

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

SPORT EN RECREATIE KEIEM

STAD DIKSMUIDE

Toelichtingsnota – februari 2025



COLOFON

Gemeentelijk RUP

Sport en recreatie Keiem
RUP_32003_214_00015_00001
Voorontwerp: toelichtingsnota
Februari 2025

Initiatiefnemer

Stad Diksmuide
Grote Markt 6
8600 DIKSMUIDE
tel.: 051/79 30 00
e-mail: ruimtelijke.ordering@diksmuide.be
www.diksmuide.be

Opdrachthouder

Bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Zaakvoerder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Niels Gheyle
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 03/06/2022-02/08/2022
Participatiemoment: 13/06/2022

INHOUD

1.	Inleiding	8
1.1	Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?	8
1.2	Doelstelling	9
1.3	Afbakening van het RUP gedurende het planproces	9
2.	Probleemstelling	10
2.1	Huidige locatie	10
2.1.1	Kenmerken	10
2.1.2	Uitbreidingsnood	10
2.1.3	Ongeschiktheid huidige locatie	12
2.2	Nieuwe locatie	13
3.	Programmatorische wensen	15
3.1	Sporting Keiem	15
3.2	Chiro Klimop Keiem	16
3.3	Dorpsraad Keiem	16
3.4	Bijkomend programma	16
4.	Plannings- en beleidscontext.....	17
4.1	Vlaams niveau	17
4.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	17
4.1.2	Strategische visie Beleidsplan Vlaanderen (BRV)	19
4.2	Provinciaal niveau	20
4.2.1	Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)	20
4.3	Gemeentelijk niveau	22
4.3.1	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)	22
5.	Zoeklocaties & ruimtelijke afweging.....	26
5.1	Zoeklocatie 1	28
5.1.1	Ruimtelijke inpasbaarheid	28
5.1.2	Mobiliteit	29
5.1.3	Impact landbouw	30
5.1.4	Hinder	30
5.1.5	Watertoets	31
5.2	Zoeklocatie 2	32
5.2.1	Ruimtelijke inpasbaarheid	32
5.2.2	Mobiliteit	33
5.2.3	Impact landbouw	34
5.2.4	Hinder	34

5.2.5	Watertoets.....	35
5.3	Zoeklocatie 3	36
5.3.1	Ruimtelijke inpasbaarheid.....	36
5.3.2	Mobiliteit.....	37
5.3.3	Impact landbouw	38
5.3.4	Hinder.....	38
5.3.5	Watertoets.....	39
5.4	Zoeklocatie 4	39
5.4.1	Ruimtelijke inpasbaarheid.....	39
5.4.2	Mobiliteit.....	40
5.4.3	Impact landbouw	41
5.4.4	Hinder.....	41
5.4.5	Watertoets.....	42
5.5	Zoeklocatie 5	43
5.5.1	Ruimtelijke inpasbaarheid.....	43
5.5.2	Mobiliteit.....	44
5.5.3	Impact landbouw	45
5.5.4	Hinder.....	45
5.5.5	Watertoets.....	46
5.6	Zoeklocatie 6	47
5.6.1	Ruimtelijke inpasbaarheid.....	47
5.6.2	Mobiliteit.....	48
5.6.3	Impact landbouw	49
5.6.4	Hinder.....	49
5.6.5	Watertoets.....	50
5.7	Zoeklocatie 7	50
5.7.1	Ruimtelijke inpasbaarheid.....	51
5.7.2	Mobiliteit.....	52
5.7.3	Impact landbouw	53
5.7.4	Hinder.....	53
5.7.5	Watertoets.....	54
5.8	Conclusie.....	54
6.	Locatiekeuze sportcluster Keiem.....	56
6.1	Ontwerpend onderzoek.....	56
6.1.1	Zoeklocatie 1: Chiro heem Keiem	56
6.1.2	Zoeklocatie 4: Warande	59
6.2	Locatiekeuze o.b.v. realiseerbaarheid	61
6.2.1	Zoeklocatie 1 'Chiro heem Keiem'	61
6.2.2	Zoeklocatie 4 'Warande'	61
6.3	Plancontour cf. locatiekeuze	63
7.	Bestaande toestand plangebied	64
7.1	Afbakening van het plangebied.....	64
7.2	Ruimtegebruik/reikwijdte	64

8.	Juridische context.....	66
8.1	Verordende plannen	66
8.2	Juridische ruimtelijke structuur	68
8.2.1	Wegenstructuur	68
8.2.2	Water	70
8.2.3	Erfgoed	72
8.2.4	Natuur	73
9.	Planopties.....	76
9.1	Inrichtingsprincipes	76
9.1.1	Compacte sportinfrastructuur	76
9.1.2	Multifunctioneel gebruik	76
9.1.3	Landschappelijke inkleding	76
9.1.4	Connectie kern Keiem	77
9.1.5	Duurzame inrichting	77
9.1.6	Herbebossing van huidige locatie	78
9.1.7	Compensatie inname agrarisch gebied	78
9.2	Alternatieven	78
9.2.1	Referentiesituatie	79
9.2.2	Nul-alternatief	79
9.2.3	Locatie-alternatieven	79
9.2.4	Inrichtingsalternatieven	79
10.	Vertaling in grafisch plan & stedenbouwkundige voorschriften	80
10.1	Zone voor dagrecreatie	80
10.2	Zone voor groenbuffer	80
10.3	Overdruk: voorkooprecht	81
10.4	Zone voor landbouw	81
11.	Ruimtebalans en op te heffen voorschriften.....	83
12.	Planbaten en planschade -kapitaal en gebruikersschade	84
12.1	Inleiding	84
12.2	Planbaten	84
12.3	Planschade	84
12.4	Kapitaalschade / Gebruikersschade	85
13.	Screening milieueffecten	86
13.1	Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten	86
13.1.1	Werkwijze	86
13.1.2	Relevante disciplines	86
13.2	Toepassingsgebied	87
13.3	Beoordeling van de mogelijke milieueffecten	88

13.3.1	Bodem.....	88
13.3.2	Water.....	89
13.3.3	Biodiversiteit	91
13.3.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	92
13.3.5	Mens - mobiliteit.....	93
13.3.6	Mens – ruimtelijke aspecten	95
13.3.7	Mens - gezondheid.....	98
13.3.8	Klimaat	99
13.3.9	Grensoverschrijdende effecten.....	101
13.3.10	Conclusie	101
14.	Ruimtelijk veiligheidsrapport.....	102
14.1	Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport	102
15.	Bijlagen	103
15.1	Bijlage 1: Landbouwimpactstudies zoeklocaties	103
15.2	Bijlage 2: ontheffing ruimtelijk veiligheidsrapport	104

KAARTEN, FOTO'S, FIGUREN, TABELLEN, SCHEMA'S

Kaarten

Kaart 1:	Situering van het plangebied op het gewestplan	67
Kaart 2:	Situering van het plangebied op de Atlas der Buurtwegen.....	69
Kaart 3:	Situering van het plangebied t.a.v. de waterlopen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Kaart 4:	Situering van het RUP t.a.v. de overstromingsgevoelige gebieden – PLUVIAAL (2023).....	71
Kaart 5:	Situering van het plangebied t.a.v. de historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten	75

Tabellen

Tabel 1:	Gebruiksintensiteit voetbalveld Sporting Keiem – trainingen en wedstrijden (Bron: SportingKeiem.be).....	10
Tabel 2:	Verordende plannen voor het plangebied	66
Tabel 3:	Buurt- en voetwegen in het plangebied.....	68
Tabel 4:	Waterelementen in het plangebied RUP Van Tittelboom	70
Tabel 5:	Bouwkundig erfgoed in het plangebied RUP	72
Tabel 6:	Landschappelijk erfgoed in het plangebied	72
Tabel 7:	Archeologisch erfgoed in het plangebied.....	73
Tabel 8:	Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied	73
Tabel 9:	Vlaamse beschermingszones in het plangebied	74

1. INLEIDING

1.1 WAT IS EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)?

De wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (1 september 2009 en latere wijzigingen).

De inrichting van een gebied gebeurt in 3 stappen:

1. Een ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie.
2. Een ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan of beleidsplan. Het heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor de in het plan opgenomen percelen onder meer vast:
 - welke activiteiten er mogen plaatsvinden;
 - waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften constructies in een bepaalde zone moeten voldoen;
 - hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden.
3. De bewoners, bedrijven en instanties geven het beleid een concrete uitwerking. Er wordt een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning die getoetst wordt aan de geldende bestemming en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Bij het ontbreken van een RUP geldt het gewestplan of een plan van aanleg.

Ruimtelijke structuurplannen of beleidsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgesteld op 3 beleidsniveaus met name door het Vlaams Gewest, door de provincies en door de gemeenten.

1.2 DOELSTELLING

De opdracht bestaat in het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sport en Recreatie Keiem' in de deelgemeente Keiem van Diksmuide, overeenkomstig met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Diksmuide (d.d. 25/04/2005) is de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad vastgelegd. Onderdeel hiervan is een ruimtelijke kernbeslissing met betrekking tot de gewenste toeristisch-recreatieve structuur in Diksmuide en zijn deelgemeenten.

De evolutie en de duurzame uitbouw van recreatie maakt dat aanpassingen op de huidige planologische voorschriften voor de toeristisch-recreatieve structuur noodzakelijk zijn doorheen de tijd. Organisaties dewelke recreatieve voorzieningen aanbieden kunnen benodigde ruimtelijke uitbreidingen en/of herlokalisaties aanvragen om de leefbaarheid van de organisatie te verzekeren. Als hiervoor dient te worden afgeweken van de bestaande ruimtelijke voorschriften kan een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt worden met als doel de ruimtelijke structuur aan te passen.

De stad Diksmuide is vragende partij om de huidige voetbalploeg te Keiem te herlokalisatie van zijn huidige (zonevreemde) locatie naar een meer geschikte locatie aansluitend op het centrum van Keiem aan de overzijde van de gewestweg N369. Deze gewestweg vormt een harde barrière waardoor de huidige locatie van het recreatief aanbod als suboptimaal wordt gezien. Daarnaast is de voetbalploeg van Keiem na blijvende groei doorheen de laatste jaren vragende partij voor een uitbreiding van het recreatief aanbod. Gezien de suboptimale, zonevreemde ligging dringt zich een herlokalisatie met ruimtelijke herbestemming op. Het RUP wil naast het faciliteren van de voetbalploeg te Keiem ook een complementair recreatief aanbod mogelijk maken. Het RUP wordt opgemaakt om de meest optimale locatie voor dit recreatief aanbod te onderzoeken en vervolgens een ruimtelijke herbestemming te voorzien.

1.3 AFBAKENING VAN HET RUP GEDURENDE HET PLANPROCES

Binnen de startfase van het voorliggend RUP en bijgevolg in de startnota werden 5 zoeklocaties meegenomen als potentiële locatie voor een herlokalisatie van de voetbalclub. Van deze 5 zoeklocaties werden er in een volgende stap 3 weerhouden waarna een plancontour werd opgemaakt dewelke deze 3 weerhouden locaties omvatte.

Binnen de scopingfase van het RUP en dus in de voorliggende scopingnota werden er na inspraakreacties van de inwoners van Keiem 2 bijkomende locaties onderzocht om een herlokalisatie te faciliteren. Het locatiekeuzeonderzoek werd dus uitgevoerd voor in totaal 7 locaties. Van deze 7 locaties worden er in voorliggende scopingnota 2 locatie weerhouden. Om de realiseerbaarheid van de sportcluster op deze twee locaties te onderzoeken wordt vervolgens een ontwerpend onderzoek uitgevoerd om de haalbaarheid van de ruimtelijke inplanting van het projectprogramma te toetsen. Hieruit volgde 1 locatie die werd weerhouden dewelke in de voorliggende scopingnota de plancontour van het verdere planproces definieert.

2. PROBLEEMSTELLING

2.1 HUIDIGE LOCATIE

2.1.1 Kenmerken

De voetbalclub Sporting Keiem is op heden gelegen langsheen de gewestweg Oostendestraat (N369) en de Tervetestraat. Het voetbalterrein is gelegen aan de westelijke zijde van de gewestweg terwijl de dorpskern van Keiem aan de oostelijke zijde is gelegen. Dit bevordert de bereikbaarheid vanuit de dorpskern niet, zeker voor wat betreft fietsers en voetgangers.

De huidige locatie van de voetbalclub is gelegen in de gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Gezien de voetbalclub als een recreatieve functie wordt bestempeld, is deze cfr. de vigerende planologische bestemming zonevreemd gelegen. Ontwikkelingsmogelijkheden zoals uitbreidingen en grootschalige infrastructurele ingrepen zijn niet mogelijk binnen de huidige ruimtelijke context, namelijk de zonevreemdheid.

2.1.2 Uitbreidingsnood

Gezien de groei van het aantal leden, met als gevolg een groter aantal voetbalploegen in competitie, is er de vraag vanuit Sporting Keiem om een beperkte uitbreiding van de infrastructuur te verwezenlijken (kleedkamers, parking, etc.), alsook het voorzien van minstens één bijkomend voetbalveld. Dit om de duurzame werking van de sterk gegroeide voetbalploeg te garanderen op de lange termijn.

Er is een uitbreiding noodzakelijk van zowel het aantal speelvelden als de faciliteiten.

Speelvelden

Op de huidige terreinen van Sporting Keiem is slechts één voetbalveld ter beschikking geschikt voor competitieve wedstrijden. Dit wedstrijdveld wordt - door de groei van de voetbalclub tijdens de laatste jaren - te intensief bespeeld, waardoor de kwaliteit van het voetbalveld ondermaats is geworden. Dit blijkt ook uit de hoeveelheid uren die het veld bespeeld worden. Onderstaande tabel geeft de verdeling weer.

	Voormiddag	Namiddag	Avond	
			18u-19u30	19u30-21 u
ma			U8 + U11 + U12	U15 + U17
di			U10 + U13	1° ploeg + res.
wo			U7+ U8 + U11 + U12	U15 + U17
do			U10 + U13	1° ploeg + res.
vr			U7	wedstrijden (U21 + res.)
za	wedstrijden	wedstrijden	wedstrijden (1° ploeg)	
zo	wedstrijden			

Tabel 1: Gebruiksintensiteit voetbalveld Sporting Keiem – trainingen en wedstrijden (Bron: SportingKeiem.be)

Gedurende de week wordt elke avond het terrein bespeeld. Dit gebeurt door meerdere ploegen tegelijk waardoor het terrein intens gebruikt wordt. In totaal worden er 13u30min getraind in de week. Daarnaast speelt de helft van de ploegen thuis in een weekend. Hierdoor wordt het terrein op vrijdagavond, zaterdag en zondag gebruikt voor wedstrijden (8u per weekend). In totaal worden de terreinen bijgevolg ca. 22u per week bespeeld. Sport Vlaanderen (voorheen Bloso) adviseert een maximale bespeelbaarheidsduur/frequentie van natuurgrasvoetbalvelden. Sport Vlaanderen stelde dat een theoretische norm zou kunnen zijn voor een maximale bespeelbaarheid: 8 uur/week. Dit betekent op seizoensbasis (36 weken) ongeveer 288 uur/jaar. De Nederlandse norm spreekt van 240 uur/jaar voor competitiegebruik bij zeer goed aangelegde en perfect onderhouden velden. In Keiem wordt het terrein ca. 720 u per jaar bespeeld. Dit is 2,5 keer de norm om een goed grasveld te hebben.

Een kwalitatief wedstrijdveld is noodzakelijk om het competitieve voetbal binnen Sporting Keiem te blijven faciliteren.

Faciliteiten

Naast de speelvelden zijn er momenteel ook knelpunten m.b.t. de parkeerdruk en de bezoekersfaciliteiten.

De huidig ingerichte parking heeft een bruikbare oppervlakte van ca. 1.370m² (of ca. 55 auto's). Tijdens wedstrijddagen is de huidige parkeerinfrastructuur ontoereikend. De parkeerdruk overschrijdt het parkeeraanbod tijdens wedstrijddagen waardoor het parkeren deels d.m.v. langsparkeren wordt opgevangen in langs de N369 en de Tervetestraat. Gezien dit geen wenselijke evolutie is, is er de wens om het parkeeraanbod uit te breiden zodat het parkeren op piekmomenten volwaardig op eigen terrein kan worden opgevangen.

Naast het parkeren zijn er ook de bezoekersfaciliteiten. De huidige accommodatie (kleedkamers, sanitaire voorzieningen, cafetaria, etc.) is te kleinschalig om alle aanwezigen op een kwalitatieve manier te ontvangen tijdens wedstrijddagen. Er wordt nu gebruik gemaakt van containers voor de kleedkamers en de opbergruimte. Er is bijgevolg de vraag om de infrastructuur t.b.v. de kleedkamers met sanitaire voorzieningen uit te breiden en kwalitatiever in te richten.

Een tegemoetkoming aan deze kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken maakt dat een duurzame exploitatie van de voetbalclub Sporting Keiem gegarandeerd kan worden op de lange termijn.



Figuur 1: Ruimtegebruik huidige locatie Sporting Keiem t.a.v. orthofoto

2.1.3 Ongeschiktheid huidige locatie

2.1.3.1 Ruimtelijke impact

De huidige locatie van de voetbalclub Sporting Keiem markeert het begin van een aaneengesloten open landbouwgebied ten westen van Keiem. Indien de gewenste uitbreidingen op de bestaande locatie zouden worden ingericht, zal dit open landbouwgebied verder wordt aangesneden. De verdergaande versnippering van dit open landschap is niet wenselijk en wordt idealiter vermeden.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt de lokalisatie van de voetbalclub wenselijk voorzien rechtstreeks aansluitend op de kern van Keiem. Dit om een verdergaande versnippering van het openruimtegebied rondom Keiem te vermijden.

2.1.3.2 Zonevreemdheid

Doordat de huidige locatie gekenmerkt is door een planologische zonevreemdheid, is het binnen de bestaande ruimtelijke context onmogelijk om aan de bovenvermelde wensen tegemoet te komen. Om het recreatief aanbod te garanderen werd een tijdelijke vergunning verleend in afwachting van een duurzame oplossing d.m.v. herlokalisatie.

Om in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken met bijhorende wensen, dringt er zich een herlokalisatie op van de voetbalclub. De nieuwe locatie zal worden voorzien van de correcte planologische bestemming waardoor de recreatieve functie van de voetbalclub gefaciliteerd kan worden.

2.1.3.3 Bestaande infrastructurele barrière

Het huidige voetbalterrein van Sporting Keiem is gelegen langsheen de gewestweg Oostendestraat (N369) aan de andere zijde van de kern van Keiem. De Oostendestraat vormt de verbindende as naar het bovenlokaal wegennetwerk dat Keiem (en Diksmuide) verbindt met omliggende kernen. Gezien

de gewestweg een zekere barrière vormt om vanuit de kern van Keiem het sportterrein te bereiken d.m.v. zacht verkeer, wordt een ligging aansluitend op de kern van Keiem vooropgesteld. Dit bevordert de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en meerwaarde van de site t.v.v. Keiem.

Zeker door de instroom van steeds meer jeugd ploegen bij Sporting Keiem vanuit omliggende kernen stijgt het aandeel jongere voetballers, waardoor de verkeersveiligheid een steeds grotere prioriteit wordt bij een duurzame werking van de voetbalclub.

2.1.3.4 Kwaliteit huidige infrastructuur

Zoals eerder vermeld in onderdeel 3.1.2 wordt het huidige voetbalterrein te intensief bespeeld door de vele (jeugd)ploegen. De kwaliteit van het voetbalterrein kan niet meer worden gegarandeerd waardoor een verder ingebruikname van het voetbalterrein niet wenselijk is. Naast het voetbalterrein zijn de huidige bezoekersfaciliteiten eerder verouderd en ondermaats. Er werden bijkomend aan de bestaande faciliteiten containers geplaatst om over voldoende ruimte te kunnen beschikken. Naast de uitbreiding van de sportieve faciliteiten, dringt er zich eveneens een vernieuwing op van de bezoekersfaciliteiten. Het verder gebruik van deze suboptimale faciliteiten vormt bijgevolg geen wenselijke aanpak.

2.1.3.5 Locatie recreatieve cluster

Het is de opzet binnen dit RUP om naast een herlokalisatie van de voetbalclub, eveneens een uitbreiding tot recreatieve cluster mogelijk te maken.. De recreatieve cluster kan daarenboven een meerwaarde vormen voor de kern van Keiem doordat een meer uitgebreide recreatieve infrastructuur wordt ingericht. Het is bijgevolg wenselijk om de recreatieve cluster aansluitend op de bestaande kern van Keiem te voorzien. De huidige locatie van Sporting Keiem is ruimtelijk afgesneden van de kern door de gewestweg Oostendestraat, waardoor een opwaardering van die locatie tot recreatieve cluster geen wenselijke ontwikkeling vormt.

2.2 NIEUWE LOCATIE

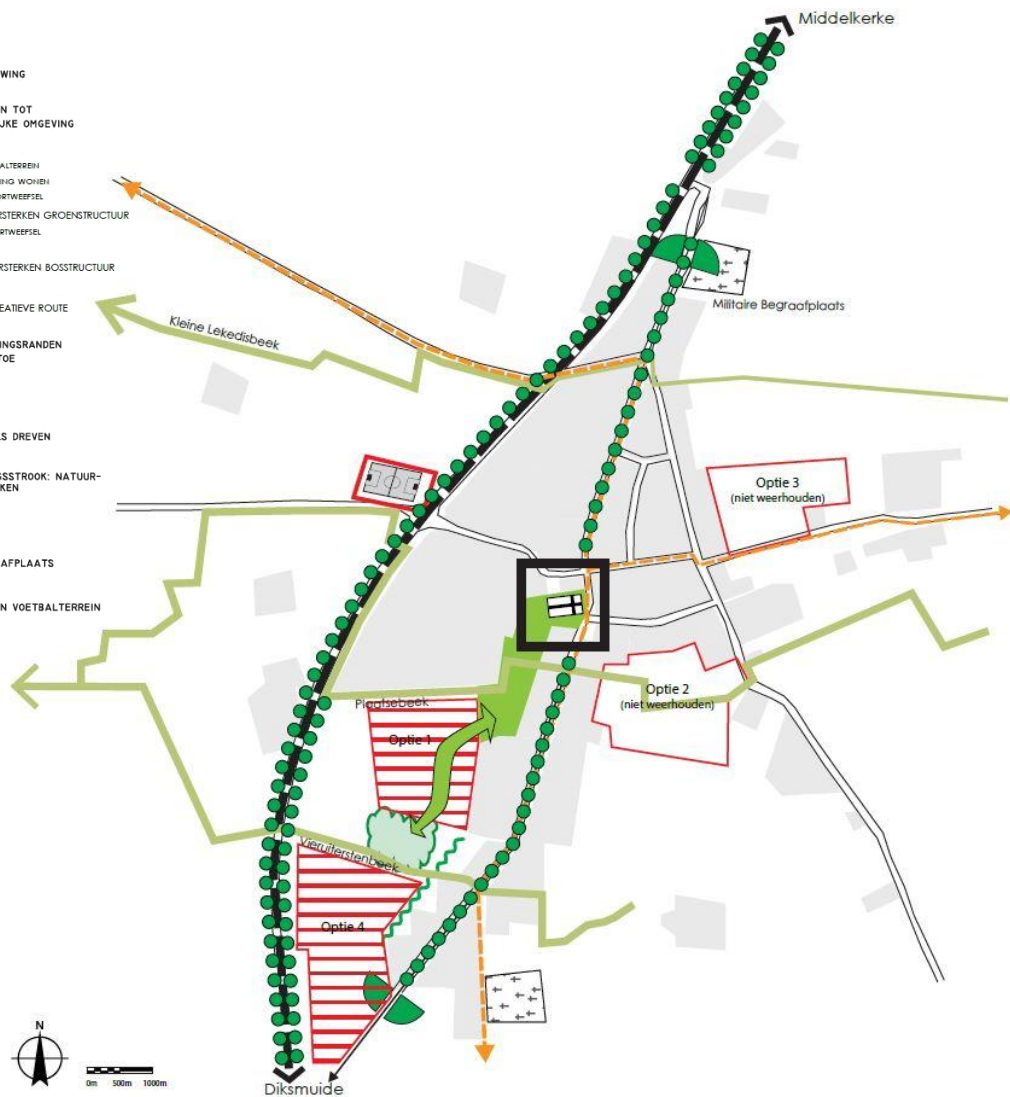
Op basis van een aantal argumenten (zie onderdeel 3.1.3) wordt gezocht naar een nieuwe locatie om de voetbalclub Sporting Keiem te vestigen. Dit in eerste instantie om de planologische bestemming af te stemmen op de recreatieve functie van de voetbalclub, om zo de vooropgestelde aanpassingen mogelijk te maken. In tweede instantie om de algemene bereikbaarheid en de verkeersveiligheid rondom de voetbalclub Sporting Keiem te verbeteren. In het kader hiervan wordt gezocht naar een nieuwe locatie aan de oostelijke zijde van de gewestweg, aansluitend op de dorpskern van Keiem.

In het kader van de herlokalisatie van Sporting Keiem werden in het kader van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Diksmuide enkele zoeklocaties vastgelegd in de gewenste structuur van Keiem. Deze zoeklocaties vormen potentiële locaties om de voetbalploeg binnen het grondgebied van Keiem te herlokalisieren.

Gezien de herziening van het GRS Diksmuide geen goedgekeurd beleid betreft, hebben deze zoeklocaties op dit moment geen juridisch bindende kracht. Desondanks vallen deze zoeklocaties wel binnen het vooropgesteld beleid. Binnen het RUP 'Sport en recreatie Keiem' - waarin de herlokalisatie van de voetbalclub te Keiem het uitgangspunt vormt - wordt vertrokken van deze zoeklocaties (niet-limitatief) om een potentieel nieuwe locatie vast te leggen. Deze locaties worden nog aangevuld met één bijkomende locatie. Indien een zoekzone wordt gekozen en niet werd weerhouden in het goedgekeurd GRS Diksmuide, dient een gedegen motivatie toegevoegd te worden waarom deze locatie tegemoet komt aan het wenselijk ruimtelijk beleid van de stad Diksmuide.

Legende

-  BESTAANDE BEBOUWING
-  CENTRUM INRICHTEN TOT VERBLIJFSVRIENDELIJKE OMGEVING
-  PROJECTZONE:
 - HERLOKALISATIE VOETBALTEREIN
 - OPVANGEN TAAKSTELLING WONEN
 - UITBOUW SPEEL EN SPORTWEEFSEL
-  TE BEHOUDEN EN VERSTERKEN GROENSTRUCTUUR
 - UITBOUW SPEEL EN SPORTWEEFSEL
-  TE BEHOUDEN EN VERSTERKEN BOSSTRUCTUUR
-  TE VERSTERKEN RECREATIEVE ROUTE
-  AFWERKEN BEBOUWINGSRANDEN NAAR LANDSCHAP TOE
-  GROENE POORTEN
-  UIT TE WERKEN ALS DREVEN
-  NATUURVERBINDINGSSTROOK: NATUUR-TECHNISCH UITWERKEN
-  KERK EN -HOF
-  (MILITAIRE) BEGRAAFPLAATS
-  TE HERLOCALISEREN VOETBALTEREIN
-  PRIMAIR II



Figuur 2: Herziening richtinggevend deel GRS Diksmuide (niet goedgekeurd) - Kaart 12: Gewenste structuur Keiem

3. PROGRAMMATORISCHE WENSEN

Tot nu toe werd de voetbalclub Sporting Keiem en hun bijhorende uitbreidingswensen besproken. Niettegenstaande Sporting Keiem en hun planologische problematiek het uitgangspunt vormt voor dit RUP, is het de wens van de stad Diksmuide om de nieuwe locatie van de voetbalclub op te laden als recreatieve cluster. Het RUP staat op die manier niet louter in het teken van de voetbalclub, maar wenst ook de mogelijkheid te bieden om andere recreatieve activiteiten en sporten te faciliteren op de nieuwe locatie. De herlokalisatie van Sporting Keiem staat niet enkel ten dienste van de voetbalclub zelf, maar beoogt ook een meerwaardecreatie voor alle inwoners van Keiem.

Om de ruimtelijke afweging te kunnen maken van mogelijke toekomstige locaties voor de voetbalclub, wordt een functioneel programma vooropgesteld waaruit wordt vertrokken. De basis van dit functioneel programma wordt gevormd door de programmatorische wensen van Sporting Keiem om hun werking op de lange termijn te faciliteren. Bovenop deze basis wordt een bijkomend programma vooropgesteld om op diezelfde locatie het recreatief aanbod van de gemeente Keiem uit te breiden en te ondersteunen.

Er werd de voornaamste stakeholders binnen het plangebied naar hun gewenste programma gevraagd om als uitgangspunt te gaan gebruiken voor het uiteindelijke functionele programma. Dit zijn Sporting Keiem, de Chiro Klimop Keiem en de Dorpsraad van Keiem. Naast de wensen van de verschillende stakeholders wordt een bijkomende programma voorgesteld om de locatie op te laden tot recreatieve cluster voor de hele gemeente.

3.1 SPORTING KEIEM

De voetbalclub Sporting Keiem kende een continue groei de recentste jaren. Het aantal leden en bijgevolg het aantal voetbalploegen in competitie nam de laatste jaren steeds toe. Dit heeft een dubbele oorzaak:

- Keiem als voetbalploeg op gewestelijk niveau. Voetbalploegen worden ingedeeld op provinciaal en gewestelijk niveau. Een provinciaal niveau is een hoger niveau dan een gewestelijk niveau. KV Diksmuide Oostende (KVDO) speelt op provinciaal en gewestelijk niveau en vormt binnen de regio de voetbalploeg op het hoogste niveau. Sporting Keiem is - naast KVDO - binnen het grondgebied Diksmuide de enige voetbalploeg op gewestelijk niveau. Het vormt een vangnet voor spelers die niet langer het hoog-competitief niveau van KVDO aankunnen en het vormt een club voor spelers die niet op het hoogste niveau (met o.a. verdere verplaatsingen) wensen te spelen.
- In de omliggende deelgemeenten zijn de afgelopen jaren de voetbalploegen afgebouwd. Dit heeft er toe geleid dat er in Beerst, Leke en Vladslo geen jeugd ploegen meer aanwezig zijn. Enkel Nieuwkapelle en Leke beschikken nog over een reserveploeg. Dit betekent dat voetballers uit deze kernen aangewezen zijn op Keiem om hun sport te kunnen uitoefenen.

Op basis van deze probleemstelling kan een programma opgesteld worden die men wenst te realiseren na de herlokalisatie.

Het is de wens om twee volwaardige voetbalvelden te voorzien, waarvan 1 kunstgrasveld. Dit om de trainingen (voor oudere leeftijdscategorieën) en competitiewedstrijden te kunnen spreiden over twee velden. Deze voetbalvelden hebben een afmeting van 105m op 68m. Daarnaast wenst men ook twee kleinere velden te voorzien in kunstgras om trainingen voor de jongere jeugd ploegen te organiseren.

Deze kleine velden komen overeen met ½ of ¼ van een volwaardig voetbalveld. In totaal had men dus graag een oppervlakte gewenst om 3 volwaardige velden te kunnen inrichten.

Daarenboven heeft men de wens om de bezoekersfaciliteiten uit te breiden zodat voldoende ruimte is om 8 volwaardige kleedkamers (2 per voetbalveld) in te richten. Daarnaast wenst men ook een cafetaria, receptie, keuken met berging en koelcel, EHBO-lokaal, kleedkamer t.b.v. scheidsrechters en ruimte voor stockage van materiaal te voorzien.

De voetbalclub wenst één van de voetbalvelden en de bezoekersaccommodatie te kunnen afsluiten en dit i.v.m. toegangsgelden die gevraagd worden bij wedstrijden van de eerste ploeg van Sporting Keiem.

Naast ruimte voor voetbalvelden en accommodaties wenst men een grotere parking in te richten, deze zou een minimale omvang van 3.000m² moeten hebben met een 120-tal parkeerplaatsen om de parkeerdruk volwaardig op eigen terrein op te vangen.

3.2 CHIRO KLIMOP KEIEM

In het kader van een stakeholdersvergadering van het RUP 'Sport en recreatie Keiem' d.d. 21.02.2022, werd de Chiro Klimop Keiem uitgenodigd als partner binnen het plangebied. De Chiro verontschuldigde zich voor deze startvergadering en lieten weten dat hun accommodatie voldoende is en dat zij geen extra ruimtenood hebben.

Er wordt bijgevolg geen functioneel programma opgenomen binnen het RUP t.b.v. de Chiro Klimop Keiem.

3.3 DORPSRAAD KEIEM

In het kader van de stakeholdersvergadering van het RUP 'Sport en recreatie Keiem' d.d. 21.02.2022, werd de voorzitter van de dorpsraad te Keiem uitgenodigd als vertegenwoordiger. Het planvoornemen werd nog niet besproken binnen de dorpsraad. Er kon bijgevolg geen advies gegeven worden. De voorzitter gaf mee dat er hem geen ruimtevragen m.b.t. sport en recreatie gekend waren.

3.4 BIJKOMEND PROGRAMMA

Zoals eerder aangegeven is het de wens om naast het faciliteren van een herlokalisatie van de voetbalclub een bijkomend recreatief programma te realiseren zodat een meerwaarde wordt gecreëerd voor alle inwoners van Keiem.

Naast de voetbal moet er ook plaats zijn voor andere laagdrempelige sporten die al dan niet in clubverband worden uitgeoefend. Dit leidt er toe dat er ruimte moet zijn om recreatieve sportinfrastructuur in te richten die gebruikt kan worden door elke inwoner van Keiem. Het kan hierbij gaan om een multisportterrein, een finse piste, petanqueterreinen, avonturenpad, avontuurlijk speelterrein, fit-o-meter,... Dit zorgt er ook voor dat de locatie meerdere gebruikers kan kennen.

Daarnaast is het wenselijk om voldoende ruimte te laten om in de toekomst eventuele nieuwe sportinfrastructuur aan te leggen. Het RUP moet futureproof zijn en moet toelaten dat ruimtes flexibel kunnen ingevuld worden. Oefenterreinen moeten een dubbelgebruik kunnen hebben of moeten (indien de voetbalclub eventueel krimpt) anders kunnen ingezet worden.

4. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

Ruimtelijke structuurplannen doen uitspraken over het ruimtegebruik, maar leggen geen bodembestemmingen vast zoals een gewestplan of een bijzonder plan van aanleg. Deze plannen zijn niet bindend voor de burger, maar bepalen wel het toekomstig ruimtelijk beleid in de betrokken regio's.

Door de opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplannen wordt er uitvoering gegeven aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn essentieel om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken.

De uitvoeringsplannen vertrekken steeds vanuit de visie van een ruimtelijk structuurplan. In wat volgt wordt het gemeentelijk RUP 'Sport en recreatie Keiem' gepositioneerd ten opzichte van de verschillende structuurplannen op regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4.1 VLAAMS NIVEAU

4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

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

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

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

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

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

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

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

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

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

4.1.1.1 Algemene principes ten aanzien van toeristische en recreatieve infrastructuur

Ten aanzien van de ontwikkeling van toeristische- en recreatieve voorzieningen worden op Vlaams niveau de volgende principes voorop gesteld:

- De bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur in de stedelijke gebieden en in het buitengebied moet in grotere mate en op een meer optimale wijze benut worden. De verbetering van de kwaliteit van de aangeboden producten staat voorop en het aanbod van bestaande infrastructuur moet beter op elkaar inspelen.
- Het is niet wenselijk om op een grootschalige wijze toeristische en recreatieve voorzieningen uit te breiden of nieuw in te planten in het buitengebied.
- Gestreefd moet worden naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch-recreatieve activiteiten van infrastructuur die voor een andere functie zijn uitgebouwd of door andere activiteiten benut worden.

Op basis van deze principes kunnen de ontwikkelingsperspectieven voor toeristisch-recreatieve infrastructuur in de stedelijke gebieden en het buitengebied bepaald worden.

4.1.1.2 Ontwikkelingsperspectieven voor toeristische en recreatieve infrastructuur in stedelijke gebieden en stedelijke netwerken

Het ontwikkelen van stedelijke potenties

De stad Diksmuide wordt vastgesteld als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De deelgemeenten behoren tot het buitengebied. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt o.a. de optimalisering van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik vooropgesteld. Binnen deze visie stelt het RSV dat aandacht moet gaan naar het ontwikkelen van minder bezochte toeristische potenties in en nabij deze stedelijke gebieden. Dit kan op basis van het historisch karakter, cultureel erfgoed en de landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Hierbij wordt o.a. Diksmuide geselecteerd.

Uitbouw van het toeristisch-recreatieve netwerk op Vlaams niveau

Toerisme en recreatie bepalen in erg belangrijke mate de ontwikkelingsperspectieven van de Vlaamse Kust en de Kempische As.

De uitwerking van beide stedelijke netwerken moet gebaseerd zijn op het onderzoek van de samenhang, de dynamiek, de tendenzen en de potenties en de eventuele ontwikkeling van strategische locaties inzake toerisme en recreatie. Dit gebeurt steeds binnen de globale opties voor de stedelijke gebieden en het buitengebied.

Nieuwe toeristische en recreatieve infrastructuur afstemmen op het niveau van het betrokken gebied

De omvang en de reikwijdte van de toeristische en recreatieve voorzieningen (bv. golfterreinen, ...) moet getoetst worden aan de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur, aan een (sectorale) toeristische visie op Vlaams niveau en moet afgestemd worden op de draagkracht van de ruimte en op het niveau van het betrokken stedelijk gebied. Medegebruik met andere activiteiten en functies staat steeds voorop.

Kwaliteitsvolle uitbouw

Het streven naar het herwaarderen van stedelijke gebieden als volwaardig woon-, werk- en ontspanningsmilieu betekent dat een integrale visie op het stedelijk gebied wordt ontwikkeld waarin

toerisme en recreatie gelijkwaardig worden. Bereikbaarheid en leefbaarheid van het stedelijk gebied als geheel moeten voorop staan.

