERIGE ZONES					
a Diksmuidse Heirweg	--	+/-	+/-	+	-
b Zedelgem West	++	++	+/-	+/-	+
c Berkenhagestr - West	-	-	--	+	-
d Schattingbeek	--	-	--	++	-
e Uitbreiding 'Linde'	--	-	--	++	-
f Zedelgem Zuid	--	-	--	++	-

Wat de **woonuitbreidingsgebieden** betreft, wordt enkel Groenestraat-Zuid (A) volledig positief geëvalueerd. Deze uitgebreide zone sluit direct aan bij de kern, kan op verschillende manieren ontsloten worden, is volledig ingesloten tussen andere kernbebouwing en kent geen overstromingsproblematiek. Ter realisatie van deze zones is trouwens al een BPA goedgekeurd.

De zones (C), (D) en (F) krijgen een positieve beoordeling:

- De Hoevesite Loppemsestraat (C) is een gebied dat dicht aansluit bij de kern, goed kan ontsloten worden via de Loppemsestraat en Esdoornlaan en het is tevens gelegen in binnen de afbakening van het Regionaalstedelijke gebied Brugge. De mogelijke overstromingsproblematiek zal opgelost worden door de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied aan de Plaatsebeek.
- De zone Patrijzenhoek (D) sluit tamelijk dicht aan bij de kern, kan tamelijk goed ontsloten worden via de Snippenlaan en Azalealaan en is gelegen binnen de afbakening van het Regionaalstedelijke gebied Brugge. De mogelijke overstromingsproblematiek zal opgelost worden door de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied aan de Plaatsebeek. Aandacht moet gaan naar de landschappelijke impact op de vallei van de Moubeek, de Schattingbeek en de oude spoorwegbedding (recreatieve route).
- De zones Plaatsebeek Noord (E) en Zuid (F) sluiten dicht aan bij de kern en kunnen tamelijk goed ontsloten worden via respectievelijk de Molenstraat en de Berkenhagestraat/Pilsestraat.

Binnen de zone Plaatsebeek Noord plant de gemeente de aanleg van een gecontroleerd overstromingsgebied. Bij een eventuele aansnijding van de zone Plaatsebeek Zuid moet voldoende aandacht gaan naar de landschappelijke afwerking naar de westelijke open ruimte toe.

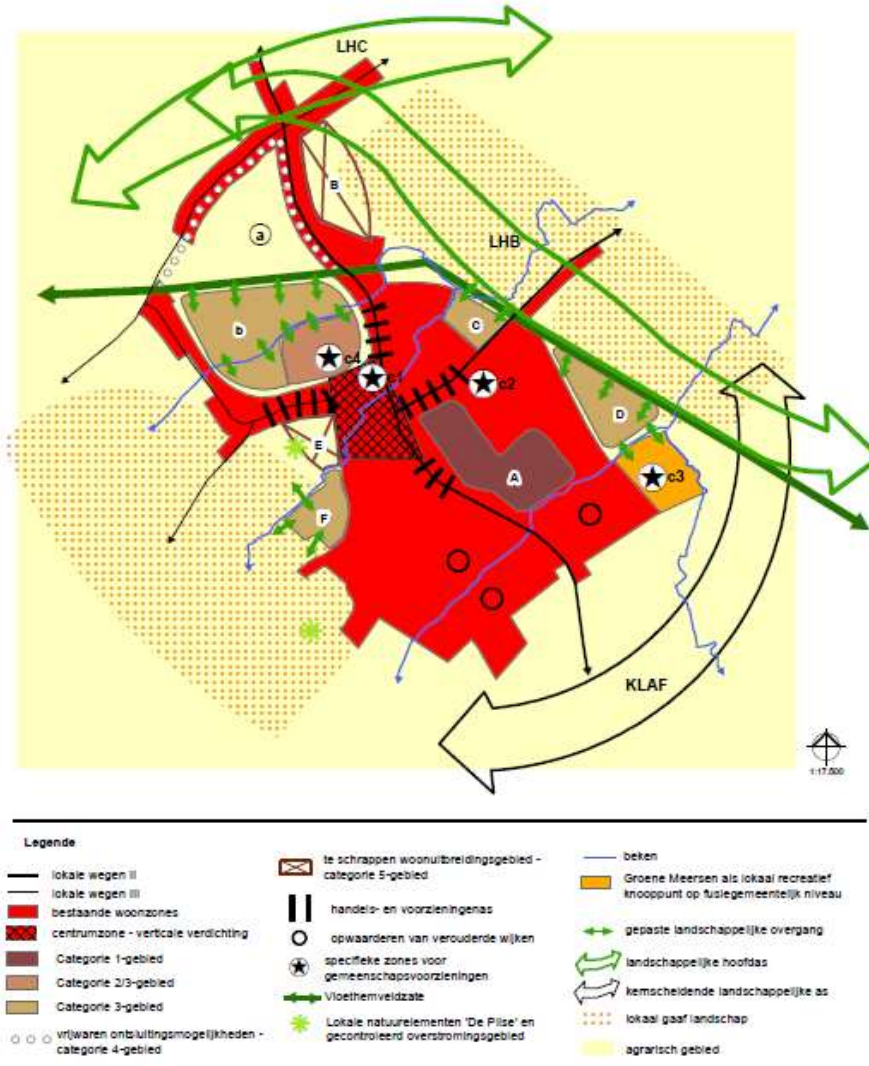
Het woonuitbreidingsgebied Zedelgem-Noord (B) krijgt een negatieve beoordeling omwille van de afgelegen ligging, de landschappelijke kwaliteiten van deze zone, de moeilijke ontsluitingsmogelijkheden en het feit dat de zone buiten de afbakening van het Regionaalstedelijke gebied Brugge gelegen is.

Van de *overige zoekzones* aansluitend bij de kern Zedelgem, wordt het gebied Zedelgem-West (b) positief geëvalueerd (vooral wegens de directe aansluiting bij de kern en de optimale ontsluitingsmogelijkheden). De overige zoekzones krijgen een negatieve evaluatie omwille van hun vrij grote afstand tot de kern en de grote landschappelijke impact op de open ruimte die Zedelgem-dorp van Sint-Elooi scheidt.

In het richtinggevend deel van het GRS lezen we volgende relevante passages:

GRS Zedelgem
Richtinggevend gedeelte

Kaart 17: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke Zedelgem



Selecteren van nieuwe ruimte om te wonen binnen of in aansluiting tot de stedelijke kernen Zedelgem Sint-Elooi en Loppem en de woonkernen Veldegem en Aartrijke

De provincie zal vanaf 2012, ter vervanging van de gemeentelijke woonbehoeftestudies, de woonprogrammatie van de gemeente opstellen en berekenen. Volgens deze berekening is er op vandaag geen woonbehoefte.

Vermits het GRS een beleidsdocument op langere termijn is, wenst de gemeente toch een aantal zoekzones voor wonen aan te duiden om eventuele behoeften op lange termijn te kunnen invullen.

Om tot geschikte nieuwe locaties voor wonen te komen, werden verschillende mogelijke terreinen in het informatief gedeelte geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie, worden voorkeursgebieden voor wonen aangegeven, waarbij de aansnijding uiteraard o.m. rekening houdt met de toekomstige woonbehoefte voor de verschillende kernen. Deze aansnijding kan geheel of gedeeltelijk zijn, afhankelijk van de grootte van de toekomstige woonbehoefte. Deze gebieden zullen dan ook veelal gefaseerd in de tijd worden ontwikkeld.

Voor een aantal grootschalige projecten is het wel noodzakelijk dat er als tussenstap naar de opmaak van een RUP eerst een masterplan wordt opgemaakt.

Over het aansnijden van ruimte om bijkomende woongelegenheden te realiseren wordt volgende indeling gehanteerd naargelang de mogelijkheid:

- **Categorie 1:** de vrijliggende gronden die al bestemd zijn via een BPA, woonuitbreidingsgebieden in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen of projectzones binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Deze gronden kunnen direct aangesneden worden voor (sociale) woningbouw, al kan fasering wenselijk zijn;
- **Categorie 2:** gebieden die prioritair zullen worden aangesneden indien er op langere termijn een behoefte voor een bepaalde stedelijke kern of woonkern kan aangetoond worden. Wegens de oppervlakte van sommige gebieden zal de mogelijke aansnijding slechts gedeeltelijk zijn, afhankelijk van de aangetoonde behoefte (algemeen en per kern). De niet op dat moment aansnijdbare gebieden krijgen dan de status van een categorie 3-gebied. De gemeente hanteert het principe dat er per kern een categorie-2 gebied wordt aangeduid;
- **Categorie 3:** gebieden die vanuit gemeentelijk oogpunt niet prioritair aan te snijden zijn als categorie 2, maar die toch geschikt zijn voor eventuele latere woonontwikkelingen. Gelet op de decretale mogelijkheden tot aansnijding die er echter zijn op basis van art. 5.1. van de GWP en sociale aansnijding op basis van het decreet grond- en pandenbeleid wenst de gemeente, vanuit het voorzorgprincipe, enkele randvoorwaarden stellen i.v.m. een aantal van deze gebieden (woonuitbreidingsgebieden);
- **Categorie 4:** gebieden waarvoor enkel de ontsluitingsmogelijkheden worden gevrijwaard in functie van eventuele aansnijding op (zeer) lange termijn. Benadrukt dient te worden dat het hier louter om toekomstige potentialiteiten gaat, waarbij er geen enkele zekerheid is dat deze gebieden ooit zullen worden aangesneden. De bedoeling is enkel om voor de toekomst uit te sluiten dat een mogelijke aansnijding wordt verhinderd door een gebrek aan ontsluitingsmogelijkheden;
- **Categorie 5:** deze gebieden komen omwille van hun ruimtelijke ligging, andere potenties of gewijzigde visies niet langer in aanmerking voor ontwikkelingen in functie van wonen.

- Een aparte categorie zijn de reconversiegebieden: vermits deze projecten niet voor 2017 zullen gerealiseerd kunnen worden, worden ze conform de bepalingen binnen de 'woonprogrammatie West-Vlaanderen 2012-2022', in eerste fase nog niet tot het mogelijke aanbod gerekend. Het is echter niet evident om hier een realisatietermijn op te plakken. Bovendien maken ze deel uit van een 'suggestie naar de hogere overheid' en zullen ze onderworpen moeten worden aan de bepalingen i.v.m. het beleidskader voor reconversie uit het addendum PRS.