4.1.2 Strategische visie Beleidsplan Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 30.11.2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Vervolgens op 20.07.2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit zijn belangrijke formele stappen op weg naar het BRV, dat het RSV zal vervangen. De strategische visie van het BRV omvat een toekomstbeeld en een overzicht van de voornaamste beleidsopties op lange termijn, met name de strategische ruimtelijke doelstellingen van de Vlaamse regering.

De Vlaamse Regering heeft als doel om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Hierbij werden volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes geformuleerd:

- Het ruimtelijk rendement verhogen. Dit betekent het huidig ruimtebeslag beter gebruiken en het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen.
- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving. De Vlaamse overheid streeft naar ene robuuste en veerkrachtige open ruimte. Functies dienen gebundeld en verweven te worden in het ruimtebeslag.
- Ontwikkelen vanuit samenhang:
 - Samenhangende steden en dorpen. Nieuwe ontwikkelingen worden voorzien op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur. Het voorzieningenniveau bepaalt mee de ontwikkelingen.
 - Samenhang vanuit energie. Hierbij moet de ruimte energie-efficiënt georganiseerd en gebruikt te worden. Energie- en warmte-uitwisseling moet ruimtelijk georganiseerd kunnen worden. De ruimtelijke ontwikkeling ondersteunt de transitie naar hernieuwbare energiebronnen en energie-infrastructuur wordt gebundeld.
- Samenhangende veerkrachtige open ruimte. Ruimte voor landbouw, natuur en water moet voorzien worden in een samenhangend en functioneel geheel met een fijnmazige groenblauwe dooradering.
- De leefkwaliteit moet bevorderd worden. Hierbij moet het woningbestand aangepast worden aan de veranderende demografische samenstelling en moet een gezonde en inclusieve ruimte ontwikkeld worden. De ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte en landschap is hierbij van belang.

De strategische visie dient in een volgend stadium uitwerking te krijgen via beleidskaders. Een beleidskader bevat operationele beleidskeuzes voor de middellange termijn en actieprogramma's voor een thema of voor een gebiedsdeel. Beleidskaders beschrijven onder meer hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd.

4.2 PROVINCIAAL NIVEAU

4.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) is op 6 maart 2002 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. De gedeeltelijke herziening van het PRS werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

4.2.1.1 Deelruimte Westelijke polderruimte

In het ruimtelijk structuurplan van West-Vlaanderen is het plangebied in Keiem gelegen in de deelruimte 'Westelijke polderruimte'.

De polders zijn één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). Verwevenheid van grootschalige grondgebonden landbouw met toeristisch-recreatief medegebruik versterkt de openheid in deze ruimte. De rol van deze polderruimte moet beoordeeld worden complementair met de Kustruimte.

Er worden enkele krijtlijnen vastgesteld binnen het ruimtelijk beleid die men wil voeren binnen deze deelruimte:

- De grote aaneengesloten open ruimten vrijwaren;
- De Ijzer-Handzamevallei en de kanalenstructuur versterken;
- Dynamische activiteiten en de kleinstedelijke gebieden Veurne en Diksmuide concentreren;
- De leefbaarheid van kleinere kernen garanderen.

4.2.1.2 Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Binnen de selectie van de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur wordt Keiem aangeduid als woonkern, afgestemd op het kleinstedelijk gebied Diksmuide. Omwille van de goede ontsluiting van Keiem werd een opwaardering overwogen waarbij het geselecteerd zou worden als potentieel herlokalisatiehoofddorp.

Bestaande economische structuur

Keiem heeft een zwak uitgebouwde economische structuur, die zich beperkt tot een lokaal bedrijventerrein van 1,6 ha.

Ontsluiting

Keiem heeft een goede ontsluiting via de N369 (primaire weg) naar het hogere wegennet, gezien deze weg aansluiting geeft op de E40 in Middelkerke.

Conclusie

Niettegenstaande de goede ontsluiting van Keiem blijft de kern aangeduid als woonkern, gelet op de beperkt uitgebouwde economische structuur.

4.2.2 Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen

Op 20 juni 2024 heeft de provincieraad van de Provincie West-Vlaanderen het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen voorlopig vastgesteld. Het ontwerp van het beleidsplan Ruimte West-

Vlaanderen wordt, samen met het milieueffectenrapport, voorgelegd aan het ruime publiek. Het openbaar onderzoek loopt van 24/02/2025 tot en met 25/05/2025.

Het ontwerp Beleidsplan Ruimte legt verschillende ruimtelijke principes vast en zal na definitieve goedkeuring het PRS-WV vervangen.

4.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

4.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Diksmuide werd door de gemeenteraad definitief vastgesteld in zitting van 25 april 2005.

Het document werd op 24 november 2005 door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd (BS 22/12/2005).

4.3.1.1 Globale toekomstvisie Diksmuide

Diksmuide is een “kleinstedelijk centrum in een overwegend agrarisch landschap”. Dit moet het streefbeeld blijven. De afgeijnde ligging ten opzichte van het open platteland maakt het mogelijk om haar te profileren als ‘volwaardige stad’ in haar meest pure vorm, nl. een plek waar mensen geconcentreerd wonen, werken en cultuur, educatie en vermaak vinden. Vandaag is het draagvlak van het stadscentrum niet zo groot, het aantal inwoners is zeer beperkt t.o.v. uitgestrekte maar eveneens dunbevolkte ommeland. Een forse injectie in het stedelijk gebied inzake wonen, bedrijvigheid en kleinhandel moet ervoor zorgen dat ook op lange termijn Diksmuide zijn centrumfunctie kan behouden.

Het agrarische gebied rondom de stad is zeer verscheiden en moet in die verscheidenheid worden versterkt. De eigenheid van de 3 grote gebieden (Kustpolders, Houtland en Rug van Westrozebeke) dient erkend te worden door zowel de structurerende activiteiten, natuur en land- en tuinbouw, als de functies wonen en recreatie er op af te stemmen. In deze gebieden wordt gekozen voor een grondgebonden volwaardige land- en tuinbouw met toeristisch-recreatief medegebruik.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Diksmuide leidt tot 8 basisdoelstellingen:

1. Versterken stedelijk gebied;
2. Leefbaarheid van het wonen verbeteren in het buitengebied;
3. Maximale kansen geven aan de land- en tuinbouw;
4. Uitbouw van een volwaardige natuurlijke structuur;
5. Behoud en ondersteunen van de economische dynamiek;
6. Verbetering van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid;
7. Toerisme en recreatie: maximale uitbouw recreatief medegebruik landschap en erfgoed;
8. Verbeteren kwaliteit en ‘leesbaarheid’ van het landschap.

4.3.1.2 Gemeentelijke deelruimte: het Houtland

De deelgemeente Keiem is gelegen in de deelruimte ‘het Houtland’. Deze deelruimte is het noordoostelijk deel van de gemeente. Westelijk wordt ze begrensd door de Kustpolders en zuidelijk door de Rug van Westrozebeke. Oostelijk overschrijdt deze deelruimte de gemeentegrenzen.

De ontwikkelingsrichting voor het Houtland streeft een landschappelijk gesloten agrarisch gebied na, met een verspreide bebouwing met een vrij hoge densiteit. Toeristisch-recreatief medegebruik, natuur en bos (van bovenlokaal belang) en landbouw vinden elkaar in het drevenpatroon van het Oude Veldgebied.



Keiem wordt op gemeentelijk niveau geselecteerd als hoofddorp dewelke binnen de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven deel uitmaakt van de gedifferentieerd nederzettingsstructuur, bestaande uit de verspreide woonkernen.

4.3.1.3 Gewenste ruimtelijk-economische structuur: Keiem

Naast het kernwinkelgebied in het centrum van Diksmuide wordt Keiem aangeduid als kern dewelke over eigen basisvoorzieningen beschikt. Deze beperkte kernen dienen verder te worden ondersteund als lokale centra afgestemd op de lokale behoeften, weliswaar gedifferentieerd, en liefst in combinatie met een aantal lokale gemeenschapsvoorzieningen.

4.3.1.4 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur: Keiem

Er wordt o.a. ingezet op het herstructureren en herlocaliseren van de bestaande recreatie- en sportinfrastructuren. Hiervoor worden enkele principes vooropgesteld:

1. Bestaande recreatie- en sportinfrastructuren optimaal benutten

Hierbij staat de verbetering van de kwaliteit van de aangeboden producten voorop en het aanbod van bestaande infrastructuur moet beter op elkaar inspelen.

2. Verweving met het wonen wordt ondersteund

Het beleid is gericht op het bundelen van de bijkomende behoeften aan recreatie- en sportterreinen in of zo dicht mogelijk bij de woonkernen. Hierbij moet de locatie en haar activiteiten afgewogen worden t.o.v. de draagkracht van de ruimte en zo goed als mogelijk aansluiten bij de bebouwde ruimte.

3. Streven naar kwaliteitsvol medegebruik

Kwaliteitsvol medegebruik door recreatieve activiteiten van infrastructuur die voor een andere functie zijn uitgebouwd of door andere activiteiten benut worden.

Het bestaande voetbalterrein te Keiem ter hoogte van het kruispunt van de Tervetestraat met de Oostendestraat is zonevreed en zal door de opwaardering van de N369 (Oostendestraat) worden afgesneden van de kern. Daarom wordt er voor geopteerd om het terrein te herlocaliseren. Voor de nieuwe locatie wordt er een zoekzone aangeduid in het gebied tussen de Keiemdorpstraat en de Oostendestraat en ten zuiden van de Terlinestraat, aansluitend op de bebouwde percelen van de Keiemdorpstraat.

4.3.1.5 Gewenste ruimtelijke structuur op microniveau: Keiem

4.3.1.5.1 Gericht kernbeleid

Functioneel dient Keiem zich te ontwikkelen als een woonkern die kan voorzien in de eigen basisbehoeften en waar de verweving van kleinschalige activiteiten gestimuleerd wordt. Prioritair is het aanpakken van de leegstand en het renoveren van verouderde en achtergestelde woningen. Het dorpsplein van Keiem werd heringericht opdat het plein terug als plein zou ervaren worden.

4.3.1.5.2 Groene poorten en dreven

Ter verbetering van de herkenbaarheid van de ruimte worden de belangrijkste toegangswegen tot de woonkern begeleid door bomenrijen. Zodoende wordt een dreef karakter gecreëerd. Bij het binnenkomen van Keiem kruist de Keiemdorpstraat twee groene poorten.

4.3.1.5.3 Te herlokaliseren voetbalterrein

Het bestaande voetbalterrein ter hoogte van het kruispunt van de Tervatestraat met de Oostendestraat is zonevreemd en zal door de opwaardering van de N369 (Oostendestraat) tot primaire weg II worden afgesneden van de kern Keiem. Daarom wordt er voor geopteerd om het terrein te herlokaliseren. Voor de nieuwe locatie worden er twee zoekzones aangeduid:

- in het gebied tussen de Keiendorpstraat en de Oostendestraat en ten zuiden van de Terlinestraat, aansluitend op de bebouwde percelen van de Keiendorpstraat
- tussen het kerkhof en de woonzone van de Streuvelstraat (gebruik maken van de parking van het kerkhof).

De ontwikkeling van de gebouwen en terreinen zal worden geïntegreerd in het bestaande dorpszicht en landschap. Daarbij verdient een inrichting met hoogstammige loofbomen de voorkeur, daar dit aansluit bij de bestaande toestand en sfeer van dit deel van de kern.

Binnen het RUP wordt gevolg gegeven aan dit visieonderdeel. Er wordt gezocht naar een geschikte alternatieve locatie voor het bestaande voetbalterrein van Sporting Keiem.

4.3.1.5.4 Aanwezigheid van de beken zowel landschappelijk als natuurlijk beter tot uitdrukking laten komen

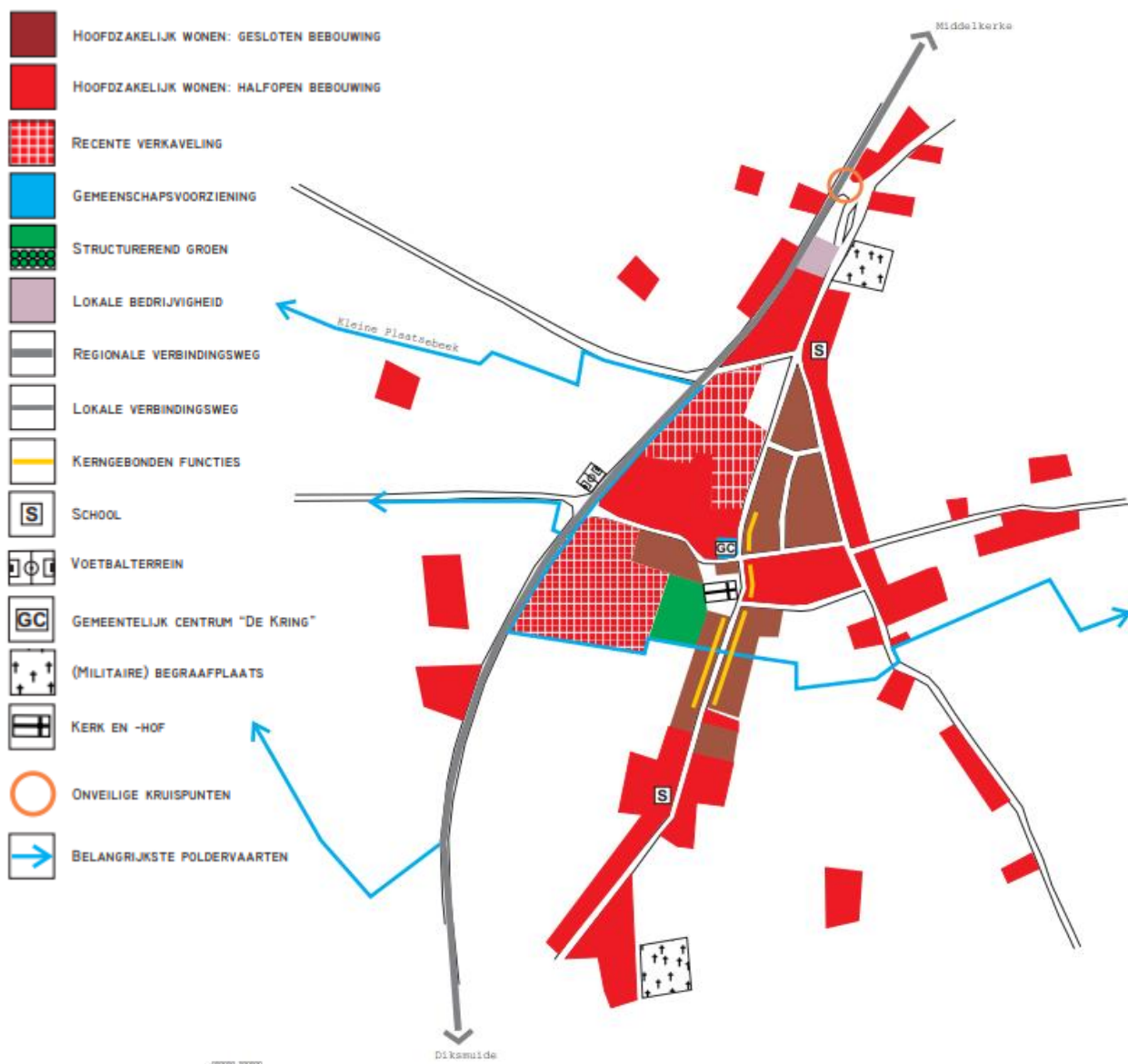
De belangrijkste beken worden in de gewenste natuurlijke structuur aangeduid als ecologische infrastructuur. Het beleid is gericht op het behoud en het versterken van de kleine landschapselementen langs deze beken. Waar mogelijk kan een natuurtechnische herprofilering bijdragen tot het natuurlijk opwaarderen van de beken. Dit moet evenwel gebeuren in evenwicht met de andere functies van het gebied.

Daarbij is ook het landschappelijk aspect van belang. De beken moeten visueel aanwezig blijven in het landschap van de open ruimte en de woonkern. Het betrekken van een beek in de herwaardering van de publieke ruimte kan een grote meerwaarde leveren voor de beleving van die publieke ruimte.

In Keiem gaat het hierbij om de Kleine Plaatsebeek, de Vieruiterstenbeek en 1 naamloze beek.

De Vier Uiterstenbeek kent zijn verloop in oost-westelijke oriëntatie doorheen het plangebied.

Legende



Figuur 3:
Diksmuide

Bestaande ruimtelijke structuur deelgemeente Keiem (Bron: Kaart 21 - GRS

5. ZOEKLOCATIES & RUIMTELIJKE AFWEGING

In het kader van een zoektocht naar een nieuwe locatie voor een recreatieve cluster is het wenselijk een aantal locaties te onderzoeken. De locaties die voorgesteld worden liggen allen ten oosten van de N369. Ze sluiten nauw aan bij de kern of maken deel uit van een versnipperd gebied. Het is niet wenselijk een groot aaneengesloten landbouwgebied aan te snijden. Hierdoor worden volgende locaties in overweging genomen:

- Locatie 1 en 4 worden meegenomen als zoeklocaties. Deze werden reeds in het huidige gemeentelijk ruimtelijk structuurplan naar voor geschoven als zoeklocatie.
- Locatie 2 en 3 werden onderzocht bij de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (lopend proces). Bijgevolg worden deze ook in dit RUP mee opgenomen.
- Locatie 5 wordt toegevoegd als potentiële locatie gelet op de versnippering door een aantal landelijke wegen en woonlinten waardoor het in aanmerking kan komen om een recreatieve cluster op te vangen.
- Op basis van de inspraak en participatie na de startnota worden nog 2 bijkomende locaties onderzocht met name locatie 6 (inspraakreactie) en locatie 7 (advies provincie).

De afweging van de verschillende zoeklocatie gebeurt op basis van verschillende criteria:

- Ruimtelijke inpasbaarheid: de aanleiding tot opmaak van het RUP betreft de herlokalisatie van de voetbalclub. De voetbalclub wil minstens 2 voetbalvelden realiseren. Deze zijn definiërend voor de grootte en inrichting van het terrein. Indien geen twee voetbalvelden kunnen gerealiseerd worden, kan de locatie niet langer weerhouden worden. Een aanvullend programma is eveneens noodzakelijk (andere recreatieve infrastructuren, parkeren,...). Deze zijn van kleinere schaal en kunnen gemakkelijker ingepast worden in een kleinere ruimte of restruimte. Er wordt nagegaan of hier voldoende ruimte voor aanwezig is.
- Mobiliteit: Het criterium mobiliteit valt uiteen in 2 aspecten. Voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer is een goede toegankelijkheid van belang met minimale hinder voor de dorpskern. Een recreatieve site kent een zekere verkeersgeneratie. De voetbalclub zal het grootste deel van de bewegingen genereren; De verkeersgeneratie gebeurt in hoofdzaak 's avonds (tijdens de week) en in het weekend. De piek ligt vooral op zaterdagmorgen waarbij gedurende de voormiddag 2x (2 matches na elkaar) ongeveer 100 wagens verwacht worden. Het autoverkeer wordt vooral gegeneerd door spelers die van buiten Keiem komen of van de bezoekende ploegen. Een veilige ontsluiting richting N369 is hierbij van belang. Een rechtstreekse ontsluiting op de N369 wordt niet toegelaten door het agentschap Wegen en Verkeer. Een ontsluiting richting de Keiemdorpstraat geniet de voorkeur omdat deze geselecteerd is als lokale verzamelweg (lokale weg type II).
Wat betreft fietsers en voetgangers speelt zowel de korte afstand tot de kern een rol als een veilige verbinding. Voor fietsers en voetgangers wordt gekeken of er voldoende infrastructuur aanwezig is om de sites te bereiken (fietspaden, voetpaden, trage wegen,...)
- Impact op de landbouw: elke site betekent een impact op de landbouw. Het is van belang te weten of deze impact significant is voor de landbouwer. Hiervoor wordt een landbouwimpactstudie uitgevoerd. De landbouwimpactstudie, kortweg LIS, is een desktopanalyse waarmee een bepaald gebied op basis van beschikbare gegevens landbouwkundig wordt geanalyseerd. Dit laat toe de sites t.o.v. elkaar af te wegen.
- Hinder: Hoewel een recreatieterrein eigen is aan een dorpskern, kan het een zekere hinder veroorzaken. Vermits er zeker een voetbalclub zich zal vestigen kan er mogelijks lichthinder en geluidshinder ontstaan. Het aantal woningen in de onmiddellijke omgeving vormen een criterium om dit te beoordelen. Er wordt een perimeter ingesteld van 200 m rondom de

voetbalvelden. Een recreatieterrein genereert ook verkeersbewegingen. De bijkomende verkeersafwikkeling kan tot hinder leiden die zich niet beperkt tot de onmiddellijke omgeving. Dit wordt mee opgenomen binnen de afweging.

- Watertoets: Hoewel niet meegenomen in de initiële versie van het locatieonderzoek, vormt dit eveneens een bepalende factor binnen de keuze voor een duurzame locatie. De watertoets werd initieel niet meegenomen gezien er op de oorspronkelijke watertoetskaarten geen onderscheid op te merken was voor de verschillende zoeklocaties op vlak van overstromingsgevoeligheid. Recent werden in het kader van de watertoets nieuwe kaarten gepubliceerd dewelke de pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid op fijnmazigere wijze weergeven. Gezien de pluviale overstromingsgevoeligheid in dit geval de gevoeligste proxy is om overstromingsgevoeligheid weer te geven wordt bij het locatieonderzoek steeds vertrokken vanuit de pluviale overstromingsgevoeligheidskaart. Deze vernieuwde kaart geeft een duidelijk onderscheid in overstromingsgevoeligheid voor de verschillende zoeklocaties. Dit onderdeel van de watertoets wordt meegenomen in de ruimtelijke afwegingscriteria aangezien een voetbalveld in kunstgras als verharding wordt aanzien. Het realiseren van het projectprogramma zal dus enige impact hebben op de waterhuishouding. Daarom worden de zoeklocaties getoetst aan een eventueel aanwezige waterproblematiek.

De criteria worden beoordeeld als positief, neutraal of negatief. Een verdere detaillering is moeilijk omdat elke beoordeling ook voor een deel subjectief is. De beoordeling geeft wel een richting aan of een locatie geschikt of niet geschikt is.

5.1 ZOEKLOCATIE 1

De eerste zoeklocatie situeert zich ten zuiden van De Terlinestraat en is gelegen in het binnengebied tussen de Keiendorpstraat en de Oostendestraat. Ten noorden grenst de zone aan de waterloop de Plaatsebeek, ten zuiden wordt de zone begrensd door een bebost perceel. De oostelijke grens van de zoeklocatie wordt gedefinieerd door het aanwezige woonlint langsheen de Keiendorpstraat.

De zoeklocatie, zoals ingetekend binnen de herziening GRS Diksmuide, kent een totale oppervlakte van ca. 4 ha. Binnen de contour zijn eveneens de terreinen van de lokale jeugdbeweging Chiro Klimop Keiem gelegen. De Chiro Keiem kan uiteraard op deze locatie blijven. De recreatieve cluster kan aansluiten op de terreinen van de jeugdbeweging.

De zoeklocatie wordt getoetst aan een aantal vooropgestelde ruimtelijke criteria. Aan de hand van deze criteria worden de positieve en negatieve punten van de locatie geëvalueerd.

5.1.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie kent een agrarisch grondgebruik. De zone zit ingesloten tussen enerzijds harde infrastructuur en anderzijds harde (natuurlijke) grenzen. Ten westen zien we de gewestweg Oostendestraat als harde infrastructuur. Ten oosten is het woonlint van residentiële bebouwing terug te vinden langsheen de Keiendorpstraat. Zowel de westelijke en oostelijke grenzen betreffen harde barrières in het open landschap. De noordelijke grens van de zone wordt afgebakend door de Plaatsebeek welke het begin van de woonwijk ten noorden markeert. Ten noorden zien we dus eveneens een residentiële functie, deze behorend tot de dorpskern van Keiem. In het zuiden zien we een minder harde grens, met uitzondering van het bebost perceel centraal in het binnengebied tussen de Keiendorpstraat en de Oostendestraat.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk de recreatieve cluster zoveel als mogelijk op te schuiven in de 'oksel' gevormd door het woonlint van de Keiendorpstraat en de woonwijk rond de Terlinestraat. Hierdoor wordt de ruimte minder versnipperd. In de hoek bevindt zich ook de chiro waardoor een clustering mogelijk is. Voorgestelde inplanting maakt de verbinding tussen het bebost perceel en de chiro. De noodzakelijke infrastructuur (parking, recreatieve infrastructuur) kan voorzien worden ten noorden en ten zuiden van de intekening van de voetbalterreinen.



De site is ruimtelijk inpasbaar, kan het programma opvangen en sluit aan bij het bebouwd weefsel. Er kan een ruimtelijk geheel ontstaan tussen verkaveling, woonlint Keiendorpstraat en bebost perceel. Hierdoor is de versnippering beperkt en blijft een aangesloten open ruimte behouden. Het criterium wordt positief beoordeeld.

5.1.2 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van de recreatieve cluster kan niet rechtstreeks op de Oostendestraat worden voorzien (standpunt agentschap Wegen en Verkeer). Dit maakt dat de ontsluiting via de noordelijk gelegen woonwijk, dan wel via een onderbreking van het woonlint langsheen de Keiendorpstraat, moet verlopen. Zoals aangegeven bij de bespreking van de criteria is het wenselijk de recreatieve cluster rechtstreeks te laten ontsluiten op de Keiendorpstraat omdat dit een lokale verzamelweg betreft. Een ontsluiting door de noordelijk gelegen woonwijk is niet wenselijk.

Een ontsluiting richting Keiendorpstraat is momenteel niet mogelijk. Om dit mogelijk te maken is de verwerving van een woonhuis noodzakelijk. Het woonhuis ten noorden van de school komt hiervoor in aanmerking. Een parking t.h.v. deze toegang biedt opportuniteiten voor het gebruik door de recreatieve cluster, de chiro (geen ontsluiting meer via de Kloosterhofstraat) en voor de school.

Indien geen doorgang via de Keiendorpstraat kan gerealiseerd worden wordt het criterium negatief beoordeeld. Indien de opportuniteit ontstaat om deze toch te voorzien kan het criterium positief beoordeeld worden.



Traag verkeer

De dorpskern ligt ten noorden van de site op minimale afstand. De dorpskern is voor voetgangers en fietsers bereikbaar via paden die los van de verkeerswegen liggen. Onder andere het pad langs de Plaatsebeek geeft verbinding met de kerk en de ontmoetingsruimte rondom de kerk. Dit criterium wordt positief beoordeeld.

5.1.3 Impact landbouw

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer.

De landbouwimpact wordt afgebeeld in voorliggende figuur. We zien dat bij inname van de percelen t.h.v. de zoeklocatie een hoge tot matige impact op de landbouw zal optreden. Daarnaast worden de percelen aangeduid als 'sterk betrokken' agrarisch gebied¹.

Er wordt een inschatting gemaakt van de ruimte die zal worden ingenomen t.b.v. de recreatieve cluster om ook een kwantitatieve inschatting te maken van de impact.

Hoge impact Ca. 31.000m²

Matige impact Ca. 12.800m²

Het criterium wordt neutraal gewaardeerd.



5.1.4 Hinder

De mogelijke hinder betreft de lichthinder m.b.t. de verlichting van de sportterreinen en geluidshinder die gepaard gaat met sportactiviteiten. Om de locaties relatief ten opzichte van elkaar af te wegen worden het aantal woningen binnen een straal van 200 m geteld. Voor deze locatie zijn dat 40 woningen.

Daarnaast is er ook hinder door het toenemend verkeer. Deze hinder zal er zijn in de Keiendorpstraat. Deze zal gespreid zijn over twee richtingen afhankelijk van de woonplaats (in noordelijk of in zuidelijk richting,



¹ Alle percelen van een professioneel geacht bedrijf krijgen de aanduiding 'sterk betrokken' als 20% of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied.

al dan niet binnen Keiem). Zowel in noordelijke als in zuidelijke richting zijn heel wat woningen aanwezig langs de Keiemdorpstraat.

Het criterium wordt neutraal gewaardeerd.

5.1.5 Watertoets

De pluviale overstromingsgevoeligheid voor deze zoeklocatie hangt samen met de waterlopen in de omgeving. Het risico op overstromingen beperkt zich tot de oppervlakte van deze waterlopen. Bijgevolg is er een overstromingsrisico aanwezig, maar blijft deze sterk beperkt tot de oppervlakte van de watergangen.

Het criterium wordt neutraal gewaardeerd.



5.2 ZOEKLOCATIE 2

De tweede zoeklocatie is gelegen tussen de Keiendorpstraat en de Dodepaardenstraat. Respectievelijk ten noorden en ten westen wordt de zone begrensd door het woonlint langsheen de Stenenmolenstraat en de Keiendorpstraat. Centraal doorheen de zone is de Plaatsebeek gelegen dewelke in oost-westelijke richting het gebied doorkruist. Ten zuiden van de zone is een open landschap in agrarisch gebied aanwezig. De zoeklocatie heeft een totale oppervlakte van ca. 4,3 ha.

Ook deze zoeklocatie wordt getoetst aan een aantal vooropgestelde ruimtelijke criteria. Aan de hand van deze criteria worden de positieve en negatieve punten van de locatie geëvalueerd.

5.2.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie kent een agrarisch grondgebruik. Ten noorden en ten westen wordt de zone afgebakend door residentiële bebouwing welke aansluit op de kern van Keiem. Ten oosten, langsheen de Dodepaardenstraat, is het bebouwingslint onderbroken waarbij een cluster zonevreemde woningen de bebouwing aansluitend op de kern afbakent. De zoeklocatie kent een mogelijke aansluiting op de Dodepaardenstraat door de onderbreking in het zonevreemd gelegen woonlint. Ten zuiden is een open (agrarisch) landschap gelegen, welke op heden een agrarisch grondgebruik kent.



Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk de recreatieve cluster zoveel als mogelijk in het noorden te voorzien, aansluitend op het woonlint van de Stenenmolenstraat. Hierdoor wordt de ruimte minder versnipperd. De Plaatsebeek stroomt dwars door het gebied. De aanleg van voetbalterreinen impliceert dat de Plaatsebeek verlegd moet worden.

De site is ruimtelijk inpasbaar, kan het programma opvangen en sluit aan bij het bebouwd weefsel. Er kan een ruimtelijk geheel ontstaan met de kern van Keiem. De inplanting ten noorden beperkt de versnippering waarbij de aangesloten open ruimte ten zuiden behouden blijft. Het criterium wordt positief beoordeeld.

5.2.2 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van de recreatieve cluster kan voorzien worden langsheen de Dodepaardenstraat aangezien deze rechtstreeks bereikbaar is.

Zoals aangegeven bij de bespreking van de criteria is het wenselijk de recreatieve cluster rechtstreeks te laten ontsluiten op de Keiendorpstraat omdat dit een lokale verzamelweg betreft. Een ontsluiting via de Dodepaardenstraat is niet wenselijk en leidt tot veel verkeer doorheen verschillende dorpsstraten. Het ontsluiten op de Keiendorpstraat leidt er echter toe dat een doorsteek voorzien moeten worden in het bebouwingslint. Hiervoor dient een bebouwd perceel verworven te worden. Er zijn meerdere percelen die hiervoor in aanmerking komen.



Indien geen doorgang via de Keiendorpstraat kan gerealiseerd worden wordt het criterium negatief beoordeeld. Indien de opportuniteit ontstaat om deze toch te voorzien kan het criterium positief beoordeeld worden.

Traag verkeer

Er is geen mogelijkheid tot het aansluiten op een traag netwerk die los van het verkeersnetwerk functioneert.

5.2.3 Impact landbouw

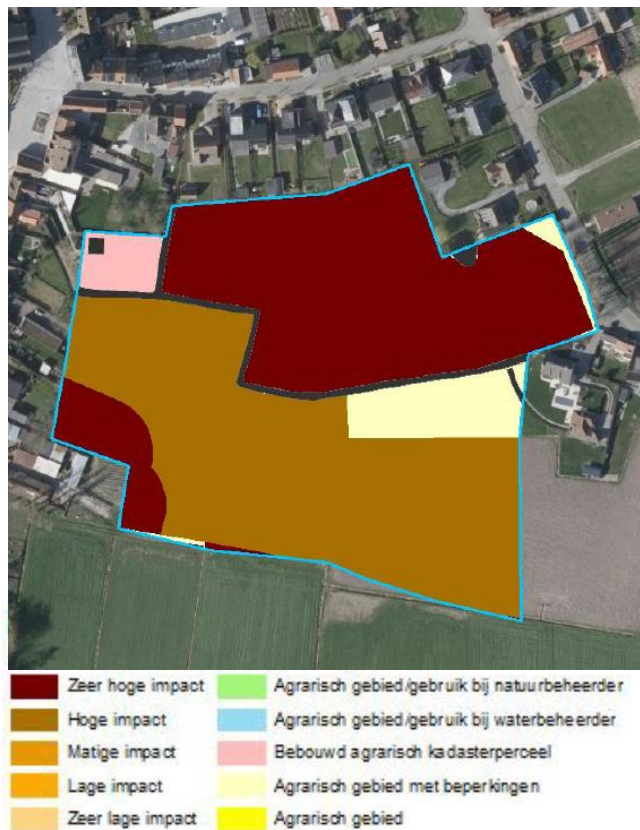
De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Er werd een voorlopig studiegebied vastgelegd t.b.v. deze landbouwimpactstudie.

De landbouwimpact wordt afgebeeld in voorliggende figuur. We zien dat bij inname van de percelen t.h.v. de zoeklocatie een zeer hoge tot hoge impact op de landbouw zal optreden.

Om een kwantitatieve inschatting te maken van de impact wordt de oppervlakte welke een impact zal ondervinden opgelijst.

Zeër hoge impact	Ca. 18.200m ²
Matige impact	Ca. 19.500m ²

Het criterium wordt neutraal gewaardeerd.



5.2.4 Hinder

De mogelijke hinder betreft de lichthinder m.b.t. de verlichting van de sportterreinen en geluidshinder die gepaard gaat met sportactiviteiten. Om de locaties relatief ten opzichte van elkaar af te wegen worden het aantal woningen binnen een straal van 200 m geteld. Voor deze locatie zijn dat 45 woningen.

Daarnaast is er ook hinder door het toenemend verkeer. Het verkeer zal via de Dodepaardenstraat of via de Keiendorpstraat de sportsite bereiken. Deze zal gespreid zijn over twee richtingen afhankelijk van de woonplaats (in noordelijk of in zuidelijk richting, al dan niet binnen Keiem). Ongeacht de bezoekers in noordelijke, dan wel zuidelijke richting rijden, zal steeds de kern van Keiem doorkruist worden om de Oostendestraat te bereiken. Zowel in noordelijke als in zuidelijke richting zijn heel wat woningen aanwezig t.h.v. de kern van Keiem.

Het criterium wordt negatief gewaardeerd.



5.2.5 Watertoets

Deze zoeklocatie is gelegen in de vallei van de Plaatsebeek. In het binnengebied achterliggend de woonlinten blijft de overstromingsgevoeligheid beperkt. Voornamelijk langs de wegenis dewelke de woningen bedient wordt een overstromingsrisico waargenomen. Ook langs de ingebuisde waterloop onder de Dodepaardenstraat is de overstromingsgevoeligheid merkbaar.

We kunnen stellen dat de overstromingsgevoeligheid beperkt is. De zoeklocatie is echter beperkt in grootte wat maakt dat de loop van de Plaatsebeek (deels) ingebuisd zal moeten worden om het projectprogramma te realiseren. Dit heeft vervolgens een nadelige invloed op de waterhuishouding en de overstromingsgevoeligheid in het gebied.

Het criterium wordt neutraal gewaardeerd.



5.3 ZOEKLOCATIE 3

De derde zoeklocatie is gelegen langs de Wittepoortstraat, ten oosten van de kern van Keiem. De zone wordt ten westen begrensd door het woonlint langs de Dodepaardenstraat. Ten noorden vormt een bebost perceel de grens van deze locatie. De locatie is gekenmerkt door een agrarisch gebruik met ten oosten een aantal agrarische bedrijven. De zoeklocatie heeft een totale oppervlakte van ca. 2,9 ha.

5.3.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie kent een agrarisch grondgebruik en is gelegen op de rand van de bebouwde kern van Keiem. Deze sluit ten oosten aan op de kern van Keiem. De westelijke grens van de zoeklocatie wordt dan ook gemarkeerd door het bebouwingslint langs de Dodepaardenstraat. Ten noorden is een privaat bos aanwezig, dewelke een kwalitatief groenscherm voorziet t.a.v. het noordelijk gelegen open ruimtegebied. Ten oosten van de locatie zijn enkele zonevreemde woningen en landbouwbedrijven aanwezig, gericht op de Wittepoortstraat.



Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk de recreatieve cluster zoveel als mogelijk in het westen te voorzien, ten zuiden van de aanwezige bebossing. Hierdoor wordt de ruimte minder versnipperd.

De site is ruimtelijk inpasbaar en sluit aan bij het bebouwd weefsel, maar kent een te kleine omvang om het programma op te vangen. Door de aanwezige ruimtelijke structuren (woonlint, beboste percelen, landbouwbedrijven) wordt de beschikbare ruimte t.b.v. de recreatieve cluster sterk ingeperkt. De beperkte oppervlakte aan beschikbare ruimte maakt dat de inrichting van de recreatieve cluster op deze locatie onwenselijk is. Het criterium wordt negatief beoordeeld.

5.3.2 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van de recreatieve cluster zal gebeuren via de Wittepoortstraat. Deze Wittepoortstraat vormt een smalle gemeenteweg met een wegprofiel van ca. 3,50m breed. Dergelijk smal wegprofiel maakt dat kruisend verkeer niet zonder conflicten mogelijk is. Bij de realisatie van een recreatieve cluster is een verbreding noodzakelijk. Bijkomend zal men de dorpskern van Keiem moeten doorkruisen indien men vanaf de Oostendestraat (N369) de recreatieve cluster wil bereiken.

De ontsluiting van de recreatieve cluster voor gemotoriseerd verkeer wordt bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het bovenlokaal wegennet voorzien, zonder dat hierbij de kern van Keiem wordt belast.



Traag verkeer

Er is geen mogelijkheid aanwezig om een afzonderlijke doorsteek te voorzien t.b.v. het traag verkeer.

Conclusie

Bijgevolg is de locatie niet geschikt om de ontsluiting van de recreatieve cluster op een kwalitatieve wijze op te vangen. Het criterium wordt negatief beoordeeld.

5.3.3 Impact landbouw

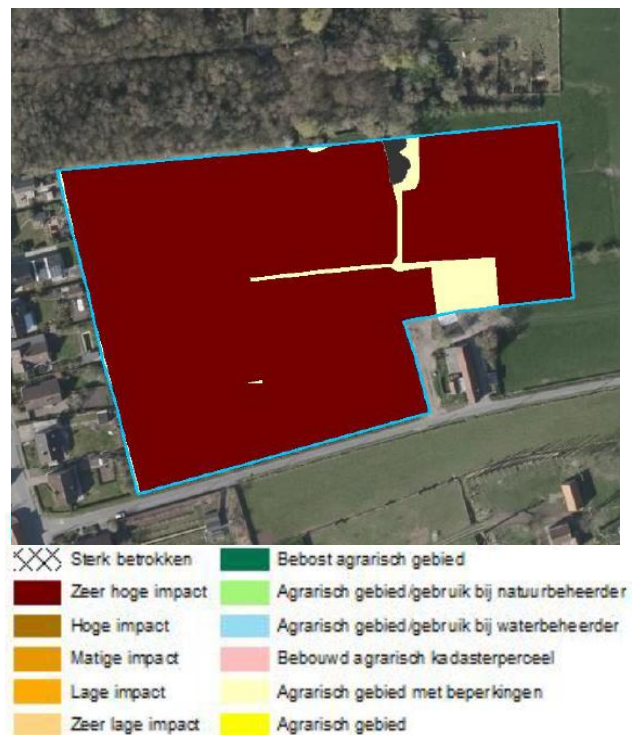
De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Er werd een voorlopig studiegebied vastgelegd t.b.v. deze landbouwimpactstudie.

De landbouwimpact wordt afgebeeld in voorliggende figuur. We zien dat bij inname van de percelen t.h.v. de zoeklocatie een zeer hoge impact op de landbouw zal optreden.

Om een kwantitatieve inschatting te maken van de impact wordt de oppervlakte welke een impact zal ondervinden opgelijst.

Zeer hoge impact Ca. 28.000m²

Het criterium wordt negatief gewaardeerd.



5.3.4 Hinder

De mogelijke hinder betreft de lichthinder m.b.t. de verlichting van de sportterreinen en geluidshinder die gepaard gaat met sportactiviteiten. Om de locaties relatief ten opzichte van elkaar af te wegen worden het aantal woningen binnen een straal van 200 m geteld. Voor deze locatie zijn dat 46 woningen.

Daarnaast is er ook hinder door het toenemend verkeer. Deze hinder zal via de Wittepoortstraat de kern van Keiem bereiken. Deze zal gespreid zijn over twee richtingen afhankelijk van de woonplaats (in noordelijk of in zuidelijk richting, al dan niet binnen Keiem). Ongeacht de bezoekers in noordelijke, dan wel zuidelijke richting rijden, zal steeds de kern van Keiem doorkruist worden om de Oostendestraat te bereiken. Zowel in noordelijke als in zuidelijke richting zijn heel wat woningen aanwezig t.h.v. de kern van Keiem.

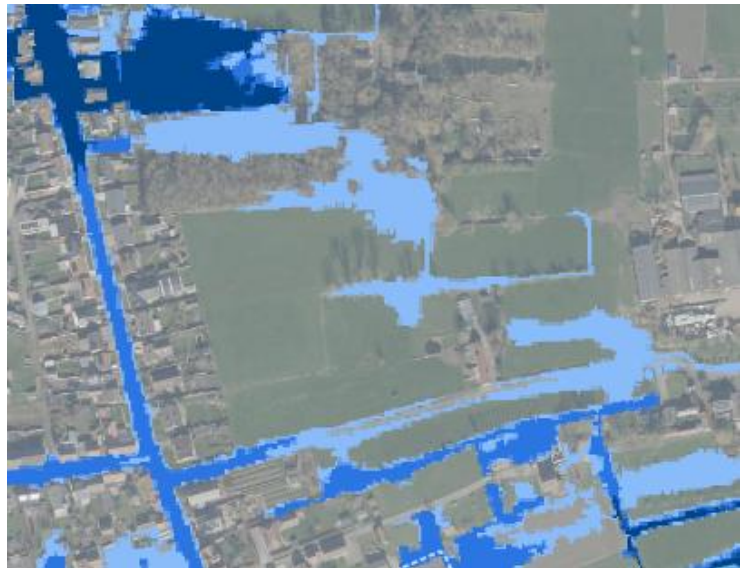


Naast de bijkomende verkeershinder in de kern van Keiem, wordt eveneens een onveilige verkeerssituatie verwacht t.h.v. de Wittepoortstraat. Door het smalle wegprofiel kunnen geen kruisende bewegingen voorkomen zonder dat conflicten ontstaan tussen de verschillende weggebruikers. Een recreatieve cluster impliceert een verbreding van de Wittepoortstraat. Het criterium wordt negatief gewaardeerd.

5.3.5 Watertoets

Er zijn op deze locatie geen waterlopen aanwezig. Toch zien we enkele zones die gevoelig zijn voor pluviale overstromingen. Gezien de beperkte ruimte op deze locatie zal het projectprogramma enigszins overlappen met deze overstromingsgevoelige zones. De overstromings-gevoeligheid van deze zone is echter beperkt tot een laag overstromingsrisico (lichtblauwe kleur).

Het criterium wordt neutraal gewaardeerd.



5.4 ZOEKLOCATIE 4

De vierde zoeklocatie is gelegen tussen de Keiendorpstraat en de Oostendestraat ten zuiden van de kern van Keiem. De noordelijke grens van de zone wordt gemarkeerd door de waterloop de 'Vieruiterstenbeek'. De zuidelijke grens wordt gevormd door de kruising van de twee bovenvermelde wegen, waar een residentiële woning is ingeplant op deze kruising. De zone kent op heden een agrarisch grondgebruik en kent een totale oppervlakte van ca. 3,58 ha.

5.4.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

Deze zoeklocatie kent een agrarisch grondgebruik en is gelegen tussenin de Keiendorpstraat en de Oostendestraat (N369). Deze laatste vormt een barrière in het landschap. De locatie is gelegen ten zuiden van de bebouwde kern van Keiem en wordt langsheen de zuidelijke grens bediend door de Keiendorpstraat. Ten oosten wordt de locatie begrensd door de uitloper van het woonlint langsheen de Keiendorpstraat. Ten noorden wordt de zone afgesloten van het noordelijk gelegen landbouwareaal d.m.v. het bebost perceel en de Vieruiterstenbeek. De Vieruiterstenbeek kent zijn verloop langsheen de zuidelijke grens van dit bebost perceel, gaande van de Oostendestraat tot aan de Keiendorpstraat.



Deze natuurlijke en infrastructurele grenzen maken dat de locatie toegankelijk is en tegelijk reeds is afgesneden van het omliggende open ruimtegebied. Het sluit aan op de kern van Keiem terwijl de woonkern van Keiem niet bijkomend wordt belast door de directe nabijheid van de recreatieve cluster.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk de recreatieve cluster zoveel als mogelijk in het zuiden in te richten en te doen aansluiten op het woonlint langs de Keiendorpstraat. Hierdoor wordt dit binnengebied het minst versnipperd. De noodzakelijke infrastructuur (parking, recreatieve infrastructuur) kan voorzien worden ten noorden en ten zuiden van de intekening van de voetbalterreinen.

De site is ruimtelijk inpasbaar, kan het programma opvangen en sluit (beperkt) aan bij het bebouwd weefsel. Om de recreatieve cluster deel te laten uitmaken van de dorpskern is het wenselijk ruimer te kijken en de verbinding te leggen met het bebost perceel en met de site van de Chiro. Op deze manier kan een netwerk en link ontstaan met de kern van Keiem. Het criterium wordt positief beoordeeld.

5.4.2 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

Deze zoeklocatie sluit rechtstreeks aan op de Keiendorpstraat en is gelegen nabij de kruising van de Keiendorpstraat en de Oostendestraat (N369). Het kent een goede ontsluiting omdat de ontsluiting nabij dit kruispunt kan worden ingericht. De dorpskern van Keiem en het woonlint langsheen de Keiendorpstraat zullen niet doorkruist moeten worden bij het bereiken van de recreatieve cluster vanaf het bovenlokaal wegennet. De kern van Keiem wordt zo maximaal gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer. Het criterium wordt positief beoordeeld.

Traag verkeer

Binnen het huidige netwerk dienen voetgangers en fietsers via de Keiendorpstraat de site bereiken. Het plangebied situeert zich net buiten de bebouwde kom. Momenteel zijn geen voetpaden aanwezig en is enkel een fietssuggestiestrook aanwezig.

Om een sterke verkeersveilige oplossing te bieden is het voorzien van een route voor traag verkeer los van het verkeersnetwerk wenselijk. Dit kan ook het gebruik van andere sport- en spelvoorzieningen op de site stimuleren. Er kan een link gelegd worden met het bebost perceel, de school en met de site van de Chiro. Onder deze voorwaarde kan het criterium positief beoordeeld worden.



5.4.3 Impact landbouw

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Er werd een voorlopig studiegebied vastgelegd t.b.v. deze landbouwimpactstudie.

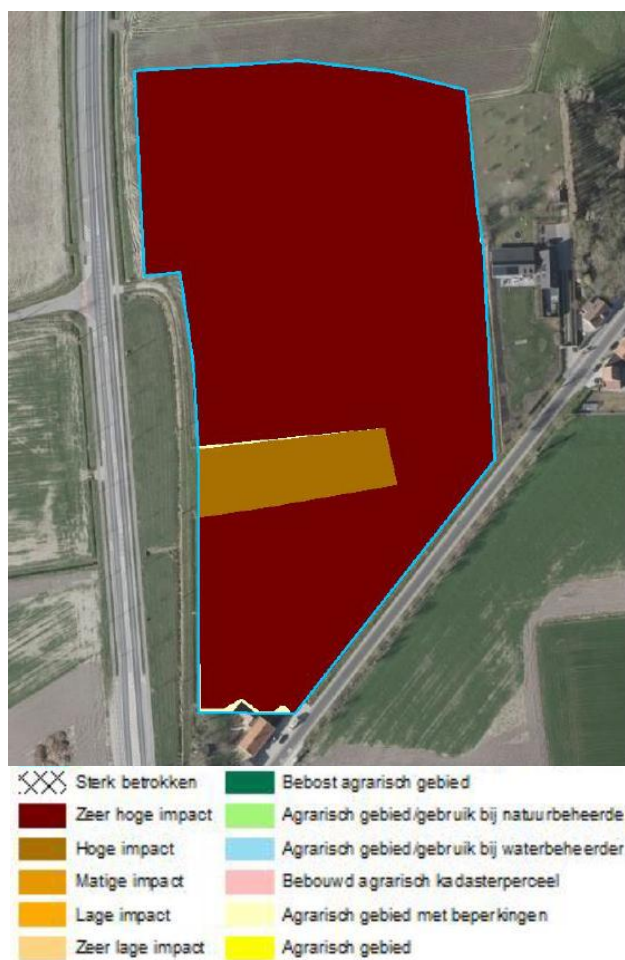
De landbouwimpact wordt afgebeeld in voorliggende figuur. We zien dat bij inname van de percelen t.h.v. de zoeklocatie een zeer hoge tot hoge impact op de landbouw zal optreden.

Om een kwantitatieve inschatting te maken van de impact wordt de oppervlakte welke een impact zal ondervinden opgelijst.

Zeer hoge impact Ca. 35.900m²

Hoge impact Ca. 16.400m²

Het criterium wordt negatief gewaardeerd.



5.4.4 Hinder

De mogelijke hinder betreft de lichthinder m.b.t. de verlichting van de sportterreinen en geluidshinder die gepaard gaat met sportactiviteiten. Om de locaties relatief ten opzichte van elkaar af te wegen worden het aantal woningen binnen een straal van 200 m geteld. Voor deze locatie zijn dat 7 woningen.

Daarnaast is er ook hinder door het toenemend verkeer. Deze hinder zal er zijn in de Keiendorpstraat. De verkeerbewegingen zullen slechts in één richting verlopen aangezien de kortste weg richting het bovenlokaal wegennetwerk (Oostendestraat) steeds in zuidelijke richting is. In zuidelijke richting zijn nagenoeg geen woningen aanwezig langs de Keiendorpstraat.

Gezien de kern van Keiem gevrijwaard blijft van potentiële hinder door gemotoriseerd verkeer en dit gemotoriseerd verkeer rechtstreeks afgewikkeld kan worden naar het bovenlokaal wegennetwerk, wordt de locatie als optimaal geëvalueerd o.b.v. hinder door verkeersbewegingen.

Het criterium wordt positief gewaardeerd.



5.4.5 Watertoets

Op zoeklocatie 4 is de waterloop 'Westbeek' aanwezig in het westen, deze volgt het tracé van de Oostendestraat. We zien echter geen overstromingsgevoelige zones op deze zoeklocatie. Er is echter wel een significant overstromingsrisico ten zuidoosten van de Keiendorpstraat en langsheen de Streuvelstraat. De zoeklocatie zelf blijft gevrijwaard van overstromingsgevoeligheid.

Het criterium wordt positief gewaardeerd.



5.5 ZOEKLOCATIE 5

De vijfde zoeklocatie is gelegen ten zuiden van de kern van Keiem, ingesloten tussen de Keiendorpstraat, Streuvelstraat en de Ramboutstraat. Deze zone sluit aan bij het agrarisch gebied, ingesloten tussen de Oostendestraat en de Keiendorpstraat, waar reeds zoeklocaties zijn aangeduid. Om die reden wordt deze zone ook meegenomen in de scope van het alternatievenonderzoek. Ten zuiden van de zone is de waterloop de 'Westbeek' gelegen, dewelke het tracé van de Ramboutstraat volgt. In het noorden wordt de zone begrensd door het woonlint welke langs de Keiendorpstraat en de Streuvelstraat georiënteerd is. De zone is op heden in agrarisch gebruik en heeft een totale oppervlakte van ca. 3,3 ha.

5.5.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie, ingesloten tussen de Keiendorpstraat, de Streuvelstraat en de Ramboutstraat, wordt in het noordelijk uiteinde gekenmerkt door een bebouwingscluster. Ten zuiden van de Ramboutstraat zijn een aantal beboste percelen aanwezig. Ten westen wordt de locatie afgebakend door harde infrastructuur zoals de Oostendestraat. Het open ruimtegebied bevindt zich ten oosten van de locatie, maar ook hier wordt de grens gemarkeerd door de Streuvelstraat.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk de recreatieve cluster zoveel als mogelijk te doen aansluiten op het woonlint langs de Keiendorpstraat en de Streuvelstraat. Zo kan bebouwing ruimtelijk geclusterd blijven. De noodzakelijke infrastructuur (parking, recreatieve infrastructuur) kan voorzien worden rondom de intekening van de voetbalterreinen.



De intekening van de 2 voetbalvelden toont aan dat geen ruimte over is rondom de terreinen waardoor de circulatie op het terrein in het gedrang komt. Bovendien blijft weinig ruimte over om een bijkomend programma op te vangen i.f.v. andere vormen van recreatie. Gezien de oppervlakte van de locatie wordt beperkt door de omliggende wegenis, is niet zeker in welke mate een bijkomende recreatief programma mogelijk is op de locatie. Het betreft een reeds versnipperd gebied waardoor de bijkomende versnippering beperkt blijft. De beperkte oppervlakte maakt een uitgebreide recreatieve cluster echter moeilijk realiseerbaar. Het criterium wordt neutraal beoordeeld.

5.5.2 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

Op vlak van mobiliteit biedt de locatie kwalitatieve ontsluitingsmogelijkheden aangezien rechtstreeks op de Keiendorpstraat aangetakt kan worden. Gezien zijn ligging kan dit aantakken op de Keiendorpstraat ook voordat het woonweefsel en de kern van Keiem dient doorkruist te worden. We kunnen stellen dat de locatie zich schikt voor goede mobiliteitsoplossingen met minimale hinder.

Traag verkeer

Het traag verkeer zal zich langsheen de Streuvelstraat en de Keiendorpstraat dienen te verplaatsen wanneer men de kern van Keiem wil bereiken. Er is geen mogelijkheid om een afzonderlijke trage wegverbinding te realiseren.

Conclusie

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer kan rechtstreeks op de Keiendorpstraat worden voorzien wat een vlotte ontsluiting bevordert. Voor het traag verkeer zijn er echter geen afzonderlijke ontsluitingsmogelijkheden. Het criterium wordt bijgevolg neutraal beoordeeld.



5.5.3 Impact landbouw

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Er werd een voorlopig studiegebied vastgelegd t.b.v. deze landbouwimpactstudie.

De landbouwimpact wordt afgebeeld in voorliggende figuur. We zien dat bij inname van de percelen t.h.v. de zoeklocatie een zeer hoge tot lage impact op de landbouw zal optreden.

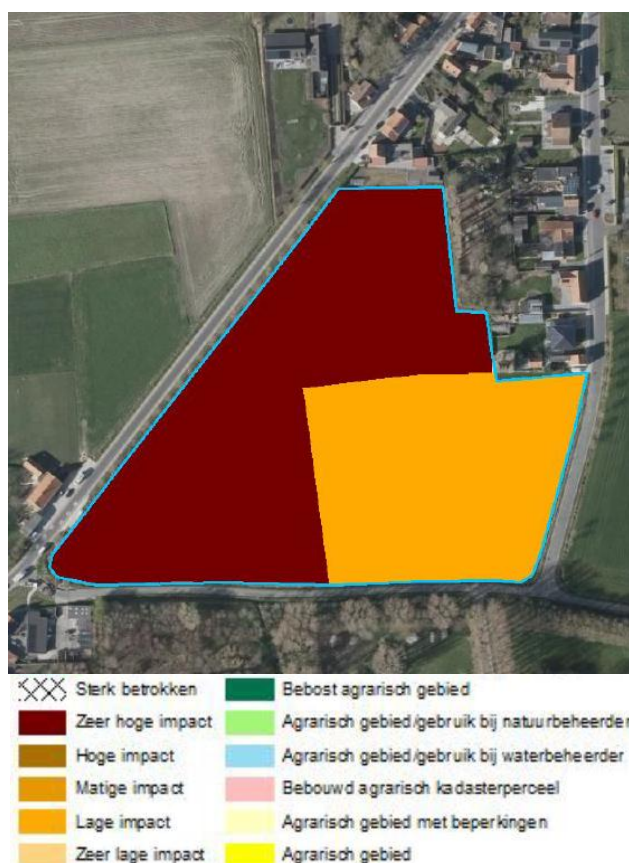
Om een kwantitatieve inschatting te maken van de impact wordt de oppervlakte welke een impact zal ondervinden opgelijst.

Zeër hoge impact Ca. 20.300m²

Lage impact Ca. 12.800m²

De landbouwpercelen zijn echter reeds afgesneden van het omliggende landbouwareaal in de omgeving.

Het criterium wordt neutraal gewaardeerd.



5.5.4 Hinder

De mogelijke hinder betreft de lichthinder m.b.t. de verlichting van de sportterreinen en geluidshinder die gepaard gaat met sportactiviteiten. Om de locaties relatief ten opzichte van elkaar af te wegen worden het aantal woningen binnen een straal van 200 m geteld. Voor deze locatie zijn dat 15 woningen.

Daarnaast is er ook hinder door het toenemend verkeer. Deze hinder zal er zijn in de Keiendorpstraat. De verkeerbewegingen zullen slechts in één richting verlopen aangezien de kortste weg richting het bovenlokaal wegennetwerk (Oostendestraat) steeds in zuidelijke richting is. In zuidelijke richting zijn nagenoeg geen woningen aanwezig langs de Keiendorpstraat.



Gezien de kern van Keiem gevrijwaard blijft van potentiële hinder door gemotoriseerd verkeer en dit gemotoriseerd verkeer rechtstreeks afgewikkeld kan worden naar het bovenlokaal wegennetwerk, wordt de locatie als optimaal geëvalueerd o.b.v. hinder door verkeersbewegingen.

Het criterium wordt positief gewaardeerd.

5.5.5 Watertoets

Deze zoeklocatie is nagenoeg volledig ingenomen door overstromingsgevoelige gebieden. Het overstromingsrisico wordt daarentegen als hoog ingeschat (donkerblauwe kleur). Ook langs de Streuvelstraat wordt een aanzienlijk overstromingsrisico vastgesteld.

Het criterium wordt negatief gewaardeerd.



5.6 ZOEKLOCATIE 6

Volgend uit de inspraakreacties van de publieke raadpleging van de startnota werd de opmerking gegeven om bijkomende zoeklocaties mee te nemen in scope van het planproces, met name de terreinen rondom de militaire begraafplaats gelegen ten noorden van de kern van Keiem. Voor deze locatie wordt eenzelfde ruimtelijke afweging gemaakt corresponderend met de voorgaande zoeklocaties.

Deze zesde zoeklocatie is zoals eerder vermeld gelegen ten noorden van de kern van Keiem, langsheen de Keiemdorpstraat t.h.v. de militaire begraafplaats van Keiem. Deze zone sluit aan bij het agrarisch gebied ten noordoosten van Keiem. Ten zuiden van de locatie is de waterloop de 'Kleine Lekedisbeek' gelegen, dewelke zijn vervolg in oostelijke richting kent. De zone is op heden deels in agrarisch gebruik en heeft een totale oppervlakte van ca. 2,4 ha.

5.6.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie wordt in het westen begrensd door de militaire begraafplaats van Keiem. Ten zuiden, grenzend aan de locatie, is een private weg aanwezig dewelke een landbouwbedrijf ten oosten bediend. Ten zuiden is een beperkte beboste ruimte aanwezig, op heden is hier een residentiële functie gevestigd en is dus privaat. Ten noordoosten/oosten is een open ruimte, agrarisch gebied aanwezig.

Vanuit ruimtelijke oogpunt sluit de recreatieve cluster niet aan bij het bestaande dorpsweefsel van Keiem. Om de versnippering van dit open landbouwgebied te minimaliseren wordt de recreatieve cluster idealiter maximaal aansluitend op de Keiemdorpstraat (ten westen) en bijgevolg de militaire begraafplaats voorzien. De activiteiten van een recreatieve cluster zijn daarbij moeilijk te verenigen met een serene plaats die een militaire begraafplaats dient te zijn.



De militaire begraafplaats is beschermd als monument (M.B. 28.07.2008) als Belgische militaire begraafplaats. De aanleg van het sportterrein heeft een impact op de cultuurhistorische waarde van de begraafplaats. De zuidelijk gelegen toegangsweg tot de hoeve 'Eikendreef' is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De weg heeft echter geen waardevolle elementen (geen bomenrij aanwezig).

De intekening van de 2 voetbalvelden toont aan dat weinig ruimte over is rondom de terreinen om de circulatie op het terrein op een kwalitatieve wijze in te richten. Bovendien blijft weinig ruimte over om een bijkomend programma op te vangen i.f.v. andere vormen van recreatie. Gezien de beperkte oppervlakte van de locatie, is niet zeker in welke mate een bijkomende recreatief programma mogelijk is op de locatie.

De beperkte oppervlakte maakt een gedegen recreatieve cluster moeilijk realiseerbaar. Samen met de impact op het beschermd monument zorgt er voor dat het criterium negatief beoordeeld wordt.

5.6.2 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

Op vlak van mobiliteit biedt de locatie kwalitatieve ontsluitingsmogelijkheden aangezien rechtstreeks op de Keiendorpstraat aangetakt kan worden. Gezien zijn ligging kan dit aantakken op de Keiendorpstraat ook voordat het woonweefsel en de kern van Keiem dient doorkruist te worden. We kunnen stellen dat de locatie zich schikt voor goede mobiliteitsoplossingen met minimale hinder.

Traag verkeer

Het traag verkeer zal zich langsheen de Keiendorpstraat dienen te verplaatsen wanneer men de kern van Keiem wil bereiken. Er is geen mogelijkheid om een afzonderlijke trage wegverbinding te realiseren tenzij gebruik kan gemaakt worden van de zuidelijk gelegen private weg. Deze biedt echter weinig voordeel t.o.v. de Keiendorpstraat.

Conclusie

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer kan rechtstreeks op de Keiendorpstraat worden voorzien wat een vlotte ontsluiting bevordert. Voor het traag verkeer zijn er echter geen afzonderlijke ontsluitingsmogelijkheden. Het criterium wordt bijgevolg positief beoordeeld.



5.6.3 Impact landbouw

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Er werd een voorlopig studiegebied vastgelegd t.b.v. deze landbouwimpactstudie.

De landbouwimpact wordt afgebeeld in voorliggende figuur. We zien dat bij inname van de percelen t.h.v. de zoeklocatie een zeer hoge tot matige impact op de landbouw zal optreden.

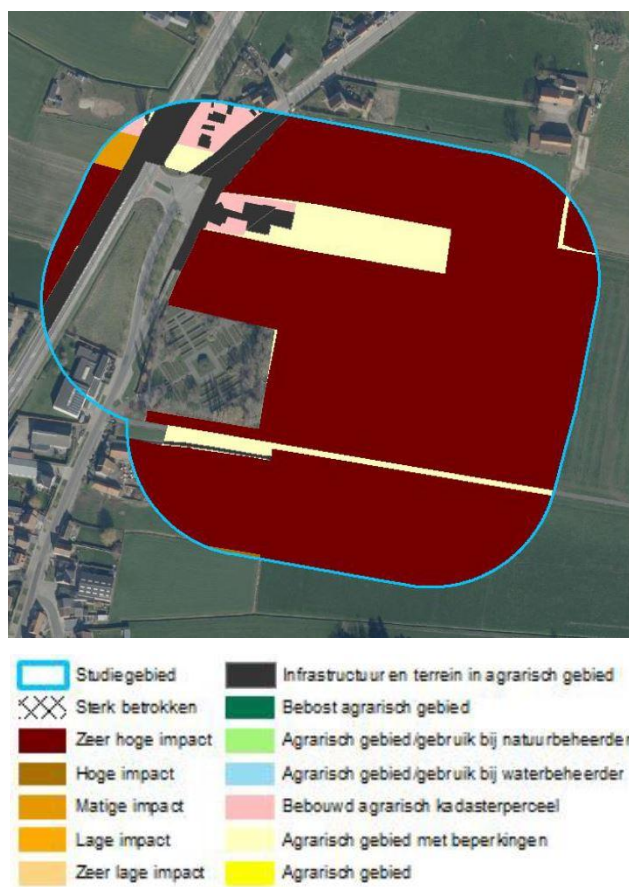
Om een kwantitatieve inschatting te maken van de impact wordt de oppervlakte welke een impact zal ondervinden opgelijst.

Zeer hoge impact Ca. 89.500m²

Matige impact Ca. 600m²

De landbouwpercelen zijn volwaardig onderdeel van het omliggende aaneengesloten landbouwareaal in de omgeving.

Het criterium wordt negatief gewaardeerd.



5.6.4 Hinder

De mogelijke hinder betreft de lichthinder m.b.t. de verlichting van de sportterreinen en geluidshinder die gepaard gaat met sportactiviteiten. Om de locaties relatief ten opzichte van elkaar af te wegen worden het aantal woningen binnen een straal van 200 m geteld. Voor deze locatie zijn dat slechts 2 woningen.

Daarnaast is er ook hinder door het toenemend verkeer. Deze hinder zal er zijn in de Keiendorpstraat. De verkeerbewegingen zullen slechts in één richting verlopen aangezien de kortste weg richting het bovenlokaal wegennetwerk (Oostendestraat) steeds in westelijke richting is. In westelijke richting zijn nagenoeg geen woningen aanwezig.



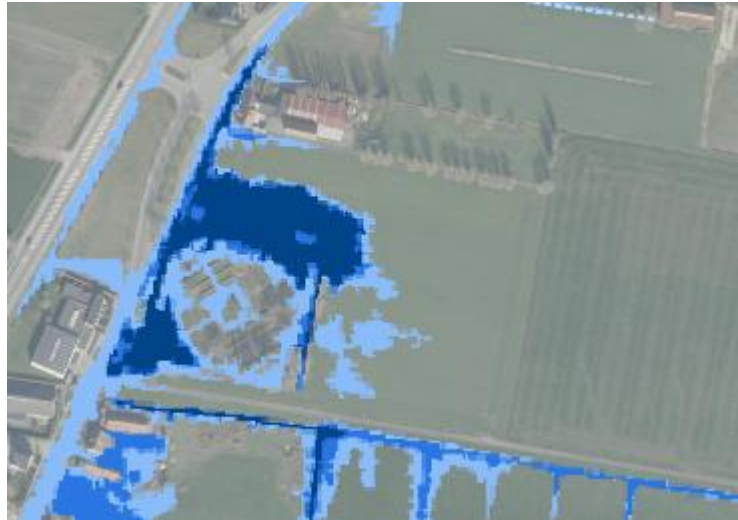
Gezien de kern van Keiem gevrijwaard blijft van potentiële hinder door gemotoriseerd verkeer en dit gemotoriseerd verkeer rechtstreeks afgewikkeld kan worden naar het bovenlokaal wegennetwerk, wordt de locatie als optimaal geëvalueerd o.b.v. hinder door verkeersbewegingen.

Het criterium wordt positief gewaardeerd.

5.6.5 Watertoets

Deze zoeklocatie heeft betrekking op de militaire begraafplaats ten noorden van de kern van Keiem. We zien t.h.v. de begraafplaats echter een significante overstromingsgevoeligheid. Dit maakt dat de inplanting van het projectprogramma rondom deze begraafplaats (cfr. zoeklocatie 6) eveneens waterzieke gronden zou innemen, wat niet wenselijk is.

Het criterium wordt als negatief gewaardeerd.



5.7 ZOEKLOCATIE 7

Volgend uit de inspraakreacties van de publieke raadpleging van de startnota werd de opmerking gegeven om bijkomende zoeklocaties mee te nemen in scope van het planproces, o.a. de terreinen rondom de begraafplaats gelegen ten zuiden van de kern van Keiem. Er wordt voor deze locatie eenzelfde ruimtelijke afweging gemaakt corresponderend met de voorgaande zoeklocaties.

Deze zevende zoeklocatie is zoals eerder vermeld gelegen ten zuiden van de kern van Keiem, langsheen de Streuvelstraat t.h.v. de begraafplaats van Keiem. Deze zone sluit aan bij het agrarisch gebied ten zuidoosten van Keiem. Ten zuiden van de locatie is een gracht gelegen, dewelke de grens met de huidige begraafplaats markeert. Ten westen wordt de locatie afgebakend door de Vieruiterstenbeek. De zone is op heden deels in agrarisch gebruik en heeft een totale oppervlakte van ca. 0,85 ha.

5.7.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie wordt in het zuiden begrensd door de begraafplaats van Keiem. Ten westen wordt de locatie begrensd door de Streuvelstraat. Ten oosten is de Vieruiterstenbeek aanwezig. Ten noorden en ten westen is de omgeving gekenmerkt door het residentieel weefsel van Keiem. Ten oosten is een open ruimte, agrarisch gebied aanwezig.

Vanuit ruimtelijke oogpunt sluit de recreatieve cluster aan bij het bestaande dorpsweefsel van Keiem, weliswaar de zuidelijke uitloper hiervan. Om de versnippering van het open landbouwgebied te minimaliseren wordt de recreatieve cluster idealiter maximaal aansluitend op de Streuvelstraat (ten westen) te voorzien.



De intekening van de 2 voetbalvelden toont aan dat geen ruimte over is rondom de terreinen om de circulatie op het terrein op een kwalitatieve wijze in te richten. Bovendien blijft weinig ruimte over om een bijkomend programma op te vangen i.f.v. andere vormen van recreatie. De beperkte ruimte maakt dat het open ruimtegebied ten oosten versnipperd wordt indien er een tweede voetbalveld gerealiseerd wordt. Gezien de beperkte oppervlakte van de locatie, is niet zeker in welke mate een bijkomende recreatief programma mogelijk is op de locatie. De beperkte oppervlakte maakt een gedegen recreatieve cluster nagenoeg onmogelijk realiseerbaar.

De locatie sluit aan op de begraafplaats. Gelet op de beperkte aanwezige ruimte is het moeilijk om hier een kwalitatieve scheiding te voorzien tussen beide functies. Hierdoor komt de sereniteit van de begraafplaats in het gedrang.

Het criterium wordt negatief beoordeeld.

5.7.2 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

Op vlak van mobiliteit biedt de locatie suboptimale ontsluitingsmogelijkheden aangezien enkel op de Streuvelstraat aangetakt kan worden. De Ramboutstraat (ten zuiden) kent een onvoldoende breed wegprofiel om de verkeersafwikkeling van de recreatieve cluster daarginds op te vangen. De ontsluiting zal dus via de Streuvelstraat in noordelijke richting naar de Keiendorpstraat moeten gebeuren. Vanaf de Keiendorpstraat wordt relatief snel aangesloten op de Oostendestraat.

Ondanks dat een beperkt deel van het woonweefsel doorkruist dient te worden, kunnen we stellen dat de locatie over een gedegen mobiliteitsoplossing beschikt met beperkte hinder.



Er is weinig tot geen ruimte aanwezig voor parkeren. Voor de begraafplaats zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig. Gelet op de parkeernood is dit ruim onvoldoende om het parkeren op te vangen. Een grote bijkomende parking blijft noodzakelijk.

Traag verkeer

Het traag verkeer zal zich langsheen de Keiendorpstraat dienen te verplaatsen wanneer men de kern van Keiem wil bereiken. Er is geen mogelijkheid om een afzonderlijke trage wegverbinding te realiseren zonder daarbij het openruimte gebied te doorkruisen.

Conclusie

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer kan via de Streuvelstraat richting de Keiendorpstraat worden voorzien wat een goede ontsluiting teweegbrengt. Voor het traag verkeer zijn er echter geen afzonderlijke ontsluitingsmogelijkheden. Het criterium wordt bijgevolg neutraal beoordeeld.

5.7.3 Impact landbouw

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Er werd een voorlopig studiegebied vastgelegd t.b.v. deze landbouwimpactstudie.

De landbouwimpact wordt afgebeeld in voorliggende figuur. We zien dat bij inname van de percelen t.h.v. de zoeklocatie een zeer hoge tot lage impact op de landbouw zal optreden.

Om een kwantitatieve inschatting te maken van de impact wordt de oppervlakte welke een impact zal ondervinden opgelijst.

Zeer hoge impact Ca. 6.100m²

Matige impact Ca. 2.300m²

De landbouwpercelen zijn volwaardig onderdeel van het omliggende aaneengesloten landbouwareaal in de omgeving. De geïmpacteerde oppervlakte blijft echter beperkt.

Het criterium wordt neutreel gewaardeerd.



5.7.4 Hinder

De mogelijke hinder betreft de lichthinder m.b.t. de verlichting van de sportterreinen en geluidshinder die gepaard gaat met sportactiviteiten. Om de locaties relatief ten opzichte van elkaar af te wegen worden het aantal woningen binnen een straal van 200 m geteld. Voor deze locatie zijn dat ongeveer 40 woningen.

Daarnaast is er ook hinder door het toenemend verkeer. Deze hinder zal er zijn in de Streuvelstraat en de Keiendorpstraat. De verkeerbewegingen zullen wellicht slechts in één richting verlopen aangezien de kortste weg richting het bovenlokaal wegennetwerk (Oostendestraat) steeds in zuidwestelijke richting is.



Gezien de kern van Keiem wellicht gevrijwaard blijft van potentiële hinder door gemotoriseerd verkeer en dit gemotoriseerd verkeer rechtstreeks afgewikkeld kan worden naar het bovenlokaal wegennetwerk, wordt de locatie als suboptimaal geëvalueerd o.b.v. hinder door verkeersbewegingen.

Het criterium wordt negatief gewaardeerd.

5.7.5 Watertoets

De zoeklocatie t.h.v. de begraafplaats van Keiem wordt gekenmerkt door de loop van de Vieruiterstenbeek ten noordoosten van de zoeklocatie. Langs de loop van deze Vieruiterstenbeek ten oosten zien we een hoge overstromingsgevoeligheid. Om het projectprogramma op deze locatie te voorzien zouden deze oostelijke gronden ook ingenomen worden. De inname van deze waterzieke gronden is niet wenselijk.

Het criterium wordt bijgevolg negatief beoordeeld.



5.8 CONCLUSIE

Bij wijze van overzicht wordt de bovenstaande ruimtelijke afweging van de verschillende zoeklocaties in onderstaande tabel samengevat.

	Ruimtelijke inpasbaarheid	Mobiliteit	Impact landbouw	Hinder	Watertoets
Zoeklocatie 1	+	+	+/-	+/-	+/-
Zoeklocatie 2	+	-	+-	-	+/-
Zoeklocatie 3	-	-	-	-	+/-
Zoeklocatie 4	+	+	-	+	+
Zoeklocatie 5	+-	+-	+-	+	-
Zoeklocatie 6	-	+	-	+	-
Zoeklocatie 7	-	+-	+-	-	-

De locaties 2 en 3 scoren op meerdere punten negatief waardoor deze ook niet verder worden weerhouden in het planproces. Zoeklocaties 1, 4 en 5 blijven zo binnen de scope van het RUP.

Voor locatie 1 gelden enkele voorwaarden om als redelijk alternatief meegenomen te worden. Zo dient onderzocht te worden op welke wijze een ontsluiting op de Keiendorpstraat tot stand kan komen. Daarnaast verdienen de mogelijkheden tot complementariteit met de school langs de Keiendorpstraat ook bijkomend onderzoek. Dit bijvoorbeeld op vlak van parking.