Stedelijke kern Zedelgem

Zedelgem ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

Op basis van de afweging, opgenomen in het informatief gedeelte, wordt volgende categorisering vooropgesteld:

a) Volgende gebieden zijn gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge:

Id.	Gebied	Huidige bestemming	Opp. (in ha)	Ruimtelijk beleid	Categorie
A	"Groenestraat Zuid"	WG (BPA)	9,4	Goedgekeurd BPA – direct aansnijdbaar	1
b	"Zedelgem-west"	A	26,0	Een deel van dit gebied zal via planologische ruil omgezet worden naar woonuitbreidingsgebied (+/- 10,6 ha). Dit woonuitbreidingsgebied zal (gedeeltelijk) aangewend worden om prioritair aan te snijden mits het aantonen van een behoefte op langere termijn. De rest van het woonuitbreidingsgebied is, samen met het overblijvende agrarisch gebied niet prioritair aan te snijden.	2 - 3
C	"Hoevesite Loppemsestraat"	WUG	2,5	Niet prioritair aan te snijden	3
D	"Patrijzenhoek"	WUG	8,0	Niet prioritair aan te snijden	3

Een gedetailleerde bespreking van deze gebieden is opgenomen binnen de bespreking van de deelruimte 'Stedelijke kern Zedelgem'.

Op p.101-102

Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Versterking van het centrum

- De stedelijke kern Zedelgem is de primaire groeipool van de fusiegemeente, en de hoofddrager van de voorzieningen. Het centrum van deze kern dient dan ook deze groeiontwikkeling te volgen naar dynamiek en sterkte.

Gemeenschapsvoorzieningen

- De stedelijke kern Zedelgem heeft een uitgebreid pakket aan administratieve en gemeenschapsvoorzieningen in de diensten- en recreatieve sector. Deze worden in de toekomst nog verder ontwikkeld, om de rol van Zedelgem als stedelijke kern verder volwaardig uit te bouwen. Hierna wordt een indicatie gegeven van mogelijke functies op een aantal locaties. Verder onderzoek zal echter dienen uit te wijzen welke functie op welke locatie het best geschikt is.

- **Cluster Zedelgem West** (c4): Dit is een zeer centraal gelegen zone in de kern, ruimtelijk ingesloten tussen de Snellegemsestraat, Sint-Laurentiusstraat, Kronestraat en militaire spoorweg. Deze zone is geschikt voor de herlokalisatie van de lagere school. De huidige lagere school is immers verspreid over twee locaties, de gebouwen zijn verouderd en in slechte staat en er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande sites. Het gebied heeft ook uitstekende potenties voor centraal in te planten gemeenschapsvoorzieningen, diensten en woonvoorzieningen. Deze zone is gelegen binnen het 'prioritair op langere termijn aan te snijden gebied 'Zedelgem-west (zie hoofdstukje 'nieuwe woongelegenheden').

Handel en ambacht

- Gelet op de verwachte toename van het inwonersaantal van de stedelijke kern, valt ook een toename van het aantal kleinhandelszaken te verwachten, wat trouwens ook wenselijk is en gestimuleerd moet worden. Het actieplan in dat verband voorzien in de deelstructuur kleinhandel, dient dan ook op korte termijn gerealiseerd te worden.
- Bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte ambachtelijke bedrijven in Zedelgem kunnen behouden blijven in verwevenheid met de woonomgeving, voor zover ze daarbinnen passend blijven. Uitbreiding kan, indien noodzakelijk en mogelijk, en mits een ruimtelijke afweging.

Nieuwe woongelegenheden

- Inzake de opvang van de toekomstige behoefte aan bijkomende woongelegenheden, wordt op twee sporen gewerkt:
 - enerzijds een verdichting van de al voor wonen bestemde gebieden
 - anderzijds de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen gebieden
- De verdichting van de al voor wonen bestemde gebieden kan gebeuren door in de bestemmingsplannen passende verdichtingsmogelijkheden te voorzien. Hierbij dient er op toegezien te worden dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Elementen daarin zijn de parkeercapaciteit, inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing in het bebouwingsweefsel, voldoende oppervlakte aan binnen- en buitenruimte per woongelegenheden, voldoende privacy, voldoende groen- en speelvoorzieningen, ...
- Zedelgem ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.
- Uit de ruimtelijke afweging, opgenomen in het informatief gedeelte blijkt dat, naast de gebieden die nu al tot het juridisch aanbod behoren, volgend gebied het meest geschikt te zijn om prioritair op langere termijn gedeeltelijk voor wonen te bestemmen (uiteraard vanaf het moment dat er woonbehoefte aanwezig is):
 - Het gebied **Zedelgem-West (b)**: Dit gebied, met een gewestplanbestemming 'agraris gebied', is gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied van Brugge en sluit ruimtelijk direct aan bij het centrum van de kern. Het wordt ruimtelijk duidelijk afgebakend door de Snellegemsestraat, Sint-Laurentiusstraat, Kronestraat en de voormalige militaire spoorlijn. Deze locatie is ruimtelijk en qua ontsluitingsmogelijkheden veel geschikter om aan te snijden dan de meer perifeer gelegen woonuitbreidingsgebieden aan de rand van de kern Zedelgem. Hier wordt een gemengd project voor gemeenschapsvoorzieningen (in eerste instantie de herlokalisatie van de school) en een bijkomend aanbod aan woningen voorzien. Het

is uiteraard niet de bedoeling om heel het gebied ineens aan te snijden. De grootte van de aansnijding voor wat wonen betreft hangt af van de aanwezige behoefte. Bij een gefaseerde aansnijding van dit gebied moet in eerste fase de zone die het dichtst aansluit bij het centrum worden gerealiseerd. Tevens moet er aandacht gaan naar de integratie van de Zabbeek en de landschappelijke overgang t.o.v. de voormalige militaire spoorlijn. Dit gebied behoort dus gedeeltelijk tot de categorie 2/3-gebieden en gedeeltelijk tot de categorie 3-gebieden.

In eerste instantie zal een RUP moeten opgemaakt worden voor de planologische ruil tussen een deel van dit gebied en de te schrappen woonuitbreidingsgebieden (zie tabel in de "gewenste woon- en centrumstructuur"). Deze planologische ruil zal +/- 10,6 ha behelzen. In tweede instantie zal een RUP moeten opgemaakt worden om dit nieuwe woonuitbreidingsgebied (gedeeltelijk) aan te kunnen snijden, vanaf het moment dat er een woonbehoefte kan worden aangetoond.

- **Ruimtelijke, demografische en sociale differentiatie**

- In functie van het realiseren van een voldoende ruimtelijke en demografische menging, wordt ervoor geopteerd om in de toekomst woonprojecten van grote omvang gefaseerd te realiseren. Deze gebieden kunnen in "schijven" worden aangesneden, zodat een menging van architecturale typologieën alsook een menging van verschillende leeftijdsgroepen aan bewoners wordt bewerkstelligd.
- Als streefdoel inzake sociale huisvesting wordt in Zedelgem het volgende voorop gesteld:
 - een menging van sociale en andere woningen binnen alle nieuw te ontwikkelen woonomgevingen die van enige grootteorde zijn
 - een algemene verhoging van het aanbod aan sociale woningen en kavels onder de marktprijs (door beroep te doen op sociale huisvestingsmaatschappijen en intercommunales)
- Appartementbouw wordt, onder de ruimtelijke voorwaarden weergegeven binnen de 'gewenste woon- en centrumstructuur', vooreerst toegelaten in het centrum, meer bepaald in (delen van) de Berkenhagestraat, Groenestraat, Snellegemsestraat, Sint-Laurentiusstraat, Burg. J. Lievensstraat, Kerkplein en P. A. Vynckelein. Deze zone zal verder concreet worden afgebakend in een RUP. Daarnaast is appartementbouw ook mogelijk binnen nieuw te realiseren woonprojecten van grote omvang, zoals in de gewenste woon- en centrumstructuur bepaald.

- **Landschappelijke integratie van woonwijken**

- Meer dan vroeger zal aandacht gaan naar de landschappelijke afwerking van nieuwe woonwijken en bovendien wordt ook de landschappelijke afwerking van bestaande woonwijken een actiepunt.

- **Natuur, landschap en open ruimte**

- Zedelgem wordt ten noorden begrensd door de 'Landschappelijke as C', ten oosten door de 'Landschappelijke as B', en ten zuiden door de 'Kernscheidende landschappelijke as F'. Deze landschappelijke assen kunnen beschouwd worden als grensstellende elementen voor harde ontwikkelingen vanuit de kern. Daarom is het van belang dat bij nieuwe 'harde ontwikkelingen' ruime aandacht wordt besteed aan de landschappelijke overgang richting open ruimte. Dit is ook het

geval bij de overgang tussen de stedelijke kern Zedelgem en het in het westen aansluitend lokaal gaaf landschap.

Daarnaast moet ruime aandacht gaan naar de kwalitatieve integratie van de verschillende beekvalleien binnen het bebouwde weefsel, zowel binnen het al bestaande bebouwde weefsel als binnen toekomstige projecten. Zo is de Zabbeek geselecteerd als natuurverbindingsgebied op provinciaal niveau en de Schattingbeek, de Plaatsebeek en de Moubek als natuurverbindingsgebieden op gemeentelijk niveau.

Het kleine, maar belangrijke natuurreservaat De Pils is onmiddellijk aanleunend bij de bebouwing van de stedelijke kern. Het dient in de toekomst uitgebreid te worden naar een gebied met een dubbele functie, een afgesloten gebied met hoge natuurwaarden enerzijds, en een gedeelte dat wel publiek ontsloten is ten behoeve van de bewoners van de kern.

6. VOORBESCHOUWING: INSCHATTING VAN DE POTENTIELE MILIEUEFFECTEN

6.1. TOETSING AAN DE MER Plicht

Er geldt enkel een plan-MER plicht voor plannen of programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moet geval per geval drie fases doorlopen worden.

In de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Daarna moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Tenslotte moet worden bepaald of het plan van rechtswege onder de plan-MER plicht valt.

FASE 1: DEFINITIE VAN PLAN OF PROGRAMMA

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

1. Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en /of vastgesteld;
2. Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld;
3. Het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

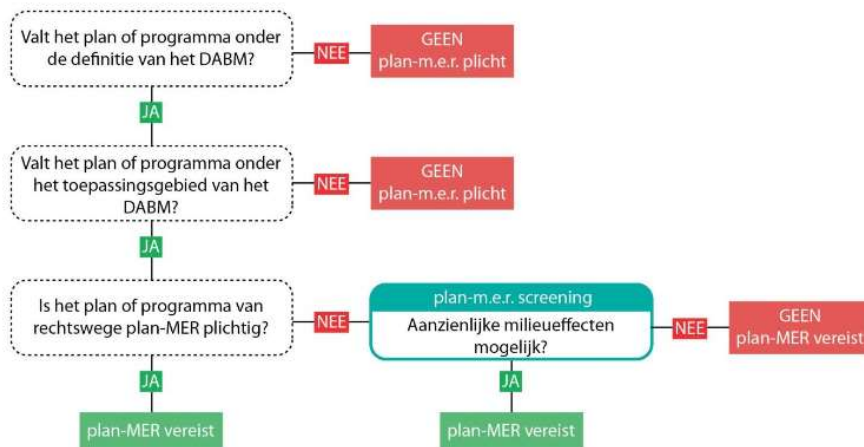
De opmaak van het RUP voldoet aan deze voorwaarden.