Ook voor locatie 4 worden enkele voorwaarden vooropgesteld om als optimaal locatie-alternatief te fungeren. Zo dient men de relatie met de kern van Keiem te versterken, dit hoofdzakelijk door de aanleg van een trage weg die een verbinding maakt tussen de groene ruimte rond de kerk van Keiem en de site Chiro Keiem, de school langsheen de Keiendorpstraat, het aanwezige bos en de recreatieve cluster. Deze trage wegverbinding zal de connectiviteit van de recreatieve cluster optimaliseren.

Locatie 5 is een minder geschikte locatie dan zoeklocaties 1 en 4. Dit in hoofdzaak door de beperkte beschikbare ruimte. Er zijn geen uitgebreide circulatiemogelijkheden aanwezig en de kleinere beschikbare ruimte legt een beperking op het bijkomend recreatief aanbod. De locatie wordt echter meegenomen indien bovenvermelde locaties niet mogelijk zouden blijken.

We zien dat zowel locatie 6 als locatie 7 minder geschikte locaties zijn. Dit in hoofdzaak doordat zij meestal een matig tot negatief globale score worden toegekend. Voor locatie 6 zien we een negatieve score voor de impact op landbouw en ruimtelijke inpasbaarheid. Een pluspunt van deze locatie is de mogelijke hinder en de ontsluiting op de Keiendorpstraat. De locatie is enigszins verderaf gelegen van de kern van Keiem waardoor mogelijke hinder geminimaliseerd wordt. De hinder t.a.v. de aanpalende militaire begraafplaats zal echter aanzienlijk zijn. De sereniteit kan niet langer gegarandeerd worden. Gezien de beperkte positieve evaluaties voor de zoeklocatie, wordt de zoeklocatie 6 niet langer weerhouden.

Voor locatie 7 zien we geen positieve scores. Op vlak van hinder en ruimtelijke inpasbaarheid scoort de locatie negatief. Dit komt in hoofdzaak door de beperkte ruimte, het verder aansnijden van open ruimte bij realisatie van het vooropgestelde projectprogramma en de dichte nabijheid tot het bestaande woonweefsel ten zuiden van de kern van Keiem. Zowel op vlak van impact t.a.v. landbouw en mobiliteit scoort de zoeklocatie neutraal. Gezien weinig positieve punten aanwezig zijn wordt de zoeklocatie 7 niet langer weerhouden.

6. LOCATIEKEUZE SPORTCLUSTER KEIEM

Naar aanleiding van de startnota werd een publieke raadpleging (03/06/2022 – 01/08/2022) georganiseerd met bijhorend een infovergadering (d.d. 13/06/2022) in het OC De Kring voor de inwoners van Keiem.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden verschillende adviezen en inspraakreacties ontvangen. Deze worden in het kader van voorliggende scopingnota onder hoofdstuk 2 behandeld.

Op basis van deze adviezen en inspraakreacties, in combinatie met de ruimtelijke analyse (zie hoofdstuk 7) komen locatie 1 en 4 naar voor als de meest haalbare en ruimtelijk verantwoorde locaties. Om de haalbaarheid van ruimtelijke inplanting van het vooropgestelde projectprogramma af te toetsen op terrein wordt een ontwerpend onderzoek uitgevoerd voor zowel locatie 1 als locatie 4. Afhankelijk van de haalbaarheid tot realisatie en de vooropgestelde beleidsvisie zal een uiteindelijke locatiekeuze volgen.

6.1 ONTWERPEND ONDERZOEK

6.1.1 Zoeklocatie 1: Chiro heem Keiem

Het projectprogramma bestaat uit de realisatie van 2 volwaardige voetbalterreinen, een voetbalkantine (inclusief kleedkamers, cafetaria, EHBO-lokaal, etc.), parkeervoorzieningen, trage wegen voor fietsers en voetgangers en speelweide t.h.v. het bestaande Chiro heem Keiem.

Aansluitend op de sportfaciliteiten wordt een parking voorzien van 64 parkeerplaatsen. Een afzonderlijke ingerichte overloopparking maakt dat piekbelastingen worden opgevangen terwijl bij ongebruik de ruimte kan ingezet worden om het sportaanbod extra ruimte te geven (tijdelijke sportterreinen, evenementenruimte, etc.). Op die manier wordt de parkeerdruk volledig op eigen terrein opgevangen. Dit zowel tijdens trainingen als tijdens piekmomenten zoals wedstrijden/toernooien. Deze parking kan eveneens dienst doen voor de gevestigde jeugdbeweging (Chiro heem Keiem) zodat ontsluiting niet langer via de noordelijk gelegen woonwijk dient te gebeuren.



Ter hoogte van dit Chiro heem wordt eveneens ruimte voorzien voor een speelweide. Deze sluit aan op het sportaanbod (kantinegebouw) en kan ook door de Chiro gebruikt worden. Rondom het sportaanbod kan, in samenhang met de aanleg van trage wegverbindingen, een finse looppiste gerealiseerd worden. Zo wordt ook de niet-georganiseerde sporter gefaciliteerd met nieuwe sportinfrastructuur.

Om de bereikbaarheid van de site te maximaliseren voor wandelaars en fietsers worden verschillende trage wegverbindingen ingericht. Dit maakt de site toegankelijk vanuit de kern van Keiem en de Keiendorpstraat. Via het zuidelijk gelegen bosbestand kan een doorsteek gezocht worden richting de Keiendorpstraat. Dit maakt dat een trage doorsteek gerealiseerd kan worden afgescheiden van de bestaande hoofdstraat, de Keiendorpstraat.

Om de ontsluiting van de parking te voorzien vanaf de Keiendorpstraat dient er echter een doorsteek aanwezig te zijn in het bestaande woonlint in de Keiendorpstraat. Het woonperceel grenzend aan de huidige schoolsite schikt zich, mits onteigening, om deze doorgang te verlenen. Bijkomend kan de parking gebruikt worden door de school als kiss-en-ride zone tijdens het begin en einde van de schooldag. Zo wordt de schoolgaande jeugd maximaal gevrijwaard van de verkeersbewegingen aanwezig op de Keiendorpstraat.



Figuur 4: Overzicht ontwerpend onderzoek zoeklocatie 1 'Chiro heem Keiem'

6.1.2 Zoeklocatie 4: Warande

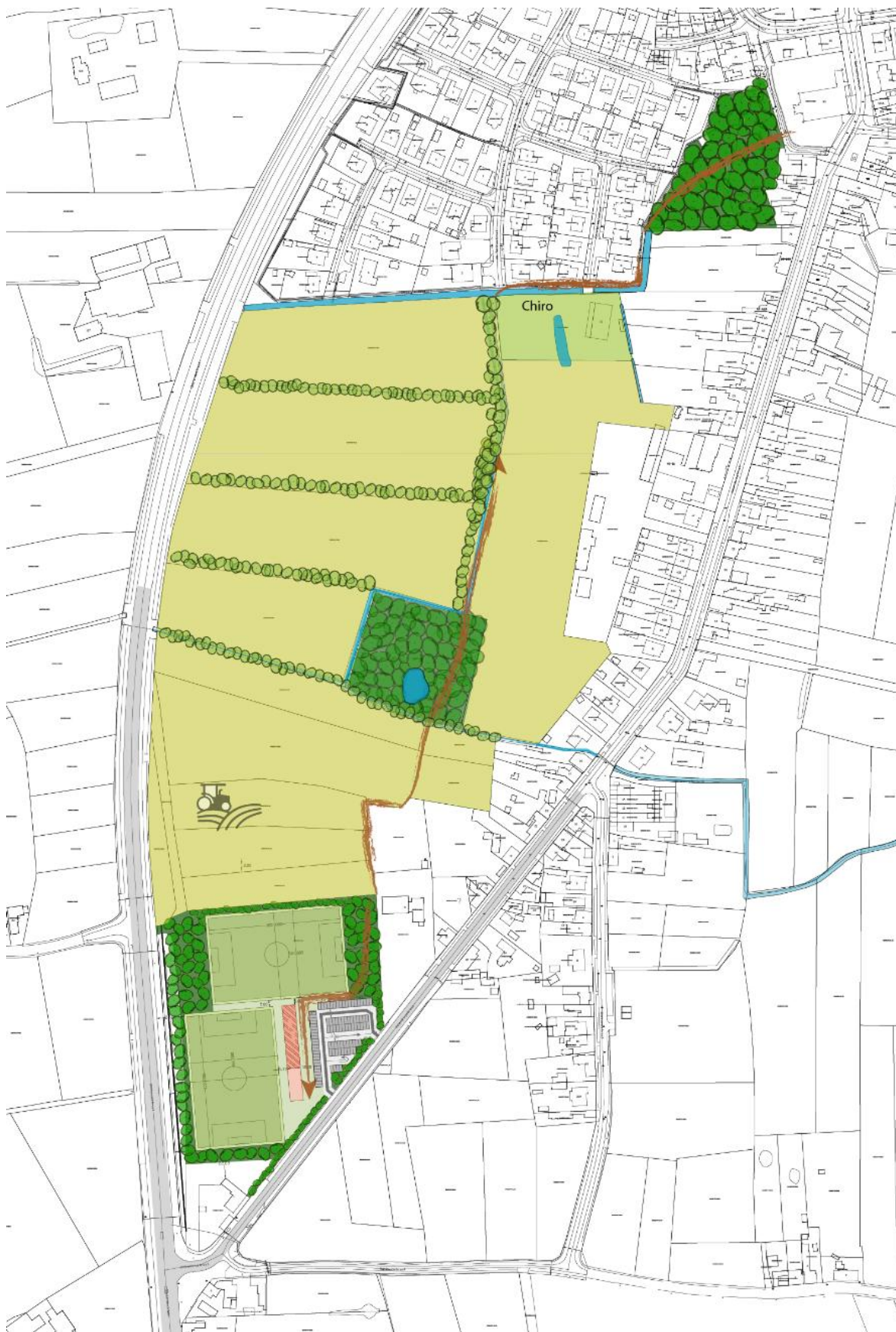
Het projectprogramma bestaat uit de realisatie van 2 volwaardige voetbalterreinen, een voetbalkantine (inclusief kleedkamers, cafetaria, EHBO-lokaal, etc.), parkeervoorzieningen, een trage wegverbinding voor fietsers en voetgangers en een groenbuffer t.a.v. de bestaande woonkorrel in de Keiendorpstraat.

Ter hoogte van de toegang tot de site wordt een parking ingericht waar 95 parkeerplaatsen zijn voorzien. De parking wordt lusvormig ingericht om het aantal conflictpunten te minimaliseren. De voetbalkantine met bijhorende faciliteiten wordt voorzien tussen beide voetbalvelden en grenzend aan de parking zodat de bereikbaarheid geoptimaliseerd wordt. Ten oosten van het ingericht sportaanbod wordt een gedegen groenbuffer voorzien om de woonkorrel langsheen de Keiendorpstraat maximaal te vrijwaren van mogelijke hinder.

Rondom de voetbalvelden blijft de mogelijkheid bestaan om een finse loop piste in te richten om de niet-georganiseerde sporter ook te voorzien van vernieuwde sportinfrastructuur. Vanaf de noordoostelijke hoek van de site wordt een doorsteek voorzien voor wandelaars en fietsers om de toegankelijkheid van de site te maximaliseren vanaf de dorpskern van Keiem. Er doet zich een opportuniteit voor om een recreatieve trage wegverbinding in te richten vanuit de kern van Keiem langsheen het noordelijk gelegen bosbestand.

Het voorzien van de sportfaciliteiten op zoeklocatie 4 'Warande' maakt dat de kern van Keiem maximaal gevrijwaard wordt van verkeersbewegingen t.b.v. gemotoriseerd verkeer. De locatie schikt zich echter minder op vlak van bereikbaarheid gezien deze niet langer aansluit op de kern van het dorp.





Figuur 5: Overzicht ontwerpend onderzoek zoeklocatie 4 'Warande'

6.2 LOCATIEKEUZE O.B.V. REALISEERBAARHEID

Een ruimtelijke analyse op basis van vastgestelde ruimtelijke criteria (zie hoofdstuk 6), in combinatie met de evaluatie van de ontvangen adviezen en inspraakreacties i.k.v. een eerste participatiemoment tijdens de startfase van het RUP, vormt de eerste stap in de uiteindelijke locatiekeuze voor de nieuwe sportcluster te Keiem. Op basis van deze eerste stap in de locatiekeuze komen zoeklocatie 1 en 4 naar voor als meest wenselijke en ruimtelijke verantwoorde locaties nabij de kern van Keiem.

Een tweede stap in de ruimtelijke locatiekeuze is het nagaan van de haalbaarheid van de ruimtelijke inplanting van het vooropgestelde projectprogramma op terrein. Dit wordt in beeld gebracht d.m.v. een ontwerpend onderzoek van de twee tot nu toe weerhouden zoeklocaties (zie onderdeel 7.1).

Afhankelijk van de haalbaarheid tot realisatie en de vooropgestelde beleidsvisie zal een uiteindelijke locatiekeuze volgen.

6.2.1 Zoeklocatie 1 'Chiro heem Keiem'

De zoeklocatie 1 'Chiro heem Keiem' sluit nauw aan op de dorpskern van Keiem. Tijdens het participatiemoment kwam op deze locatie dan ook de meeste tegenkanting gezien de inwoners van Keiem vrees hadden voor een zeer grote hinder. De sportcluster vormt een nieuwe site die enige dynamiek met zich zal meebrengen. Dit baart de omwonenden zorgen waardoor de locatie negatief werd onthaald door de meerderheid van de aanwezigen op het participatiemoment.

Naast de potentiële hinder t.a.v. de woonkern van Keiem vormt de ontsluiting van de site, vanaf de Keiemdorpstraat, een onzekere factor binnen het geheel. Een ontsluiting rechtstreeks op de Oostendestraat (N369) is niet toegestaan cf. de wegbeheerder AWV. Een ontsluiting richting de noordelijk gelegen woonwijk is eveneens niet wenselijk gezien de bijkomende verkeersbewegingen doorheen de autoluwe woonwijk. De ontsluiting van de nieuwe sportcluster zou via de Keiemdorpstraat dienen te verlopen, waarvoor een onteigening dient plaats te vinden van het woonhuis Keiemdorpstraat nr. 53. Gezien een dergelijke onteigening een impactvolle maatregel betreft met aanzienlijke kost, wordt deze als onwenselijk gezien.

Conclusie

Op basis van de significante tegenkanting vanuit de inwoners van Keiem en de problematiek omtrent de ontsluiting van de site wordt ervoor gekozen om zoeklocatie 1 'Chiro heem Keiem' niet langer te weerhouden als potentiële ontwikkelingslocatie. De realiseerbaarheid van het projectprogramma op deze locatie vormt, gezien de onzekerheid rond ontsluiting, een onzeker element.

6.2.2 Zoeklocatie 4 'Warande'

De zoeklocatie 4 'Warande' kent enkele voordelen t.a.v. de eerder niet-weerhouden zoeklocatie 1 'Chiro heem Keiem'. Een eerste voordeel heeft betrekking op de impact op de landbouwfunctie. De inname van de zone rondom de Warande maakt dat ten noorden een groter aaneengesloten landbouwgebied behouden kan blijven.

Op vlak van ontsluiting kan de nieuwe sportsite rechtstreeks ontsloten worden op de Keiemdorpstraat dewelke vervolgens aantakt op de Oostendestraat (N369) zonder daarbij de kern van Keiem te moeten doorkruisen. Dit maakt dat de dorpskern van Keiem gevrijwaard wordt van bijkomend gemotoriseerd verkeer terwijl een vlotte ontsluiting naar het hoger wegennet wordt gegarandeerd.

De realiseerbaarheid van het projectprogramma op de locatie hangt eveneens af van de eigendomsstructuur. In tegenstelling tot zoeklocatie 1 behoren niet alle percelen toe aan eenzelfde

eigenaar of landbouwbedrijf. De percelen betrekking hebbend op de zoeklocatie behoren toe aan vier verschillende eigenaars waarbij een aandeel in eigendom is van openbare besturen (zoals o.a. de kerkfabriek). Dit maakt dat bij de verwerving van de terreinen niet slechts één natuurlijk of rechtspersoon geïmpacteerd wordt. Dit hypothekeert, in tegenstelling tot zoeklocatie 1, eveneens niet het voortbestaan van het geïmpacteerd landbouwbedrijf.

Conclusie

Rekening houdend met de bovenstaande elementen kunnen we concluderen dat de nadelige effecten t.a.v. geïmpacteerden beperkter zijn dan de eerder niet-weerhouden zoeklocatie 1. De mogelijkheid tot vlotte ontsluiting, de gespreide eigendomsstructuur en het vrijwaren van een groot aaneengesloten landbouwgebied maken dat de locatie als meest gunstige wordt geëvalueerd en dus ook wordt weerhouden voor de realisatie van de nieuwe sportcluster in Keiem.

6.3 PLANCONTOUR CF. LOCATIEKEUZE

Op basis van de bovenstaande trechtering in de locatiekeuze wordt de plancontour van het RUP evenredig aangepast en dus ingeperkt. Volgend hieruit wordt volgende plancontour weerhouden in het vervolg van het planproces:



Figuur 6: Vernieuwde contour planproces volgend uit locatieonderzoek cf. scopingfase

Na de ontvangen adviezen i.k.v. de plenaire vergadering van voorliggend RUP werd benadrukt dat het opnemen van de percelen in de uiterste noordwestelijke uithoek van de plancontour aanleiding zullen geven tot een plancompensatieregeling zonder enige meerwaarde te bieden voor de ruimtelijke invulling van de recreatieve cluster. De delen van deze percelen opgenomen in de plancontour cf. scopingnota was minimaal. Concreet heeft het betrekking op volgende percelen:

- Afd. 5 sectie C nr. 74B (Oppervlakte binnen plancontour RUP: 98 ca);
- Afd. 5 sectie B nr. 710/2 (Oppervlakte binnen plancontour RUP: 20 ca).

Na de plenaire vergadering werd dan ook weerhouden om deze percelen uit te sluiten uit de plancontour en het bijhorend onteigeningsplan. De groenbuffer t.h.v. de grenzen van het RUP kan desalniettemin gerealiseerd worden. Het grafisch plan werd dan ook afgestemd op deze verfijnde plancontour.

7. BESTAANDE TOESTAND PLANGEBIED

7.1 AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

De afbakening volgt uit het locatieonderzoek dat uitgevoerd werd. Het locatieonderzoek is terug te vinden in hoofdstukken 6 en 7. In hoofdstuk 6 worden de verschillende locaties onderzocht ruimtelijk afgewogen. Uit dit locatieonderzoek werden 2 locaties weerhouden waarna één locatie als meest geschikt bevonden werd na de toets aan de realiseerbaarheid op terrein (hoofdstuk 7).

Het plangebied bestaat de weerhouden zoeklocatie t.h.v. de 'Warande' op de kruising van de Oostendestraat met de Keiendorpstraat ten zuiden van de kern van Keiem. Volgende grenzen worden gedefinieerd om het plangebied eenduidig vast te leggen:

- Noordelijke grens:
De zuidelijke perceelsgrens van het perceel 710 (sectie B) wordt gehanteerd als grens gezien het vooropgestelde projectprogramma na ontwerpend onderzoek wellicht tot deze perceelsgrens zal reiken. Het vastleggen van deze grens van het plangebied wordt zo maximaal mogelijk beperkt in noordelijke richting om het noordelijk gelegen open ruimtegebied zoveel mogelijk te vrijwaren van aansnijding en bijkomend het woonlint langsheen de Keiendorpstraat maximaal te vrijwaren van mogelijke hinder.
- Oostelijke grens:
De perceelsgrens van de woonkavel ten oosten wordt logischerwijs als grens gehanteerd voor het plangebied. Om de mogelijke hinder t.a.v. deze woning te minimaliseren wordt een gedegen buffer ingericht langsheen de oostelijke grens van het plangebied.
- Zuidelijke grens:
De grens met het openbaar domein, namelijk het wegprofiel van de Keiendorpstraat, wordt als zuidelijke grens gehanteerd. Het plangebied zal langsheen deze zuidelijke grens zijn ontsluiting kennen richting de Keiendorpstraat.
- Westelijke grens:
De westelijke grens wordt gedefinieerd door het wegprofiel van de gewestweg Oostendestraat (N369). Langs deze westelijke grens is eveneens de Westbeek gelegen dewelke het tracé van de Oostendestraat volgt in zuidelijke richting.

7.2 RUIMTEGEBRUIK/REIKWIJDTE

De ruime omgeving rond het plangebied wordt gekenmerkt als een open landschap ten zuiden van de kern van Keiem met lintbebouwing langsheen de ontsluitende wegen van Keiem dorp, in hoofdzaak is dit de Keiendorpstraat.

De plancontour van het RUP 'Sport en recreatie Keiem' bestaat een oppervlakte van dit open landschap ten zuiden van Keiem dorp en wordt gekenmerkt door percelen in agrarisch gebruik met een zonevrije woning in de zuidelijke hoek van het plangebied. Ten noorden van het plangebied is een agrarisch gebied aanwezig. In dit agrarisch gebied - ingesloten tussen de Oostendestraat (N369) en de Keiendorpstraat - is een bebost perceel aanwezig. Ook is er een kleinschalig landbouwareaal aanwezig, ingesloten tussen de Streuvelstraat, Ramboutstraat en de Keiendorpstraat (ten zuidoosten van het plangebied). In het noorden van het plangebied is de jeugdbeweging Chiro Klimop Keiem gevestigd, aansluitend op het woongebied ten noorden van het plangebied.

Het RUP kent een oppervlakte van ca. 35.833m² en kan als volgt opgedeeld worden:

- Het landbouwareaal gelegen tussen de Oostendestraat en de Keiendorpstraat (ca. 34.580m²);
- Het perceel t.b.v. de zonevreemd gelegen woning op de kruising van de Oostendestraat (N369) en de Keiendorpstraat (ca. 1.250m²).

Het RUP bestaat daarnaast uit een tweede deelgebied, gelegen in de deelgemeente Esen ten zuidoosten van Keiem. Het terrein kent op heden een agrarisch landgebruik, maar kent cfr. het gewestplan een bestemming als 'gemeenschapsvoorzieningen'. Het is de wens binnen dit RUP om een herbestemming op te nemen van deze percelen in agrarisch gebruik, naar agrarisch gebied.

Dit deelgebied van het RUP te Esen kent een oppervlakte van ca. 23.300m², dit komt overeen met ca. 65% van deelgebied 1 van de plancontour te Keiem

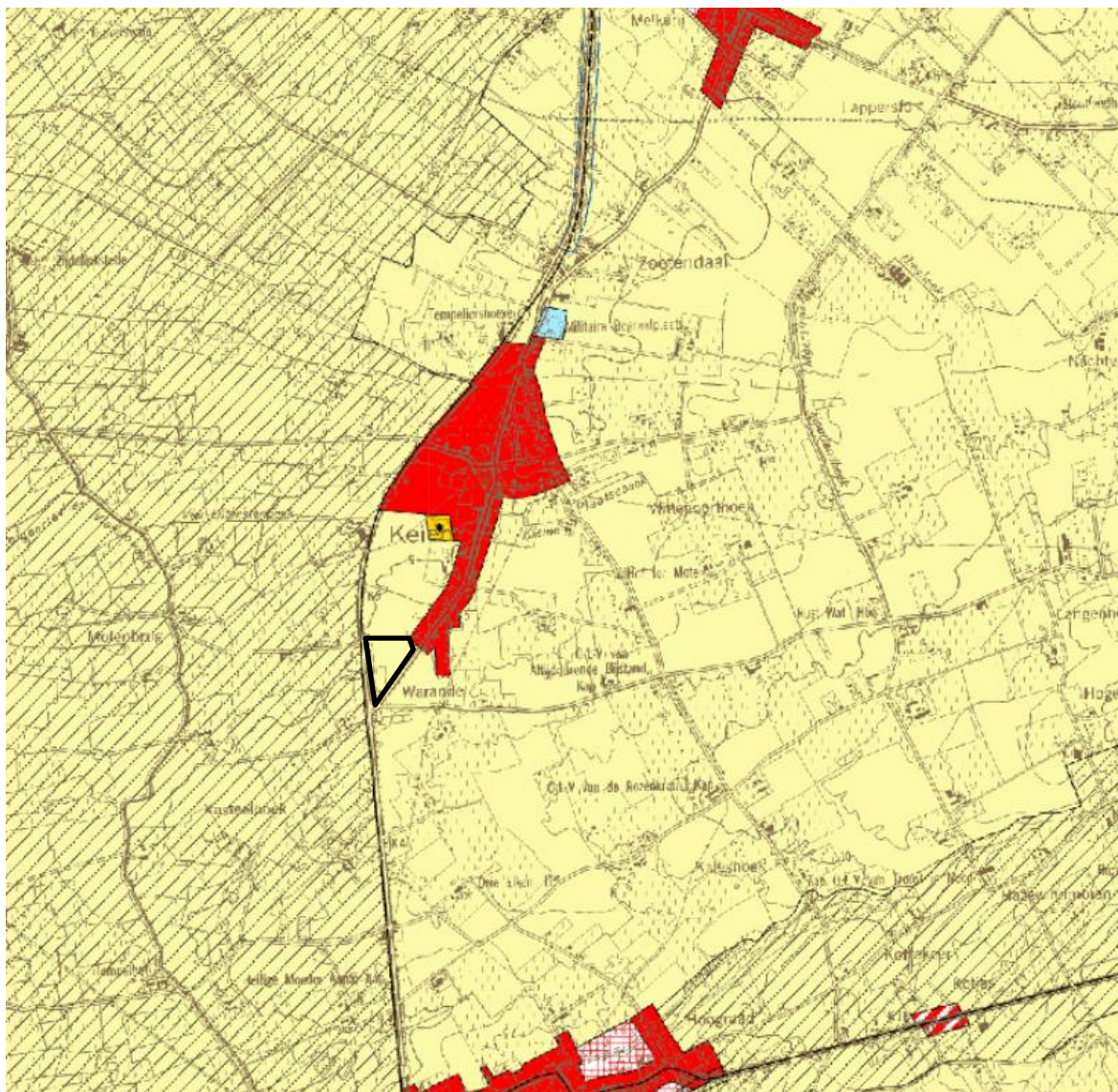


8. JURIDISCHE CONTEXT

8.1 VERORDENDE PLANNEN

Gewestplan	Cfr. Het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 5 februari 1979 en wijzigingen) situeert het RUP zich binnen de bestemming agrarisch gebied. Langsheen de Keiendorpstraat is woongebied aanwezig, dit komt overeen met de aanwezige woonlinten maar valt niet binnen de plancontour van het RUP. Het deelgebied te Esen is cf. het gewestplan gelegen binnen een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP 'Solitaire vakantiewoningen Westhoek'
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Algemeen Plan van Aanleg	Niet van toepassing
Bijzondere plannen van aanleg	Niet van toepassing
Rooilijnplannen	/
Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)	Het agrarische gebied in de omgeving van het plangebied is in 2006 (BVR 20.07.2006) volledig herbevestigd binnen de aanduiding van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het plangebied is volledig gelegen binnen 1 deelgebied van het HAG: Samenhangend landbouwgebied Westelijk Houtland (Ichtegem-Eernegem-Koekelare-Kortemark-Torhout)
Ruilverkaveling	Niet van toepassing

Tabel 2: Verordende plannen voor het plangebied



Kaart 1: Situering van het plangebied op het gewestplan

8.2 JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Voor het deelgebied II te Esen wordt een herbestemming vooropgesteld van een harde bestemming (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) naar een zachte bestemming (agrarisch gebied) en is er geen terreininrichting gekoppeld aan de herbestemming. Er wordt m.a.w. geen wijziging voorzien t.a.v. de feitelijke toestand. Daarom blijft de bespreking van de juridisch ruimtelijke structuur beperkt tot deelgebied I te Keiem.

8.2.1 Wegenstructuur

8.2.1.1 Lokale wegen

Het plangebied is gelegen aan de gemeentelijke weg Keiendorpstraat welke fungeert als de hoofdtoegangsweg naar de kern van Keiem. Deze voorziet een directe verbinding naar de Oostendestraat (N369).

8.2.1.2 Buurt- en voetwegen

Atlas der Buurtwegen (1841-1850) en wijzigingen	Grenzend aan het plangebied komen er cfr. de Atlas der Buurtwegen zowel voet- als buurtwegen voor. De huidige loop van de Oostendestraat komt overeen met de historische buurtweg nr. 7. De huidige Streuvelstraat (ten oosten van het plangebied) komt overeen met de historische buurtweg nr. 8. Daarnaast vormt de huidige loop van de Keiendorpstraat de historische 'Route de Dixmuide à Bruges' en dus de toenmalige verbindingsweg tussen Diksmuide en Brugge.
--	---

Tabel 3: Buurt- en voetwegen in het plangebied

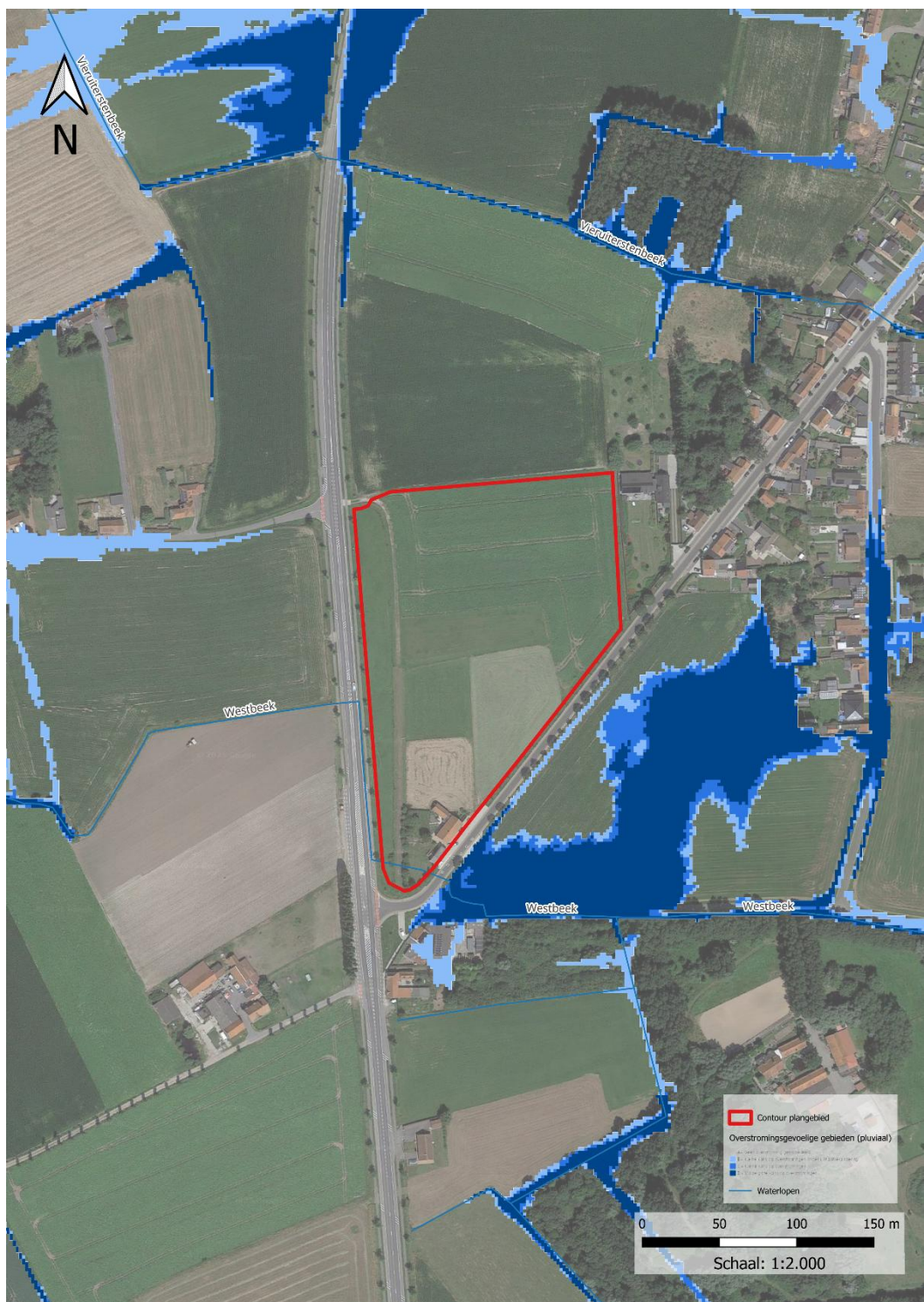


Kaart 2: Situering van het plangebied op de Atlas der Buurtwegen

8.2.2 Water

Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Binnen – en grenzend aan – het plangebied komen er geen beschermingszones voor grondwaterwinning voor.
Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten	Binnen en rondom het plangebied van het RUP komen er enkele waterlopen voor. Zo is de Plaatsebeek gelegen ten noorden van het plangebied. In het westen van het plangebied volgt de Westbeek het verloop van de Oostendestraat dewelke zijn verder verloop kent in westelijke richting langsheen de Ramboutstraat. Ook ten noorden van het plangebied kent de Vieruiterstenbeek een oost-westelijke oriëntatie welke eveneens de zuidelijke grens van het bebost perceel markeert.
Overstromingsgevoelige gebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Het plangebied is grotendeels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, ook de gebieden rondom het plangebied bestaan uit mogelijks overstromingsgevoelig gebied.
Overstromingsgevaar 2023 – overstromingsgevoelige gebieden (Fluviaal/Pluviaal)	Cfr. de recentste kaarten van de watertoets die de overstromingsgevoelige gebieden van 2023 (ten gevolge van fluviale/pluviale invloed) aanduidt, is er binnen het plangebied geen overstromingsgevaar. Gezien dit recentere informatie betreft kan aangenomen worden dat er geen overstromingsgevaar aanwezig is binnen het plangebied.
Signaalgebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Binnen – en grenzend aan – het plangebied van het RUP komen er geen signaalgebieden voor.

Tabel 4: Waterelementen in het plangebied RUP Van Tittelboom



Kaart 3: Situering van het RUP t.a.v. de overstromingsgevoelige gebieden – PLUVIAAL (2023)

8.2.3 Erfgoed

8.2.3.1 Bouwkundig erfgoed

Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen het plangebied van het RUP komt geen bouwkundig erfgoed voor. Ten noorden van het plangebied komen er twee elementen voor die vastgesteld zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, namelijk: – Klooster van de Zuster van Liefde uit Heule, t.h.v. Keiendorpstraat 47; – Hoeve met losse bestanddelen, t.h.v. Keiendorpstraat 45.
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied van het RUP komen er geen beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten voor. Het plangebied ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Tabel 5: Bouwkundig erfgoed in het plangebied RUP

8.2.3.2 Landschappelijk erfgoed

Vastgestelde Inventaris Houtige Beplantingen met Erfgoedwaarde en Inventaris Historische Tuinen en Parken (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied van het RUP komen er geen elementen voor uit de Vastgestelde Inventaris Houtige Beplantingen met Erfgoedwaarde en de Inventaris Historische Tuinen en Parken.
Vastgestelde landschapsatlas (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied van het RUP komen er geen elementen voor uit de Vastgestelde landschapsatlas.
Beschermde landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied van het RUP komen er geen beschermde landschappen voor.

Tabel 6: Landschappelijk erfgoed in het plangebied

8.2.3.3 Archeologisch erfgoed

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (Vaststelling d.d. 01.01.2017 door agentschap Onroerend Erfgoed)	Binnen het plangebied van het RUP komen er geen gebieden voor waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.
Vastgestelde inventaris archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied van het RUP komen er geen elementen voor uit de Vastgestelde inventaris archeologische zones.

Beschermde archeologische sites (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied van het RUP komen er geen beschermde archeologische sites voor.
---	---

Tabel 7: Archeologisch erfgoed in het plangebied

8.2.4 Natuur

8.2.4.1 Internationaal of Europees niveau

Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Binnen een straal van 2km van het plangebied van het RUP komen er geen habitatrichtlijngebieden voor.
Ramsar-gebieden (internationale Ramsar-conventie 1971)	Binnen een straal van 2km van het plangebied van het RUP komen er geen Ramsar-gebieden voor.
Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Binnen een straal van 2km van het plangebied van het RUP komen er geen Vogelrichtlijngebieden voor. Het meest nabije vogelrichtlijngebied bevindt zich op ca. 2,3 km. Het betreft de Ijzervallei en is gelegen ten zuiden van het plangebied.

Tabel 8: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied

8.2.4.2 Vlaams niveau

Historisch permanente graslanden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997 en landbouwwetgeving)	Binnen een straal van 2km rond het plangebied van het RUP komen er meerdere Historisch permanente graslanden voor. De dichtstbijzijnde entiteiten komen voor op ca. 200m ten westen van het plangebied.
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied van het RUP komen er geen VEN- en IVON-gebieden voor. Het meest nabijgelegen VEN-gebied is georiënteerd op ca. 2,8 km ten westen van het plangebied. Het betreft het VEN-gebied 'Viconiakleiputten' (code: 108).
Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Binnen een straal van 2km rond het plangebied van het RUP komen er geen bosreservaten voor.
Beschermde duinen (Duinendecreet 1993 actueel ingewerkt in het decreet betreffende Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2km rond het plangebied van het RUP komen er geen beschermde duinen voor.