FASE 2: TOEPASSINGSGEBIED

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

1. Plannen of programma's, of wijzigingen ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;
2. Plannen of programma's, of de wijzigingen ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3 eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het plan valt onder het toepassingsgebied van het DABM gezien het plan bij goedkeuring een kader zal bieden voor het toekennen van vergunningen binnen het plangebied. Een omgevingsvergunning voor een project kan enkel verleend worden als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenkomt met de bestemming vastgesteld in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader op basis waarvan de omgevingsvergunning toegekend wordt.



FASE 3: BEPALING VAN DE PLICHT TOT OPMAAK VAN EEN PLAN MER

Indien het plan of programma van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER plicht dan is er geen milieuscreening vereist. Er is dan immers al een onweerlegbaar vermoeden dat er aanzienlijke milieueffecten zullen zijn. Er worden twee groepen van dergelijke plannen of programma's onderscheiden:

1. Plannen of programma's of wijzigingen ervan die tegelijkertijd:
 - a. Een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor projecten die in de bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomd worden;
 - b. Niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
 - c. Betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik.
2. Plannen of programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is.

Er dient daarom nagegaan te worden of het plan tot één van deze twee groepen behoort.

Toetsing groep 1

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II en III van het project-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b & 10e van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd.

Toetsing groep 2

Het projectgebied overlapt niet met een actuele en/of mogelijke toekomstige habitat (voorlopige zoekzone) binnen de SBZ. Dit betekent dat er geen direct ruimtebeslag optreedt. Indirecte effecten zijn mogelijk. Of ze zullen optreden, wordt bepaald aan de hand van de vragen binnen de Voortoets.

Op basis van het resultaat van de Voortoets volgt onderstaande rapportering:
Er is geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats (voorlopige zoekzones) in habitatrichtlijngebied. De uitwerking van een passende beoordeling is niet nodig.
Aldus dient voor het betreffende plan op basis van screening worden geoordeeld of het plan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

CONCLUSIE

Het plan is van rechtswege niet plan-MER-plichtig. Het valt echter wel onder het toepassingsgebied van het DABM en er moet daarom onderzocht worden of er geen aanzienlijke milieueffecten zijn tengevolge van dit plan.

Dit voorlopig onderzoek is te vinden in het volgende hoofdstuk.

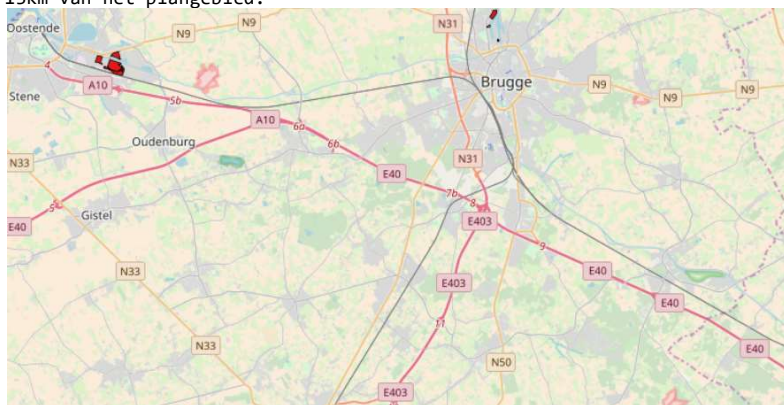
6.2. BEOORDELING MILIEUEFFECTEN

Conform de omzendbrief LNE/2007 dd. 01.12.2007 (BS 17.12.2007) worden de volgende disciplines in overweging genomen:

- De gezondheid en veiligheid van de mens;
- De ruimtelijke ordening;
- De biodiversiteit, de fauna en flora;
- De energie- en grondstoffenvoorraden;
- De bodem;
- Het water;
- De atmosfeer en de klimatologische factoren;
- Het geluid en de trillingen;
- Het licht, warmte, straling, lucht en geur;
- Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
- Het landschap;
- De mobiliteit;
- De samenhang tussen de genoemde factoren.

6.2.1. GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

De inrichtingen vallen niet onder de SEVESO richtlijn. In de nabije omgeving zijn geen SEVESO-inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde SEVESO inrichtingen bevinden zich in de buurt van de achterhavengebieden van Brugge en Oostende op respectievelijk 12km & 13km van het plangebied.



KAART SEVESO INRICHTINGEN

■ Hogedrempel

■ Lagedrempel

De opmaak van dit plan heeft een neutraal effect.

Met opmerkingen [TC1]: Overzicht SEVESO-inrichtingen in Vlaanderen:
http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/Kaart_Seveso_Vlaanderen
(ctrl + klikken voor link)

6.2.2. RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie

Conform gewestplan 3. Brugge-Oostkust (KB 05/02/1979 geldt dat de site ingekleurd staat met volgende bestemmingen:

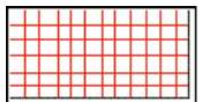
Art. 1.0 woongebied



De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Art. 1.1 woonuitbreidingsgebied



De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Art. 1.2 Woongebied met landelijk karakter

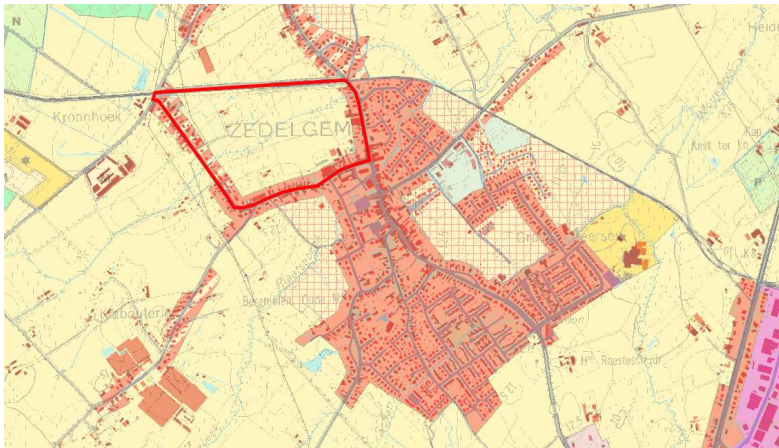


de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

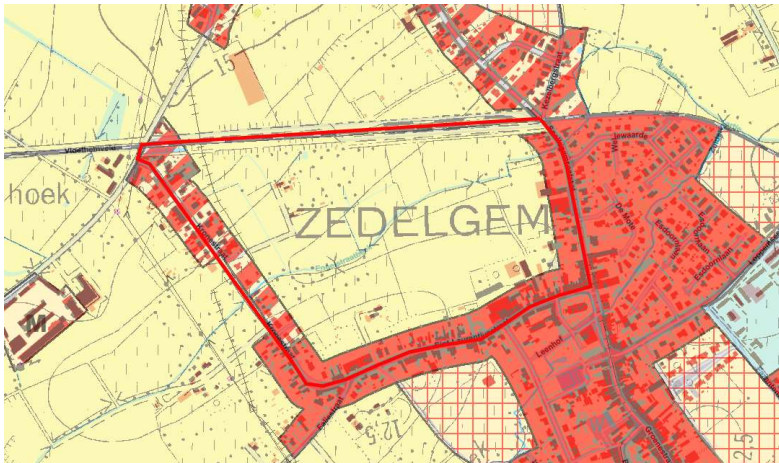
Art. 4.1 Agrarisch gebied



De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.



GEWESTPLAN-SITUERING PLANGEBIED



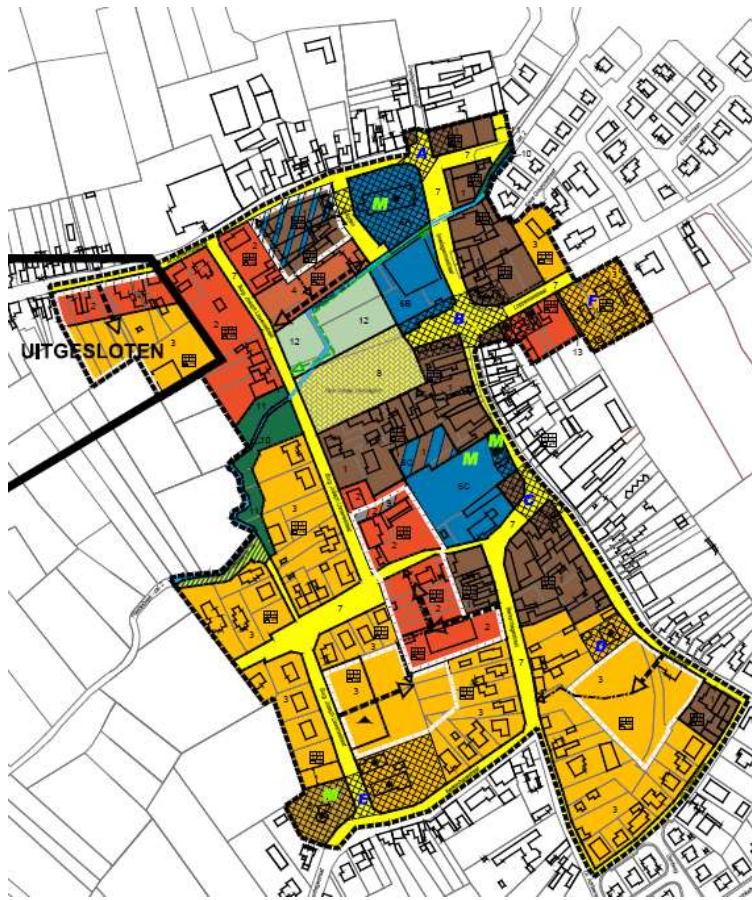
GEWESTPLAN - ZOOM OP PLANGEBIED

Binnen het plangebied is volgend BPA opgenomen:

BPA "Centrum", goedgekeurd bij KB van 29/10/1981 en MB van 17/05/2010.

Dit bestemmingsplan wordt afgebakend door de Sint-Laurentiusstraat, Snellegemsestraat, Groenestraat, J. Vereeckestraat, Dr. Adriaenstraat, Berkenhagestraat en Burg. J. Lievensstraat.

Het BPA heeft de inrichting van het gebied tot doel, waarbij tevens aandacht besteed wordt aan ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, de integratie van de beekvallei en de verweving van wonen met handel en diensten. Daarnaast worden ook nog zones weerhouden voor openbare gebouwen en openbaar groen. Het gebied is grotendeels gerealiseerd.