Natuurreservaten

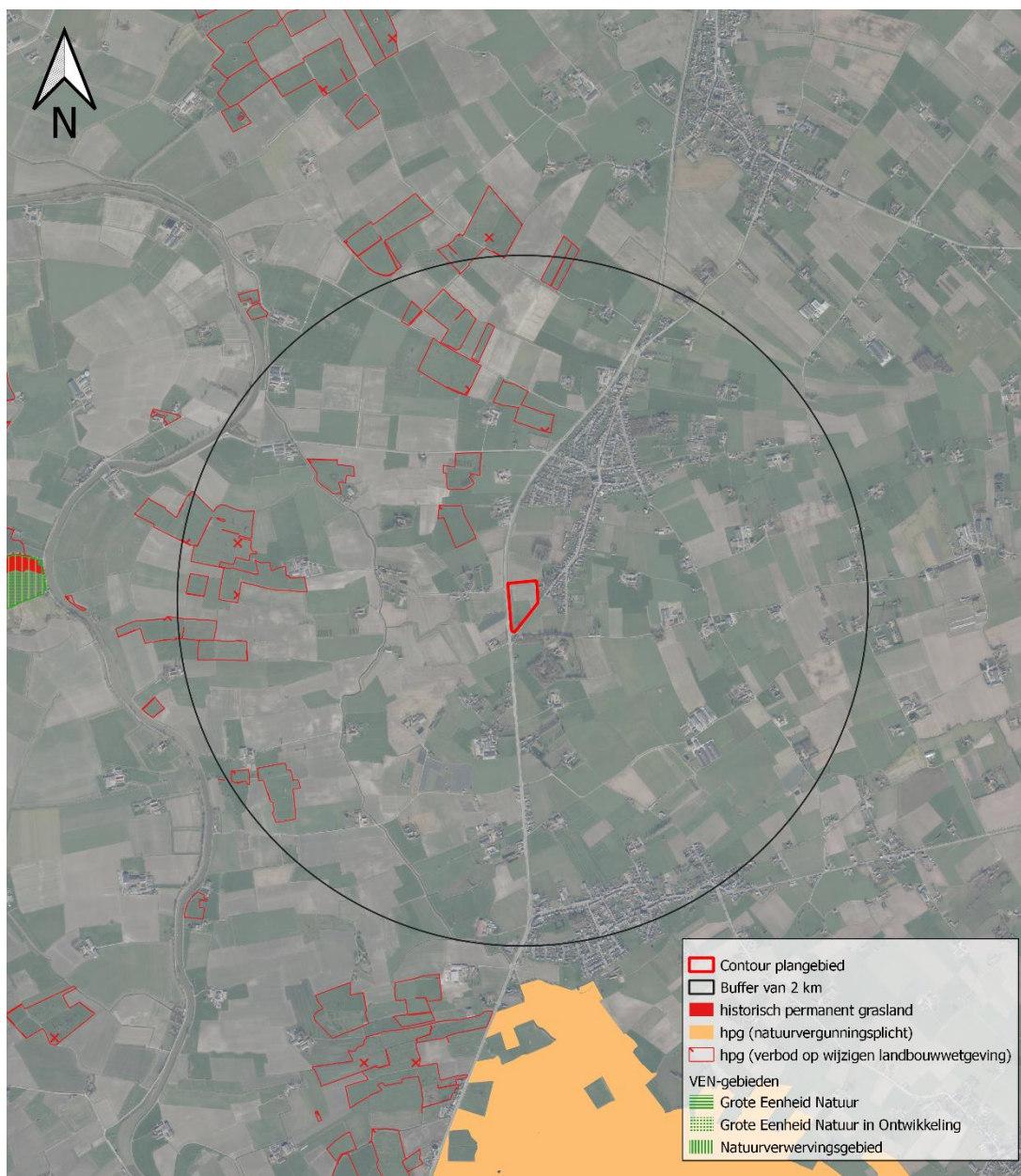
(Decreet betreffende het
Natuurbehoud en het Natuurlijk
Milieu 1997)

Binnen een straal van 2km rond het plangebied komen er geen natuurreservaten voor. Op ca. 2.8 km ten westen van het plangebied ligt het Vlaamse natuurreservaat 'Viconiakleiputten'.

Tabel 9: Vlaamse beschermingszones in het plangebied



Kaart 6: Situering van het plangebied t.a.v. de speciale beschermingszones



Kaart 4: Situering van het plangebied t.a.v. de historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten

9. PLANOPTIES

Om de krachtlijnen voor de inrichting van de recreatieve cluster met voetbalfaciliteiten vast te leggen, worden enkele inrichtingsprincipes gedefinieerd. Deze inrichtingsprincipes vormen de basis om de recreatieve cluster vorm te geven.

9.1 INRICHTINGSPRINCIPES

9.1.1 Compacte sportinfrastructuur

Om de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk in te richten wordt uitgegaan van een compacte sportinfrastructuur. Door sportinfrastructuur compact in te richten wordt een zo maximaal mogelijke ruimte gevrijwaard om een bijkomend recreatief aanbod te realiseren en de landschappelijke inkleding van de site te garanderen.

Een compacte sportinfrastructuur zorgt voor een aantrekkelijk en efficiënt gebruik en verlaagt tevens de drempel tot gebruik van de verschillende infrastructuren.

De sportinfrastructuur sluit maximaal aan bij de bestaande infrastructuur zodat restruimten worden vermeden. Onbruikbare restruimten t.b.v. agrarisch gebruik dienen maximaal vermeden te worden. De compacte inplanting van de sportinfrastructuur mag evenwel niet leiden tot een harde cluster. Het is wenselijk de sportinfrastructuur tot stand te laten komen binnen een parkachtige omgeving zodat de oorspronkelijke zachte bestemming van de locatie behouden blijft.

9.1.2 Multifunctioneel gebruik

Zoals eerder aangehaald is het de insteek van het RUP om naast een loutere herlokalisatie van de voetbalclub een recreatieve cluster te realiseren. Deze recreatieve cluster, met meervoudig sport- en spelaanbod, gaat uit van een multifunctioneel gebruik. De site inrichten en afstemmen op een multifunctioneel gebruik maakt dat meer personen nut ondervinden van de recreatieve cluster waardoor een hogere aantrekkelijkheid en maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd.

Het multifunctioneel gebruik laat eveneens toe om een complementair gebruik te voorzien voor bepaalde infrastructuur. Enkele voorbeelden zijn o.a. parkeerplaatsen die geclusterd worden en fungeren als parking voor verschillende gebruikers op de site. Ook kunnen bezoekersfaciliteiten i.f.v. de voetbalclub gebruikt worden door allerhande sporters op de site. Een trage wegverbinding om de site te ontsluiten kan ingezet worden als onderdeel van een avonturenpad of een leidraad vormen om sportinfrastructuur op aan te takken.

Een multifunctioneel gebruik zorgt in het algemeen voor een levende site met een mix van verschillende gebruikers waarbij de meerwaarde van de recreatieve cluster voor zoveel mogelijk doelgroepen wordt voorzien.

9.1.3 Landschappelijke inkleding

De recreatieve cluster zal op een kwalitatieve wijze worden ingepast in de bestaande ruimte. Een gedegen landschappelijke inkleding wordt vooropgesteld. De landschappelijke inkleding zal in eerste instantie voorzien in groen rondom de recreatieve cluster. In tweede instantie kan onderzocht worden op welke manier het binnengebied tussen de Oostendestraat en de Keiendorpstraat fungerend als

agrarisch gebied kan worden opgeladen om de recreatieve cluster vanuit de kern van Keiem toegankelijk te maken. In het gebied kan landbouw als hoofdgebruiker aanwezig blijven maar kan ruimte aanwezig zijn voor groen, zachte recreatie en water. We denken hierbij aan het integreren van houtkanten in het agrarisch gebied om landschapskamers te creëren. Hierbij kan men zich baseren op het aanwezige blauwe netwerk van waterlopen. Ook kunnen groene lijnelementen worden voorzien langsheen de Oostendestraat om deze harde infrastructuur kwalitatief in het landschap te integreren. Een samenhang van het groenblauwe netwerk in het landschap zorgt voor een aantrekkelijk agrarisch landschap waarin een recreatieve invulling kan co-existeren, dit zowel d.m.v. harde en zachte infrastructuren.

Dit landbouwgebied ligt ten noorden van het plangebied en dus niet in de plancontour. Dit maakt dat er binnen het RUP geen inrichtingsvoorschriften kunnen worden opgenomen voor dit gebied. Suggesties ter inrichting i.k.v. landschappelijke inkleding kunnen wel aangereikt worden.

9.1.4 Connectie kern Keiem

Om de recreatieve cluster maximaal toegankelijk en bereikbaar te maken, is een connectie met de kern van Keiem cruciaal. Aangezien de recreatieve cluster geënt is op de inwoners van Keiem is het van belang deze maximaal bereikbaar te maken vanaf de huidige kern van Keiem.

Daarenboven is het wenselijk om een rechtstreekse en afzonderlijke toegang te voorzien voor het langzaam verkeer vanaf de kern van Keiem. Hierdoor wordt het lokaal niveau van de recreatieve cluster benadrukt en kan de connectie een vergaande doorwaadbaarheid van de site initiëren. Een maximale doorwaadbaarheid van de recreatieve cluster bevordert zijn toegankelijkheid en verhoogt zijn meerwaarde voor de inwoners van Keiem. Zo wordt elke vorm van barrière vermeden en wordt de drempel tot bezoeken van de site minimaal gehouden. Deze trage wegverbinding is echter buiten de contour van het RUP gelegen.

9.1.5 Duurzame inrichting

Bij de realisatie van de recreatieve cluster ligt de nadruk op een toekomstgerichte, duurzame inrichting van de volledige site. We denken hierbij aan moderne en energie-neutrale bebouwing, het voorzien en gebruik van hernieuwbare energie en een maximale functioneel-groene inrichting van de volledige site. De duurzame inrichting zorgt voor een efficiënte exploitatie van de recreatieve cluster op de lange termijn, terwijl de algemene milieu-impact ervan minimaal blijft.



Maximaal groene inrichting van de parking met gedegen groenschermen en maximaal waterdoorlatende materialen.



Speelelementen met wadi's en waterbuffering: Combineren van recreatie elementen met kwalitatieve waterhuishouding.

9.1.6 Herbebossing van huidige locatie

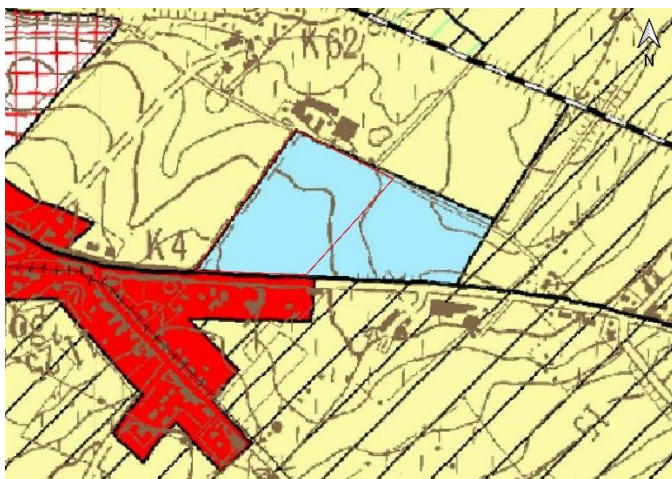
Gezien de huidige locatie na herlokalisatie van de voetbalclub Sporting Keiem geen invulling meer zal kennen, wordt geopteerd om deze terreinen te bebossen. De terreinen zijn reeds een lange periode in gebruik als voetbalterreinen en zullen weinig meerwaarde bieden als agrarisch gebied. Een deel van de terreinen - zoals de huidige parking en bebouwing - zijn reeds verhard waardoor een reconversie naar professioneel landbouwgebruik een aanzienlijke kostprijs met zich zal meebrengen. Gezien het de rand van het aaneengesloten agrarisch gebied betreft, behoort een herbebossing tot een waardevolle invulling. Een harde bestemming is gezien de agrarische bestemming namelijk uitgesloten.

9.1.7 Compensatie inname agrarisch gebied

Gezien de plancontour binnen agrarisch gebied is gelegen, dringt er zich een compensatie op van dit ingenomen landbouwgebied. In de deelgemeente Esen is er langsheen de Roeselarestraat een terrein aanwezig dewelke een planologische bestemming als 'gemeenschapsvoorzieningen' bezit. Deze bestemming is echter achterhaald, het oostelijk gedeelte van deze terreinen worden op heden bezet door een bedrijvigheidsfunctie terwijl het westelijk gedeelte een agrarisch grondgebruik kent. Aangezien deze landbouwfunctie niet bestemd is als agrarisch gebied dringt er zich een herbestemming op. Het westelijk gedeelte van het terrein wordt binnen de contour van voorliggend RUP opgenomen zodat een herbestemming tot agrarisch gebied tot stand kan komen.

Het terrein dat herbestemd wordt van gemeenschapsvoorzieningen naar agrarisch gebied heeft een totale oppervlakte van ca. 23.300m². Het agrarisch gebied dat wordt ingenomen t.b.v. de recreatieve cluster te Keiem wordt op deze manier voor ca. 2,3 ha ($\pm 65\%$) gecompenseerd op dit terrein in Esen.

Bij decreet van 17 mei 2024 werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een planologische compensatieplicht ingevoerd. Met artikel 57 van het vermelde decreet werd in de VCRO een nieuw artikel 2.2.6/1 ingevoegd, dat in werking is getreden op 20 juli 2024.



De planologische compensatieplicht houdt in dat de plannende overheden bij planinitiatieven voor bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod moeten neutraliseren, voor zover aanwezig op het grondgebied van de plannende overheid

Deze compensatieplicht is van toepassing op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvoor de startnota wordt goedgekeurd na 20 juli 2024. Gezien de startnota van voorliggend RUP is goedgekeurd op 17 mei 2022, is de decretale compensatieplicht niet van toepassing. Doch wordt binnen ditzelfde planproces reeds een overgroot deel van de herbestemming gecompenseerd in deelgebied II te Esen.

9.2 ALTERNATIEVEN

9.2.1 Referentiesituatie

De referentiesituatie houdt in dat het plangebied zich beperkt tot de huidige situatie van de voetbalclub. De omschrijving hiervan kan teruggevonden worden in het eerste deel van het voorliggend document. Binnen deze referentiesituatie kunnen de vooropgestelde doelstellingen niet gerealiseerd worden.

9.2.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief zou inhouden dat de vooropgestelde plandoelstellingen van het RUP op de bestaande locatie van Sporting Keiem worden voorzien. Er werd eerder een afweging gemaakt waarom deze locatie niet geschikt is voor de creatie van een recreatieve cluster voor de kern van Keiem (zie onderdeel 3.1.3).

9.2.3 Locatie-alternatieven

Binnen het RUP worden een aantal zoeklocaties aangeduid welke de verschillende locatie-alternatieven vormen. Er wordt bijgevolg aan uitgebreid alternatievenonderzoek uitgevoerd. In het verdere planproces zullen het aantal locatie-alternatieven getrechterd worden o.b.v. een ruimtelijke afweging van deze verschillende zoeklocaties (zie onderdeel 6).

9.2.4 Inrichtingsalternatieven

Inrichtingsalternatieven worden in het verder planproces afgestemd met de bevolking. Mogelijke inrichtingswensen kunnen opduiken na openbaar onderzoek van het voorliggend RUP. Naast de herlokalisatie van de voetbalfaciliteiten van Sporting Keiem kan het bijkomende recreatief aanbod steeds worden afgestemd op eventuele noden en wensen vanuit het bestuur en/of inwoners van Keiem. De inrichtingsalternatieven dienen echter steeds te voldoen aan de vooropgestelde inrichtingsprincipes (zie onderdeel 9.1).

10. VERTALING IN GRAFISCH PLAN & STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De doelstellingen geformuleerd in het RUP moeten juridisch vertaald worden in een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Deze zullen de basis vormen voor de afweging bij een omgevingsvergunningaanvraag. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bestemmingen en voorschriften toegelicht.

10.1 ZONE VOOR DAGRECREATIE

Deze bestemmingszone omvat bijna het hele plangebied en wordt bestemd tot 'zone voor dagrecreatie', voor voorzieningen in functie van recreatie in open lucht. De herbestemming van dit gebied dient om de herlokalisatie van de lokale voetbalclub mogelijk te maken. Volgende vormen van recreatie worden uitgesloten:

- Sportinfrastructuur in gebouwen;
- Verblijfsrecreatie.

In de zone kunnen de voor de bestemming noodzakelijke gebouwen, (sport)infrastructuur en verhardingen worden voorzien. De gebouwen staan in functie van de bestemming. De inplanting van de gebouwen in de zone is vrij te kiezen. Het is namelijk niet de wens om de inplanting van de gebouwen stringent vast te leggen, dit om de meest wenselijke ruimtelijke invulling steeds mogelijk te maken.

Verhardingen in functie van de realisatie van het sportaanbod of parkeren en toegangen of paden zijn toegelaten. Deze verhardingen moeten tot een noodzakelijk minimum beperkt worden. De ligging van de verharding is vrij te kiezen. De verhardingen van de parkeerplaatsen moeten waterdoorlatend zijn. Er dient per 5 parkeerplaatsen minstens één hoogstamboom voorzien te worden. Deze inrichtingsvoorschriften worden weerhouden om tot het concept van een 'groene parking' te komen.

Een groene parking is een zone waar parkeerplaatsen in open lucht worden aangelegd waarbij de parking een groen karakter krijgt door voldoende bomen en struiken te integreren tussen de parkeerplaatsen

10.2 ZONE VOOR GROENBUFFER

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een met planten ingevulde groenbuffer. Deze bufferzone dient om de activiteiten visueel af te schermen t.o.v. de omgeving. De buffers behoren tot de recreatiezone en moeten een overgang vormen tussen de site en de aangrenzende bestemmingen.

Deze zone dient integraal te worden beplant met inheemse beplanting.

Bestaand groen moet maximaal worden behouden en bij ontstentenis ervan dient de zone te worden beplant met streekeigen hoogstammige bomen, gecombineerd met streekeigen dicht struikgewas, zodat een visueel en werkelijk scherm wordt gevormd tussen de gebieden met verschillende bestemmingen.

- De groenbuffer heeft een minimale breedte van 5 meter of de breedte zoals aangeduid op het grafisch plan.
- Langsheen bestaande waterlopen in het plangebied moet een zone van 5m langs de kruin van beide oevers steeds toegankelijk blijven in functie van het onderhoud van de waterlopen.
- De groenbuffer dient in volwassen toestand minstens een hoogte van 10 meter te bereiken.
- De aanplanting dient een continu karakter te hebben en moet zijn bufferend vermogen ook tijdens de wintermaanden zoveel mogelijk behouden.

In de zone zijn werken en handelingen mogelijk in functie van de waterhuishouding en waterinfiltratie van hemelwater afkomstig van de gebouwen en verharde oppervlakten. In deze zone kunnen geen constructies of verhardingen worden toegelaten, ook geen ondergrondse constructies en infiltratievoorzieningen.

De groenbuffer kan in het geval van realisatie van de ontsluiting tweemaal onderbroken worden over een breedte van 6m t.b.v. de ontsluitingsweg richting de Keiendorpstraat. Dit met uitzondering van de ontsluiting van het woonperceel Keiendorpstraat 1, voor zolang de woonfunctie aanwezig is op terrein.

Bij de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning dient een groenplan met bijhorend beplantingsplan te worden ingevoegd.

10.3 OVERDRUK: VOORKOOPRECHT

Het voorkeepsrecht wordt ingesteld vanuit de stad om dit zonevreemd woonperceel niet te bestendigen in de toekomst. Met de komst van de recreatieve cluster op deze locatie kan de woonkwaliteit en bijgevolg de wenselijkheid van een woonfunctie op deze locatie in vraag gesteld worden. Om mogelijke hinder van de recreatieve cluster t.a.v. het wonen verder te reduceren werd weerhouden om deze woonfunctie te integreren bij de recreatieve cluster.

De bestemming 'zone voor dagrecreatie' (cf. art. 1) is van kracht. Het gebied is bestemd voor voorzieningen in functie van dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Bestaande zonevreemde constructies kunnen behouden blijven.

Om de mogelijkheid tot uitbreiding van de zone voor dagrecreatie te verzekeren, is in deze zone een voorkeepsrecht van kracht voor de Stad Diksmuide. Op de percelen in het aangeduid gebied is een 'recht van voorkoop' zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaald. De VCRO (en latere wijzigingen) bepaalt dat het voorkeepsrecht voor een periode van 15 jaar aanneemt, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande (zonevreemde) woonfunctie blijft behouden en krijgt mogelijkheden cf. de zonevreemde basisrechten. Deze werden doorvertaald in de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften.

10.4 ZONE VOOR LANDBOUW

De zone is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Met uitzondering van de uitbouw van een landbouwbedrijfszetel. Het optrekken van bedrijfsgebouwen, -constructies en/of woning van de exploitanten, is uitgesloten.

Bestaande, waardevolle groenstructuren kunnen behouden blijven om de open ruimte visueel te bufferen van de andere bestemmingszones en zolang deze niet strijdig zijn met een vooropgesteld landbouwgebruik.

11. RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Voorschriften en bepalingen van gewestplanzones die binnen het plangebied liggen, komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP. Hierbij wordt vertrokken van het vigerende gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 5 februari 1979 en wijzigingen) en indien van toepassing, vigerende bijzondere plannen van aanleg (BPA's).

Binnen de contour van voorliggend RUP zijn geen vigerende bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van kracht. Dit maakt dat bij voorliggend RUP wordt vertrokken van het vigerende gewestplan Diksmuide-Torhout.

Volgende bestemmingswijzigingen worden met onderhavig RUP doorgevoerd:

RUP Sport en recreatie Keiem			
Gewestplan Diksmuide-Torhout		Onderhavig RUP	
Bestemming	Benaderende opp. (m ²)	Bestemming	Benaderende opp. (m ²)
Categorie landbouw	31.389	Categorie recreatie	31.389
Categorie gemeenschapsvoorzieningen	23.313	Categorie landbouw	23.313

12. PLANBATEN EN PLANSCHADE -KAPITAAL EN GEBRUIKERSSCHADE

12.1 INLEIDING

Volgens art. 2.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling voor de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en de volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

12.2 PLANBATEN

De volgende bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing:

- Bestemmingswijziging van landbouw naar recreatie: ca. 31.389 m²

12.3 PLANSCHADE

De volgende bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding:

- Bestemmingswijziging van gemeenschapsvoorzieningen naar landbouw: ca. 23.313 m²

12.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een kapitaalschade of gebruikersschade.

13. SCREENING MILIEUEFFECTEN

13.1 METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

13.1.1 Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder hoofdstuk 12.1.2. Per discipline gebeurt er een bespreking van de bestaande toestand, het nul-alternatief, de verwachte effecten en een opsomming van milderende maatregelen.

In dit geval houdt het nul-alternatief in dat de geplande bestemmingswijziging niet doorgaat en dat de huidige bestemmingen van de vigerende BPA's, RUP en gewestplan van kracht blijven.

Er kan aangenomen worden dat bij het nul-alternatief de bestaande toestand in de toekomst weinig zal wijzigen. Daarom wordt de juridische toestand als referentiesituatie genomen.

De toekomstige activiteiten, ingrepen en maatregelen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu. Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentietoestand en de toekomstige situatie.

Gezien de feitelijke toestand in lijn ligt met de planologische toestand, wordt als referentietoestand de planologische (huidige) toestand genomen.

Indien er negatieve effecten optreden worden milderende maatregelen voorgesteld. Op basis van de milderende maatregelen worden de aanbevelingen voor het ruimtelijk uitvoeringsplan beschreven. De aanbevelingen kunnen een bijsturing van de bestemmingszones of de stedenbouwkundige voorschriften inhouden.

13.1.2 Relevante disciplines

Gezien de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de aard van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines:

1. Bodem;
2. Water;
3. Mobiliteit;
4. Landbouw;
5. Fauna, flora en biodiversiteit;
6. Landschap;
7. Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
8. Mens - ruimtelijke aspecten;
9. Gezondheid en veiligheid van de mens

Voor de disciplines energie- en grondstoffenvoorraden, atmosfeer en klimatologische factoren en het aspect lucht, licht en geluid zijn geen effecten op het milieu te verwachten. Ze worden niet verder onderzocht.

De disciplines die wel onderzocht worden hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de milderende maatregelen is daarom van groot belang.

De volgende disciplines worden omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen, samengenomen:

1. Bodem en water;
2. Mobiliteit, landbouw en mens-ruimtelijke aspecten;
3. Landschap + cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed.

Bijgevolg worden volgende disciplines besproken:

1. Bodem en water;
2. Fauna, flora en biodiversiteit;
3. Landschap + cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
4. Mobiliteit, landbouw en mens-ruimtelijke aspecten;
5. Gezondheid en veiligheid van de mens.

13.2 TOEPASSINGSGEBIED

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen plan vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk rubriek 13 van bijlage III, wijziging of uitbreiding van projecten.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een **klein gebied op lokaal niveau** omdat het plangebied ca. 3,58 ha betreft en minder dan 0,03 % van het grondgebied van Diksmuide. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang.

Het voorgenomen plan komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

13.3 BEOORDELING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

13.3.1 Bodem

13.3.1.1 Feitelijke referentiesituatie

13.3.1.1.1 Bodemtextuur

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem

Het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van België uit vochtig zand en vochtig zandleem in de zuidelijke uithoek van de plancontour. Langs de Keiendorpstraat is een snipper antropogene bodem aanwezig t.h.v. de woning.

13.3.1.1.2 Waardevolle bodems

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem

Het plangebied bevat volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems.

13.3.1.1.3 Verontreinigde gronden

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met bodemdossiers OVAM

Binnen het plangebied bevinden zich geen bodemdossiers van OVAM. Langs de Keiendorpstraat is één bodemdossier gekend van de OVAM:

- Oriënterend bodemonderzoek: Keiendorpstraat 76A

13.3.1.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief houdt in dat de gronden binnen de plancontour hun bestemming als agrarisch gebied behouden. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de noodzaak tot herlokalisatie van het bestaande voetbalterrein. Deze is gezien zijn zonevreemde ligging, afgesneden van de dorpskern van Keiem en de verouderde infrastructuur niet langer wenselijk te weerhouden voor een duurzame exploitatie van de site. Daarnaast zou een herontwikkeling op de huidige locatie een grote impact hebben op het open landbouwlandschap ten westen van Keiem. Daarenboven wordt zonder planinitiatief geen antwoord geboden aan de zonevreemde woning in het zuiden van het plangebied langs de Keiendorpstraat.

Het behoud van het nul-alternatief zonder herlokalisatie-alternatieven brengt dus geen wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

13.3.1.3 Mogelijke effecten

Voorliggend planningsinitiatief heeft als doel een nieuwe recreatieve cluster in te richten binnen het plangebied van het RUP. Hierbij worden geen grootschalige ingrepen verwacht in de bodem. Het grondgebruik zal in het teken staan van sport- en recreatieve activiteiten zoals het gebruik van voetbalterreinen. De harde infrastructuur zullen zich beperken tot een centraal gebouw t.b.v. kleedkamers, cafetaria, etc. Indien zich grondwerken opdringen zal dit in het kader van een vergunningsaanvraag duidelijk worden gesteld. In het RUP wordt een bestemmingswijziging beoogd dewelke een recreatieve invulling toelaat. Deze zullen echter geen significante impact op de bodem veroorzaken. Concreet worden ten gevolge van voorliggend RUP geen negatieve effecten op de bodem verwacht.

13.3.1.4 Conclusie en milderende maatregelen

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de disciplines bodem. Daarom worden geen milderende maatregelen opgelegd.

13.3.2 Water

13.3.2.1 Referentiesituatie

13.3.2.1.1 Vlaamse Hydrografische Atlas

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen

Het gebied gelegen tussenin de Oostendestraat en de Keiendorpstraat wordt gekenmerkt door drie waterlopen die het gebied in oost-westelijke oriëntatie doorkruisen. Ten noorden, op de grens met de woonwijk (Cisterciënzerspad), is de Plaatsebeek (VHA 1740) gelegen. Het plangebied wordt t.h.v. het bebost perceel doorkruist door de Vieruiterstenbeek (VHA 1766). Deze kent zijn verloop van de Oostendestraat naar de Keiendorpstraat en verloopt aansluitend op de zuidelijke grens van het bebost perceel. Tussen de Vieruiterstenbeek en de Plaatsebeek is een gracht ingericht in noord-zuidelijke richting dewelke afwatert richting de Plaatsebeek.

Het plangebied wordt ten westen gekenmerkt door de Westbeek (VHA 1689), welke zijn verloop kent langsheen het tracé van de Oostendestraat en de Ramboutstraat. Ter hoogte van de Ramboutstraat is deze Westbeek ingekokerd.

De Plaatsebeek betreft een waterloop van 2^{de} categorie. De Vieruiterstenbeek en Westbeek zijn niet geklasseerde waterlopen.

13.3.2.1.2 Overstromingsgevoelige gebieden

- Zie kaartenbundel: Plangebied met Overstromingsgevaarkaart – Overstroombaar gebied – PLUVIAAL – huidig (boven- en toekomstig (onder) klimaat
- Plangebied met Overstromingsgevaarkaart – Overstroombaar gebied – FLUVIAAL – huidig (boven- en toekomstig (onder) klimaat
- Plangebied met Overstromingsgevaarkaart – Overstroombaar gebied – KUST – huidig (boven- en toekomstig (onder) klimaat

Volgens de overstromingsgevaarkaarten, waarop het overstroombaar gebied wordt aangeduid t.g.v. pluviale invloeden, zijn twee zones in de omgeving aangeduid dewelke een middelgrote kans hebben op overstromingen. Het tracé van de Oostendestraat gelegen tussen de Plaatsebeek en de Vieruiterstenbeek is een overstroombaar gebied, evenals grote delen van de zone ingesloten tussen de Keiendorpstraat, de Streuvelstraat en de Ramboutstraat ten oosten van het plangebied.

In het plangebied zelf zijn geen overstroombare zones aanwezig. Ten noorden zijn enkele kleine overstroombare zones aanwezig, voornamelijk langsheen de Vieruiterstenbeek en de verbindende gracht tussen de Vieruiterstenbeek en de Plaatsebeek.

Op basis van fluviale invloeden worden geen overstroombare gebieden in het plangebied waargenomen.

13.3.2.1.3 Watertoets

- Zie kaartenbundel: Plangebied met winterbedkaart, hellingenkaart, erosiegevoelige gebieden, grondwaterstromingsgevoelige gebieden en infiltratiegevoelige gebieden

Winterbedkaart

Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een waterloop.

Hellingskaart

De hellingsgraad is over het volledige plangebied kleiner dan 5%. Ten oosten van de Keiendorpstraat is een beperkte talud aanwezig met een hellingsgraad van 5 à 10%.

Erosiegevoelige gebieden

Het plangebied is grotendeels niet erosiegevoelig. Enkele zones in het zuiden van het plangebied, t.h.v. de woning langs de Keiendorpstraat, worden als erosiegevoelig aangeduid.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het volledige plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Centraal en ten noordoosten van het plangebied is een zone gekenmerkt door een matige gevoeligheid voor grondwaterstroming (type 2).

Infiltratiegevoelige gebieden

Het plangebied bevindt zich hoofdzakelijk in niet infiltratiegevoelig gebied. De zones die werden aangeduid als matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2), worden hier gekenmerkt als infiltratiegevoelig.

13.3.2.1.4 Signaalgebied

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met signaalgebieden en beschermingszones grondwaterwinning

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

13.3.2.1.5 Beschermingszones grondwaterwinning

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met signaalgebieden en beschermingszones grondwaterwinning

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning.

13.3.2.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief houdt in dat de gronden binnen de plancontour hun bestemming als agrarisch gebied behouden. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de noodzaak tot herlokalisatie van het bestaande voetbalterrein. Deze is gezien zijn zonevreemde ligging, afgesneden van de dorpskern van Keiem en de verouderde infrastructuur niet langer wenselijk te weerhouden voor een duurzame exploitatie van de site. Daarnaast zou een herontwikkeling op de huidige locatie een grote impact hebben op het open landbouwlandschap ten westen van Keiem. Daarenboven wordt zonder planinitiatief geen antwoord geboden aan de zonevreemde woning in het zuiden van het plangebied langs de Keiendorpstraat.

Het behoud van het nul-alternatief zonder herlokalisatie-alternatieven brengt dus geen wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

13.3.2.3 Mogelijke effecten

Voorliggend planningsinitiatief heeft als doel een nieuwe recreatieve cluster in te richten binnen het plangebied van het RUP. Hierbij worden geen grootschalige ingrepen verwacht in de waterhuishouding. Het grondgebruik zal in het teken staan van sport- en recreatieve activiteiten zoals het gebruik van voetbalterreinen en houdt geen grootschalige harde infrastructuur in. De harde infrastructuur zullen zich beperken tot een centraal gebouw t.b.v. kleedkamers, cafetaria, etc. In het

RUP wordt een bestemmingswijziging beoogd dewelke een recreatieve invulling toelaat. Deze zal echter geen significante impact op het water veroorzaken. Daarnaast wordt beoogd om de landschappelijke impact van de nieuwe recreatieve cluster te minimaliseren waarbij wordt ingezet op materialisatie met maximaal waterdoorlatende materialen. Concreet worden ten gevolge van voorliggend RUP geen negatieve effecten op de waterhuishouding verwacht.

13.3.2.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'water' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Bestemmingsmatig wordt zelfs extra aandacht besteed aan de creatie en het behoud van waterbergend vermogen op het terrein.

13.3.3 Biodiversiteit

13.3.3.1 Referentiesituatie

- ➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met speciale beschermingszones
- ➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten
- ➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met biologische waarderingskaart (versie 2, 2020)

Het plangebied is niet gelegen binnen een vogelrichtlijngebied of habitatrichtlijngebied noch van een reservaat of VEN-gebied. In de ruime omgeving (+/- 1900 m) van het plangebied is wel een Natura 2000-habitat gebied aanwezig langsheen de loop van de IJzer. In de ruime omgeving zijn geen vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden aanwezig.

Volgens de geactualiseerde biologische waarderingskaart bestaat het plangebied volledig uit een biologisch minder waardevolle zone. Het bebost perceel ten noorden van het plangebied is gekenmerkt als biologisch waardevol.

13.3.3.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief houdt in dat de gronden binnen de plancontour hun bestemming als agrarisch gebied behouden. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de noodzaak tot herlokalisatie van het bestaande voetbalterrein. Deze is gezien zijn zonevreemde ligging, afgesneden van de dorpskern van Keiem en de verouderde infrastructuur niet langer wenselijk te weerhouden voor een duurzame exploitatie van de site. Daarnaast zou een herontwikkeling op de huidige locatie een grote impact hebben op het open landbouwlandschap ten westen van Keiem. De terreinen rondom het bestaande voetbalterrein zijn daarentegen gekenmerkt als biologisch waardevolle elementen. Het behoud van de recreatieve functie daarginds zou op vlak van biodiversiteit dus een grotere impact inhouden.

Het behoud van het nul-alternatief zonder herlokalisatie-alternatieven brengt dus geen wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

13.3.3.3 Mogelijke effecten

Voorliggend planningsinitiatief heeft als doel een nieuwe recreatieve cluster in te richten binnen het plangebied van het RUP. Hierbij worden geen grootschalige ingrepen verwacht in het landschap. De ontwikkeling zal in het teken staan van sport- en recreatieve activiteiten zoals het gebruik van voetbalterreinen en houdt geen grootschalige harde infrastructuur in. In het RUP wordt een bestemmingswijziging beoogd dewelke een recreatieve invulling toelaat. Deze zullen echter geen significante impact op de aanwezige biodiversiteit veroorzaken. Daarnaast wordt beoogd om de landschappelijke impact van de nieuwe recreatieve cluster te minimaliseren waarbij wordt ingezet op een landschappelijke inkleding met duurzame materialisatie. Concreet worden ten gevolge van voorliggend RUP geen negatieve effecten op de biodiversiteit verwacht.

13.3.3.4 Conclusie en milderende maatregelen

Met bovengenoemde planingrepen wordt binnen de discipline 'biodiversiteit' geen negatieve impact verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief van het plan.

13.3.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

13.3.4.1 Referentiesituatie

13.3.4.1.1 Bouwkundig erfgoed

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten en/of elementen vastgesteld op de inventaris bouwkundig erfgoed aanwezig.

Ten noorden van het plangebied zijn er wel twee monumenten van de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed:

- Hoeve met losse bestanddelen – Keiendorpstraat 45 (ID 51473)
- Klooster van de Zuster van Liefde uit Heule – Keiendorpstraat 47 (ID 34338)

13.3.4.1.2 Landschap

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met landschappelijk erfgoed

Het plangebied bevindt zich niet in, paalt niet aan of is geen onderdeel van een erfgoedlandschap, de vastgestelde inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarde noch de vastgestelde inventaris historische tuinen en parken, de vastgestelde landschapsatlas of een beschermd landschap.

13.3.4.1.3 Archeologie

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met archeologisch erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen beschermde archeologische sites gelegen.

13.3.4.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief houdt in dat de gronden binnen de plancontour hun bestemming als agrarisch gebied behouden. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de noodzaak tot herlokalisatie van het bestaande voetbalterrein. Deze is gezien zijn zonevreemde ligging, afgesneden van de dorpskern van Keiem en de verouderde infrastructuur niet langer wenselijk te weerhouden voor een duurzame exploitatie van de site. Daarnaast zou een herontwikkeling op de huidige locatie een grote impact hebben op het open landbouwlandschap ten westen van Keiem. Daarenboven wordt zonder planinitiatief geen antwoord geboden aan de zonevreemde woning in het zuiden van het plangebied langs de Keiendorpstraat.

Het behoud van het nul-alternatief zonder herlokalisatie-alternatieven brengt dus geen wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

13.3.4.3 Mogelijke effecten

13.3.4.3.1 Bouwkundig erfgoed

Het voorliggend RUP beoogt geen aanpassing aan geïnventariseerde erfgoedelementen. De integratie van de recreatieve cluster in het plangebied beoogd steeds een maximaal behoud van de aanwezige (vastgestelde) erfgoedelementen. Er worden bijgevolg geen (negatieve) effecten verwacht.

13.3.4.3.2 Landschap

Bij de realisatie van de plandoelstelling, namelijk het inrichten van een recreatieve cluster, zal steeds gewaakt worden over de landschappelijke inkleding van de recreatieve infrastructuur. De omgeving rond het dorp van Keiem wordt gekenmerkt door een open (agrarisch) landschap. Het is de bedoeling om bij de integratie van de recreatieve cluster de impact op de landschappelijke kwaliteiten niet enkel te minimaliseren, maar deze ook te versterken. Dit kan d.m.v. een maximale landschappelijk inkleding van de gebouwen, het afstemmen van recreatieve activiteiten op de troeven in het landschap en/of het realiseren van zichtassen/-punten in relatie tot het landschap.