Slechts een deel van dit BPA 'Centrum' ligt binnen het plangebied, nl.: De hoek van de Sint-Laurentiusstraat en de Snellgemsestraat.



Dit werd in het BPA bestemd als 'zone voor centrumfuncties':

De zone is bestemd voor een menging van verschillende functies, eigen aan het centrum van een kern.

Daaronder zijn begrepen: woningen, kantoren, kleinhandelszaken, diensten, horecazaken en kleine ambachtelijke activiteiten. Ook gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

- Alle activiteiten binnen deze zone, moeten functioneren op het niveau van de kern of op het niveau van de fusiegemeente.
- De activiteiten moeten verenigbaar zijn met hun woonomgeving. Dit betekent dat ze geen mobiliteits-, visuele, lawaai- of andere hinder of gevaar voor de omgeving inhouden.

Mogelijke effecten

De doelstelling van het plan bestaat erin om het juridisch-planologisch kader (o.a. Gewestplan & BPA's), van het totale plangebied bij te stellen zodat een ontwikkeling van de verschillende activiteiten in het gebied op een duurzame manier kunnen gebeuren.

Conclusies en aanbevelingen

In planologische zin heeft de opmaak van dit RUP een positief effect aangezien met de opmaak van dit RUP een verdere, duurzame ontwikkeling van dit gebied wordt beoogd, rekening houdend met hedendaagse inzichten betreffende de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

In werkelijkheid worden geen grote wijzigingen beoogd bij de opmaak van dit plan.

6.2.3. FAUNA EN FLORA

Speciale beschermingszones

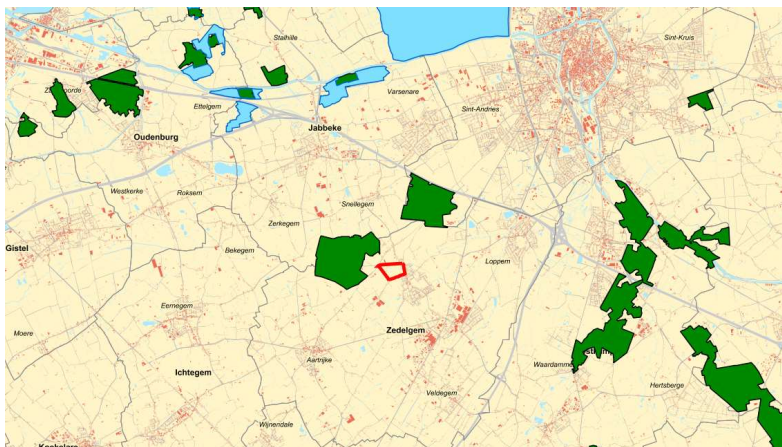
Het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21/10/1997 bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02/05/1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21/05/1992).

Binnen het plangebied komen geen dergelijke selecties voor.

In de nabije omgeving zijn wel beschermingszones afgebakend. De meest nabije zone betreft het Militair domein Vloethemveld, onderdeel van 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: westelijk deel'. Het bevindt zich op ongeveer 500m van het plangebied.

Ten Noorden bevinden zich fragmenten van het gebied 'Poldercomplex' op ongeveer 6 km afstand.



SPECIALE BESCHERMINGSZONES

Vogelrichtlijngebieden



VEN/IVON

Habitatrichtlijngebieden

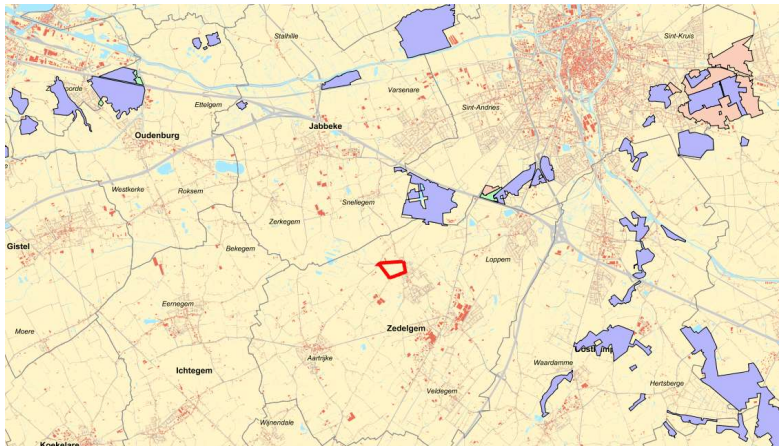


Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

Binnen het plangebied komen geen gebieden van het VEN of IVON voor.

In de ruime omgeving komen enkele gebieden van het VEN of IVON voor.

Ten Noorden bevindt zich het gebied 'Het Vloethemveld, Sint-Andriesveld, Tillegem' op ongeveer 2 km afstand.



VEN EN IVON GEBIEDEN



Biologische waarderingskaart

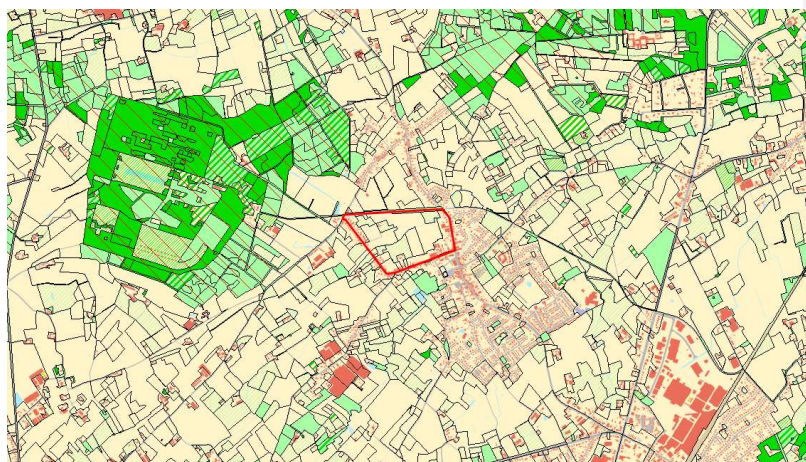
De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectenrapportage, landschapszorg e.d. Het is de enige beschikbare gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze bevat nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.

Om de BWK-kaart beter interpreteerbaar te maken voor het beleid wordt op basis van de inventarisatie een evaluatie doorgevoerd. Op basis van de waarderingscriteria zeldzaamheid, natuurlijkheid, kwetsbaarheid en biologische potenties wordt aan iedere karteringseenheid een waardecijfer toegekend:

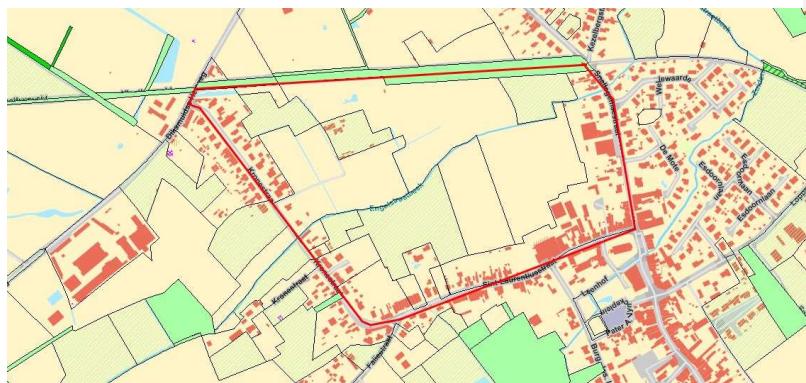
- ✓ Biologisch zeer waardevol,
- ✓ Biologisch waardevol,
- ✓ Biologisch minder waardevol.

Gezien op één locatie meerdere karteringseenheden mogelijk zijn, kan ook de evaluatie een combinatie van de bovenvermelde waarderingsklassen zijn:

- ✓ Complex van minder waardevolle en waardevolle elementen,
- ✓ Complex van minder waardevolle en zeer waardevolle elementen,
- ✓ Complex van minder waardevolle en waardevolle tot zeer waardevolle elementen,
- ✓ Complex van waardevolle en zeer waardevolle elementen.



BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART ZEDELGEM



ZOOM OP PLANGEBIED

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

In het plangebied komen volgens de biologische waarderingskaart volgende elementen voor:

In het uiterste noorden, een strook biologisch waardevol gebied, tegen de verlaten spoorweg.

Ten noorden en zuiden van de beek, verspreid in het open binnengebied, diverse gebieden complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Dit betreft o.a. bermrijen en perceelsranden met soortenarm permanent cultuurgraslanden en bomenrijen van (knot)wilg of els.

Mogelijke effecten

De aanvraag tot opmaak RUP dient een gunstig effect op de biologische kwaliteiten na te streven, zowel op de site van het plangebied zelf, als op de gebieden in de rand.

Biologisch waardevolle zones worden verplicht te worden behouden en beschermd. Bestaande kwaliteiten dienen dan ook maximaal te worden gevrijwaard met oog op behoud en versterking, hoofdzakelijk ter hoogte van de verlaten spoorweg en verspreid langs de loop van de Engelstraatbeek.

Conclusies en aanbevelingen

In en rond het plangebied dienen beschermingsgebieden ingericht te worden. De activiteiten binnen de RUP mogen geen nadelig effect op deze zones opleveren.

ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Referentiesituatie

Geen gekende nuttige energie- en grondstoffenvoorraden.

Conclusie

Geen significante negatieve effecten.

6.2.4. BODEM

Referentiesituatie

Samenstelling & bodemgebruik:

Zch - Matig droge zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont:

De donker bruingrijze bovengrond is goed humeus en 30-60 cm dik. De Podzol B, 20-30 cm dik, is verbrokkelde in harde concreties. De roestverschijnselen beginnen tussen 60 en 90 cm. De waterhuishouding is goed in de winter, te droog in de zomer. De bodems zijn iets beter dan Zcg en blijven matig geschikt voor zomergranen en aardappelen. Minder geschikt voor weide.

Zdh - Matig natte zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont:

De hierboven vermelde serie Zdh en de twee complexen ZdG en ZdP zijn bodems welke een matig nat Postpodzolgebied kenmerken. ZdG werd slechts bij de aanvang van de kartering gebruikt. Men beschreef ze toen ook als Postpodzol. Naast Postpodzolen kunnen ook lokaal enkele hydromorfe gronden voorkomen na het invoeren van de Postpodzol verdween. . G uit het kaartbeeld en werd het profiel met verbrokkelde humus en/of ijzer B horizont gekarteerd als. . h. De kaarteenheden aangeduid als ZdP groeperen boringen waarin men de verbrokkelde resten van de Podzol B vindt, de zachte humus B werd homogeen in de bouwvoor verwerkt. Naast deze waarnemingen vindt men plaatsen waar de totale Podzol B werd uitgegraven en gedeeltelijk in een homogene bouwvoor verwerkt. Deze werden dan ook als . . P aangeduid. Deze bedenking laat ons toe te stellen dat alle kaarteenheden ZdG, Zdh en ZdP zeer verwante matig natte zandgronden zijn met hun sterk gehomogeniseerde bovengrond meer dan 30 cm dik, donker bruingrijs van kleur en hoog humusgehalte (3-5 %). De hoogste grondwaterstand reikt tot in het onderste deel van de B, zodat roestverschijnselen in veel gevallen moeilijk of niet waar te nemen zijn, zij beginnen tussen 40 en 60 cm en worden naar beneden toe zeer duidelijk. Al deze bodems hebben een goede waterhuishouding in de zomer en zijn iets te nat in de winter, vooral de substraatseries zijn waterverzadigd in de winter. Het zijn goede zandgronden en voor weiland zijn deze bodems matig goed.