13.3.4.3.3 Archeologie

Toekomstige ontwikkelingen zijn onderhevig aan het decreet van 12.07.2013 (en latere wijzigingen) betreffende het onroerend erfgoed en het BVR van 16.05.2014 (en latere wijzigingen) betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet.

Dit betekent dat in bepaalde gevallen de bouwheer verplicht is een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan zijn bouwaanvraag. Het archeologisch vooronderzoek dient na te gaan of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig kan zijn en stelt maatregelen voor om met het aanwezige erfgoed om te gaan.

13.3.4.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'landschap, cultureel erfgoed en archeologie' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief van het plan van het gemeentelijk RUP 'Sport en recreatieve Keiem'.

13.3.5 Mens - mobiliteit

13.3.5.1 Referentiesituatie

- ➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met wegenstructuur voor gemotoriseerd verkeer
- ➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met openbaar vervoer
- ➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met trage wegen

De dorpskern van Keiem wordt ontsloten via de Keiendorpstraat in noord-zuidelijke richting en de Tervettestraat/Wittepoortstraat in oost-westelijke richting. De kern van Keiem sluit aan en grenst aan de gewestweg Oostendestraat (N369).

- Keiendorpstraat (lokale weg type II);
- Tervettestraat (lokale weg type III);
- Wittepoortstraat (lokale weg type III);
- Oostendestraat (primaire weg II).

De Oostendestraat, een primaire weg type II, ten westen van de dorpskern, ontsluit de dorpskern van Keiem met het bovenlokaal wegennetwerk. Vanuit het dorp zijn 3 rechtstreekse aansluitingen op de Oostendestraat: via de Keiendorpstraat (noord en zuid) en de Tervettestraat (west).

Keiem wordt niet bediend door een spoorlijn. De meest nabije spoorlijn met treinstation is gelegen in Diksmuide, ten zuiden van Keiem.

De enige buslijn met vast bediening volgt het traject van de Keiendorpstraat. Het dorp Keiem wordt bediend door twee buslijnen langsheen hetzelfde tracé.

- Buslijn 53: Diksmuide – Leke – Leffinge – Oostende
- Buslijn 55: Diksmuide – Leke – Brugge

In de vervoersregio Westhoek is sinds 1 januari 2022 een nieuw vervoersplan van kracht. In het kader van het nieuwe ov-netwerk (01.01.2022) liggen het definitieve aantal bushaltes binnen/rond het plangebied en hun exacte locatie nog niet vast. De huidige haltes blijven tot op heden behouden.

De bestaande fietsvoorzieningen in de dorpskern zijn eerder beperkt. Langs het merendeel van de wegen zijn geen fietsmarkeringen aangebracht. De belangrijkste ontsluitingsweg, de Keiendorpstraat, is voorzien van fietssuggestiestroken. De Oostendestraat vormt een verbinding in het bovenlokale functionele fietsnetwerk.

In het plangebied zijn ook verbindingen van het recreatief fietsnetwerk aanwezig. Aan de kerk is knooppunt 27 uit het fietsnetwerk gelegen. Het recreatief fietsnetwerk heeft een verbinding door de dorpskern van Keiem via de Keiendorpstraat, de Streuvelstraat, de Ramboutstraat en de Wittepoortstraat. De knooppunten 7 en 27 worden hiermee verbonden. Beide knooppunten zijn gelegen buiten het plangebied.

13.3.5.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief houdt in dat de gronden binnen de plancontour hun bestemming als agrarisch gebied behouden. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de noodzaak tot herlokalisatie van het bestaande voetbalterrein. Deze is gezien zijn zonevreemde ligging, afgesneden van de dorpskern van Keiem en de verouderde infrastructuur niet langer wenselijk te weerhouden voor een duurzame exploitatie van de site. De ontsluiting voor zachte weggebruikers vanaf de kern van Keiem is suboptimaal gezien de Oostendestraat als harde barrière wordt ervaren. Daarnaast zou een herontwikkeling op de huidige locatie een grote impact hebben op het open landbouwlandschap ten westen van Keiem. Daarenboven wordt zonder planinitiatief geen antwoord geboden aan de zonevreemde woning in het zuiden van het plangebied langs de Keiendorpstraat.

Het behoud van het nul-alternatief zonder herlokalisatie-alternatieven brengt dus geen wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

13.3.5.3 Mogelijke effecten

Voorliggend planningsinitiatief heeft als doel een nieuwe recreatieve cluster in te richten binnen het plangebied van het RUP. Hierbij worden geen grootschalige ingrepen verwacht in het landschap. De ontwikkeling zal in het teken staan van sport- en recreatieve activiteiten zoals het gebruik van voetbalterreinen en houdt geen grootschalige harde infrastructuur in. In het RUP wordt een bestemmingswijziging beoogd dewelke een recreatieve invulling toelaat. Dit zal een bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen. Binnen voorliggend planningsproces wordt de verwachte verkeersgeneratie maximaal afgestemd op de aanwezige wegeninfrastructuur met hun bijhorende capaciteit. Naast het efficiënt afleiden van gemotoriseerd verkeer, wordt een maximale doorwaadbaarheid voor het zacht verkeer vooropgesteld.

Het aanpassen of vastleggen van de weginrichting, parkeerplaatsen en verkeerstromen in het dorp maakt geen deel uit van dit RUP. Een wijziging van de weginrichting kan gebeuren ongeacht de bestemming. Voorliggend RUP zal deze ontwikkelingen noch hypothekeren noch opleggen.

Het RUP beoogt geen rechtstreekse ingrepen op de fietswegen in het dorp. Niet tegenstaande wordt in de verdere uitwerking van het voorliggend planningsinitiatief bijkomend aandacht besteed aan voldoende doorsteken voor de zachte weggebruiker.

13.3.5.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'mens - mobiliteit' worden geen significant negatieve effecten verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief van het plan van het gemeentelijk RUP 'Sport en recreatie Keiem'.

13.3.6 Mens – ruimtelijke aspecten

13.3.6.1 Referentiesituatie

- ➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied op orthofoto*
- ➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied op gewestplan*
- ➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met bestaande BPA's en RUP's*
- ➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met herbevestigde agrarische gebieden*
- ➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met Atlas der Buurtwegen*

De referentiesituatie betreft het plangebied van het gemeentelijk RUP 'Sport en recreatie Keiem' in zijn huidige toestand. De gedetailleerde omschrijving hiervan kan teruggevonden worden in §9 'Juridische context' van het voorliggend document.

Het agrarische gebied in de omgeving van het plangebied is in 2006 (BVR 20.07.2006) volledig herbevestigd binnen de aanduiding van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het plangebied maakt deel uit van 1 deelgebied van het HAG:

- Samenhangend landbouwgebied Westelijk Houtland (Ichtegem-Eernegem-Koekelare-Kortemark-Torhout)

Ten westen van het plangebied is een ander deelgebied van het HAG gevestigd. Deze heeft echter geen betrekking tot het plangebied binnen het voorliggend RUP.

- Wale-, Schore- en Kapelleweiden (Regio Kust-Polders-Westhoek)

De aanduiding van het herbevestigd agrarisch gebied in Keiem en omgeving heeft tot gevolg dat elke inname van agrarisch gebied gecompenseerd dient te worden (Omzendbrief RO/2010/01).

Binnen het plangebied komen er cfr. de Atlas der Buurtwegen zowel voet- als buurtwegen voor. De huidige loop van de Oostendestraat komt overeen met de historische buurtweg nr. 7. Daarnaast vormt de huidige loop van de Keiendorpstraat de historische 'Route de Dixmuide à Bruges' en dus de toenmalige verbindingsweg tussen Diksmuide en Brugge.

13.3.6.2 Nul-alternatief

Het plangebied wordt geordend door het gewestplan. De agrarische gebieden in het plangebied behoren allen tot het herbevestigd agrarisch gebied (Regio 'Veldgebied Brugge-Meetjesland' - BVR 20.07.2006).

Het nul-alternatief is gelegen aan de westelijke zijde van de Oostendestraat en gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied regio 'Kust-Polders-Westhoek'. Het weerhouden van het nul-alternatief is niet wenselijk aangezien de impact op dit herbevestigd agrarisch gebied aanzienlijk zal toenemen. Een herlokalisatie binnen het plangebied zal agrarische gebieden aansnijden die reeds versnipperd zijn. Ten noorden wordt een grote aaneengesloten ruimte t.b.v. de agrarische functie gevrijwaard. De open ruimte rondom de kern van Keiem wordt zo maximaal gevrijwaard.

13.3.6.3 Mogelijke effecten

13.3.6.3.1 Ruimtelijke functionele inpassing

Voorliggend planningsinitiatief heeft als doel een nieuwe recreatieve cluster in te richten binnen het plangebied van het RUP. Hierbij worden geen grootschalige ingrepen verwacht in het landschap. De ontwikkeling zal in het teken staan van sport- en recreatieve activiteiten zoals het gebruik van voetbalterreinen en houdt geen grootschalige harde infrastructuur in. In het RUP wordt een bestemmingswijziging beoogd dewelke een recreatieve invulling toelaat.

De nodige plancompensaties voor de inname van het HAG zullen gebeuren bij herbestemming van zone voor gemeenschapsvoorzieningen te Esen (zie 10.1.7). De herbestemming van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen te Esen maakt eveneens deel uit van dit RUP. In het voorontwerp RUP zal een ruimtebalans opgenomen worden met relatie tot eventuele andere gebieden buiten het RUP die herbestemd dienen te worden.

Het voorliggende planningsinitiatief heeft geen invloed op de bestaande buurt- en voetwegen langs het plangebied.

13.3.6.3.2 Toets aan structuurplannen

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In § 3.3.1 'Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)' worden voor de verschillende structuurbepalende componenten (natuurlijke structuur, agrarische structuur, nederzittingsstructuur, landschap, spoorinfrastructuur) van het buitengebied de voornaamste ontwikkelingsperspectieven voor Keiem voorgesteld. Het voorliggende RUP tracht deze ontwikkelingsperspectieven maximaal voorop te stellen terwijl wordt voorzien in een recreatief aanbod voor de kern van Keiem. Zodoende het voorliggende planningsinitiatief niet strijdig is met de bepalingen in het RSV.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

De kern van Keiem en het plangebied zijn onderdeel van de deelruimte 'westelijke polderruimte'.

De polders zijn één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). Verwevenheid van grootschalige grondgebonden landbouw met toeristisch-recreatief medegebruik versterkt de openheid in deze ruimte. Binnen het voorliggend RUP trachten we binnen deze agrarische structuur een zacht recreatief aanbod te realiseren zodat de kern van Keiem, naast een uitgebreide agrarische functie, kan worden opgeladen met een recreatieve functie.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper (GRS Diksmuide)

Binnen het GRS Diksmuide wordt binnen de gewenste toeristisch-recreatieve structuur de herlokalisatie van de voetbalterreinen vooropgesteld. Binnen het voorliggend RUP vormt deze herlokalisatie het uitgangspunt om aansluitend een recreatieve cluster te ontwikkelen.

Zodoende wordt met de doelstelling binnen het voorliggend planproces voldaan aan de beleidsvisie binnen het GRS Diksmuide.

13.3.6.3.3 Motivatie inname HAG

Vermits het plangebied volledig tot een herbevestigd agrarisch gebied behoort, dienen de richtlijnen uit de ministeriële omzendbrief RO/2010/01 toegepast te worden. Deze omzendbrief laat binnen het HAG wel nog een bepaalde beleids marge om ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken.

Als algemeen uitgangspunt geldt hierbij dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een HAG te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologische evenwicht te herstellen.

Planningsinitiatieven dienen steeds getoetst te worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor het HAG op Vlaams niveau en een verantwoording of motivering moet een wezenlijk deel uitmaken van (de toelichting van) het ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze verantwoording behandelt een onderzoek naar alternatieve locaties, onderzoek naar de impact op ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en het onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouwelementen.

Binnen het voorliggende planproces wordt een tweede plangebied opgenomen te Esen. Waar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen herbestemd zal worden naar een zone voor landbouw over een oppervlakte van ca. 2,30 ha. Dit maakt dat binnen het voorliggend planproces reeds actief ingezet op de compensatie van ingebruikname van het HAG.

13.3.6.3.4 Onderzoek naar alternatieve locaties

Vanuit het beleid van de stad Diksmuide werden binnen het grondgebied van de deelgemeente Keiem een aantal zoeklocaties aangeduid dewelke potentieel bieden voor een herlokalisatie van de voetbalterreinen. Deze zoeklocaties worden in het voorliggend RUP meegenomen en verder onderzocht op basis van verschillende ruimtelijke kenmerken (zie hoofdstuk 7).

In het kader van de voorliggende scopingnota werd een afweging en trechtering uitgevoerd van deze verschillende potentiële locaties om de meest wenselijke locatie te weerhouden. Zo werd zoeklocatie 4 'Warande' weerhouden (zie hoofdstuk 11).

Aangezien een groot deel van het planproces is toegewijd aan het evalueren van deze verschillende locatiealternatieven kunnen we concluderen dat binnen het voorliggend RUP voldoende onderzoek gebeurd naar mogelijke alternatieve locaties.

13.3.6.3.5 Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

De beperkte inname van agrarische gebieden kadert in het vervolledigen van de dorpskern van Keiem met een recreatieve functie.

Er wordt maximaal over gewaakt dat geen restperceeltjes of delen die niet/moeilijk toegankelijk of minder rendabel zijn zullen ontstaan. Daarom werd de effectieve inplanting van de recreatieve cluster voor de meest realistische zoeklocaties uitgetekend binnen het ontwerpend onderzoek (zie onderdeel 11.1). Er wordt gestreefd naar een minimale impact op het aanwezig landbouwareaal onmiddellijk grenzend aan de recreatieve cluster. Het landbouwgebied rondom het plangebied behoudt zijn open en aaneengesloten karakter. Ook de ontsluiting van de omliggende landbouwgronden zal niet in het gedrang komen. Het realiseren van de recreatieve cluster op de zoeklocatie 4 'Warande' maakt dat het noordelijk gelegen landbouwgebied maximaal aaneengesloten behouden kan blijven.

13.3.6.3.6 Onderzoek naar de flankerende maatregelen

Compensatie ingebruikname HAG

Omwille van de huidige bestemming 'herbevestigde agrarische gebied' van verschillende zones in het plangebied worden door de Stad Diksmuide ook concrete acties ondernomen om het planologisch evenwicht te herstellen. Zo wordt een zone voor gemeenschapsvoorzieningen in de deelgemeente Esen, die op heden zijn functie niet meer vervuld, herbestemd naar agrarisch gebied. Deze site wordt eveneens opgenomen binnen de contour van het RUP om de herbestemming binnen hetzelfde planproces te bewerkstelligen. Het compenseren van het ingenomen agrarisch gebied wordt daarenboven vermeld als afzonderlijk inrichtingsprincipe binnen voorliggend RUP (zie §10.1.7)

De plancontour weerhouden binnen het voorontwerp RUP (inrichting recreatieve cluster t.h.v. zoeklocatie 4 'Warande') kent een totale oppervlakte van ca. 3,13 ha.

Het terrein die herbestemd wordt van gemeenschapsvoorzieningen naar agrarisch gebied heeft een totale oppervlakte van ca. 23.300m². Het agrarisch gebied die wordt ingenomen t.b.v. de recreatieve cluster te Keiem wordt op deze manier voor ca. 2,3 ha gecompenseerd op dit terrein in Esen.

In het voorontwerp van voorliggend planningsinitiatief zal een ruimtebalans worden opgenomen met relatie tot de vooropgestelde planologische herbestemmingen binnen het RUP.

13.3.6.4 Conclusie en milderende maatregelen

Het plan van het gemeentelijk RUP 'Sport en recreatieve Keiem' doorstaat de toets aan de structuurplannen en levert binnen de discipline 'mens - ruimtelijke aspecten' geen significant negatieve impact op ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Binnen het voorliggende planproces wordt reeds actief ingezet op de compensatie van ingebruikname van het HAG. De resterende te compenseren oppervlakte (ca. 0,8 ha) kan worden meegenomen in toekomstige planprocessen.

13.3.7 Mens - gezondheid

13.3.7.1 Referentiesituatie

13.3.7.1.1 Geluid

➔ Zie kaartenbundel: *Plangebied op de geluidsbelastingskaart wegverkeer (2018)*

In het plangebied komt in het westelijke deel van het plangebied doorheen een volledige dag (dag en nacht) een gemiddelde geluidsverstoring van het wegverkeer voor van +/- 45 dB. De verstoring is sterker rondom de Oostendestraat en in mindere mate langsheen de Keiemdorpstraat. De geluidsverstoring loopt daar op tot respectievelijk +/- 75 dB en +/- 60 dB.

Overdag is de geluidsbelasting het hoogst waarbij deze afneemt naar de avond- en nachtperiodes.

13.3.7.1.2 Licht

➔ Zie kaartenbundel: *Plangebied op light pollution atlas (2020)*

Het plangebied kent een gemiddeld lage lichtvervuiling door zijn ligging in het buitengebied. Binnen Vlaanderen behoort het plangebied tot één van de gebieden met een lagere lichtvervuiling.

13.3.7.1.3 Lucht

➔ Zie kaartenbundel: *Plangebied met luchtkwaliteit (2019): fijn stof PM 2,5; PM 10; stikstof; roet – Black Carbon*

Het jaargemiddelde van de concentraties fijn stof (PM 2,5 en 10), stikstof en roet zijn laag tot gemiddeld.

13.3.7.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief houdt in dat de gronden binnen de plancontour hun bestemming als agrarisch gebied behouden. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de noodzaak tot herlokalisatie van het bestaande voetbalterrein. Deze is gezien zijn zonevreemde ligging, afgesneden van de dorpskern van Keiem en de verouderde infrastructuur niet langer wenselijk te weerhouden voor een duurzame exploitatie van de site. Daarnaast zou een herontwikkeling op de huidige locatie een grote impact hebben op het open landbouwlandschap ten westen van Keiem. Daarenboven wordt zonder planinitiatief geen antwoord geboden aan de zonevreemde woning in het zuiden van het plangebied langs de Keiemdorpstraat.

Het behoud van het nul-alternatief zonder herlokalisatie-alternatieven brengt dus geen wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

13.3.7.3 Mogelijke effecten

13.3.7.3.1 Geluid

De mogelijke bijkomende vervoersbewegingen door het voorzien van een recreatief aanbod zijn relatief gezien te beperkt om significante impact te hebben. Er wordt geen bijkomende impact verwacht op de reeds bestaande geluidsbelasting van het gebied. De geplande bestemmingen zijn niet van die aard dat deze tot abnormale geluidshinder zal lijden. Het afleiden van het gemotoriseerd verkeer wordt daarentegen rechtstreeks op de ontsluitingswegen van het dorp voorzien zonder dat daarbij de dorpskern van Keiem doorkruist dient te worden.

13.3.7.3.2 Licht

Voorliggend planningsinitiatief beoogt de realisatie van een recreatieve cluster. Rekening houdend met de aard en schaal van voorliggende planingrepen en het ontbreken van gekoppelde initiatieven is de kans op bijkomende lichtpollutie beperkt. Eventuele lichtpollutie blijft beperkt tot de recreatieve activiteiten dewelke ook in tijdsspanne beperkt zullen zijn. De lichtpollutie zal daarentegen niet dusdanig ver reiken dat de kern van Keiem nadelige effecten zal ondervinden.

13.3.7.3.3 Lucht

De luchtkwaliteit kan als een gemiddelde beschouwd worden binnen Vlaanderen en stelt geen restricties aan bepaalde activiteiten. De verschillende planingrepen zijn niet van die aard dat deze de luchtkwaliteit in de omgeving zullen beïnvloeden.

13.3.7.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'Mens - gezondheid' worden geen significant negatieve effecten verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

13.3.8 Klimaat

13.3.8.1 Referentiesituatie

13.3.8.1.1 Hittestress

→ Zie kaartenbundel: Plangebied op hittestresskaart 2050 en 2100

Op de prognose (VMM) voor 2050 kent het plangebied in 2050 gemiddeld +/- 60 hittegolfgraaddagen*. In 2100 zou dit aantal sterk gestegen zijn tot meer dan 240 hittegolfgraaddagen. Verharding speelt hier een belangrijke (negatieve) rol in. In het noordelijke agrarisch gebied van het plangebied ligt het aantal hittegolfgraaddagen lager op +/- 260.

* som van de overschrijdingen van de dagelijkse maximum- en minimumtemperaturen boven de drempelwaarden van respectievelijk 29,6 °C en 18,2 °C, voor de hittegolfdagen (volgens de definitie van de Federale Overheidsdienst Volksgezondheid) in de periode 1 april tot 30 september in een jaar.

13.3.8.1.2 Aangroei gebied met kans op wateroverlast (2050)

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met Aangroei gebied met kans op wateroverlast (2050)

Het plangebied bestaat reeds uit een aantal gebieden met kans op wateroverlast door pluviale invloed. De voorspelde aangroei van gebieden met kans op wateroverlast in 2050 blijft voor de dorpskern van Keiem enigszins beperkt. De voornaamste aangroei is logischerwijs zichtbaar langsheen de aanwezige waterlopen en ten westen van het plangebied. Het plangebied aan zich zal geen aangroei kennen van het gebied met kans op wateroverlast.

13.3.8.1.3 Milieu-impacttoets

→ Zie kaartenbundel: Plangebied op milieu-impacttoetskaart

Om de impact van lozingen op basis van ecologische criteria te kunnen prioriteren werden zogenaamde milieu-impacttoetskaarten opgesteld. Aan de hand van deze kaarten wordt de prioriteit van rioleringswerken bepaald. De kaarten houden rekening met de aanwezigheid van: overstromingsgebieden, prioritair te onderzoeken bodems, ecologisch waardevolle gebieden en waterlopen, water voor de mens (drinkwater / zwemwater), bovenlopen van waterlopen.

Op basis van het voorkomen van bovenstaande type gebieden werd er per gebied een score berekent. Uit deze kaart blijkt dat de zone rondom de Westbeek een score gekregen hebben. De maximale score bedraagt er ca. 2. De overige zones binnen het plangebied krijgen nagenoeg geen score. Dit betekent dat er een relatief beperkte impact mogelijk is op het milieu door afvalwaterlozingen.

13.3.8.1.4 Zoneringsplan VMM

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met zoneringsplan VMM

Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering.

De woonlinten langs de Keiendorpstraat vallen onder een 'collectief geoptimaliseerd buitengebied'. De woning in het zuidwesten van het plangebied betreft een 'collectief te optimaliseren buitengebied'.

In een collectief geoptimaliseerd buitengebied is er recent riolering aangelegd, die is aangesloten op een waterzuivering. Een collectief te optimaliseren buitengebied betreft een gebied waar er een riolering gepland is of er riolering aanwezig is maar die nog niet aangesloten is op een waterzuivering.

13.3.8.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief houdt in dat de gronden binnen de plancontour hun bestemming als agrarisch gebied behouden. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de noodzaak tot herlokalisatie van het bestaande voetbalterrein. Deze is gezien zijn zonevreemde ligging, afgesneden van de dorpskern van Keiem en de verouderde infrastructuur niet langer wenselijk te weerhouden voor een duurzame exploitatie van de site. Daarnaast zou een herontwikkeling op de huidige locatie een grote impact hebben op het open landbouwlandschap ten westen van Keiem. Daarenboven wordt zonder planinitiatief geen antwoord geboden aan de zonevreemde woning in het zuiden van het plangebied langs de Keiendorpstraat.

De locatie van het nul-alternatief valt daarentegen onder een 'collectief te optimaliseren buitengebied'. Het behoud van het nul-alternatief zonder herlokalisatie-alternatieven brengt dus geen wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee.

13.3.8.3 Mogelijke effecten

Elke bijkomende verharding zal een beperkt negatief effect teweegbrengen op de hittestress. De integratie van bijkomend permanent groen en water (bos, landschappelijk inkleding van pleinen/dorpsrand/bufferbekken en mogelijk bijkomend bufferbekken) zal daartegenover een positieve en afkoelend effecten hebben bij overmatige hittegolfgaaddagen.

Een van de inrichtingsprincipes vooropgesteld in dit RUP bij de realisatie van de plandoelstelling is een duurzame inrichting. De creatie van een nieuwe recreatieve cluster zal een hogere verhardingsgraad teweegbrengen t.a.v. de referentiesituatie aangezien het een agrarisch gebied betreft. Echter, met de focus op het gebruik van duurzame materialen, een gezonde waterhuishouding en het voorzien van een gedegen landschappelijke inkleding met voldoende groenstructuren, kan enige negatieve impact geminimaliseerd worden. Daarnaast zal in het reeds

overstromingsgevoelige gebied voldoende aandacht moeten besteed worden aan de waterafvoer en waterretentie van de mogelijke bijkomende verhardingen.

Op vlak van milieu kunnen alle geplande ingrepen in het plangebied opgelegd worden aan te sluiten op riolering richting een waterzuiveringsstation. Zodanig er geen bijkomende ongezuiverd afvalwater wordt geloosd in de aanwezige waterlopen.

13.3.8.4 Conclusie en milderende maatregelen

Algemeen wordt er binnen de discipline 'Klimaat' geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief van het gemeentelijk RUP 'Sport en recreatieve Keiem'.

13.3.9 Grensoverschrijdende effecten

De situering van het plangebied en het programma is niet van die aard dat de mogelijke effecten een gewestelijk of regionaal grensoverschrijdend karakter kennen.

13.3.10 Conclusie

Op basis van bovenvermelde bespreking kan geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zijn. Bijgevolg is de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk. Een ontheffing zal aangevraagd worden aan team MER.

14. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

14.1 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Binnen deze nota dient eveneens nagegaan te worden of het plan een invloed heeft op de risico's en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso inrichting. Door het uitvoeren van een RVR-toets – een internettoepassing ontwikkeld door de dienst VR – kan nagegaan worden of een opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport noodzakelijk is.

Gezien de RVR-toets aangeeft dat het plan geen invloed heeft op de risico's en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso inrichting dient er geen RVR opgesteld te worden.

De beslissing uit de RVR-toets werd opgenomen als bijlage.

15. BIJLAGEN

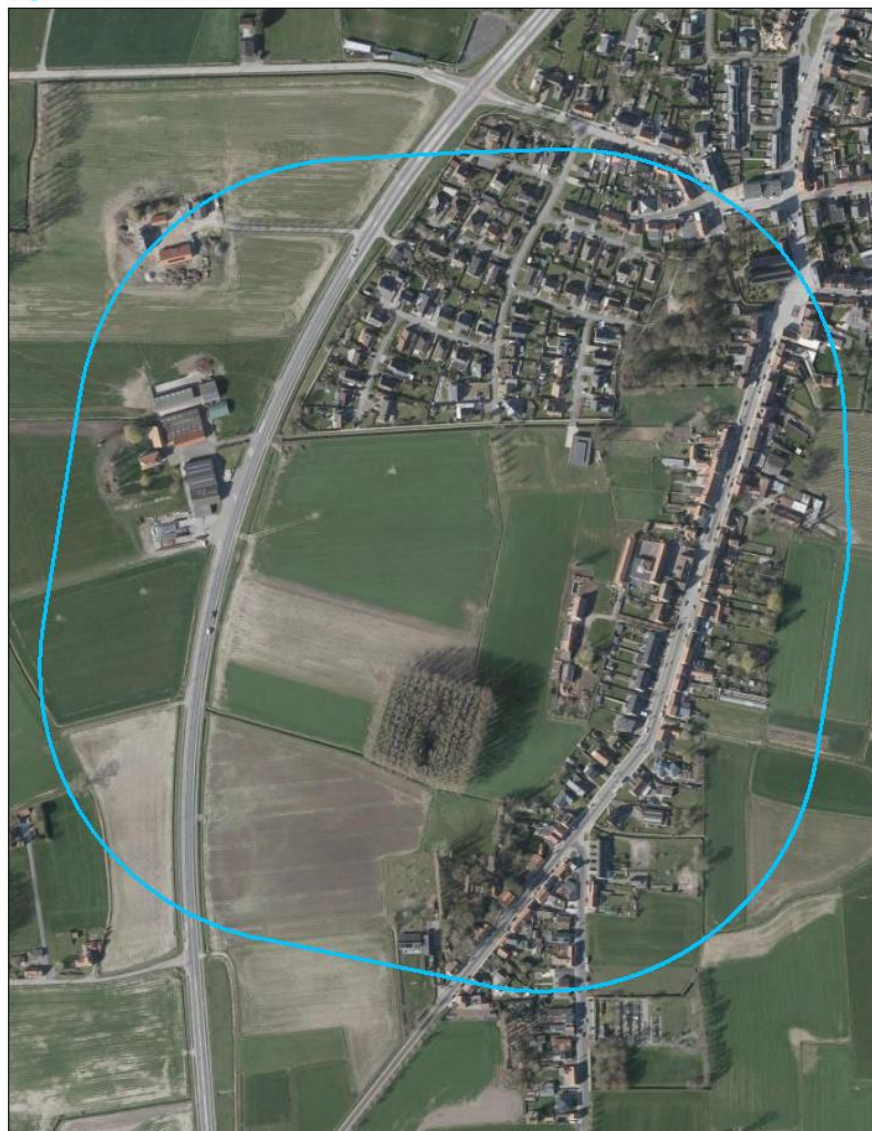
15.1 BIJLAGE 1: LANDBOUWIMPACTSTUDIES ZOEKLOCATIES

Zoeklocatie 1

De landbouwwijmpactstudie is een geautomatiseerde gebiedsanalyse op basis van beschikbare gegevens. De studie geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwwijmpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

Figuur 1. Studiegebied



Studiegebied



1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Als het studiegebied geen geplande project is, dan is de landbouwimpactstudie een informatieve studie. Ook dan is het een goed afwegingskader.

De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

Landbouwimpact indeling voor het project	Totaal	Bij sterk betrokken landbouwers	Bij andere landbouwers
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer hoge perceelsimpact (ha)	15,02	9,24	5,77
Landbouwoppervlakte met mogelijks hoge perceelsimpact (ha)	6,90	6,28	0,62
Landbouwoppervlakte met mogelijks matige perceelsimpact (ha)	1,96	1,54	0,42
Landbouwoppervlakte met mogelijks lage perceelsimpact (ha)	5,92	5,63	0,28
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer lage perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Totale landbouwoppervlakte (ha)	23,64	17,06	6,58
Aantal betrokken landbouwers	15	2	13
Aantal landbouwers met bedrijfszetel	3	1	2
Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen	3	1	2
Aantal bedrijfszetels in de omgeving (tot 300 m)	4	-	-
Oppervlakte infrastructuur in agrarisch gebied (Grb en Rbh)(ha)	2,39	-	-
Oppervlakte bebost agrarisch gebied (Bwk, Vaststellingen en Rbh) (ha)	0,74	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij natuurbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij waterbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte bebouwd kadastral perceel in agrarisch gebied (Grb, Vaststellingen en Rbh)(ha)	2,46	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied met beperkingen (Beleidskaarten en Rbh)(ha)	0,55	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte andere gebiedsbestemmingen (Rbh)(ha)	16,62	-	-
Totale oppervlakte (ha)	46,40	-	-

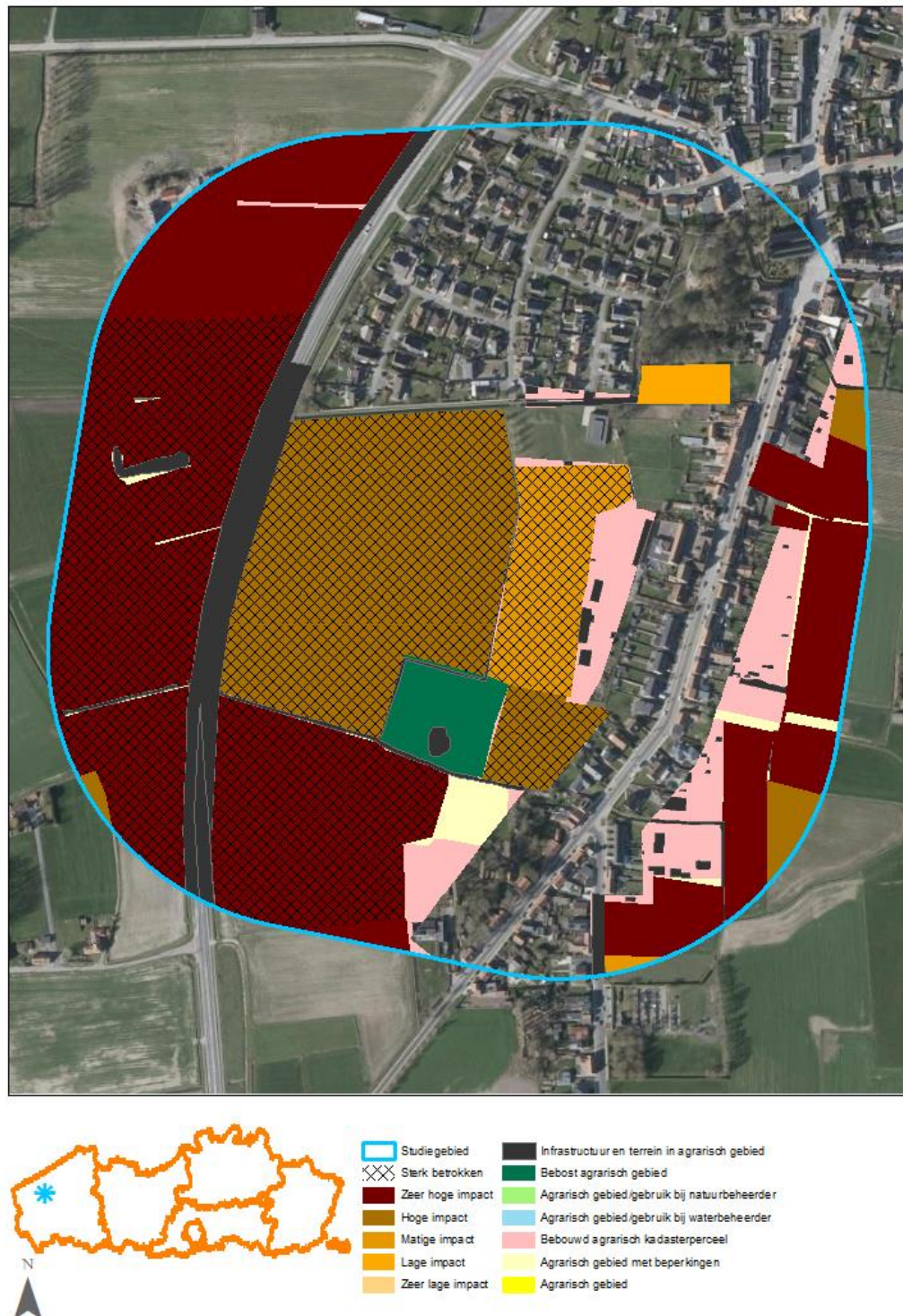
Kostenraming voor de wijziging van het landbouwgebruik in het studiegebied zijn in de volgende tabel weergegeven:

Geschatte kosten voor het landbouwgebruik bij	Totaal berekend bedrag (Euro)	Bij sterk betrokken landbouwers (Euro)	Bij andere landbouwers (Euro)	Oppervlakte berekende percelen (ha)	Oppervlakte waarop van toepassing (ha)
Onmiddellijke gebruiksbeëindiging	209.518	131.412	78.106	32,55	23,64
Uitgefaseerde gebruiksbeëindiging	118.342	71.279	47.063	32,55	23,64
Ingang nulbemesting (2 gve)					
Ingang minimale bemesting (100 + 2 gve)	1.449	1.449		0,21	0,21
Instelling natuurbehoud historisch permanent grasland	3.188	2.767	421	2,13	2,14



De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.

Figuur 2. Landbouwimpactkaart



2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2016-2019 geregistreerde percelen in landbouwgebruik, indicatieve bedrijfszetels en serres. Eveneens worden de totale landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwzetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat op vraag de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of voor enkele specifieke scenario's in. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reëel gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

2.1 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwpercelen. De aangiften van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en VWW werden hiervoor niet meegenomen. De berekening is gebaseerd op het gebruik en houdt geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

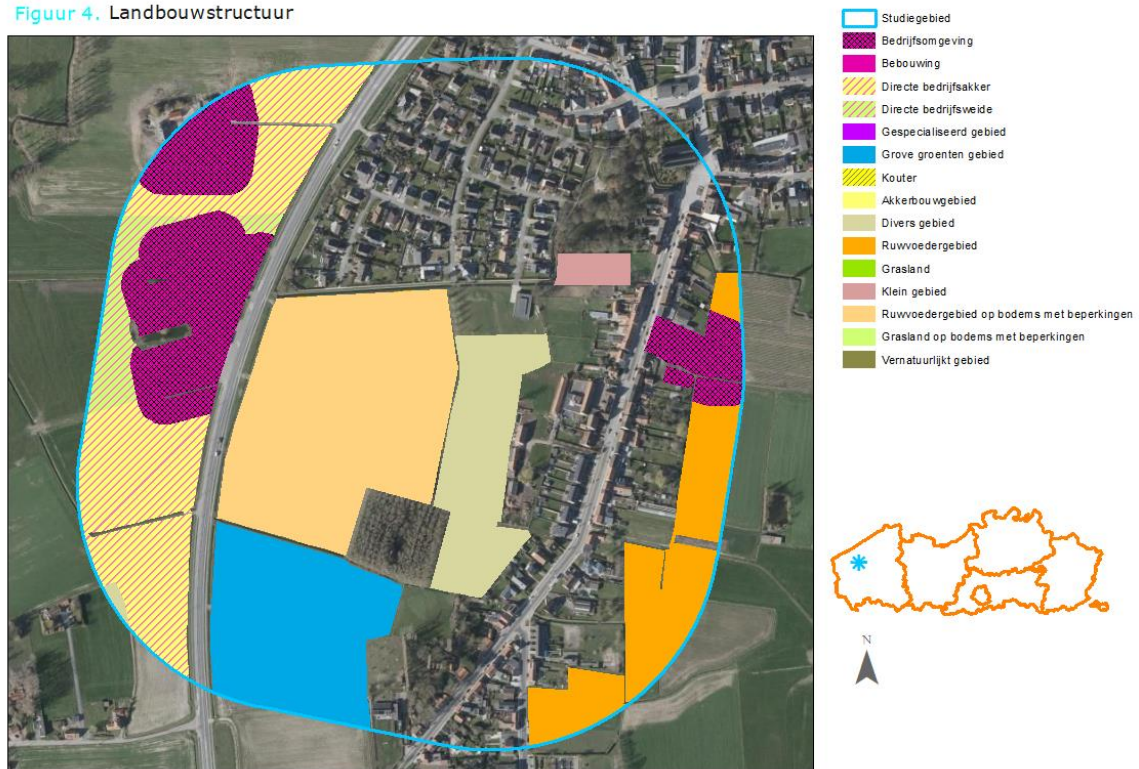
De aangifte wordt vervolledigd met een indicatie van de bedrijfszetels en serres. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiften tot 10 jaar terug. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruik



Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.

Figuur 4. Landbouwstructuur



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwwaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5. Landbouwwaarde



De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de landbouwpercelen en geven bijgevolg meer duiding.

2.2 DE GEBIEDSBETROKKENHEID

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden bij de projectrealisatie door de betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een professioneel geacht bedrijf (Berekend standaard omzet is meer dan 25.000 euro) krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'.

Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

2.3 ENKELE KENGETALLEN VOLGEND UIT DE LANDBOUWGEBRUIKSAANGIFTE

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwooppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfszetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

2.4 DE GESCHATTE KOSTEN IN EURO VOOR HET LANDBOUWGEBRUIK BIJ GEBRUIKSBEÏNDIGING

Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uittredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we enkel de percelen mee, die daarvoor voldoende informatie bevatten. Zo worden de gebouwen, de kapitaalsintensieve percelen en de natuurgerichte teelt niet berekend.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen na de bestemmingswijziging van historische permanente graslanden van een agrarische naar een groene bestemming door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.5 DE ANDERE PERCELEN

Naast de landbouwpercelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet als landbouwgebruik gekend is wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door het landbouwkader in Figuur 6 weergegeven voor de landbouwpercelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.

Figuur 6. Landbouwkader



3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige landbouwimpactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. De mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

3.1 AFWEGEND

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

3.2 MITIGEREND

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

3.3 PARTICIPEREND EN TRAJECTBEGELEIDING

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geëncquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren.

3.4 VISIEVORMEND

De landbouwimpactstudie geeft geen visie weer, maar ze is uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kan ze dienen als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen.

4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

Bij het gebruik van de landbouwimpactstudie hou je rekening met volgende punten:

4.1 ACCURAATHEID

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactstudie een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze studie een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, op perceelsniveau is een terreincheck aangewezen.

4.2 UPDATE EN VERFIJNING

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

4.3 TRANSITIEKOSTEN VOOR FUNCTIEVERLIES

Voor schadeberekeningen voorziet de studie enkele mogelijke transitie van het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals vernatting van landbouwgebieden of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige tool niet ontwikkeld. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen.

4.4 TOTAALPLAATJE BEKIJKEN

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.

5 MEER INFORMATIE EN DUIDING

Meer informatie over de LIS is te vinden op onze website <https://lv.vlaanderen.be>, specifiek op <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/landbouwimpactstudie>

Zoeklocatie 2

De landbouwimpactstudie is een geautomatiseerde gebiedsanalyse op basis van beschikbare gegevens. De studie geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

Figuur 1. Studiegebied



Studiegebied



1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Als het studiegebied geen geplande project is, dan is de landbouwimpactstudie een informatieve studie. Ook dan is het een goed afwegingskader.

De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

Landbouwimpact indeling voor het project	Totaal	Bij sterk betrokken landbouwers	Bij andere landbouwers
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer hoge perceelsimpact (ha)	1,82	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks hoge perceelsimpact (ha)	1,95	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks matige perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks lage perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer lage perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Totale landbouwoppervlakte (ha)	3,78	0,00	0,00
Aantal betrokken landbouwers	6	0	0
Aantal landbouwers met bedrijfszetel	1	0	0
Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen	1	0	0
Aantal bedrijfszetels in de omgeving (tot 300 m)	4	-	-
Oppervlakte infrastructuur in agrarisch gebied (Grb en Rbh)(ha)	0,14	-	-
Oppervlakte bebost agrarisch gebied (Bwk, Vaststellingen en Rbh) (ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij natuurbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij waterbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte bebouwd kadaster perceel in agrarisch gebied (Grb, Vaststellingen en Rbh)(ha)	0,11	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied met beperkingen (Beleidskaarten en Rbh)(ha)	0,31	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte andere gebiedsbestemmingen (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Totale oppervlakte (ha)	4,33	-	-

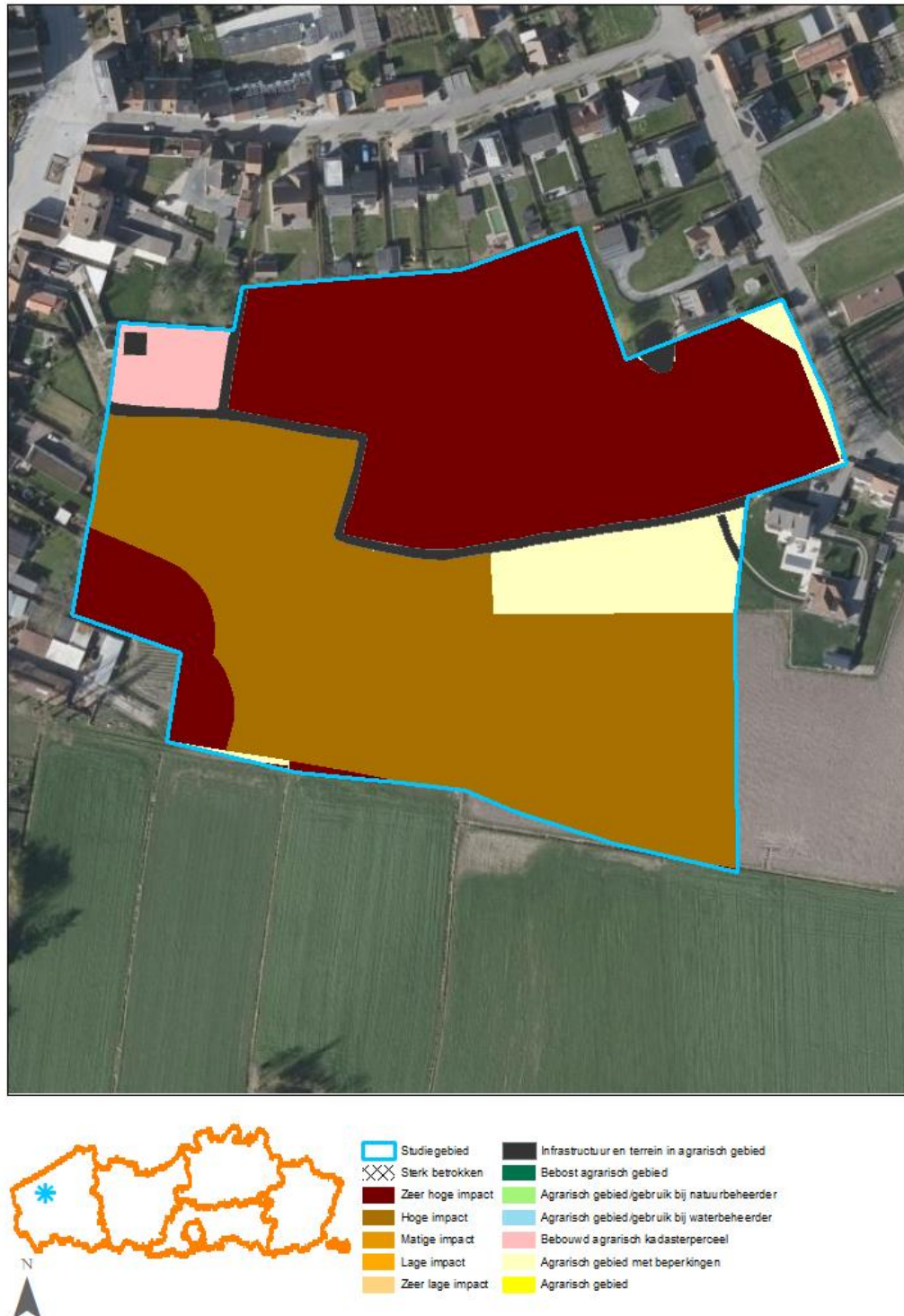
Kostenraming voor de wijziging van het landbouwgebruik in het studiegebied zijn in de volgende tabel weergegeven:

Geschatte kosten voor het landbouwgebruik bij	Totaal berekend bedrag (Euro)	Bij sterk betrokken landbouwers (Euro)	Bij andere landbouwers (Euro)	Oppervlakte berekende percelen (ha)	Oppervlakte waarop van toepassing (ha)
Onmiddellijke gebruiksbeëindiging	32.108			3,77	3,78
Uitgefaseerde gebruiksbeëindiging	16.311			3,77	3,78
Ingang nultbemesting (2 gve)					
Ingang minimale bemesting (100 + 2 gve)					
Instelling natuurbehoud historisch permanent grasland	2.716			1,58	1,58



De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.

Figuur 2. Landbouwimpactkaart



2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

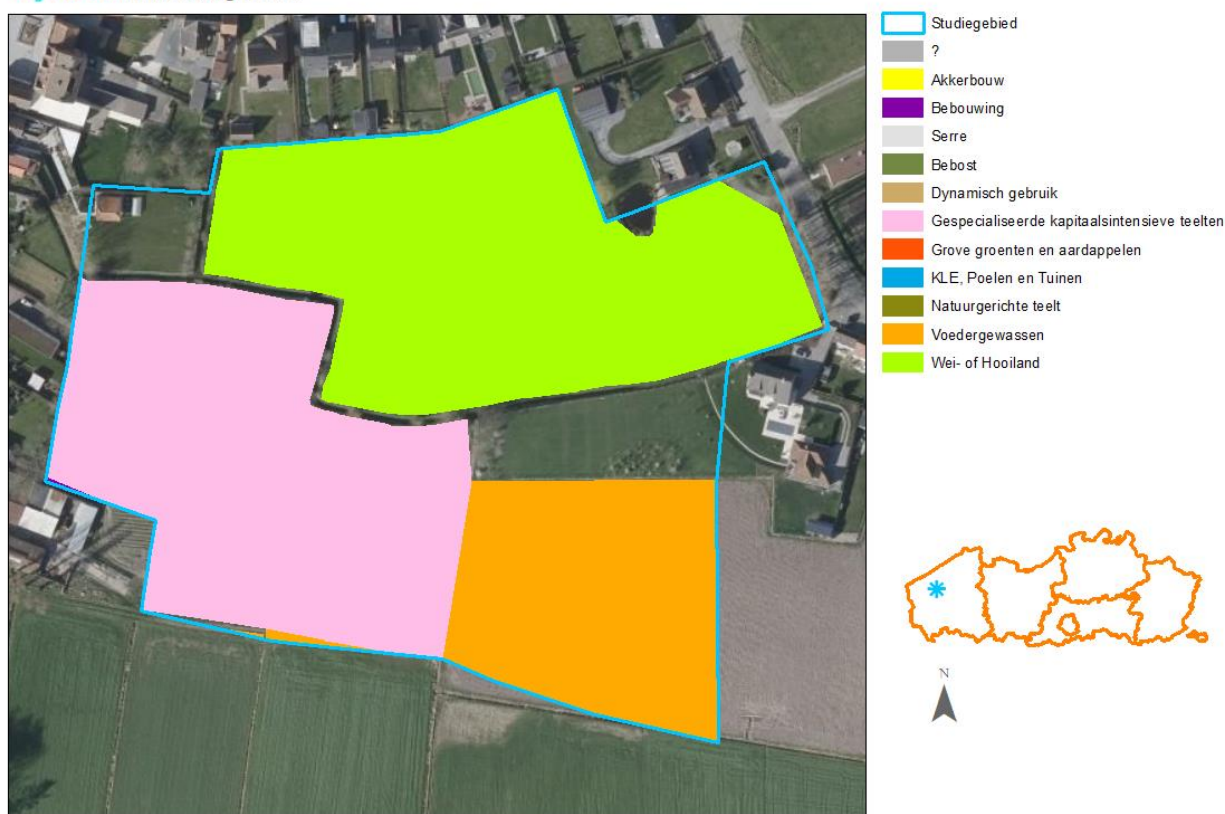
De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2016-2019 geregistreerde percelen in landbouwgebruik, indicatieve bedrijfszetels en serres. Eveneens worden de totale landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwzetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat op vraag de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of voor enkele specifieke scenario's in. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reëel gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

2.1 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwpercelen. De aangiften van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en VWW werden hiervoor niet meegenomen. De berekening is gebaseerd op het gebruik en houdt geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

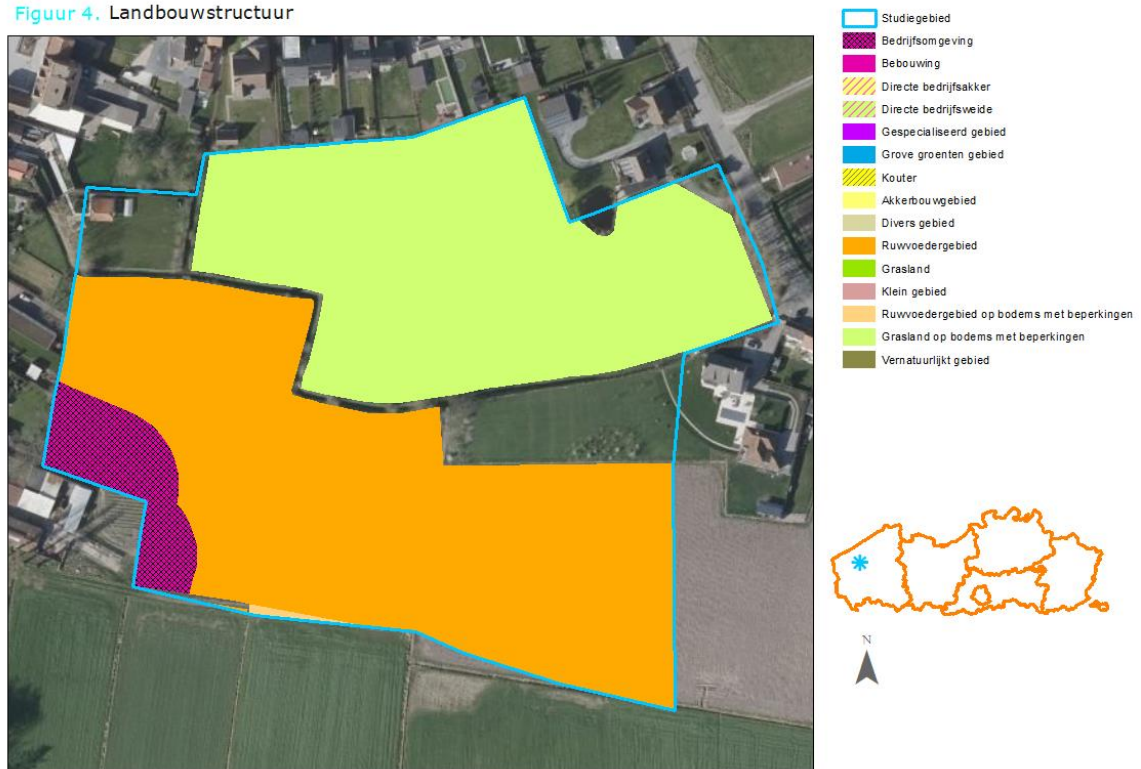
De aangifte wordt vervolledigd met een indicatie van de bedrijfszetels en serres. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiften tot 10 jaar terug. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruik



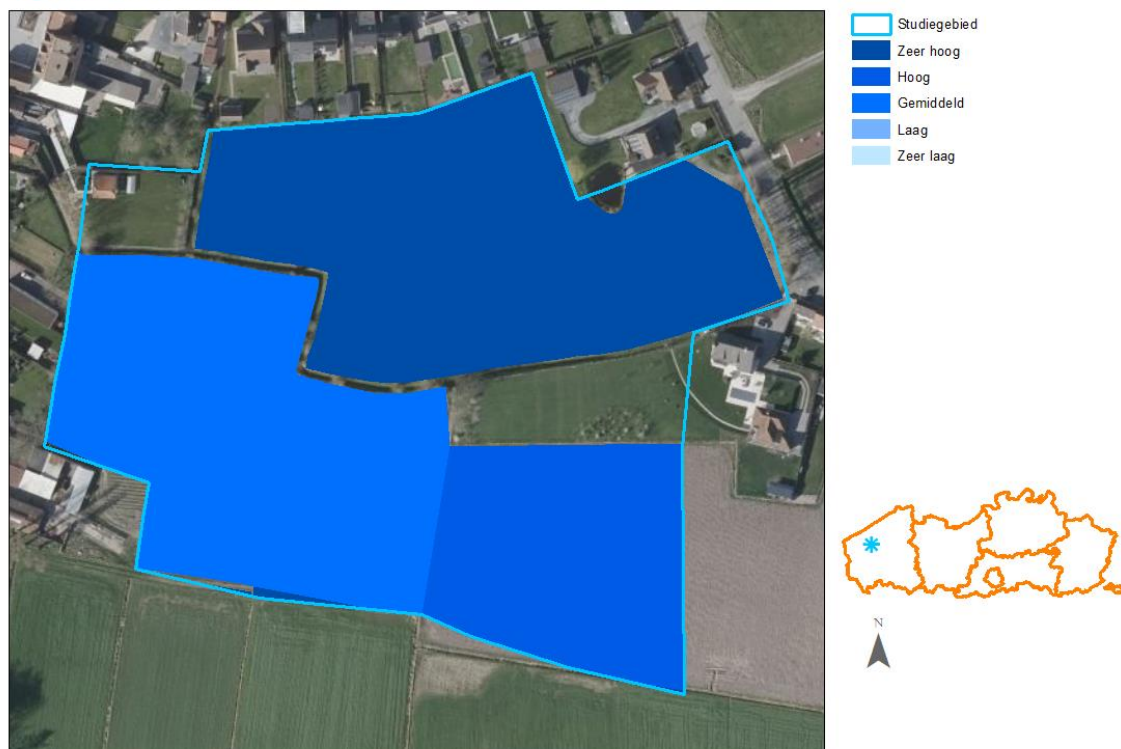
Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.

Figuur 4. Landbouwstructuur



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwwaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5. Landbouwwaarde



De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de landbouwpercelen en geven bijgevolg meer duiding.

2.2 DE GEBIEDSBETROKKENHEID

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden bij de projectrealisatie door de betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een professioneel geacht bedrijf (Berekend standaard omzet is meer dan 25.000 euro) krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'.

Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

2.3 ENKELE KENGETALLEN VOLGEND UIT DE LANDBOUWGEBRUIKSAANGIFTE

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwooppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfszetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

2.4 DE GESCHATTE KOSTEN IN EURO VOOR HET LANDBOUWGEBRUIK BIJ GEBRUIKSBEÏNDIGING

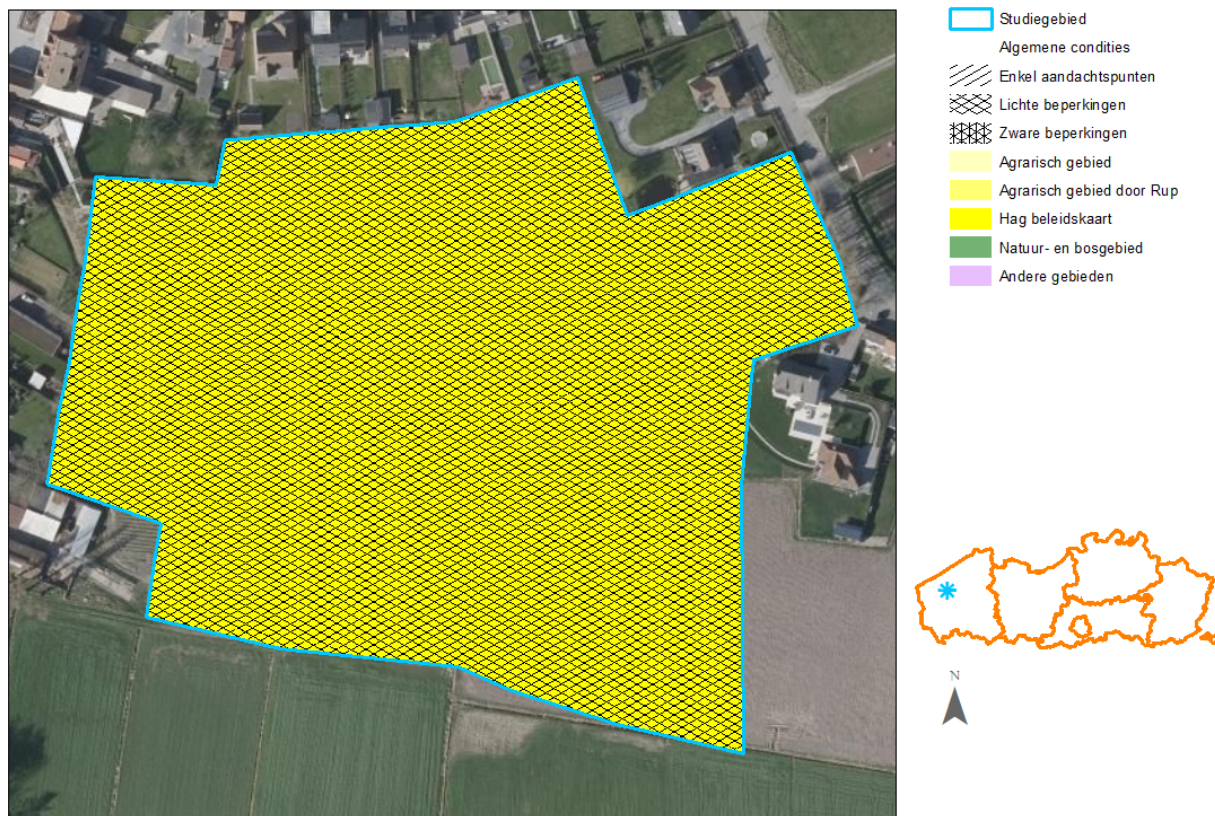
Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uittredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we enkel de percelen mee, die daarvoor voldoende informatie bevatten. Zo worden de gebouwen, de kapitaalsintensieve percelen en de natuurgerichte teelt niet berekend.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen na de bestemmingswijziging van historische permanente graslanden van een agrarische naar een groene bestemming door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.5 DE ANDERE PERCELEN

Naast de landbouwpercelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet als landbouwgebruik gekend is wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door het landbouwkader in Figuur 6 weergegeven voor de landbouwpercelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.

Figuur 6. Landbouwkader



3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige landbouwimpactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. De mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

3.1 AFWEGEND

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

3.2 MITIGEREND

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

3.3 PARTICIPEREND EN TRAJECTBEGELEIDING

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geëncquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren.

3.4 VISIEVORMEND

De landbouwimpactstudie geeft geen visie weer, maar ze is uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kan ze dienen als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen.

4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

Bij het gebruik van de landbouwimpactstudie hou je rekening met volgende punten:

4.1 ACCURAATHEID

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactstudie een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze studie een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, op perceelsniveau is een terreincheck aangewezen.

4.2 UPDATE EN VERFIJNING

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

4.3 TRANSITIEKOSTEN VOOR FUNCTIEVERLIES

Voor schadeberekeningen voorziet de studie enkele mogelijke transitie van het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals vernatting van landbouwgebieden of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige tool niet ontwikkeld. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen.

4.4 TOTAALPLAATJE BEKIJKEN

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.

5 MEER INFORMATIE EN DUIDING

Meer informatie over de LIS is te vinden op onze website <https://lv.vlaanderen.be>, specifiek op <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/landbouwimpactstudie>

Zoeklocatie 3

De landbouwimpactstudie is een geautomatiseerde gebiedsanalyse op basis van beschikbare gegevens. De studie geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

Figuur 1. Studiegebied



Studiegebied



1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Als het studiegebied geen geplande project is, dan is de landbouwimpactstudie een informatieve studie. Ook dan is het een goed afwegingskader.

De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

Landbouwimpact indeling voor het project	Totaal	Bij sterk betrokken landbouwers	Bij andere landbouwers
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer hoge perceelsimpact (ha)	2,80	0,00	2,80
Landbouwoppervlakte met mogelijks hoge perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks matige perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks lage perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer lage perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Totale landbouwoppervlakte (ha)	2,80	0,00	2,80
Aantal betrokken landbouwers	2	0	2
Aantal landbouwers met bedrijfszetel	0	0	0
Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen	0	0	0
Aantal bedrijfszetels in de omgeving (tot 300 m)	3	-	-
Oppervlakte infrastructuur in agrarisch gebied (Grb en Rbh)(ha)	0,02	-	-
Oppervlakte bebost agrarisch gebied (Bwk, Vaststellingen en Rbh) (ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij natuurbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij waterbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte bebouwd kadastral perceel in agrarisch gebied (Grb, Vaststellingen en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied met beperkingen (Beleidskaarten en Rbh)(ha)	0,14	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte andere gebiedsbestemmingen (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Totale oppervlakte (ha)	2,96	-	-

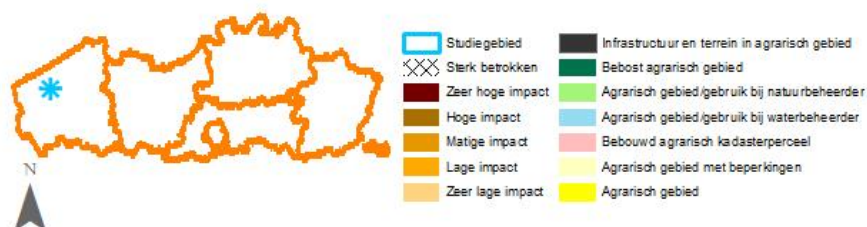
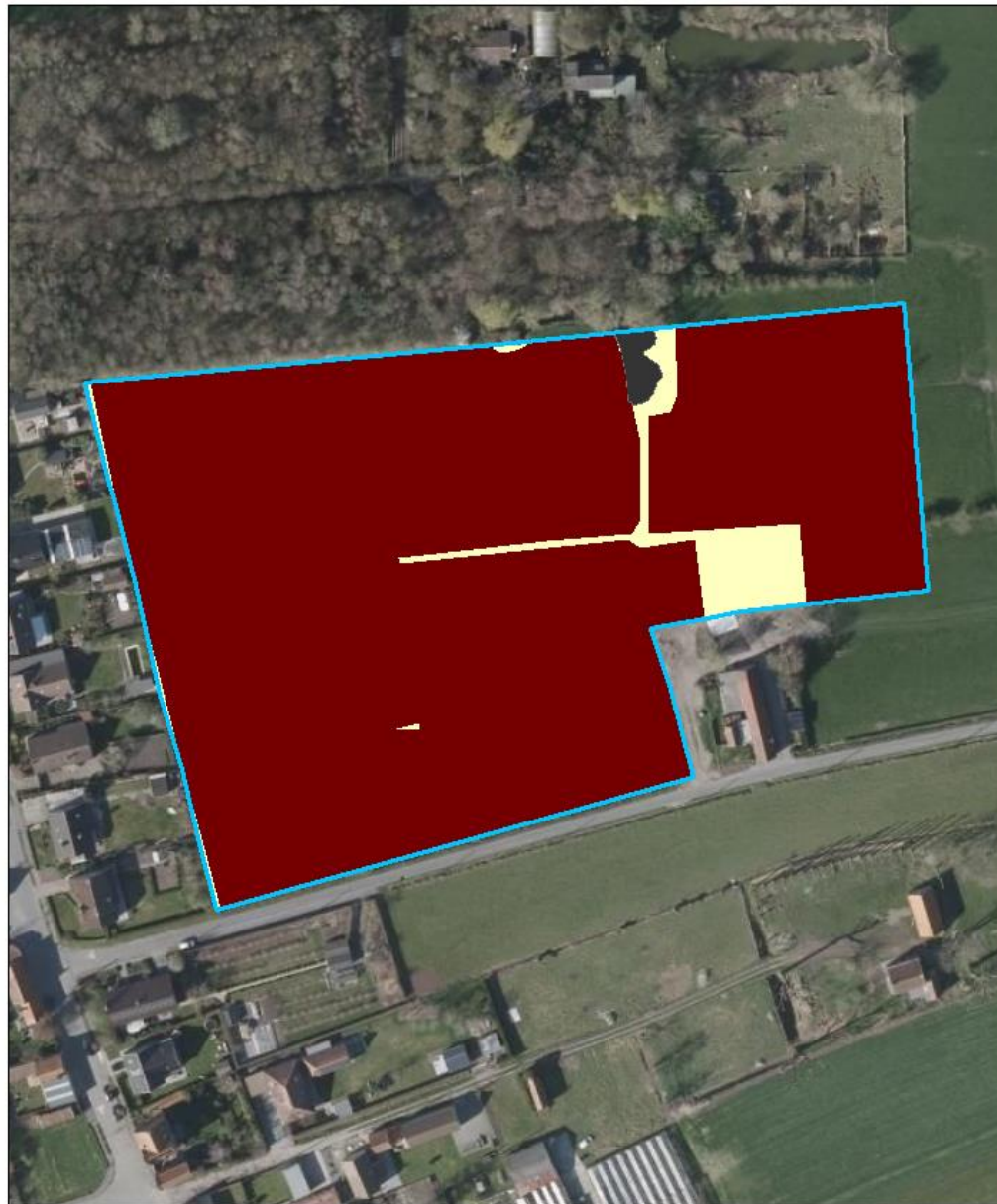
Kostenraming voor de wijziging van het landbouwgebruik in het studiegebied zijn in de volgende tabel weergegeven:

Geschatte kosten voor het landbouwgebruik bij	Totaal berekend bedrag (Euro)	Bij sterk betrokken landbouwers (Euro)	Bij andere landbouwers (Euro)	Oppervlakte berekende percelen (ha)	Oppervlakte waarop van toepassing (ha)
Onmiddellijke gebruiksbeëindiging	30.521		30.521	2,80	2,80
Uitgefaseerde gebruiksbeëindiging	13.543		13.543	2,80	2,80
Ingang nulbemesting (2 gve)					
Ingang minimale bemesting (100 + 2 gve)					
Instelling natuurbehoud historisch permanent grasland	4.474		4.474	2,79	2,79



De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.

Figuur 2. Landbouwimpactkaart



2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2016-2019 geregistreerde percelen in landbouwgebruik, indicatieve bedrijfszetels en serres. Eveneens worden de totale landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwzetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat op vraag de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of voor enkele specifieke scenario's in. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reëel gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

2.1 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwpercelen. De aangiften van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en VWW werden hiervoor niet meegenomen. De berekening is gebaseerd op het gebruik en houdt geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

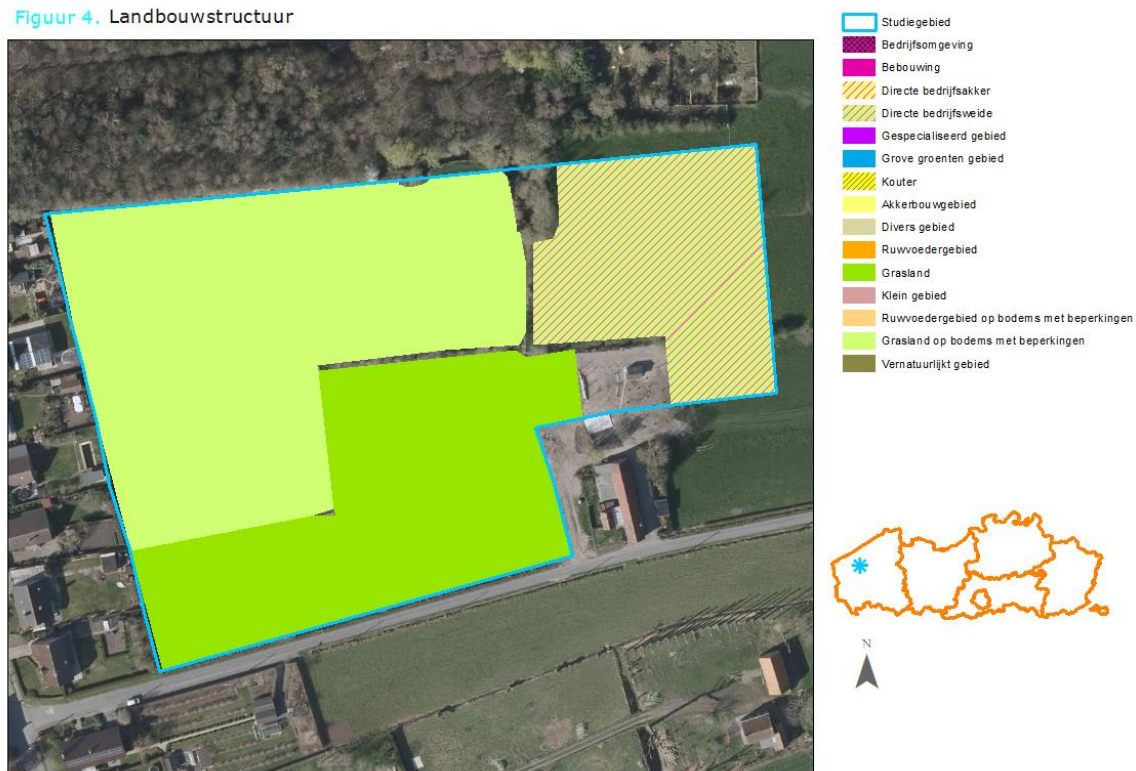
De aangifte wordt vervolledigd met een indicatie van de bedrijfszetels en serres. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiften tot 10 jaar terug. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruik



Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.

Figuur 4. Landbouwstructuur



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwwaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5. Landbouwwaarde



De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de landbouwpercelen en geven bijgevolg meer duiding.

2.2 DE GEBIEDSBETROKKENHEID

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden bij de projectrealisatie door de betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een professioneel geacht bedrijf (Berekend standaard omzet is meer dan 25.000 euro) krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'.

Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

2.3 ENKELE KENGETALLEN VOLGEND UIT DE LANDBOUWGEBRUIKSAANGIFTE

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwooppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfszetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

2.4 DE GESCHATTE KOSTEN IN EURO VOOR HET LANDBOUWGEBRUIK BIJ GEBRUIKSBEÏNDIGING

Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uittredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we enkel de percelen mee, die daarvoor voldoende informatie bevatten. Zo worden de gebouwen, de kapitaalsintensieve percelen en de natuurgerichte teelt niet berekend.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen na de bestemmingswijziging van historische permanente graslanden van een agrarische naar een groene bestemming door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.5 DE ANDERE PERCELEN

Naast de landbouwpercelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet als landbouwgebruik gekend is wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door het landbouwkader in Figuur 6 weergegeven voor de landbouwpercelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.

Figuur 6. Landbouwkader



3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige landbouwimpactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. De mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

3.1 AFWEGEND

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

3.2 MITIGEREND

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

3.3 PARTICIPEREND EN TRAJECTBEGELEIDING

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geëncquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren.

3.4 VISIEVORMEND

De landbouwimpactstudie geeft geen visie weer, maar ze is uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kan ze dienen als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen.

4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

Bij het gebruik van de landbouwimpactstudie hou je rekening met volgende punten:

4.1 ACCURAATHEID

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactstudie een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze studie een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, op perceelsniveau is een terreincheck aangewezen.

4.2 UPDATE EN VERFIJNING

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

4.3 TRANSITIEKOSTEN VOOR FUNCTIEVERLIES

Voor schadeberekeningen voorziet de studie enkele mogelijke transitie van het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals vernatting van landbouwgebieden of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige tool niet ontwikkeld. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen.

4.4 TOTAALPLAATJE BEKIJKEN

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.

5 MEER INFORMATIE EN DUIDING

Meer informatie over de LIS is te vinden op onze website <https://lv.vlaanderen.be>, specifiek op <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/landbouwimpactstudie>

Zoeklocatie 4

De landbouwimpactstudie is een geautomatiseerde gebiedsanalyse op basis van beschikbare gegevens. De studie geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

Figuur 1. Studiegebied



1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Als het studiegebied geen geplande project is, dan is de landbouwimpactstudie een informatieve studie. Ook dan is het een goed afwegingskader.