Sep - Natte lemig zandbodem zonder profiel:

Sep is een veel voorkomende serie met talrijke variaties in substraat, moedermateriaalvarianten en profielontwikkelingsvarianten. Het vertegenwoordigt een natte Regosol met algemeen een dikke humeuze laag, soms verveend, waarin de roestverschijnselen beginnen tussen 20 en 40 cm, de reductiehorizont begint rond 1 m. De overgang van de Ap naar de Cg komt dikwijls overeen met een textuurvariatie of het voorkomen van het substraat. De bodem is veel te nat in de winter en in de lente, fris in de zomer. Wordt veelal als hooiweide gebruikt maar mits rationale drainering wordt hij geschikt voor goed weiland en zelfs akkerlandteelten, thans vooral maïs. De verluchting van de oppervlaktehorizonten en het behoud van een goede bovengrondstructuur vergen bijzondere aandacht.

Sdp - Matig natte lemig zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel:

Dit complex omvat overwegend gronden zonder profielontwikkeling (. . p) en gronden met zwakke profielontwikkeling (. . h, . . b). De bovengrond is donker grijsbruin, meestal 30-40 cm dik, goed humeus en rust meestal op een dunne (ongeveer 10-15 cm), zwak humeuze overgangshorizont. Tussen 40 en 60 cm beginnen de roestverschijnselen. Het profiel is te nat in de winter en heeft een gunstige waterhuishouding in de zomer. De bodem vertegenwoordigt een goede landbouwgrond in de Zandstreek.

w-Sdp - Matig natte lemig zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel:

it complex omvat overwegend gronden zonder profielontwikkeling (. . p) en gronden met zwakke profielontwikkeling (. . h, . . b). De bovengrond is donker grijsbruin, meestal 30-40 cm dik, goed humeus en rust meestal op een dunne (ongeveer 10-15 cm), zwak humeuze overgangshorizont. Tussen 40 en 60 cm beginnen de roestverschijnselen. Het profiel is te nat in de winter en heeft een gunstige waterhuishouding in de zomer. De bodem vertegenwoordigt een goede landbouwgrond in de Zandstreek.

Sfp - Zeer natte lemig zandbodem zonder profiel:

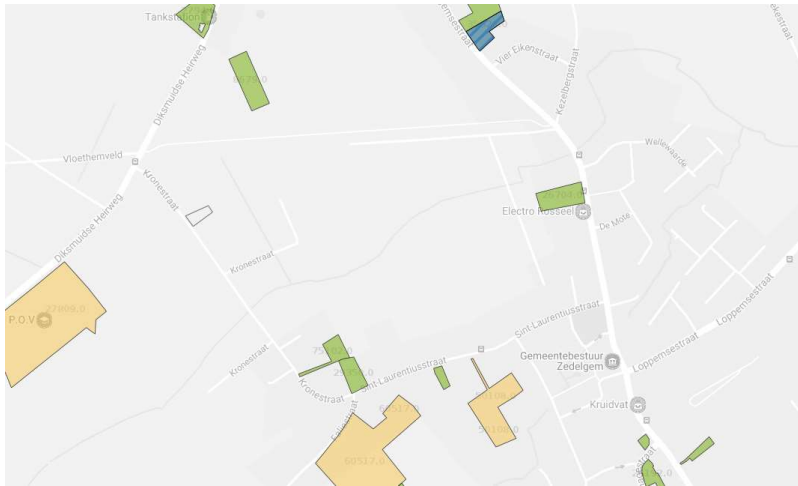
Deze hydromorfe bodems vertonen reeds roestverschijnselen vanaf de oppervlakte. Ze zijn sterk gleyig en de reductiehorizont begint op een diepte van 50-100 cm. Veel profielen vertonen een verveende bovengrond. De bodem is permanent zeer nat, soms overstromd in de winter en een zomerwaterstand op 50-80 cm. Landbouwkundig bodemgebruik bestaat uit slechte hooiweiden. Na oppervlakkige afwatering behoudt men nog een minderwaardig grasbestand. Een verzorgde goede ontwatering laat toe goed weiland te bekomen en de bodem voor zomerteelten te gebruiken voor maïs.

w-Sep - Natte lemig zandbodem zonder profiel:

Sep is een veel voorkomende serie met talrijke variaties in substraat, moedermateriaalvarianten en profielontwikkelingsvarianten. Het vertegenwoordigt een natte Regosol met algemeen een dikke humeuze laag, soms verveend, waarin de roestverschijnselen beginnen tussen 20 en 40 cm, de reductiehorizont begint rond 1 m. De overgang van de Ap naar de Cg komt dikwijls overeen met een textuurvariatie of het voorkomen van het substraat. De bodem is veel te nat in de winter en in de lente, fris in de zomer. Wordt veelal als hooiweide gebruikt maar mits rationale drainering wordt hij geschikt voor goed weiland en zelfs akkerlandteelten, thans vooral maïs. De verluchting van de oppervlaktehorizonten en het behoud van een goede bovengrondstructuur vergen bijzondere aandacht.

Sch - Matig droge lemig zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont:

De drie kaartenheden ScG, Sch en ScP werden gebruikt om Postpodzolgebieden aan te duiden. De profielontwikkeling G werd bij de aanvang van de kartering van de Zandstreek gebruikt in West-Vlaanderen. Vanaf 1960 verdween de . . G ontwikkeling van het kaartblad. De complexe ontwikkeling . . P omvat zones waar de Postpodzol observatie bevestigd wordt in de boring door het waarnemen van de verbrokkelde humus en/of ijzer B en dus als . . h geregistreerd werd. In mozaïek verschijnen plaatsen waar het verkittete deel van de Podzol B werd uitgegraven en afgevoerd terwijl de zachte humusaanrijking homogeen in een dikke bouwvoor werd verwerkt, deze waarnemingen werden als . . p bestempeld en de . . h en . . p waarnemingen samen vormen een complex . . P, een zuivere Postpodzol eenheid. De drie eenheden hebben een uniform, homogeen Ap horizont

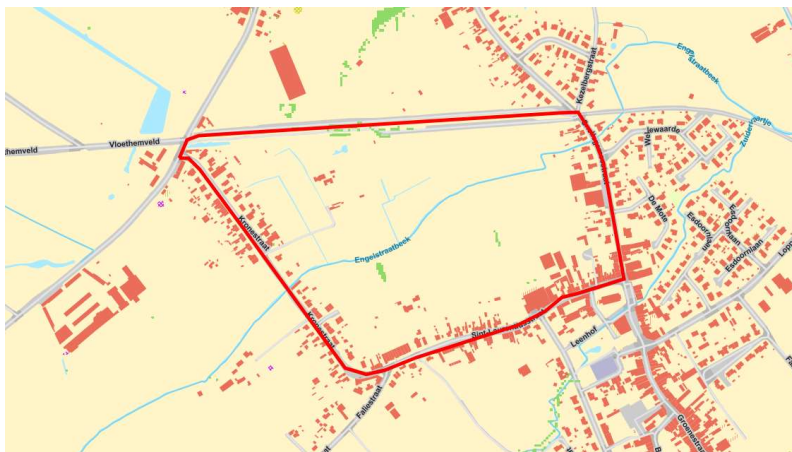


UITTREKSEL DATABANK OVAM (noordzijde bovenaan)

- Oriënterende bodemonderzoeken
- Beschrijvende bodemonderzoeken
- Bodemsaneringsprojecten
- Eindverklaring
- Melding bodemverontreiniging
- Schadegeval
- Evaluatierapport schadegeval

Op de terreinen van het plangebied werden diverse oriënterende bodemonderzoeken gevoerd. (Dit wordt voor bepaalde activiteiten elke 10-jaar uitgevoerd.)

Op basis daarvan werd een beschrijvend bodemonderzoek opgemaakt, doch werd geen sanering opgelegd gezien de voortzetting van de activiteiten hier geen verdere negatieve impact op hebben.



EROSIEGEOVOELIGHEID VAN DE BODEM

Potentiele bodemerosiekaart per perceel (2015)

- Zeer hoog
- Hoog
- Medium
- Laag
- Zeer laag
- Verwaarloosbaar
- Bijzondere strook
- Geen info

De bodem heeft ter plaatse van het plangebied een zeer lage erosiegevoeligheid.

Mogelijke effecten

Momenteel is nog geen RUP opgemaakt. Aldus is nog geen sprake van significante interactie tussen de bodemsamenstelling en het bodemgebruik, waarbij één van beide elementen een negatieve impact op het andere zou veroorzaken.

Conclusie en aanbevelingen

Bij opmaak plan dient rekening gehouden te worden met mogelijke verontreiniging en aantasting van de bodem; verstoring van de watersystemen, de invloed op de milieuhygiënische kwaliteiten van de bodem en de erosiegevoeligheid van de bodem.

De feitelijke toestand en de visie die planologisch vastgelegd zullen worden, kunnen geen aspecten inhouden waardoor de bodem of bodemkwaliteit negatief beïnvloed zouden worden.

Decretale bepalingen in functie van het grondwatergebruik, boringen voor boorputten e.d. ingrepen die de samenstelling van bodem zo kunnen wijzigen dienen dan ook strikt te worden nageleefd.