De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

Landbouwimpact indeling voor het project	Totaal	Bij sterk betrokken landbouwers	Bij andere landbouwers
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer hoge perceelsimpact (ha)	3,59	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks hoge perceelsimpact (ha)	1,64	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks matige perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks lage perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer lage perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Totale landbouwoppervlakte (ha)	3,87	0,00	0,00
Aantal betrokken landbouwers	6	0	0
Aantal landbouwers met bedrijfszetel	0	0	0
Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen	0	0	0
Aantal bedrijfszetels in de omgeving (tot 300 m)	2	-	-
Oppervlakte infrastructuur in agrarisch gebied (Grb en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte bebost agrarisch gebied (Bwk, Vaststellingen en Rbh) (ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij natuurbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij waterbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte bebouwd kadastral perceel in agrarisch gebied (Grb, Vaststellingen en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied met beperkingen (Beleidskaarten en Rbh)(ha)	0,02	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte andere gebiedsbestemmingen (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Totale oppervlakte (ha)	3,89	-	-

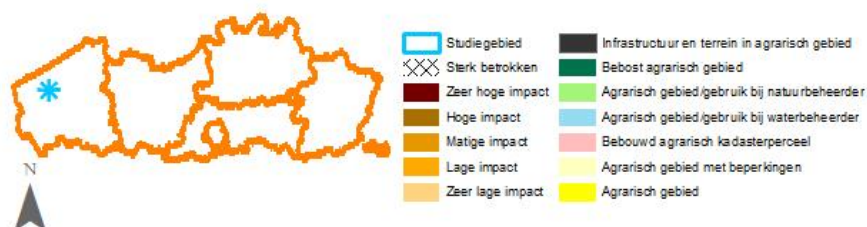
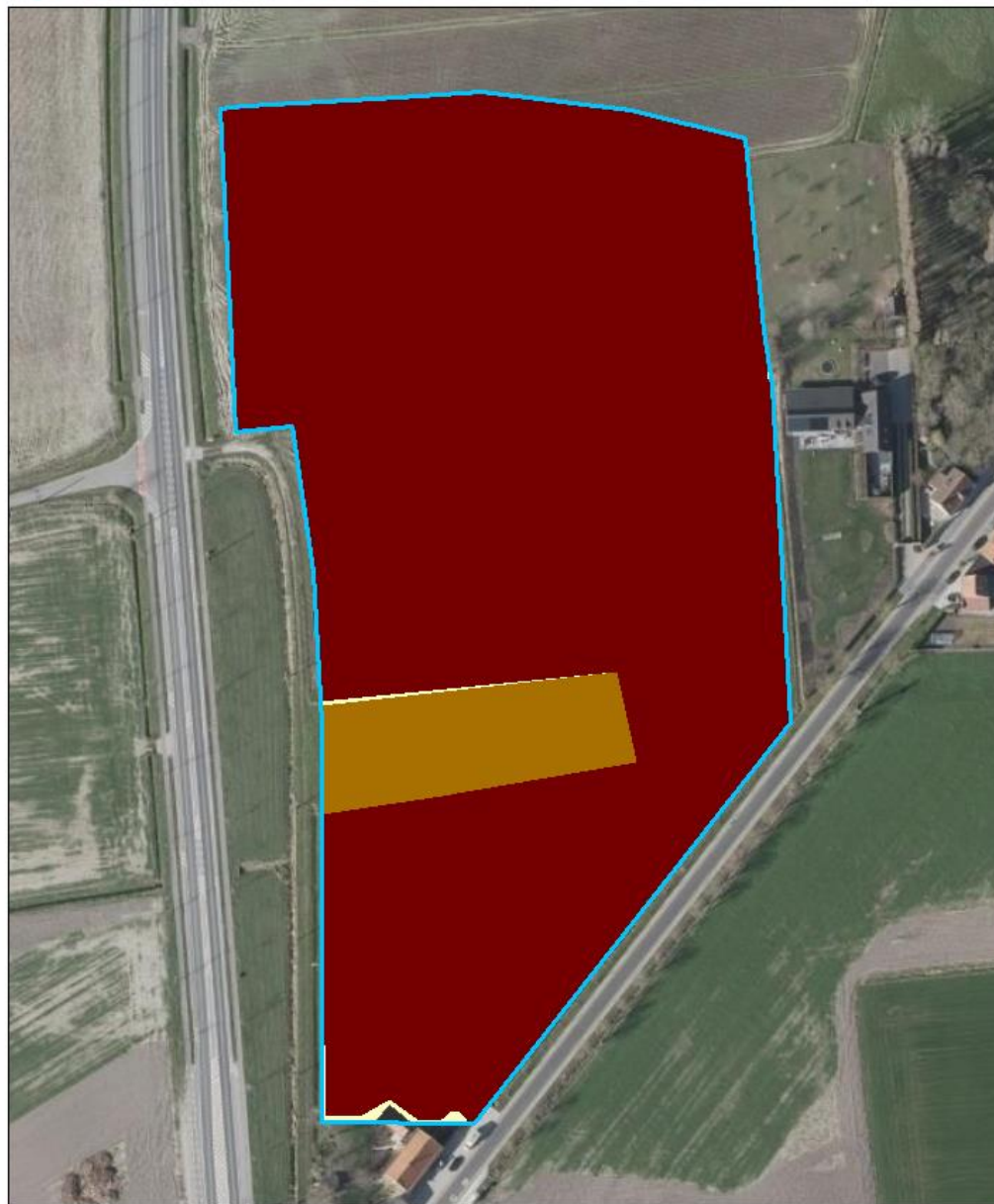
Kostenraming voor de wijziging van het landbouwgebruik in het studiegebied zijn in de volgende tabel weergegeven:

Geschatte kosten voor het landbouwgebruik bij	Totaal berekend bedrag (Euro)	Bij sterk betrokken landbouwers (Euro)	Bij andere landbouwers (Euro)	Oppervlakte berekende percelen (ha)	Oppervlakte waarop van toepassing (ha)
Onmiddellijke gebruiksbeëindiging	33.462			5,24	3,87
Uitgefaseerde gebruiksbeëindiging	17.734			5,24	3,87
Ingang nulbemesting (2 gve)					
Ingang minimale bemesting (100 + 2 gve)					
Instelling natuurbehoud historisch permanent grasland					



De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.

Figuur 2. Landbouwimpactkaart



2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2016-2019 geregistreerde percelen in landbouwgebruik, indicatieve bedrijfszetels en serres. Eveneens worden de totale landbouwooppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwzetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat op vraag de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of voor enkele specifieke scenario's in. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reëel gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

2.1 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwpercelen. De aangiften van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en VWW werden hiervoor niet meegenomen. De berekening is gebaseerd op het gebruik en houdt geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

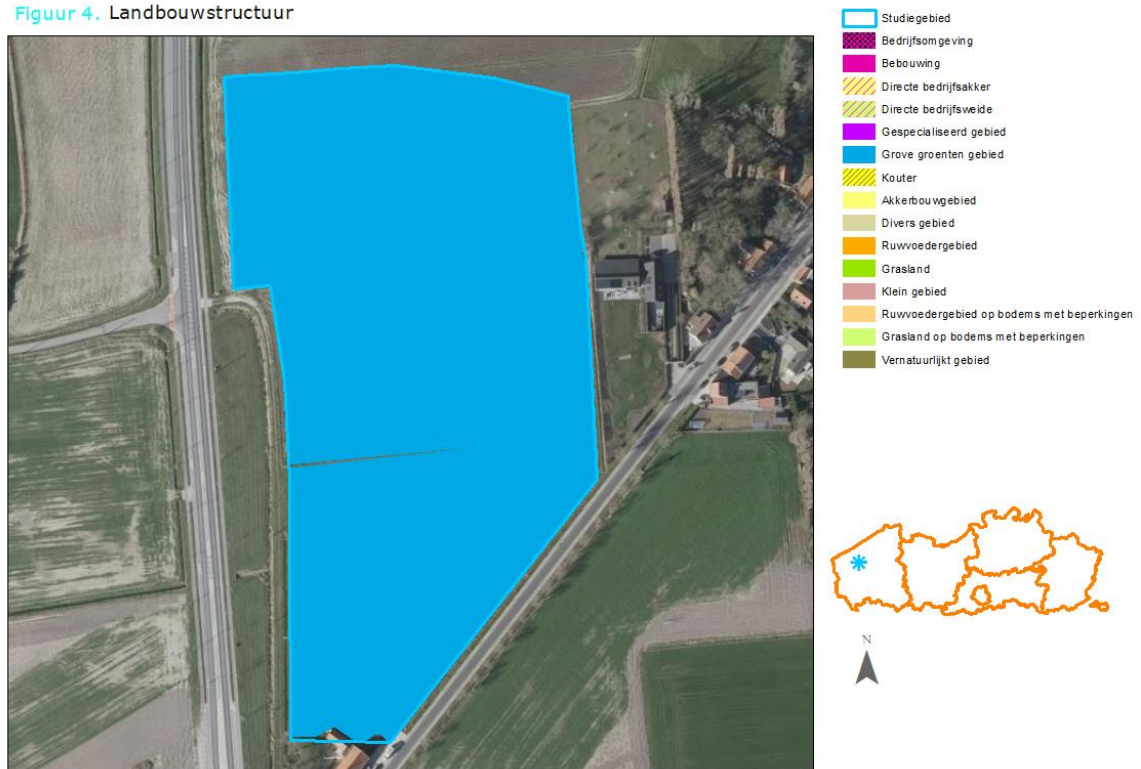
De aangifte wordt vervolledigd met een indicatie van de bedrijfszetels en serres. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiften tot 10 jaar terug. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruik



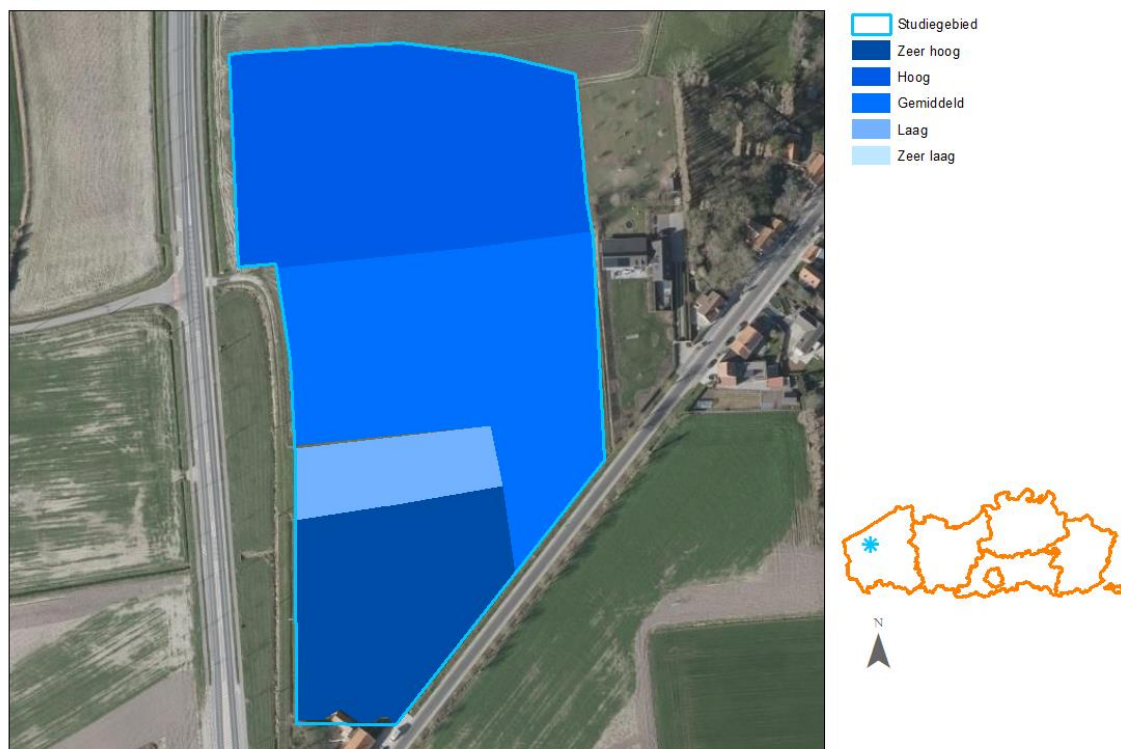
Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.

Figuur 4. Landbouwstructuur



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwwaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5. Landbouwwaarde



De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de landbouwpercelen en geven bijgevolg meer duiding.

2.2 DE GEBIEDSBETROKKENHEID

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden bij de projectrealisatie door de betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een professioneel geacht bedrijf (Berekend standaard omzet is meer dan 25.000 euro) krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'.

Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

2.3 ENKELE KENGETALLEN VOLGEND UIT DE LANDBOUWGEBRUIKSAANGIFTE

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwooppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfszetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

2.4 DE GESCHATTE KOSTEN IN EURO VOOR HET LANDBOUWGEBRUIK BIJ GEBRUIKSBEÏNDIGING

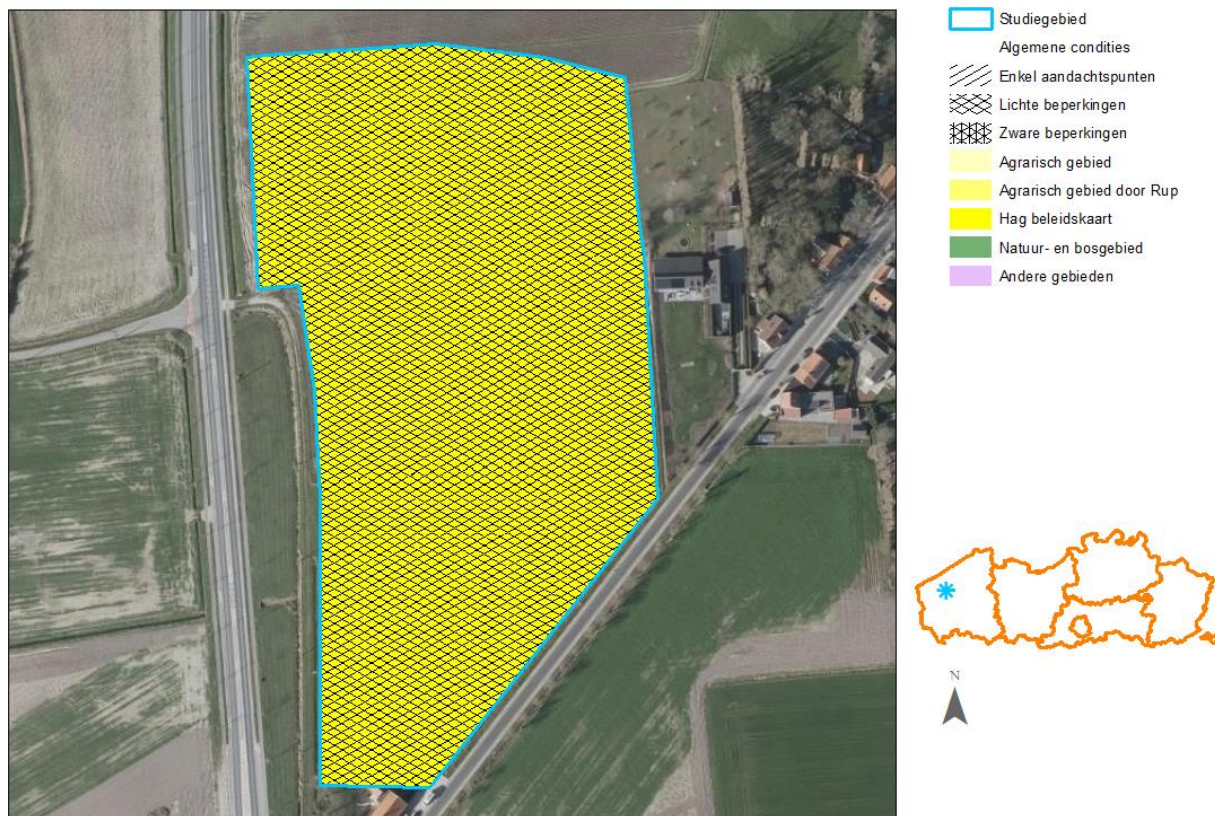
Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uittredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we enkel de percelen mee, die daarvoor voldoende informatie bevatten. Zo worden de gebouwen, de kapitaalsintensieve percelen en de natuurgerichte teelt niet berekend.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen na de bestemmingswijziging van historische permanente graslanden van een agrarische naar een groene bestemming door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.5 DE ANDERE PERCELEN

Naast de landbouwpercelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet als landbouwgebruik gekend is wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door het landbouwkader in Figuur 6 weergegeven voor de landbouwpercelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.

Figuur 6. Landbouwkader



3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige landbouwimpactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. De mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

3.1 AFWEGEND

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

3.2 MITIGEREND

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

3.3 PARTICIPEREND EN TRAJECTBEGELEIDING

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geëncquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren.

3.4 VISIEVORMEND

De landbouwimpactstudie geeft geen visie weer, maar ze is uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kan ze dienen als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen.

4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

Bij het gebruik van de landbouwimpactstudie hou je rekening met volgende punten:

4.1 ACCURAATHEID

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactstudie een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze studie een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, op perceelsniveau is een terreincheck aangewezen.

4.2 UPDATE EN VERFIJNING

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

4.3 TRANSITIEKOSTEN VOOR FUNCTIEVERLIES

Voor schadeberekeningen voorziet de studie enkele mogelijke transitie van het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals vernatting van landbouwgebieden of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige tool niet ontwikkeld. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen.

4.4 TOTAALPLAATJE BEKIJKEN

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.

5 MEER INFORMATIE EN DUIDING

Meer informatie over de LIS is te vinden op onze website <https://lv.vlaanderen.be>, specifiek op <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/landbouwimpactstudie>

Zoeklocatie 5

De landbouwimpactstudie is een geautomatiseerde gebiedsanalyse op basis van beschikbare gegevens. De studie geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

Figuur 1. Studiegebied



Studiegebied



1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Als het studiegebied geen geplande project is, dan is de landbouwimpactstudie een informatieve studie. Ook dan is het een goed afwegingskader.

De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

Landbouwimpact indeling voor het project	Totaal	Bij sterk betrokken landbouwers	Bij andere landbouwers
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer hoge perceelsimpact (ha)	2,03	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks hoge perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks matige perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks lage perceelsimpact (ha)	1,28	0,00	0,00
Landbouwoppervlakte met mogelijks zeer lage perceelsimpact (ha)	0,00	0,00	0,00
Totale landbouwoppervlakte (ha)	3,30	0,00	0,00
Aantal betrokken landbouwers	2	0	0
Aantal landbouwers met bedrijfszetel	0	0	0
Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen	0	0	0
Aantal bedrijfszetels in de omgeving (tot 300 m)	1	-	-
Oppervlakte infrastructuur in agrarisch gebied (Grb en Rbh)(ha)	0,01	-	-
Oppervlakte bebost agrarisch gebied (Bwk, Vaststellingen en Rbh) (ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij natuurbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied/gebruik bij waterbeheerder geregistreerd (Registraties en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte bebouwd kadastral perceel in agrarisch gebied (Grb, Vaststellingen en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied met beperkingen (Beleidskaarten en Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte agrarisch gebied (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Oppervlakte andere gebiedsbestemmingen (Rbh)(ha)	0,00	-	-
Totale oppervlakte (ha)	3,31	-	-

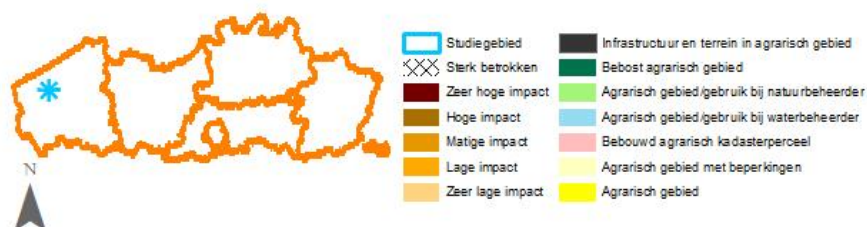
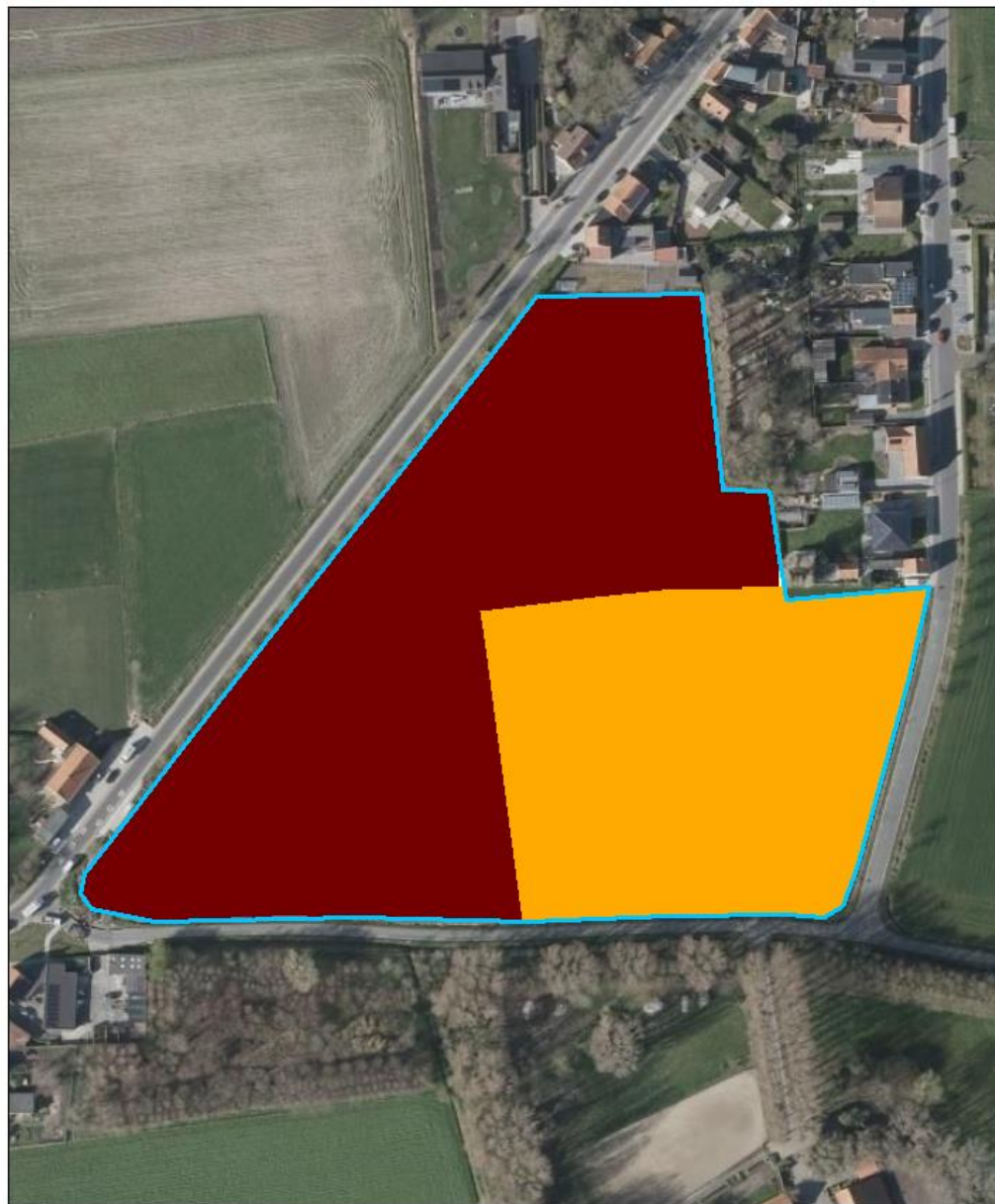
Kostenraming voor de wijziging van het landbouwgebruik in het studiegebied zijn in de volgende tabel weergegeven:

Geschatte kosten voor het landbouwgebruik bij	Totaal berekend bedrag (Euro)	Bij sterk betrokken landbouwers (Euro)	Bij andere landbouwers (Euro)	Oppervlakte berekende percelen (ha)	Oppervlakte waarop van toepassing (ha)
Onmiddellijke gebruiksbeëindiging	25.184			3,30	3,30
Uitgefaseerde gebruiksbeëindiging	16.086			3,30	3,30
Ingang nultbemesting (2 gve)					
Ingang minimale bemesting (100 + 2 gve)					
Instelling natuurbehoud historisch permanent grasland					



De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.

Figuur 2. Landbouwimpactkaart



2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

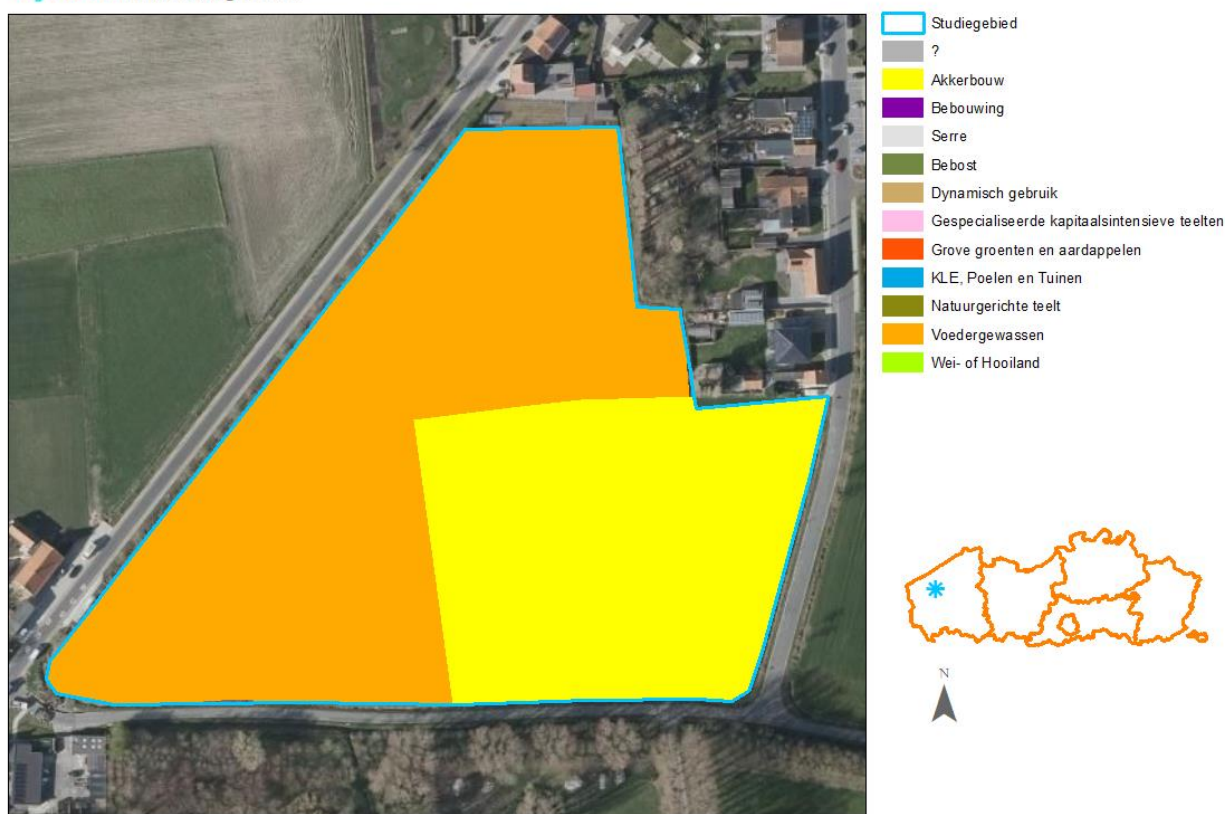
De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2016-2019 geregistreerde percelen in landbouwgebruik, indicatieve bedrijfszetels en serres. Eveneens worden de totale landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwzetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat op vraag de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of voor enkele specifieke scenario's in. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reël gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

2.1 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwpercelen. De aangiften van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en VWW werden hiervoor niet meegenomen. De berekening is gebaseerd op het gebruik en houdt geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

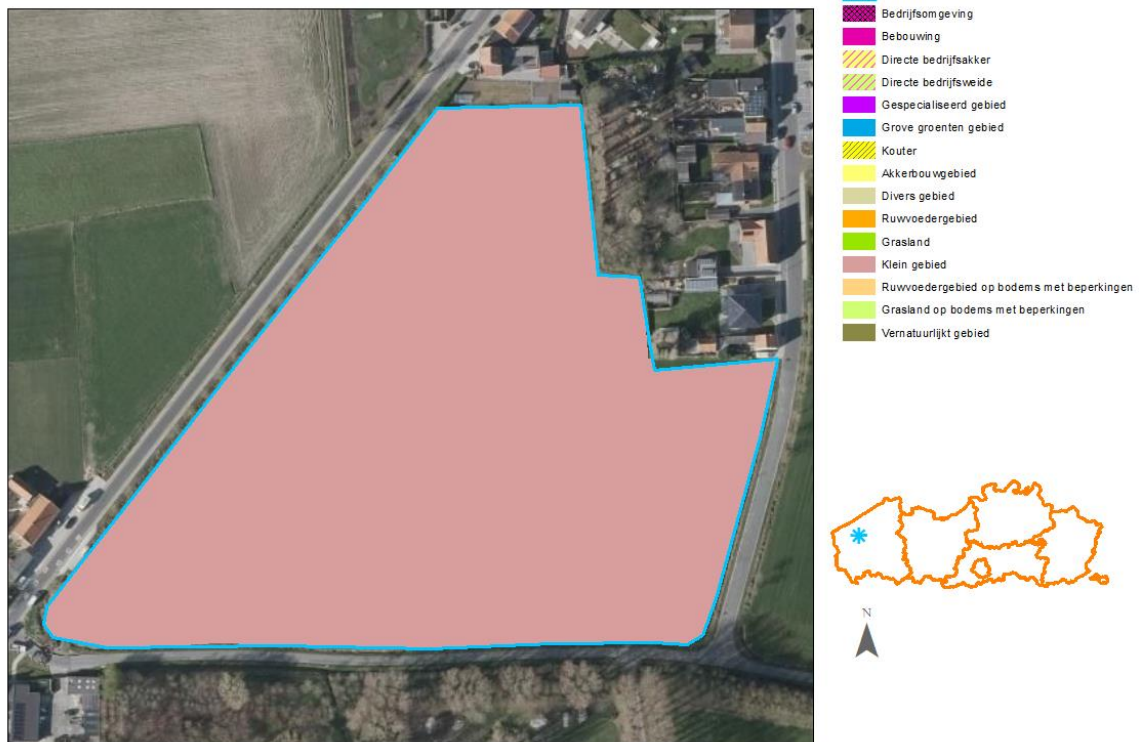
De aangifte wordt vervolledigd met een indicatie van de bedrijfszetels en serres. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiften tot 10 jaar terug. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruik



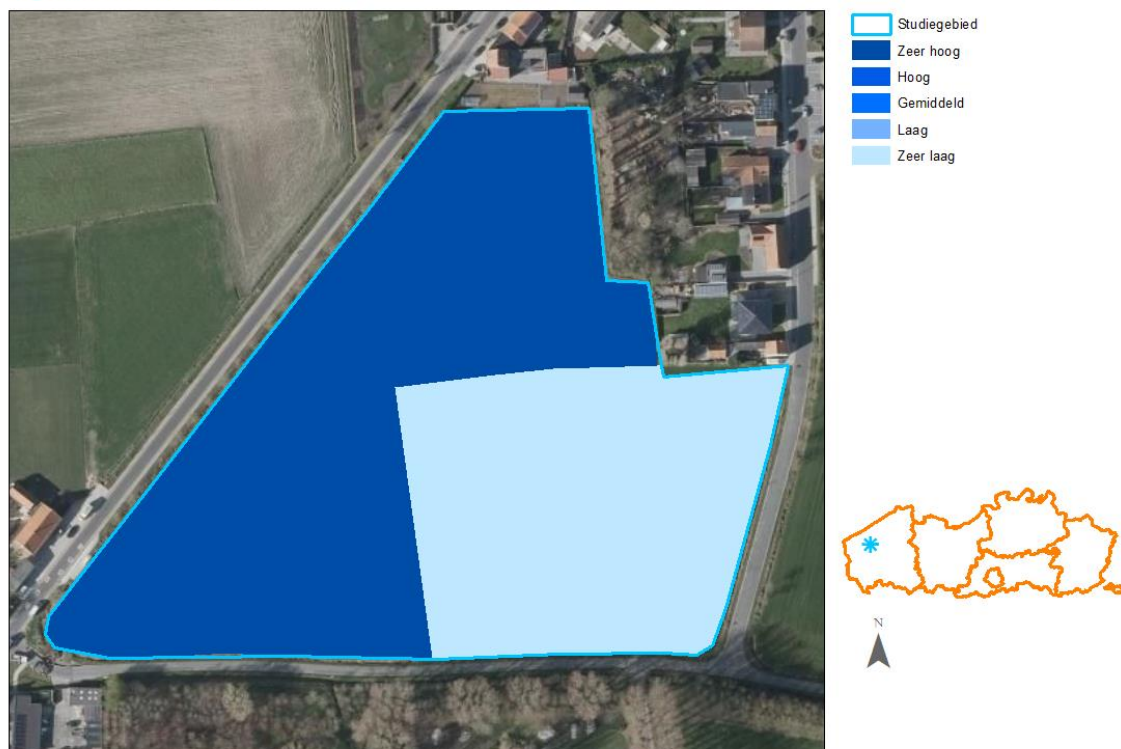
Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.

Figuur 4. Landbouwstructuur



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwwaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5. Landbouwwaarde



De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de landbouwpercelen en geven bijgevolg meer duiding.

2.2 DE GEBIEDSBETROKKENHEID

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden bij de projectrealisatie door de betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een professioneel geacht bedrijf (Berekend standaard omzet is meer dan 25.000 euro) krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'.

Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

2.3 ENKELE KENGETALLEN VOLGEND UIT DE LANDBOUWGEBRUIKSAANGIFTE

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwooppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfszetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

2.4 DE GESCHATTE KOSTEN IN EURO VOOR HET LANDBOUWGEBRUIK BIJ GEBRUIKSBEÏNDIGING

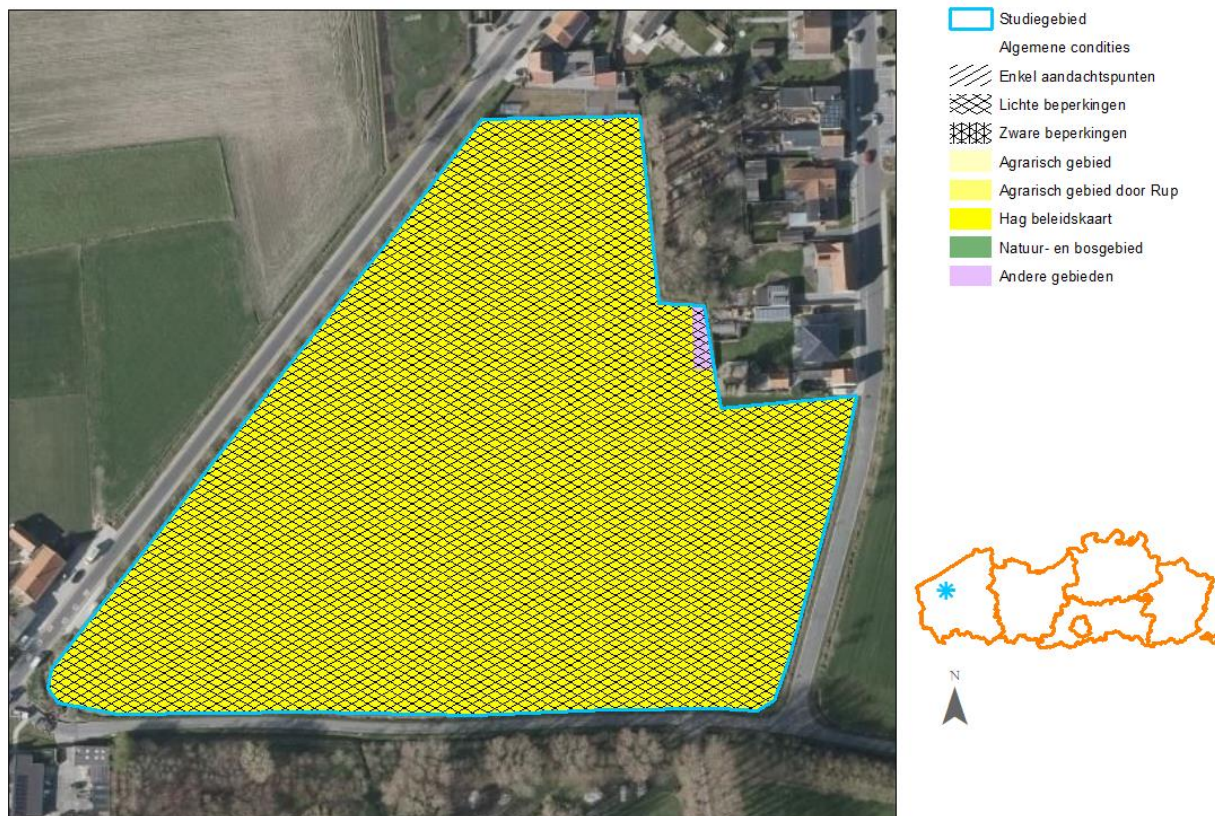
Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uittredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we enkel de percelen mee, die daarvoor voldoende informatie bevatten. Zo worden de gebouwen, de kapitaalsintensieve percelen en de natuurgerichte teelt niet berekend.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen na de bestemmingswijziging van historische permanente graslanden van een agrarische naar een groene bestemming door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.5 DE ANDERE PERCELEN

Naast de landbouwpercelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet als landbouwgebruik gekend is wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door het landbouwkader in Figuur 6 weergegeven voor de landbouwpercelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.

Figuur 6. Landbouwkader



3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige landbouwimpactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. De mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

3.1 AFWEGEND

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

3.2 MITIGEREND

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

3.3 PARTICIPEREND EN TRAJECTBEGELEIDING

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geëncquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren.

3.4 VISIEVORMEND

De landbouwimpactstudie geeft geen visie weer, maar ze is uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kan ze dienen als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen.

4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

Bij het gebruik van de landbouwimpactstudie hou je rekening met volgende punten:

4.1 ACCURAATHEID

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactstudie een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze studie een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, op perceelsniveau is een terreincheck aangewezen.

4.2 UPDATE EN VERFIJNING

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

4.3 TRANSITIEKOSTEN VOOR FUNCTIEVERLIES

Voor schadeberekeningen voorziet de studie enkele mogelijke transitie van het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals vernatting van landbouwgebieden of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige tool niet ontwikkeld. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen.

4.4 TOTAALPLAATJE BEKIJKEN

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.

5 MEER INFORMATIE EN DUIDING

Meer informatie over de LIS is te vinden op onze website <https://lv.vlaanderen.be>, specifiek op <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties-cijfers/landbouwimpactstudie>

15.2 BIJLAGE 2: ONTHEFFING RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

uw bericht van
11/04/2022

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1632

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Sport en Recreatie Keiem"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 11/04/2022, met ref. RVR-AV-1632), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel

RUP Sport en Recreatie Keiem

Initiatiefnemer

stad Diksmuide

Plangebied



Toets uitgevoerd op

11/04/2022

**Nabijheid bestaande
Seveso-inrichtingen**

Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag

Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord

Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.