6.2.5. WATER

Referentiesituatie

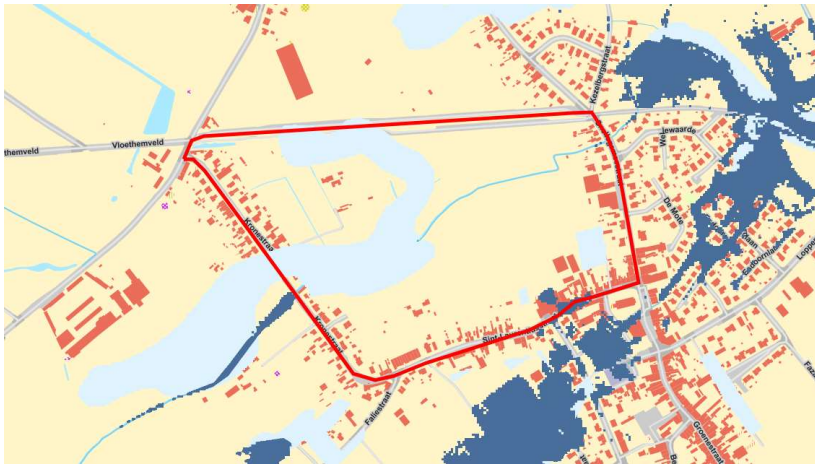
Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14.11.2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Er werden watertoetskaarten opgemaakt die dienen ter evaluatie van de effecten van vergunningsplichtige ingrepen of van plannen of programma's waarbij het bodemgebruik op een bepaalde locatie of voor een bepaald gebied wordt gewijzigd. Op basis van deze watertoetskaarten kunnen voor het plangebied volgende vaststellingen worden gemaakt.

Het plangebied is:

- niet gelegen in effectief, wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- hoofdzakelijk gelegen in een infiltratiegevoelig gebied;
- niet gelegen binnen het winterbed van een waterloop;
- beperkt gelegen in erosiegevoelig gebied (versnipperde aanduidingen);
- deels gelegen in een zeer, deels weinig gevoelig grondwaterstromingsgevoelig gebied.
- hoofdzakelijk gelegen in een gebied met een helling van 0.5 tot 5 %. Dit hellingspercentage is beperkt en geeft bij een gewijzigd grondgebruik niet meteen aanleiding tot erosiegevoeligheid door afstromend hemelwater. Gezien de functie van het terrein is een eerder vlak karakter ook van cruciaal belang voor de functionaliteit.

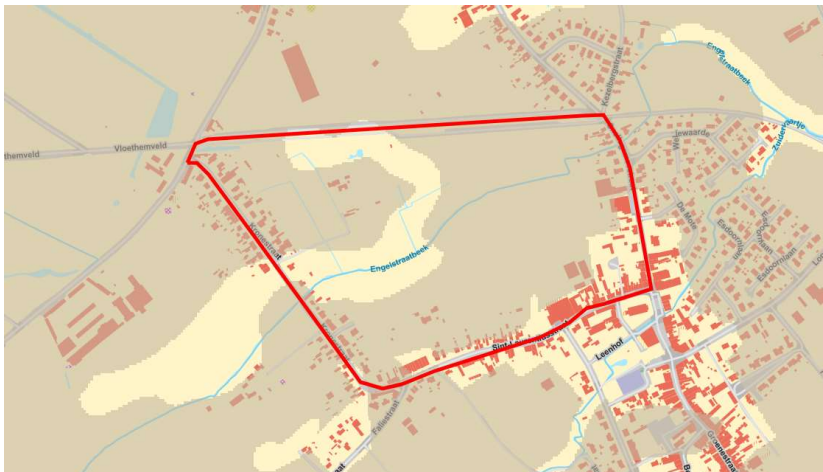
Met opmerkingen [TC3]: In het QGIS-bestand zijn alle lagen waarin de hier besproken elementen zitten, opgenomen onder 'aanvullende info watertoets'. Deze zijn 1 voor 1 aan te leggen en te evalueren.

De beschrijving gebeurt enkel in tekst, de ene figuur wordt wel als afbeelding ingevoegd.



WATERTOETS

- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig



OPPERVLAKTEWATEREN - INFILTRATIEGEVOELIGHEID

Watertoets - Infiltratiegevoelige bodems

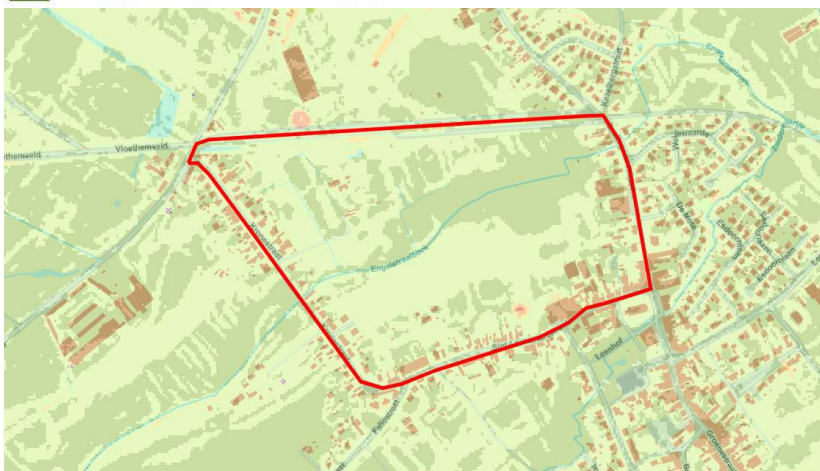
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig



GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID

Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)



HELLINGSKAART

Watertoets - Hellingenkaart

- Geen informatie
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

Mogelijke effecten - regenwater

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zal voldaan moeten worden aan de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater'. Aldus zullen voldoende maatregelen moeten genomen worden bij het verlenen van de omgevingsvergunning om geen negatieve impact op het watersysteem te veroorzaken.

Mogelijke effecten - grondwater

Met de opmaak van dit RUP worden geen significante activiteiten beoogd waarvoor gebruik van grondwater vereist wordt. In geval dit wel zou voorkomen dienen de decretale richtlijnen inzake milieu strikt te worden toegepast.

Mogelijke effecten - afvalwater

Met de opmaak van dit RUP dient het afvalwater geloosd te worden overeenkomstig de vigerende wetgeving dit zowel voor de wijze van lozen als voor de kwaliteit ervan.



ZONERINGSPLAN VMM

	Collectief geoptimaliseerd buitengebied
	Collectief te optimaliseren buitengebied
	Individueel te optimaliseren buitengebied
centraal gebied	
	Centraal gebied

Volgens de kaarten van VMM (geoloket zoneringsplan) komen in het plangebied zoneringen voor die deel uitmaken van het centraal gebied, collectief te optimaliseren buitengebied en individueel te optimaliseren buitengebied.

Met opmerkingen [B4]: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>

Conclusie en aanbevelingen

Naast langere periodes van droogte zal er ook meer extreme regenval komen. Planten en bomen zijn niet alleen goed als natuurlijke airco, ze houden ook water vast. In de verstedelijkte omgeving zijn groendaken en -gevels in staat om heel wat regenwater op te houden.

Nieuwe gebieden waar ook natuurontwikkeling en kronkelende beken een kans krijgen zorgen ervoor dat het water trager wegstroomt en dus meer kans krijgt om in de bodem te sijpelen zodat grondwaterlagen worden aangevuld.

De natuur kan helpen om wateroverlast en overstromingen te vermijden. Een degelijke ruimtelijke planning met aandacht voor natuur, groen en water is dan ook de beste buffer tegen overstromingen en droogte.

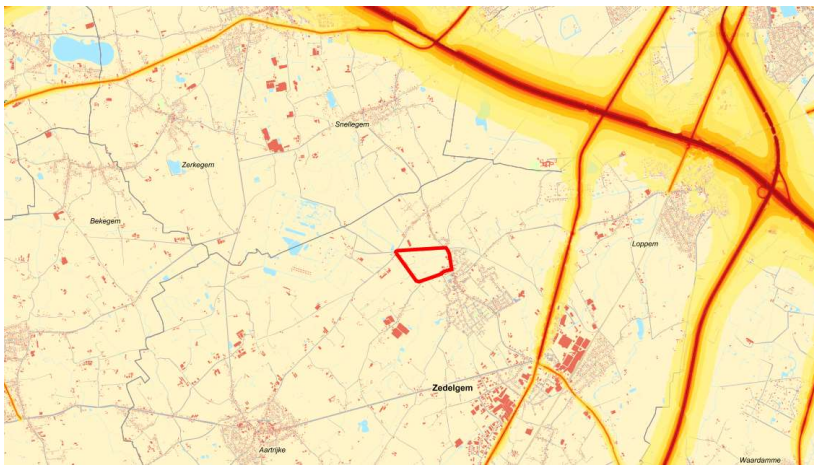
Bij aanleg van de hemelwaterputten, grondboringen en afvoerbuizen wordt telkens aangeraden contact op te nemen met de technische dienst van de gemeente of rioolbeheerder ter inschatting van het bestaande en gewenste afvoernet.

6.2.6. ATMOSFEER EN DE KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

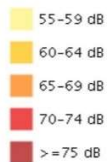
Er zijn geen significante effecten op de atmosfeer en het klimaat te verwachten, gezien er geen functies zijn die aanzienlijke warmtegeneratie met zich meebrengen.

Qua bebouwing (bezettingsgraad, densiteit, morfologie) dient te worden afgewogen welke het draagvlak van het betreffende plangebied is opdat deze niet wordt overschreden.

6.2.7. GELUID EN TRILLINGEN



GELUIDSBELASTING WEGVERKEER



De geluidsproductie op de site is beperkt. In de bebouwing en terreinen zijn geen functies aanwezig die geluid genereren. Er is een normale geluidsproductie.

Geluiden van de buitenactiviteiten kunnen voorkomen bij plaatselijke evenementen.

Deze zijn echter tijdelijk en veroorzaken geen continue vorm van overlast.

Conclusie en aanbevelingen

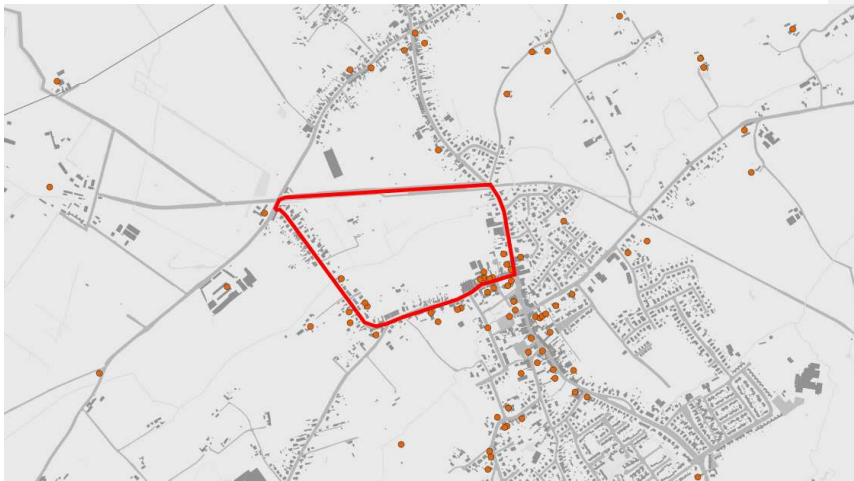
Met de opmaak van dit plan worden slechts tijdelijke verstoringen verwacht tijdens de bouwfases van het aan te snijden plangebied.

6.2.8. LICHT, WARMTE, STRALING, LUCHT EN GEUR

Met de opmaak van dit plan worden in hoofdzaak een programma van woon-, beperkte handel- en schoolgerelateerde activiteiten beoogd.

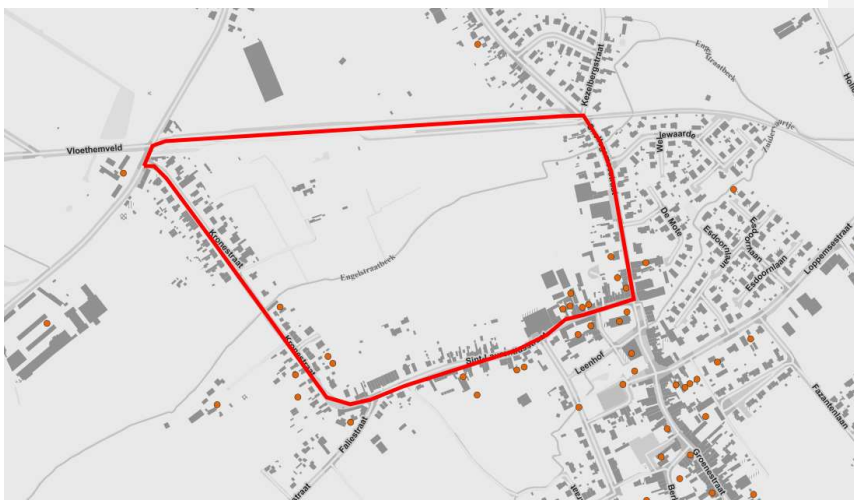
Deze activiteiten genereren geen exuberante emissies. Aldus komen geen significante elementen voor binnen de disciplines warmte, straling, lucht en geur die hinderend zouden kunnen zijn.

6.2.9. CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE



Met opmerkingen [TC5]: Kaartjes Erfgoed zullen nog geïntegreerd worden in QGIS, kan op heden niet door problemen met het SSL-certificaat van de WMS server van Onroerend Erfgoed.

Voorlopige link:
<https://geo.onroenderfgoed.be/#zoom=7&lat=6643867.8533&lon=463089.08164&lavers=B000TFTTTF>
(ctrl + klikken om te volgen)



INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

BINNEN HET PLANGEBIED

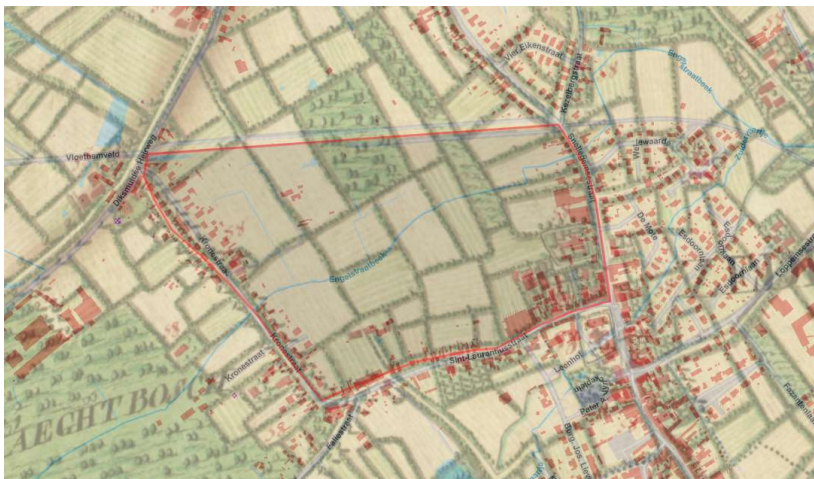
Op 14/09/2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

Volgende lijst van waardevol erfgoed binnen het plangebied:

Dorpswoning	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 5	209395	Upload foto
Interbellumwoning	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 7	209396	Upload foto
Arbeidershuisje	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 15	209397	Upload foto
Interbellumwoning	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 18	209398	Upload foto
"Sint-Laurentiushoeve"	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 20	209399	Upload foto
"Sint-Laurentiushoeve"	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 22	209399	Upload foto
Dorpswoning	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 21	209400	Upload foto
Dorpswoning	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 24	209401	Upload foto
Dorpswoning	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 25	209402	Upload foto
Dorpswoning	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 26	209403	Upload foto
Arbeiderswoning	Zedelgem	Sint-Laurentiusstraat 54	209404	Upload foto
Boerenarbeiderswoning	Zedelgem	Kronestraat 19	209348	Upload foto
Officierswoningen	Zedelgem	Kronestraat 12	209349	Upload foto
Officierswoningen	Zedelgem	Kronestraat 14	209349	Upload foto
Vrijstaande woning	Zedelgem	Kronestraat 23	209350	Upload foto
Hoeve met losse bestanddelen	Zedelgem	Kronestraat 30	209351	Upload foto
Hoeve "Kronehof"	Zedelgem	Kronestraat 31	209352	Upload foto
Administratief Centrum en gemeentepark	Zedelgem	Snellegemsestraat 1	209422	Upload foto
Dorpswoning	Zedelgem	Snellegemsestraat 4	209423	Upload foto
Hoekhuis	Zedelgem	Snellegemsestraat 5	209424	Upload foto
Arbeiderswoning	Zedelgem	Snellegemsestraat 7	209425	Upload foto
Pastorie Sint-Laurentius	Zedelgem	Snellegemsestraat 13	209426	Upload foto
Winkelhuis	Zedelgem	Snellegemsestraat 40	209427	Upload foto
Villa	Zedelgem	Snellegemsestraat 57	209428	Upload foto
Dorpswoning	Zedelgem	Snellegemsestraat 111	209429	Upload foto
Dorpswoning	Zedelgem	Snellegemsestraat 116	209430	Upload foto
Kapel "De Noordwandeling"	Zedelgem	Snellegemsestraat	209431	Upload foto



TRAGE WEGEN



FERRARISKAART

Mogelijke effecten

Voor de gebouwen opgenomen in VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen wordt aangespoord om bij sloop en omgevingsvergunningsaanvragen telkens de afweging te maken over het al dan niet behoud van de panden of verbouwingsmogelijkheden in kwestie. Voor de sloop van een vastgesteld gebouw dient een omgevingsvergunning te worden afgeleverd door de gemeente. Generaliserende uitspraken op niveau van een toekomstig RUP worden hier niet gedaan.

Conclusie en aanbevelingen

De gemeente Zedelgem dient in te staan voor een erfgoedwaarderingsplan. Waardevolle elementen kunnen eventueel geïntegreerd worden in een nieuw ontwikkelingsplan rondom de oude dorpskern. De afweging zal gebeuren op niveau van de individuele sloop of omgevingsvergunningsaanvraag.

6.2.10. LANDSCHAP

Referentiesituatie

Het plangebied grenst niet aan of maakt geen deel uit van een beschermd landschap.

Mogelijke effecten

De opzet van dit RUP heeft als doel om de bestaande als nieuw te ontwikkelen functies binnen het plangebied beter te integreren in haar nabije en onmiddellijke omgeving. Dit met het oog op een gunstig effect op de landschapsintegratie.

Conclusie en aanbevelingen

De opmaak van dit RUP beoogt een duurzame ontwikkeling met een gunstig effect op de integratie van de verschillende activiteiten in het landschap.

6.2.11. MOBILITEIT

Referentiesituatie

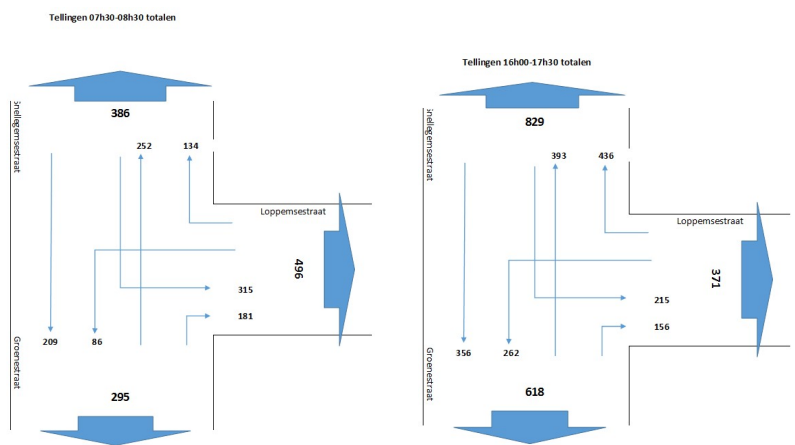
Bestaande ontsluitingswegen

Dit gebied wordt ontsloten door de Sint-Laurentiusstraat in het zuiden, de Snellegemsestraat in het oosten, de Kronestraat in het westen. In het noorden is de oude spoorwegbedding naar Vloethemveld slechts beperkt toegankelijk.

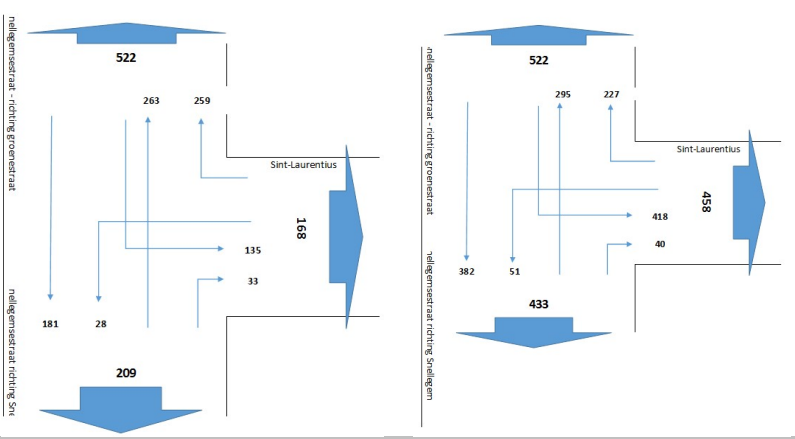
Deze wegen bieden verder ontsluiting naar de Brugse & Diksmuidse Heirweg in het oosten, en de Snellegemsestraat, Loppemsestraat en Groenestraat in het westen het plangebied.

Bestaande verkeersintensiteiten

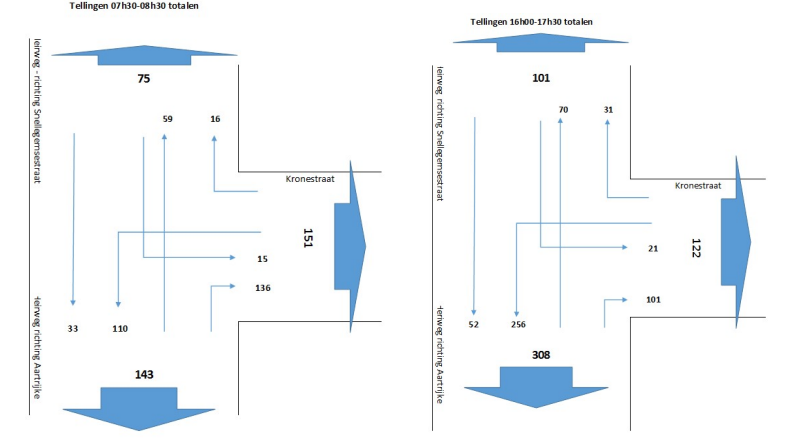
Momenteel zijn onderstaande tellingen bekend.



Tellingen kruispunt Loppemsestraat, (resp. tussen 07h30-08h30 + 16h00-17h30)



Tellingen kruispunt Shellegemestraat-St.Laurentiusstraat (resp. tussen 07h30-08h30 + 16h00-17h30)

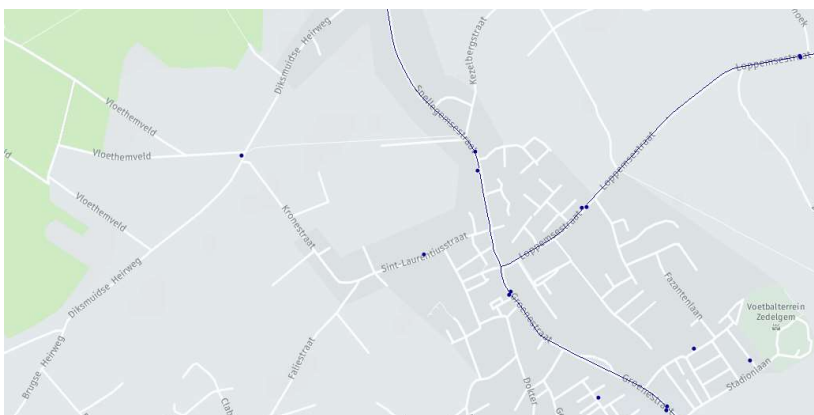


Tellingen kruispunt Heirweg-Kronestraat (resp. tussen 07h30-08h30 + 16h00-17h30)

Hieruit valt te concluderen dat de noordzuid-as Snellegemsestraat-Groenestraat en de oostwest-as St.Laurentiusstraat-Loppemsestraat de hoogste frequenties te verwerken krijgen. De Snellegemsestraat verwerkt zowel de grootse pieken in de ochtend- als avondspits.

Overige relevante tellingen werden opgevraagd aan het AWW waarbij diverse parameters vrt/u = voertuigen/uur, meting van normale weekdag bekend worden gemaakt.

Openbaarvervoerontsluiting



In de wegen die het plangebied begrenzen bevinden zich 4 bushaltes.

- 1 centraal in de Sint-Laurentiusstraat
- 1 aan het begin van de straat naar Vloethemveld
- 2 in de Snellegemsestraat

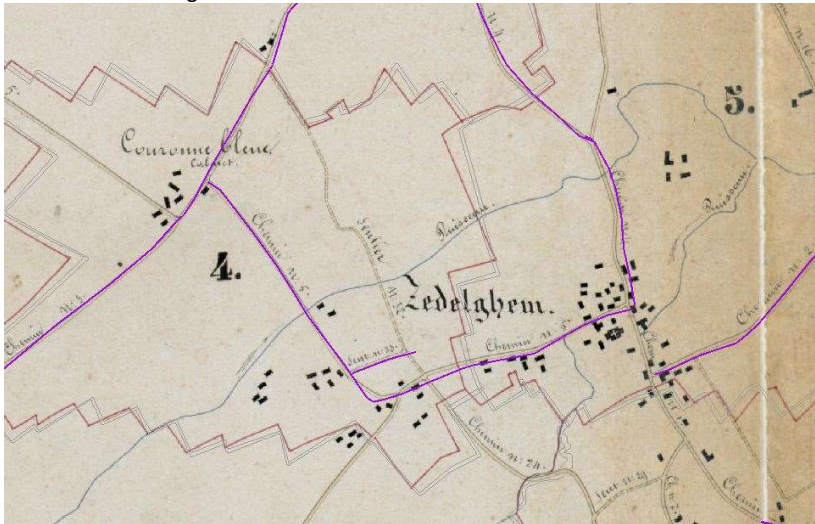
Met buslijn 55 Brugge-Leke en lijn 72 Brugge-Loppem-Zedelgem is er één busrit per uur per rijrichting en tijdens de piekmomenten worden er versterkingsritten ingelegd.

Daarenboven passeert de belbus eveneens langsheen diverse aangehaalde haltes (Zedelgem Kroonhoek + Zedelgem Colruyt). Mits reservatie kan beroep gedaan worden op de belbus. Deze heeft een frequentie van 1 rit per uur per rijrichting tijdens de piekmomenten en 1 rit per twee uur tijdens de daluren.

Fietsontsluiting

Het plangebied is gemakkelijk met de fiets bereikbaar vanuit het centrum Zedelgem en naar de omliggende (deel)gemeentes. De kern van Zedelgem op minder dan 500m van het plangebied.

Atlas der buurtwegen



In de atlas der buurtwegen zijn de Kronestraat en Sint-Laurentiusstraat terug te vinden als 'chemin nr.5', de Snellegemsestraat als 'chemin nr. 4'

Een oude voetweg nr. 32 doorsnijdt het plangebied van noord naar zuid, en sluit er aan op de zuidelijke zijtak van de Sint-Laurentiusstraat, richting Zuidervaartje en Molenweg. Dwars op voetweg nr. 32 is een kort stuk voetweg nr. 33 die aansluit op de Kronestraat.

Mogelijke effecten

De toename aan programma zal leiden tot meer verkeersbewegingen op de verschillende schaalniveaus. Voorzieningen van het openbare vervoer zullen frequenter gebruikt worden.

Conclusie en aanbevelingen

De ontsluiting op de omgrenzende straten dient verkeersveilig te worden ingericht. Dit houdt de nodige aanpassingen van het voetpad, verhardingen en signalisaties in.

Dergelijke historische voetwegen kunnen worden geïntegreerd in het publieke domein binnen het plangebied.

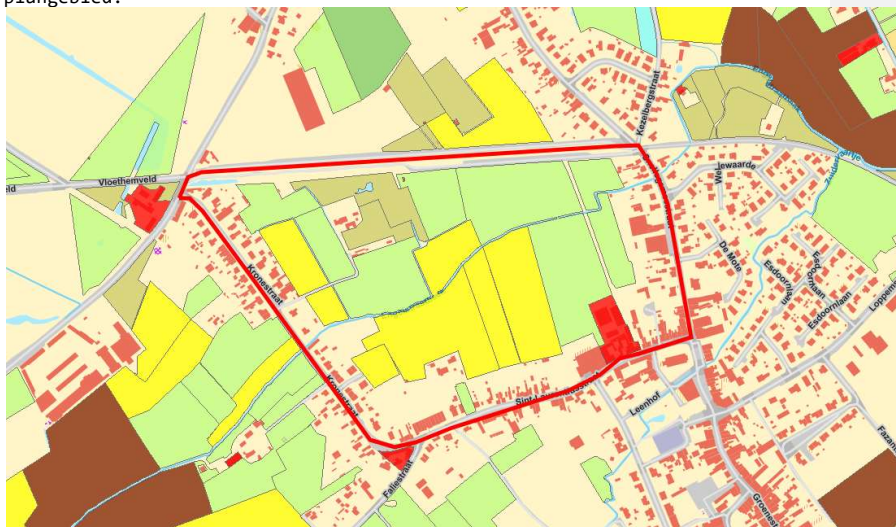
De voorzieningen voor het openbaar vervoer dienen te worden uitgebreid of geoptimaliseerd i.f.v. toekomstig ontwikkelingsplan.

6.2.12. LANDBOUW

Referentiesituatie

Het plangebied is deels gelegen in agrarisch gebied conform het gewestplan. Dit betreft echter landbouwgebruik door landbouwbedrijven met een uitdovend karakter. Gebruik kan wijzigen van jaar tot jaar.

Conform de landbouwgebruikskaart zijn volgende gronden binnen het plangebied:



LANDBOUWGEBRUIKSKAART

- Gewasgroep**
-  Landbouwinfrastructuur
 -  Groenten, kruiden en sierplanten
 -  Grasland
 -  Voedergewassen
 -  Aardappelen
 -  Suikerbieten
 -  Granen, zaden en peulvruchten
 -  Maïs
 -  Vlas en hennep
 -  Overige gewassen
 -  Fruit en Noten
 -  Houtachtige gewassen
 -  Water

Mogelijke effecten

Met de opmaak van het RUP en daarbij beoogd programma zal het aandeel van de aanwezige landbouwactiviteiten op termijn sterk teruggedrongen worden. Dergelijke verschuivingen zullen geleidelijk gebeuren.

Conclusie en aanbevelingen

Landbouwgebruik kan mits voldoende overwegingen behouden blijven mits dit landschapsondersteunend is, bvb. graaszones langs de oevers van de beek, tijdelijke graaszones in overstromingsgevoelige gebieden, integratie van volkstuintjes...

6.2.13. SAMENHANG TUSSEN DE DISCIPLINES

Er zijn geen significante effecten te verwachten

6.2.14. LEEMTEN IN DE KENNIS

De beperkte leemten in de kennis zijn het gevolg van onzekerheden over de concrete realisatie en invulling van het plangebied. Op het niveau van het plan kan dit niet verder worden uitgedetailleerd dan nu al het geval is. De leemten zijn niet van dien aard dat ze aanleiding kunnen geven tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten.

7. VORIGE EFFECTBEOORDELINGEN

In dit gebied is er geen effectenbeoordeling voor handen op schaal van het plan.

8. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gelet op de ligging van het plangebied op ruime afstand van provincie-, gewest- of landgrenzen, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. dit plan.

De meest dichtbijge grens (met Nederland) bevindt zich op ongeveer 23 km.

9. CUMULATIEVE INSTRUMENTEN

Er zijn geen plannen of projecten in de nabije omgeving bekend die een invloed kunnen hebben op dit plan, of die door dit plan beïnvloed kunnen worden. Bijgevolg kan gesteld worden dat er geen cumulatieve effecten te verwachten zijn.

BESLUIT

Zoals eerder vermeld bestaat de doelstelling van het plan erin om een totaalvisie te ontwikkelen om het ganse plangebied gefaseerd te kunnen ontwikkelen parallel met de planruil van bestaande woonuitbreidingsgebieden in Zedelgem.

Dit plan heeft dus tot doel dit kader bij te stellen zodat rechtszekerheid wordt gewaarborgd voor de huidige en de volgende generatie.

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat ten gevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Het RUP, dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieu-effectenrapportage, valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER decreet van 17/04/2007.